

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 2 750 000,-
Omkostn.: Kr 87 890,-
Total ink omk.: Kr 2 837 890,-
Selger: Oddbjørn Hagen
Trine-Elisabeth Henningsen

Hagen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total: 69/72 m²
Tomtstr.: 572.2 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 64, bnr. 339

Oppdragsnr.: 1201230192

Nyere og delikat hytte fra 2022. Innredet hems. Jacuzzi. Lysløype rett utenfor hyttedøra!

Drømmer du om hyttekos, vakkert turterreng og en nyere hytte, slik at dagene på hytta kan brukes til avslapning og opplevelser ute i det fri? Da kan denne delikate og innbydende hytta i Grånmeisen 11 være et godt valg! Eiendommen ligger solrikt og fint til i et populært hytteområde med lett helårs adkomst. Hytta er omgitt av fantastiske turmuligheter med lysløype «rett utenfor hyttedøra» tilknyttet et stort løypenett.

- Lekker hytte fra 2022, god planløsning
- Pene material- og fargevalg som viser nærheten til naturen og fjellet
- Åpen stue-/kjøkkenløsning med store vindusflater
- Stilig peisovn med innsyn fra 3 sider
- Delikat flislagt bad
- Hytta har to soverom, samt hyggelig hems med to innredede rom
- Medfølgende massasjebad fra Nordic Hot tube
- Utebod

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	17
Plantegning	29
Nabolagsprofil	30
Egenerklæring	50
Informasjon fra kommunen	55
Energiattest	94
Informasjon om el-anlegg	95
Tinglyst dagbok	98
Budskjema	107

Om Grånmeisen 11

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 51 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 53 m² Entré, gang, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og to soverom.

BRA-e: 3 m² Sportsbod.

2. etasje:

BRA-i: 16 m² Trappegang og to innredede rom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

51 m² Markterrasse

Ikke målbare arealer

Loftetasjen har deler av etasjen som målbart areal, målt til 1,91 m.

Det er ikke byggemeldt areal for loftetasjen, tiltak bør foretas slik at etasjen ikke har målbart areal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om det er P-rom eller S-rom, men det kan være i strid med tekniske forskrifter eller byggemeldte krav.

Loftetasjen har skråhimling, ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak, oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 16m² + AHL 10m² = GUA 26m².

Innvendige arealer er oppmålt med laser og bruttoareal er stipulert. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om det er P-rom eller S-rom, men det kan være i strid med tekniske forskrifter eller byggemeldte krav.

Innredet rom på loft, er ikke i.h.t byggetekniske krav for romhøyde for soverom.

Romhøyde ble målt til 1.91 m. Kravet til rom for varig opphold i fritidsboliger er 2.20 m . Rommene blir oppført i rapporten som innredet rom 1 og 2, og P-rom da de er brukt

som soverom på befaringdagen, selv om de ikke tilfredsstiller byggetekniske krav.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Målt takhøyde i stue/kjøkken 1 etasje 2.28 m

Målt takhøyde i innredet rom loftetasje 1.91 m på det høyeste punktet i rommet.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

Internt bruksareal BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.

Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

Eksternt bruksareal BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten.

Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

Terrasse- og balkongareal TBA: Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

572.2 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet eiertomt i svakt hellende terreng. Gressplen og parkeringsareal.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil

registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet. For denne eiendommen er alle grensene grønne.

Beliggenhet

Drømmer du om hyttekos, vakkert turterreng og en nyere hytte, slik at dagene på hytta kan brukes til avslapning og opplevelser ute i det fri? Da kan denne delikate og innbydende hytta i Grånmeisen 11 være et godt valg! Eiendommen ligger solrikt og fint til i et populært hytteområde med lett helårs adkomst. Hytta beliggende i Sanderstølen Hyttefelt 3D er omgitt av fantastiske turmuligheter med skiløype «rett utenfor hyttedøra» og gangavstand til Sanderstølen Hotel med servering, svømmebasseng m.m.

Grånmeisen 11 ligger ca. 860 moh og sommerstid kan en glede seg over sol fra tidlig morgen til langt på kveld. Om vinteren lyser formiddagssolen opp hytta, som har utsikt utover nærområdet og en gløtt av fjellene i Hemsedal.

For den som ønsker å starte dagen med en frisk skitur, er det bare å spenne på seg skiene og gå ut i nærmeste løype som ligger ca. 15-20 m fra eiendommen. Denne fører inn på et omfattende løypenett som strekker seg over store deler av Tisleidalen og videre innover til blant annet Nordre Fjellstølen og videre til Hellebekk og Bjødalen. Et fantastisk løypenett finner en også på Golsfjellet, så her er det ubegrensede muligheter. Skulle en få lyst på en liten kveldstur har Sanderstølen egen lysløype. Ønsker noen en dag i alpinbakken er det ca. 20 minutters kjøring til Golsfjellet alpinsenter og ca. 30 minutter til Valdres Alpinsenter i Aurdal.

Tisleidalen er et fantastisk turområde også sommerstid. Her kan en sykle milevis på fine stølsveier, nyte vakker natur, besøke områder med aktiv stølsdrift, eller bade i friske fjellvann. Elva Tisleia, som er godt kjent for både ørret- og fluefiske, er også lett tilgjengelig. Turer til Falken, Nystølsvarden og Haugsetfjellet kan alle anbefales. En kanotur på Stogofjorden eller Hærevatnet er også fint en solrik sommerdag. Om en velger å sette seg i bilen, eller kanskje på sykkelen, er det en fin tur inn til Skogshorn, som også er et populært turmål med vakker utsikt fra toppen 1.728 moh.

Fra hytta er det ca. 5 km til Vasetdansen Camping, en hyggelig campingplass med butikk, kafé og ulike aktivitetstilbud og arrangement. Til Joker Fjellbu med et bredere vareutvalg er det ca. 7,5 km. Til Gol og Fagernes er det hhv ca. 25 og 27 km. Ved Sanderstølen er det busstopp, og med daglige bussavganger mellom Fagernes og Gol, så det er lett å komme seg på hytta, selv uten bil.

Adkomst

Fra Oslo kan en kjøre E18 til Sandvika, og derfra følge E16 i retning Fagernes. Når en kommer til Leirafølger en Fv. 51 i retning Gol ca. 23 km og svinger opp til Sanderstølen. Følg Hallinghøvdvegen oppover ca. 1,2 km og fortsett inn på Gjerdesmetten. Følg denne ca. 280 og ta til høyre inn på Bokfinke. Kjør ca. 60 m før du svinger til venstre inn på Grånmeisen og følger denne ca. 180 m fram til hytta som er merket " Aktiv - Til salgs" - skilt. God tur!

Om du velger å kjøre Hallingdal, sving inn i Gol sentrum og følg skilting videre til Leira/Fagernes på Fv 51. Følg vegen ca. 25 km fram til Sanderstølen.

Bebyggelsen

Frittliggende hytte.

Bygningssakkyndig

Takst & Malermester A.Magnus AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidsbolig oppført i 2022, har saltak tekket med sort takstein, støpt fundament med ringmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset villmarkspanel kledning antatt isolert med mineralull. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Fritidsboligen fremstår som ny og godt vedlikeholdt.

Fritidsboligen blir oppvarmet av varmekabler i entre og på bad, peisovn på stue og panelovner på øvrige rom.

Beskrivelse av innvendige overflater (vegger, tak og gulv):

1.Etasje vegger: Beiset trepanel og fliser.

1.Etasje tak/himlinger: Beiset trepanel.

1.Etasje gulv: Heltre gulv og fliser.

Loftvegger: Beiset trepanel.

Lofttak/himlinger: Beiset trepanel.

Loftgulv: Heltre gulv.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for informasjon om eiendommen. Dette følger vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Hytte:

Entré, gang, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og to soverom. Utvendig sportsbod.

Loftsetasje: Trappegang og to innredede rom.

Terrasse på 51 m².

Standard

Grånmeisen 11 ligger på en pent opparbeidet tomt med lett adkomst og eget parkeringsareal. Tomta ligger solrikt til og med fin utsikt utover områdene rundt. Fra hytta kan du ta deg rett ut i lysløype tilknyttet et stort løypenett - her kan du ta deg milevis av gårde. Hytta har et pent inngangsparti tilknyttet hyggelige terrasser hvor en kan flytte seg med solen. Fra terrassen er det også inngang til en praktisk sportsbod med god lagringsplass til ski m.m.

Inne i hytta er det en romslig entré med gode garderobemuligheter. Videre innover i hytta er det lyst og luftig med åpen løsning mellom stue og kjøkken. Her er det godt med vinduer, og som ellers i hytta, pene material- og fargevalg som viser nærheten til naturen og fjellet. På gulvene er det fliser og pent heltre gulv, samt stemningsfull downlightsbelysning i de fleste rom.

På kjøkkenet er det god plass til å samle familie og venner til hyggelige måltider. Her er det pen, innholdsrik kjøkkeninnredning med profilerte, hvitmalte fronter. Laminat benkeplate med underlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri. Kjøkkeninnredningen har integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonkokeplade, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator. Varmtvannsbereder plassert i hjørne under kjøkkenbenk.

I den koselige stuedelen sørger en stilig peisovn god varme og en lun stemning. Peisovnen har innsyn fra tre sider og er tilknyttet stålpipe, noe som gir ekstra rask oppvarming av hytta. Fra stue og kjøkken er det også utgang til terrasse. Terrassen har en egen le plass til jacuzzi, hvor man kan nyte et varmt bad i herlig natur.

Hytta har et delikat bad med flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler. Lys baderominnredning med heldekkende servant og speil. Dusjhjørne med innfellbare dører, noe som er både pent og plassbesparende. Vegghengt toalett med innebygde sisterner. På badet er det også opplegg for vaskemaskin.

I hovedetasjen er det to soverom, hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobe, samt ett litt mindre. Selger har valgt å benytte det minste soverommet som

en ekstra garderobe, da det fra entréen er trapp opp til en koselig hems med to innredede rom med lavere takhøyde. Disse har selger benyttet som ekstra soverom.

--

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:

- Løs takstige. Avvik etter tilsyn fra Nord-Aurdal brannvesen.
- Deksel rundt dimmebryter i trapp loftetasje er litt løs.
- Det mangler håndrekke på veggside i trapp. Det er ett krav om håndrekke på begge sider i ett trappeløp.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges umøblert med unntak av hvitevarer på kjøkken.

Jacuzzi medfølger salget.

Kjøp av møbler kan avtales direkte mellom partene i etterkant av handelen.

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

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

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen har bredbånd og kabel-Tv.

Parkering

Helårsparkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Fremtind.

Diverse

Nord-Aurdal Brannvesen utførte tilsyn 18.10.2023, og informerer om følgende avvik/anmerkninger på fyringsanlegget:

- Løs takstige/monteres med siste trinn i overkant skorstein.
- Ildsted for nært brennbart materiale.

De anbefaler også at eier bør fremskaffe dokumentasjon på skorsteinen og få kontrollert at gjennomføringer er utført i henhold til monterings anvisningen.

Se vedlegg i salgsoppgave.

Det som finnes på eiendommen av røykvarslere, brannslukningsapparat og evt. annet brannslukningsutstyr overtas i den stand det er i. Det anbefales på generelt grunnlag å jevnlig kontrollere brannslukningsutstyr ihht. Forskrift om brannforebygging.

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

Eiendommen ligger i et flott turområde hvor det kan være fristende å ta seg en skitur. Vi anbefaler alle å gå inn på www.skisporet.no for å finne oppdatert informasjon om løypenettet og kjøring av dette.

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

Energi

Oppvarming

Peisovn i stue.

Elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Informasjon fra Griug:

Installasjonen ble tilkoblet juni 2022. Den er ikke blitt kontrollert enda.

Strøm vil variere i forhold til bruk. Forbruk fra juni i 2022: 4159 kWh

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Økonomi

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2023:

Renovasjon pr. år: kr. 2.055,-.

Feie- og tilsynsavgift: kr. 320,-.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.803,20.

Info eiendomsskatt

Eiendommen mangler formuesverdi.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen har eiendomsskatt. Eiendomsskatten vil utgjøre 4,0 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Andre utgifter

Vann: Årlig abonnement fritid kr. 4 734,-. Forbruk pr. m3 kr 76,00.

Avløp: Årlig abonnement fritid kr. 1 578,-. Forbruk pr. m3 kr 30,50

Pr. 2023:

Brøyting: Felles adkomstveg: kr. 3.000,- pr. sesong, ifølge selger.

Brøyting inne på tomte: Kr. 2.125,- pr. sesong (frivillig).

Velavgift: kr. 250,- pr. år.

Frivillig løypeavgift kr. 1 000,- pr år. Vi oppfordrer alle til å betale løypeavgift for å sikre gode, oppkjørte skiløyper i området.

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmeistring samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 64, bruksnummer 339 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:

3451/64/339:

30.11.2020 - Dokumentnr: 3407705 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Sanderstølen Veilag

Org.nr: 925 524 239

Bestemmelse om plikt til å være medlem av Sanderstølen Veilag

Gjelder fremtidig utskilte parseller

Overført fra: Knr:3451 Gnr:64 Bnr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2021 - Dokumentnr: 1508308 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3451 Gnr:64 Bnr:31

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.

Kopi av ferdigattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Enkelte rom er endret utifra dagens bruk/plassering i etasjen. Loftetasjen er ikke byggemeldt med målbart areal, tiltak må foretas slik at avvik i byggemeldt areal kan lukkes.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.05.2022.

Vei, vann og avløp

Helårsvei.

Pliktig medlemskap i Sanderstølen Veilag, og det påviler en forpliktelse til å betale en andel av veilaget sine utgifter og avgifter.

Eiendommen er tilknyttet privat vann- og avløpsnett som drives av Sanderstølen Vannverk AS. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger inn under Reguleringsplan Sanderstølen hyttegrend, Fritidsbebyggelse.
Se vedlegg i salgsoppgave.

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

68 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 750 000,00))

87 890,- (Omkostninger totalt)

2 837 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 87 890,-

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglens vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,-, grunnbokutskrift og kopi av tinglyste dokumenter kr. 590,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 585,- markedspakke kr. 19.900,- samt fastpris kr. 49.000,- av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

23.01.2024





Velkommen inn!











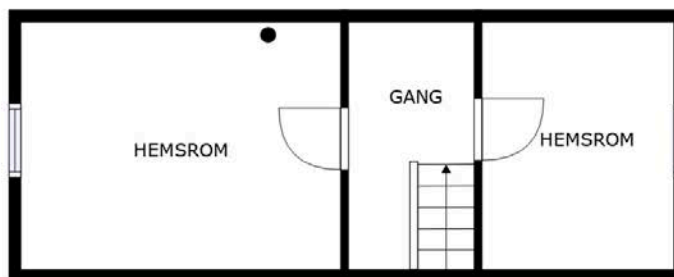




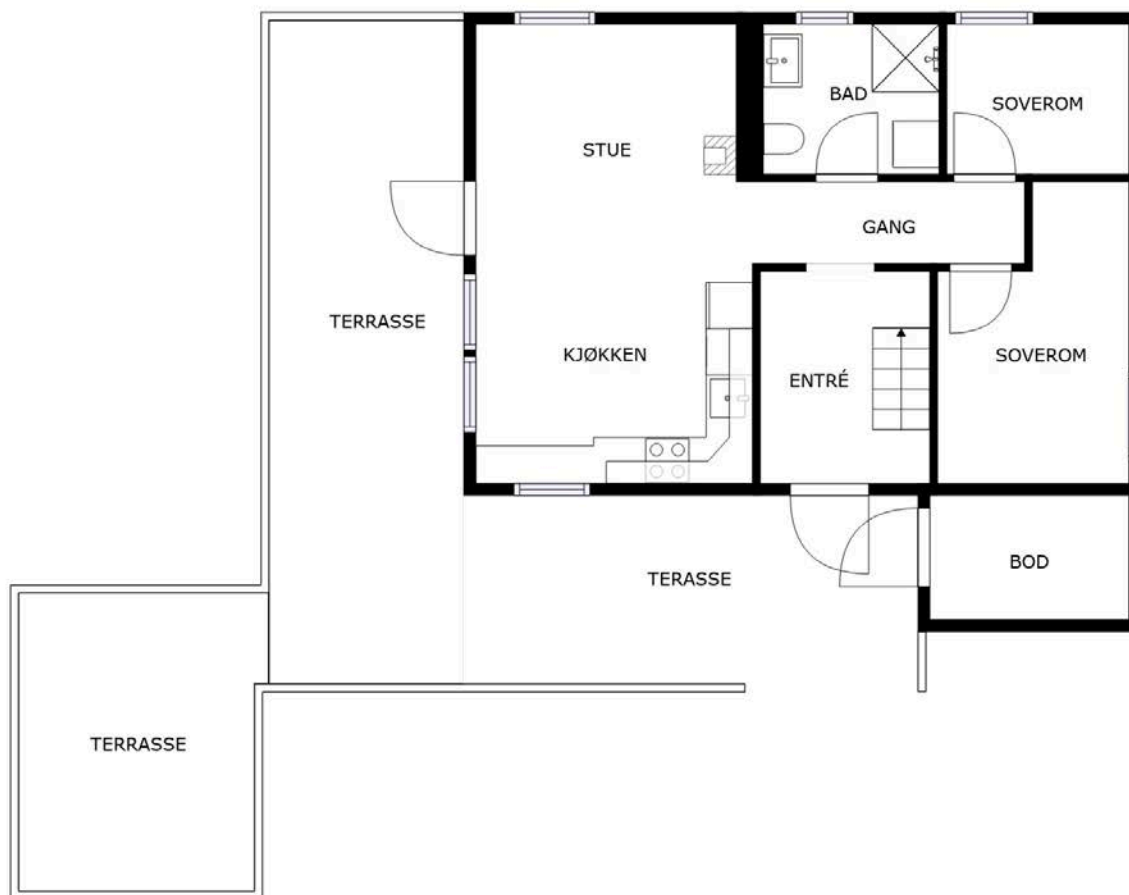




Plantegning

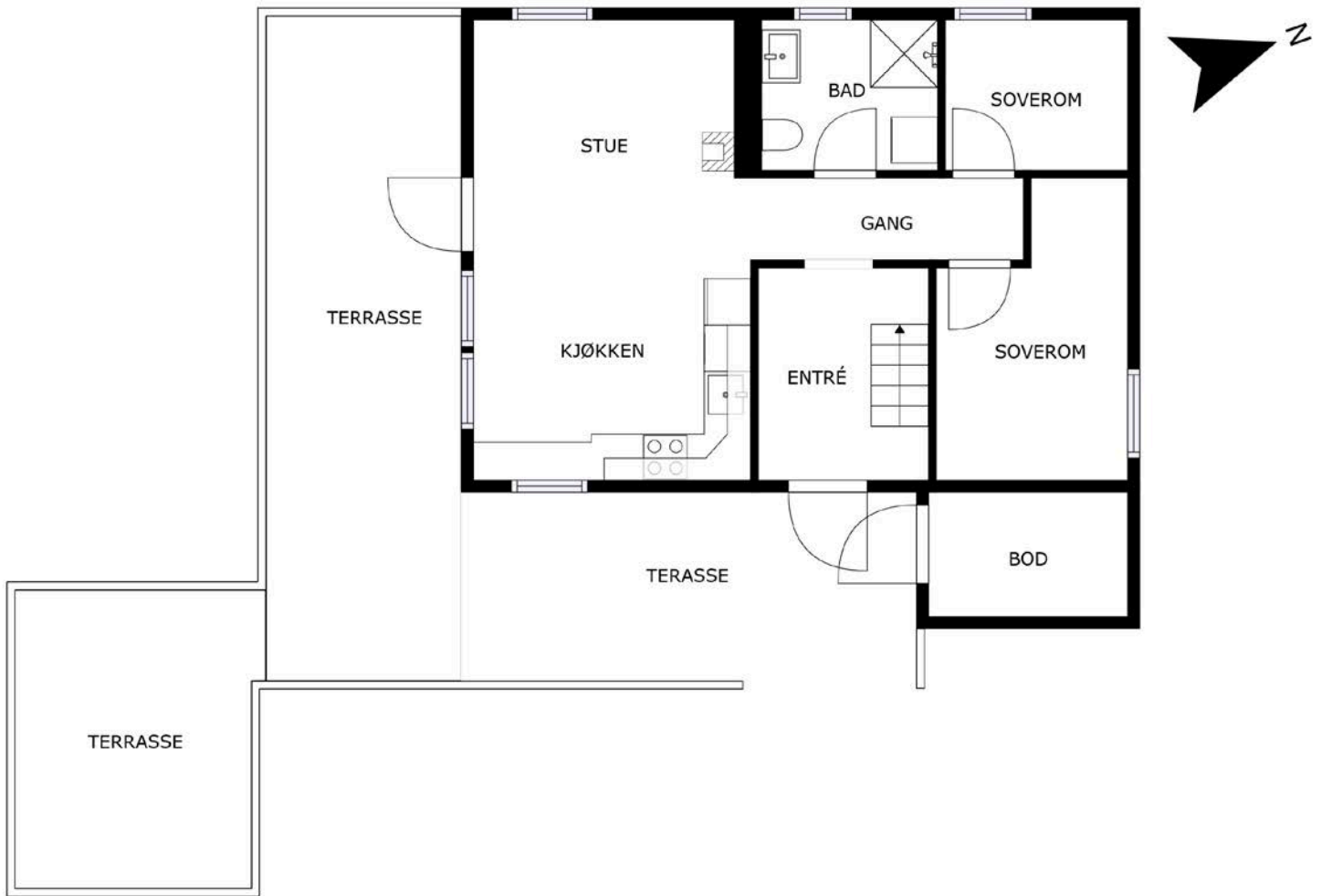


2. ETASJE



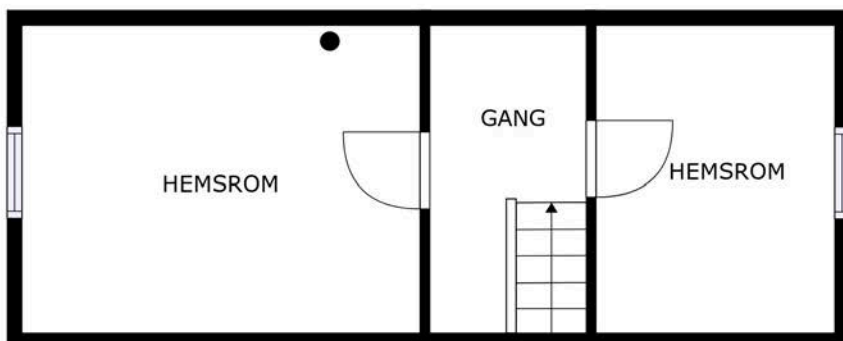
1. ETASJE

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



ar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. fell.
faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT



komme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil, avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Vedlegg

Fritidsbolig
Grånmeisen 11
2923 Tisleidalen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
14	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
3	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 23/01/2024

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det brann tekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:64, Bnr: 339
Hjemmelshaver:	Oddbjørn Hagen og Trine-E Henningsen Hagen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	572,2 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Privat
Avløp:	Privat
Regulering:	PlanID 0542DR224 Fritidsbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt
Forsikringsforhold:	Fremtind Forsikring
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	2022

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

16.12.2023

Overskyet og 3 plussgrader.
Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys den 16.12.2023.

Det var noe begrenset inspeksjons mulighet av utvendig terreng, terrasser og yttertak, grunnet snø og is på befaringsdagen.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Forutsetninger:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer og lignende er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Hjemmelshaver/eier ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Oddbjørn Hagen

Tilstede under befaringen:

Oddbjørn Hagen

Fuktmåler benyttet:

MMS2 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med gruset ankomstområde inntil inngangsparti. Opparbeidet gressplen.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført i 2022, har saltak tekket med sort takstein, støpt fundament med ringmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset villmarkspanel kledning antatt isolert med mineralull. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen fremstår som ny og godt vedlikeholdt. Se nevnte punkter i rapporten.

ANNET:

Fritidsboligen blir oppvarmet av varmekabler i entre og på bad, peisovn på stue og panelovner på øvrige rom.

DOKUMENTKONTROLL:

Takstmannens egne observasjoner 16.12.2023.

Egenerklæringsskjema 28.11.2023.

Byggetegninger.

Megler (meglerpakken) 29.11.2023.

Samsvarserklæring for det elektriske anlegget i fritidsboligen utført av Skogheim El Installasjon AS den 21.04.2022.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1.Etasje vegger: Beiset trepanel og fliser.

1.Etasje tak/himlinger: Beiset trepanel.

1.Etasje gulv: Heltre gulv og fliser.

Loftvegger: Beiset trepanel.

Lofttak/himlinger: Beiset trepanel.

Loftgulv: Heltre gulv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.Etasje: Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

Sportsbod med utvendig adkomst.

Loftetasje: Innredet rom 1 og innredet rom 2:

Vegger, gulv og tak/himlinger i fritidsboligen fremstår i god stand og godt vedlikeholdt. Normal alder og bruksslitasje. TG1

Garderobeskap er ikke satt tilstandsgrad på. TGIU

Trapp fra 1 etasje opp til loftetasje med lakkerte trinn, malte vanger og håndrekker. Normal alder og bruksslitasje. TG1

Det mangler håndreke på veggsiden i trapp, TG2. Det er ett krav om håndreke på begge sider i ett trappeløp.

På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier i øvrige rom, på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik målt lokalt avvik på 05mm til 10mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter.

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier/hjemmelshaver har ikke gjort noen vesentlige endringer mens dem har eid fritidsboligen.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Januar 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.Etasje	53	3		51	53	3
Loftetasje	16				16	
SUM BYGNING	69	3		51	69	3
SUM BRA	72					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

MERKNADER OM AREAL:

Fra og med 1.1.2024 trer ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal--og-volumberegninger-av-bygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 69m² 1.Etasje: Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.
Loftetasje: Innredet rom 1, innredet rom 2.

BRA-e: 3m² Sportsbod med utvendig adkomst.

BRA-b: Om2.

Sum BRA: 72m² 1.Etasje: Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.
Sportsbod med utvendig adkomst.
Loftetasje: Innredet rom 1, innredet rom 2.

TBA: 51m²: Markterrasse.

P-rom: 1.Etasje: Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.
Loftetasje: Innredet rom 1 og innredet rom 2.

S-rom: 3m² 1.Etasje: Sportsbod.

Loftetasjonen har skråhimling, ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak, oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 16m² + AHL 10m² = GUA 26m².

Innvendige arealer er oppmålt med laser og bruttoareal er stipulert.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om det er P-rom eller S-rom, men det kan være i strid med tekniske forskrifter eller byggemeldte krav.

Innredet rom på loft, er ikke i.h.t byggetekniske krav for romhøyde for soverom. Romhøyde ble målt til 1.91 m. Kravet til rom for varig opphold i fritidsboliger er 2.20 m . Rommene blir oppført i rapporten som innredet rom 1 og 2, og P-rom da de er brukt som soverom på befaringsdagen, selv om de ikke tilfredsstiller byggetekniske krav.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Målt takhøyde i stue/kjøkken 1 etasje 2.28 m
Målt takhøyde i innredet rom loftetasje 1.91 m på det høyeste punktet i rommet.

GARASJE / UTHUS:

Parkering på eid tomt.

P-ROM:

1.Etasje: Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

Loftetasje: Innredet rom 1 og innredet rom 2.

S-ROM:

1.Etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

23/01/2024



August Magnus

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt utvendig inspeksjon av fritidsboligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen. Ingen tegn til setninger eller avvik. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjel, morene, sand, grus og leire.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av fritidsboligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Grunnmur/ringmur fra byggeår.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur/plater er 8 - 16 år.

Drenering fra byggeår:

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår, det registreres ingen synlige tegn til fukt innsig/opptrekk i gulvkonstruksjonen.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Merknader: Normal alder og værslitasje. TG1

Ingen 1.2 Krypekjeller

Fritidsboligen har ingen krypekjeller.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Skrånet tomt med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplen.

Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.

Merknader: Det var begrenset inspeksjons mulighet av utvending terreng og fall fra grunnmur, grunnet snø og is på befaringsdagen. TGIU

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger med stående malt/beiset villmarkspanel kledning antatt isolert med mineralull.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Merknader: Befaring/visuell kontroll ble tatt fra bakkeplan.

Ytterkledning fremstå i god stand og god vedlikehold, normal alder og værslitasje.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med malte trerammer har 2-lags energiglass datert 2021.

Terrassedør med malte trerammer har 2-lags energiglass datert 2021.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Malt ytterdør datert 2021.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Innvendige malte profilerte dører fra 2021.

Malte dørgerikter.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Merknader: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og terrassedør i boligen, Ingen avvik. TG1

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkttert glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Innvendige dører og ytterdør fra byggeår er visuelt undersøkt og funksjonstestet, ingen avvik. TG1

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fukt skjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med sort takstein fra byggeåret.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Merknader: Takkonstruksjon er inspisert/befart fra bakkeplan uten at det er tegn til skjevheter.

Det var begrenset inspeksjons mulighet av yttertak, grunnet snø og is på befaringdagen. TGIU

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2022

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Saltak tekket med sort takstein fra 2022 og undertak i trekonstruksjon.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Elementpipe som er kledd med plastbelagt stål over tak fra 2022.

Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Merknader: Fra bakkeplan ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i taktekkingen. Taktekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendige himlinger i loftsetasjen. TGI

Normal alder og bruksslitasje. TG1

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fukt skjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Innredet rom 1 og innredet rom 2:

Vegger: Beiset trepanel.

Tak/himlinger: Beiset trepanel.

Gulv: Heltre gulv.

Merknader: Vegger, gulv og tak/himling fremstår i god stand og godt vedlikeholdt. Normal alder og bruksslitasje. TG1

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Markterrasse på 51m2 ankomst via stue/kjøkken oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Merknader: Det var begrenset inspeksjons mulighet av terrassebord, grunnet snø og is på befaringsdagen. TGIU

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Beiset trepanel.

Bad fra 2022 inneholder:
Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med glatte folierte skuffer.
Vegghengt speil med lys.
WC med innbygd systerne.
Opplegg for vaskemaskin.

Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Merknader: På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder av overflate vegg. TG1
Normal alder og bruksslitasje. TG1

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Merknader: På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder av overflate gulv. TG1
Normal alder og bruksslitasje. TG1

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2022
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Smøremembran på vegger og gulv fra 2022.
Sluk i dusjsone.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Merknader: På befaringdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt fra tilstøtende rom til bad, grunnet at badet er fra 2022 (1 år gammelt).

Eier/hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon på utført membran, TG2 eier opplyser at disse dokumentene vil bli overrekket til ny kjøper.

Normal alder og bruksslitasje. TG1

Se punkt 7.1.1 og 7.1.2 om fuktmåling.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Beiset trepanel.

Tak/himling: Beiset trepanel.

Gulv: Parkett.

Kjøkken fra 2022 inneholder:

Kjøkkeninnredning med hvitmalte profilerte fronter og skuffer.

Laminat benkeplate med underlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, induksjonkoketopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator med utsug ut.

Varmtvannsbereider plassert i hjørne under kjøkkenbenk. Se punkt 10.2.

Normal forventet levetid for kjøkken er 15-20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Merknader: På befaringdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Eier melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.

Normal alder og bruksslitasje. TG1

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metal og kobber.
 WC med innebygd systerne på bad.
 Sluk på bad.
 Hovedstoppekran.
 Stoppekran under kjøkkenbenk.
 Rørstokkskap plassert på bad.
 Opplegg for vaskemaskin på bad
 Varmtvannsbereder plassert i hjørne under kjøkkenbenk. Se punkt 10.2.
 Utekran. TGIU

Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.
 Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
 Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
 Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Merknader: Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør.
 TG1
 Normal alder og bruksslitasje. TG1

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder plassert i hjørne under kjøkkenbenk.
 Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

Merknader: Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. Eier melder ingen avvik.
 Normal alder og bruksslitasje. TG1

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Fritidsboligen blir oppvarmet av varmekabler i entre og på bad. Peisovn på stue og panelovner i øvrige rom.

Merknader: Vedovn og ildsted: Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen.
 Peisovn har normal alder og bruksslitasje. TG1

Avvik etter tilsyn fra Nord-Aurdal brannvesen:
 Løs takstige. TG2

Varmekabler og panelovner er ikke funksjonstestet, eier/hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
 Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Fritidsboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler, naturlig ventilering på bad og kjøkkenventilator med utsug ut.

Merknader: Normal alder og bruksslitasje. TG1

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 1 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2022

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i entre.

Automatsikringer med jordfeilbryter.

13 fordelingskurser.

Merknader: Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert, eier/hjemmelshaver melder ingen avvik.

Eier/hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring for det elektriske anlegget i fritidsboligen utført av Skogheim El Installasjon AS den 21.04.2022.

Deksel rundt dimmebryter i trapp loftetasje er litt løs. TG2

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Det mangler håndreke på veggsiden i trapp, TG2. Det er ett krav om håndreke på begge sider i ett trappeløp.

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

Se punkter i rapporten.

Takstmannens vurdering ved TG2:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201230192	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trine-Elisabeth Henningsen Hagen	Oddbjørn Hagen
Gateadresse	
Grånmeisen 11	
Poststed	Postnr
TISLEIDALEN	2923
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1201230192

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: THH, OH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Elisabeth henningsen Hagen	7d21daea5b85539717de106 75180cbdb32b24b73	28.11.2023 12:32:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oddbjørn Hagen	3713bf8c403e265a1fb0e5b 6898df7de76e9bc3a	15.11.2023 06:11:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201230192

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Nord-Aurdal kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET											
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde	
3451 - Nord-Aurdal kommune	64	339	0	0	Grunneiendom		Ja	572,2	0	0-Ikke oppgitt	
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt					
30.11.2021	Nei	Nei	Nei			Nord: 6742634.28 Øst: 508461.809558194 System: EPSG:25832					
FORRETNINGER											
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring				
Oppmålingsforretning	15.11.2021	30.11.2021	21/1647	Mottaker	64/339		572.2				
					64/337		0				
					64/338		0				
				Avgiver	64/31		-572.2				
BYGNINGER											
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe			Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt			
301014862	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)	Annet som ikke er næring			Ferdigattest	0	56.3	56.3			
ADRESSER											
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser					
Grånmeisen	11			Nord: 6742634.6 Øst: 508465.74 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 1-Nord-Aurdal Postnummerområde 2923-TISLEIDALEN Grunnkrets 206-Tisleidalen Stemmekrets 1-Nord-Aurdal Kirkesokn 5-Tisleidalen					
KOMMUNAL TILLEGGSDDEL											
Bruk av grunn	Referanser			Kommentarer							
F-Fritidseiendom	J-Journalnummer: 187.21										
TEIGER											
Areal	Representasjonspunkt			Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter					
572,2	Nord: 6742634,28013497 Øst: 508461,80955735 System: EPSG:32632			Ja	Nei	Nei					

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium
-------	----------------------	------------	--------

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

--



Nord-Aurdal kommune

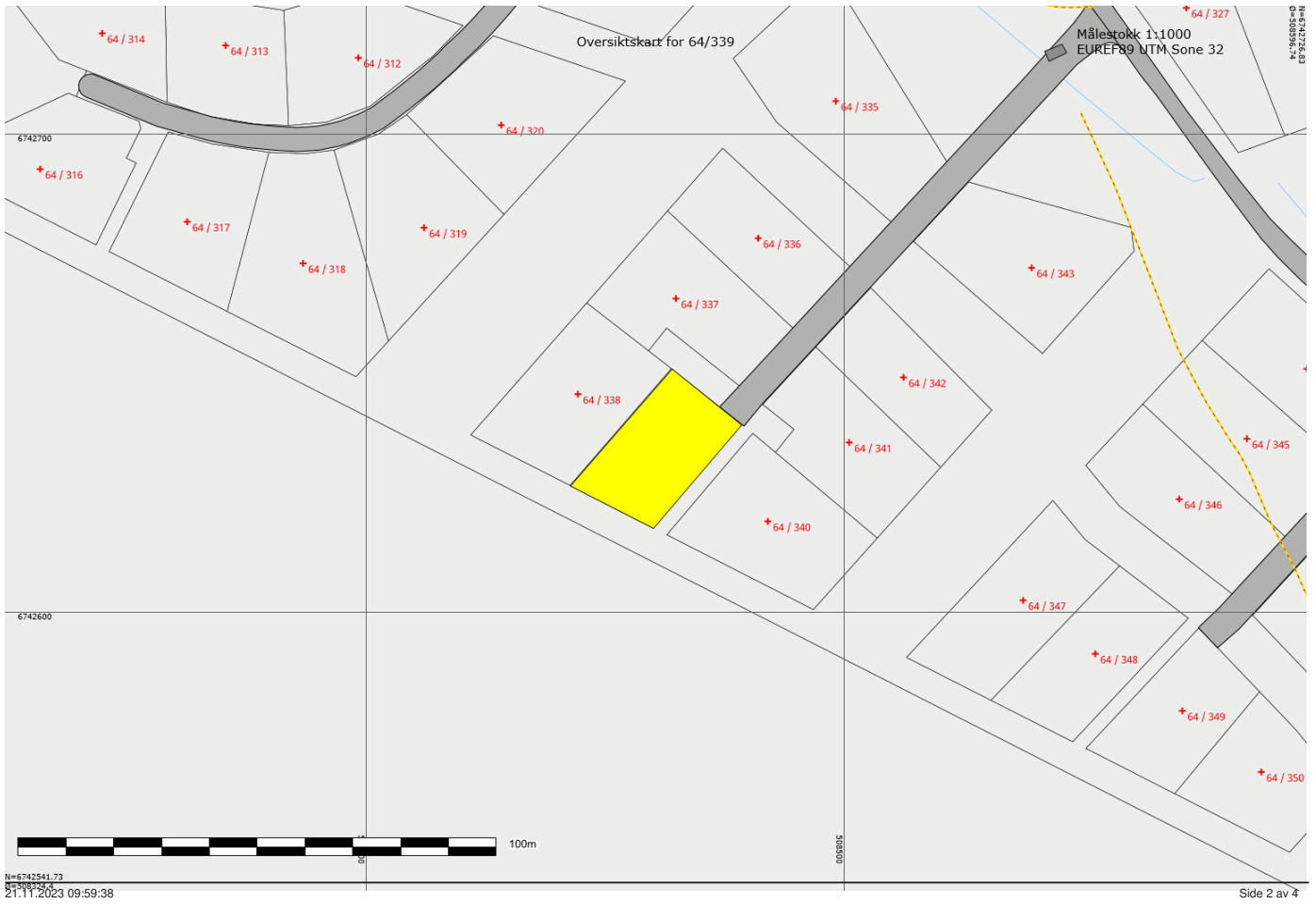
Matrikkelkart

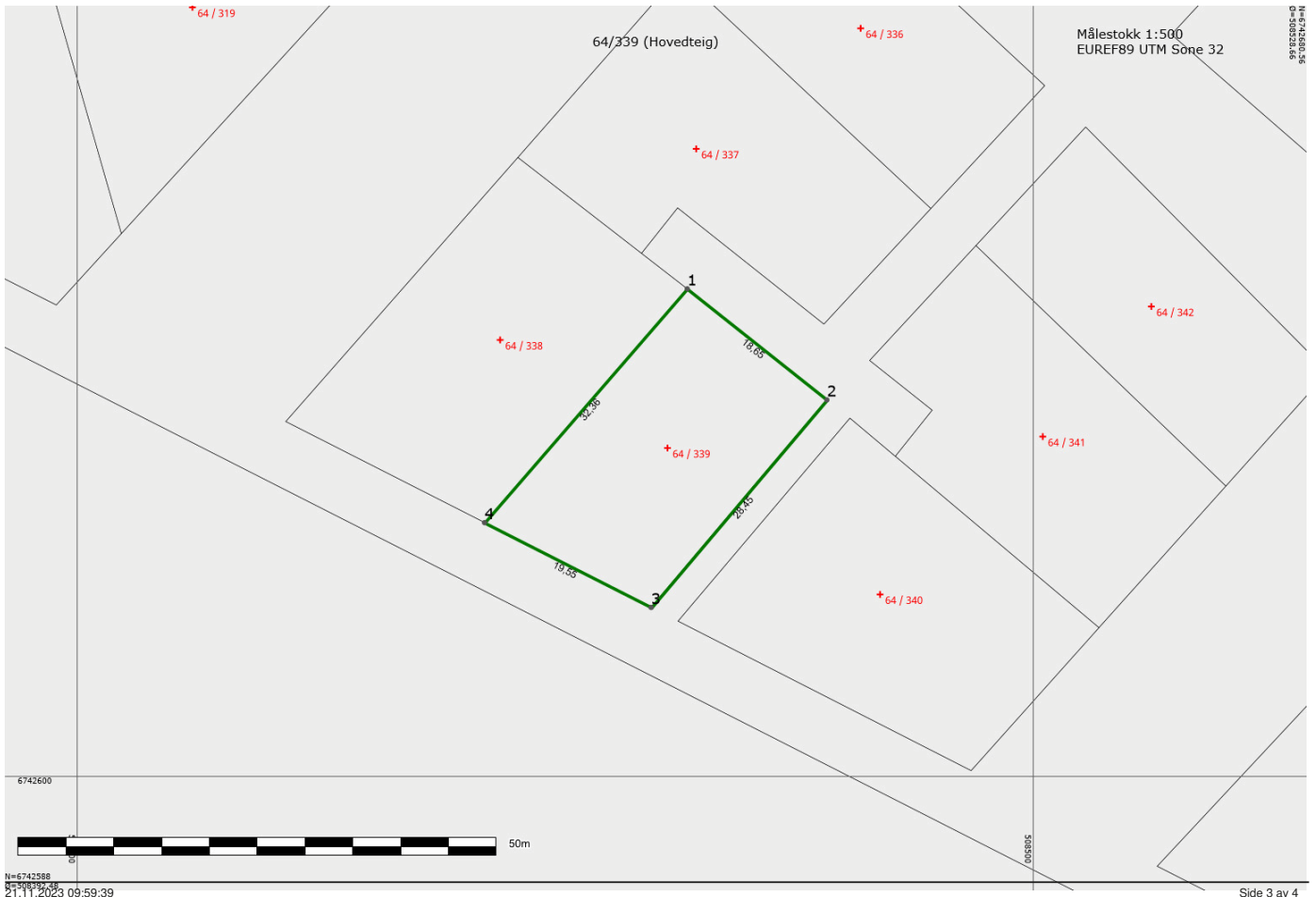
MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3451 - Nord-Aurdal kommune	64	339	0	0

Orientering om 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.





Areal og koordinater

Areal: 572,20

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6742634,28 Øst: 508461,81

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6742650,94	508463,87	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			18,65	Ikke hjelpelinje			
2	6742639,33	508478,47	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			28,45	Ikke hjelpelinje			
3	6742617,62	508460,09	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			19,55	Ikke hjelpelinje			
4	6742626,49	508442,67	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			32,36	Ikke hjelpelinje			



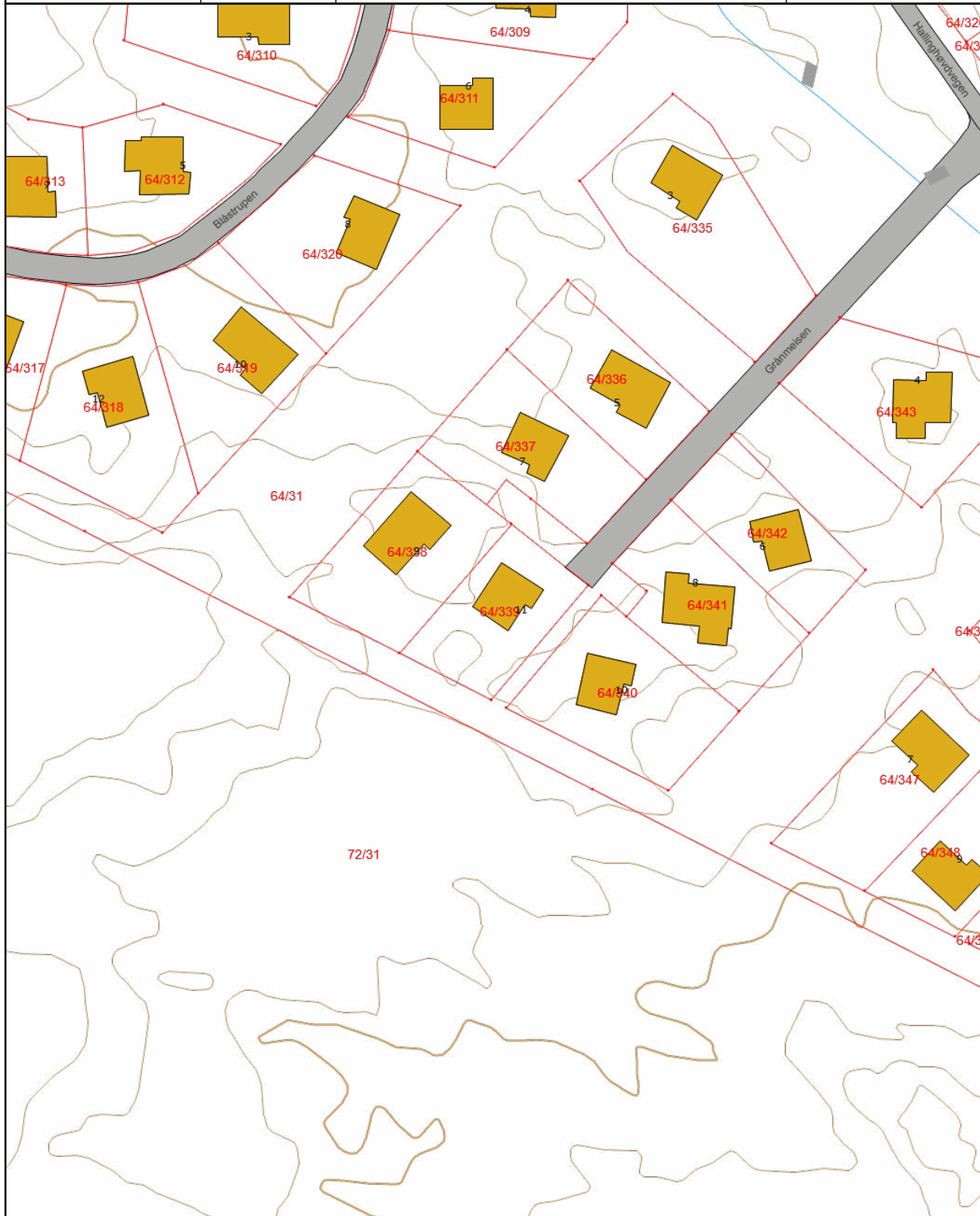
Nord-Aurdal
kommune

KARTUTSNITT











Eiendom:	Gnr: 64	Bnr: 339	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Grånmeisen 11 2923 TISLEIDALEN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Luftledning trase		Teiggrensepunkt		Teiggrense god nøyaktighet
	BygningsavgrensningTiltak		Fritidsbolig		Brukonstruksjon
	Vegdekkekant		Veg		Husnummer
	Privatveg gatenavn		Elv og bekk		Høydekurve Nord-Aurdal
	Høydekurve Nord-Aurdal 1m		Eiendomsteig		



Nord-Aurdal kommune

Husi Prosjekt as
Platåveien 4a
0489 OSLO

Att:

Deres ref.:

Vår ref.:

ROGROL - 22/9651

Vår dato:

31.05.2022

Søknad om ferdigattest 64/339 - Grånmeisen 11.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen

Rolf K Rogstad
ingeniør

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt uten underskrift

Vedlegg: Ferdigattest

Besøksadresse:
Rådhuset
Jernbanevegen 22

Postadresse:
Postboks 143
2901 Fagernes

Telefon:

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

Kommune NORD-AURDAL KOMMUNE	Ferdigattest JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) §99 NR. 1
---------------------------------------	--

Ansvarlig søker (navn, adresse) Husi Prosjekt as Platåveien 4a 0489 OSLO	Tiltakshaver (navn, adresse) Sanderstølen Hytteutvikling AS Bedriftsveien 6 0950 OSLO
---	--

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse Grånmeisen 11	Gnr. 64	Bnr. 339	Festenr.	Seksjonsnr.

Spesifikasjon			
Tiltakets/byggets navn Nybygg/fritidsbolig			
Vedtatt fattet av Planutvalget, delegert sak		Vedtatt dato 14.02.2022	Saksnr. 058/22
Dato sluttkontroll 25.05.2022	Kontrollansvarlig		
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 tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.		
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Pbl § 93).		
	Ingen.		

UNDERSKRIFT		
Sied Fagernes	Dato 31.05.2022	Stempel/underskrift Rolf K Rogstad

KOPI SENDT TIL		
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse



Nord-Aurdal kommune

Adresse Postboks 143, 2901

Telefon

Utskriftsdato: 21.11.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3451 **Gårdsnr.:** 64 **Bruksnr.:** 339

Adresse: Grånmeisen 11, 2923 TISLEIDALEN

Referanse: 1201230192

Vann	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Nord-Aurdal Brannvesen

Opplysning til eiendomsmegler

Gårdsnr:	64	Bruksnr:	339	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Grånmeisen 11, 2923 Tisleidalen						

Piper og ildsted

Det er etter tilsyn registrert avvik og anmerkninger på denne adressen.
Se vedlegg 2.

Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:

Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen

Besøksadresse:	Postadresse:	Telefon:	Direkte til saksbehandler:	Organisasjonsnummer:
Fagernes Brannstasjon	Postboks 143	61 35 90 00	91824925	961 381 908
Bygdinvegen 49	2901 Fagernes		N.espeseth@nord-aurdal.kommune.no	nak@nord-aurdal.kommune.no



Nord-Aurdal Brannvesen

Hagen Oddbjørn
Skyttamyrrveien 18
1481 HAGAN

Deres ref:
Hagen Oddbjørn

Arkiv: M71
Saksnr: 23/2134

Saksbehandler:
Tim Egil Dammerud

Dato:
18.10.2023

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Grånmeisen 11
Gårds- og bruksnr: 64 339 0 0 i Nord-Aurdal kommune

Nord-Aurdal brannvesen gjennomførte brannforebyggende tilsyn i din fritidsbolig. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for din brannsikkerhet. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk.

Hva må du gjøre?

Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen **22. november 2023** som viser

- hvordan du vil rette avvikene
- en dato for når hvert avvik skal være rettet

Hvordan sende tilbakemelding?

Tilbakemelding kan sendes på følgende måter:

- e-post
- brevpost til Nord-Aurdal brannvesen

Kravet om tilbakemelding er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.

Avvik som må rettes

Avvik 1

Løs takstige

Kommentar

Takstigen på ditt tak er ikke festet. For at vi skal kunne jobbe sikkert og ikke forårsake skade på ditt tak, må takstigen festes. Takstiger skal festes i henhold til

monteringsanvisningen.

Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Avvik 2

Ildsted for nært brennbart materiale

Kommentar

Under tilsynet oppdaget vi at ditt ildsted er for står for nærme brennbart materiale. Krav til avstand beskrives i ildstedets monteringsanvisning.

Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Anmerkninger som bør følges opp

Anmerkning 1 Manglende trinn

Kommentarer

Takstige skal monteres med siste trinn i overkant skorstein så vi kan jobbe sikkert og ikke forårsake skade på ditt tak. Hvis dette ikke er utført må dette utbedres.

Anmerkning 2 Manglende dokumentasjon

Kommentarer

Eier bør fremskaffe dokumentasjon på skorsteinen og få kontrollert at gjennomføringer er utført i henhold til monterings anvisningen.

Andre forhold som har betydning for din brannsikkerhet

Husk å sjekke røykvarsleren jevnlig!

Vi opplyser om at dette tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier fritidsboligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i din fritidsbolig.

Hva skjer dersom du ikke sender skriftlig tilbakemelding til oss innen fristen?

Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen, kan vi

- kreve at du retter avvikene innen en frist som vi fastsetter
- nekte deg å bruke fyringsanlegget

Til stede ved tilsynet:

For eier: Hagen Oddbjørn

For brannvesenet: Kåre Brenden

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Tim Egil Dammerud på telefon 941 79 833 eller på e-post til tim-egil.dammerud@nord-aurdal.kommune.no.

Med hilsen
Nord-Aurdal brannvesen

Tim Egil Dammerud
Brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Vedlegg: Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk
Kopi: Hagen Trine-E Henningsen, Skyttamyrveien 18, 1481 HAGAN

Vedlegg

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk og veiledninger

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven § 16.
- Byggdetaljblad.
- For annen informasjon, se vår hjemmeside Nord-Aurdal brannvesen:
<http://www.nord-aurdal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/tekniske-tjenester/brann-redning-og-beredskap/>



Nord-Aurdal kommune

Adresse Postboks 143, 2901

Telefon

Utskriftsdato: 21.11.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3451 **Gårdsnr.:** 64 **Bruksnr.:** 339

Adresse: Grånmeisen 11, 2923 TISLEIDALEN

Referanse: 1201230192

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon	Fritidsbolig kr. 2 055,-	
Branntilsyn, feiing	Feie- og tilsynsavg hytte kr. 320,00	
Eiendomsskatt	Eiendomsskatt for boliger, våningshus og fritidseiendommer er 4 promille	1803,20

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Nord-Aurdal kommune

Adresse Postboks 143, 2901

Telefon

Utskriftsdato: 20.11.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3451 **Gårdsnr.:** 64 **Bruksnr.:** 339

Adresse: Grånmeisen 11, 2923 TISLEIDALEN

Referanse: 1201230192

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Sanderstølen hyttegrennd
Reguleringsformål	Fritidsbebyggelse

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ikke kjent

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg

4 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

6 BESKRIVELSE AV PLAN

PLAN ID0542DR224



FORSLAGET

6.1 PLANLAGT AREALBRUK

Arealet skal reguleres til fritidseiendommer og friluftsområder med tilhørende infrastruktur og lekeareal. Området bindes sammen gjennom nye kjøreveier og gang- og sykkelveier som knytter seg opp mot en ny turvei/skiløype.

Planen legger opp til en utbygging av 185 tomter, hvorav 177 tomter reguleres for frittliggende fritidsboliger, og 8 tomter reguleres for konsentrert fritidsbebyggelse med maksimalt 4 enheter i hvert bygg. Den konsentrerte fritidsbebyggelsen ligger i nærheten av Flageslettvegen, nærmest innkjøringen til planområdet i nordøst.

Tomtene organiseres som øyer i landskapet, hvor utbyggingsområdene begrenses til kollene, mens myrlandskapet får flyte fritt i mellom. Dette sikrer frie korridorer for vilt- og beitedyr mellom de ulike hyttetunene, og sikrer at hver eneste hyttetomt får direkte kontakt med landskapet på minst en side.

Sentralt i området legges et felles friluftsområde for lek og samvær, med mulighet for varmestue, bevertning og servicefunksjoner.

6.2 REGULERINGSFORMÅL (PBL § 12-5)

a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr 1)

- Frittliggende fritidsbebyggelse (FF)
- Konsentrert fritidsbebyggelse (FK)
- Energianlegg, trafo

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr 2)

- Veg, kjøreveg - samleveg (f_V1 – f_V3)
- Veg, kjøreveg - adkomstveg (f_aV1 - f_aV16)
- Veg, annen veggrunn - teknisk anlegg (*container e.l. renovasjonsløsning for hytteavfall*)
- Parkering (f_P)
- Gangveg (f_G1 – f_G17)
- Gang- og sykkelveg (f_GS1-f_GS2)

c) Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)

- Skiløypetrasé (SL)

d) Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL § 12-5 nr 5)

- Natur- og friluftsmål (o_FR)
- Felles lek- og friluftsområde (f_FR)

e) Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Hensynssone naturmiljø - vassdrag (h_560)
- Hensynssone for høyspenningsanlegg - trafo (h_370)
- Hensynssone for flomfare (h_320)



6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Planen grupperer bebyggelsen i flere mindre hyttetun. Landskapskorridorene mellom hvert tun gir alle enkelttomter direkte kontakt med det omkringliggende landskapet på minst én side, og sikrer frie bevegelseslinjer mellom tunene.

Tomtestørrelsene varierer mellom 544 m² og 1162 m² i områdene for frittliggende fritidsboliger og mellom 1131 m² og 1743 m² i områdene for konsentrert fritidsbebyggelse. Reguleringsplanen tillater en andel av tomten bebygget regulert med %BYA. Dette vil kunne fremme en variasjon i hyttestørrelser.

Illustrasjonsplanen viser 185 hyttetomter. Felt FF1 - FF13 foreslås regulert til frittliggende fritidsbebyggelse. Det tillates en utnyttelse av hver enkelt tomt på %BYA =20%. Arealet omfatter alle bygningsdeler samt biloppstillingsplass. Maks mønehøyde settes til 7,5 meter over gjennomsnittlig opparbeidet terreng.

Frittliggende fritidsbebyggelse (FF)		
FF1	10,8 daa	13 tomter
FF2	7,6 daa	10 tomter
FF3	8,1 daa	12 tomter
FF4	14,6 daa	17 tomter
FF5	18,7 daa	24 tomter

FF6	11,0 daa	15 tomter
FF7	7,3 daa	11 tomter
FF8	6,8 daa	9 tomter
FF9	14,1 daa	17 tomter
FF10	7,8 daa	9 tomter
FF11	14,5 daa	20 tomter
FF12	13,1 daa	16 tomter
FF13	10,2 daa	12 tomter
TOTAL	144,6 daa	185 tomter

Felt FK1 – FK3 foreslås regulert til konsentrert fritidsbebyggelse med en utnyttelsesgrad av hver tomt på %BYA=35% og en tillatt mønehøyde på inntil 9,0 over gjennomsnittlig opparbeidet terreng. Illustrasjonsplanen viser 8 leilighetsbygg á 4 leiligheter. Dersom det ikke blir aktuelt å bygge ut disse arealene med konsentrert fritidsbebyggelse (leiligheter), kan det alternativt bygges ut med frittliggende fritidsbebyggelse. Reguleringsbestemmelsene gjelder da tilsvarende som for frittliggende fritidsboliger.

Konsentrert fritidsbebyggelse (FK)		
FK1	4,9 daa	4 tomter
FK2	8,1 daa	3 tomter
FK3	0,9 daa	1 tomter
TOTAL	13,9 daa	8 tomter

Det tillates oppført et bygg i opptil to etasjer for bevertning eller service innenfor avsatt byggegrense i felt f_FR. Samlet utnyttelsesgrad skal ikke overstige 800m² BRA.

6.4 Parkering

Parkering skal skje på egen tomt. Det stilles krav til opparbeidelse av minimum 25m² parkering på egen tomt per hytte, og tilsvarende minimum 25m² parkering per enhet for konsentrert småhusbebyggelse. Det skal opparbeides minst 10 parkeringsplasser på felt f_P, hvorav minst 1 HC-parkeringsplass.

6.5 Tilknytning til infrastruktur

Området knyttes opp mot et privat eid vannverk som ligger i umiddelbar nærhet til hotellet. Det har tidligere blitt stilt krav om utvidet kapasitet til vannverket i forbindelse med utbygging av Sanderstølen hyttefelt byggetrinn 1 og 2. Å sikre tilstrekkelig kapasitet av vann- og renseanlegget vil være en forutsetning for utbyggingen av planområdet (trinn3). Tilstrekkelig kapasitet er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser i reguleringsbestemmelsene.

Alle fritidseiendommer skal forsynes med elektrisitet via jordkabel. Nødvendige trafostasjoner tillattes etablert innenfor planområdet og skal gis en stedstilpasset utforming.

Det må vurderes om det skal legges bredbåndkabel eller annen infrastruktur samtidig med jordkablene.

6.6 Trafikkløsning

Alle veger er regulert som felles adkomstveger helt fram til hver enkelt hyttetomt. For å skille de ulike vegene fra hverandre beskrives kjørevegene som henholdsvis samleveg og adkomstveg. Terrenginggrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt.

Etter innkomne merknader ved førstegangsbehandling i forhold til adkomstveier inn til området ser utbygger på alternative løsninger, og det foreslås nå å bruke Flageslettvegen som hovedadkomst til planområdet. Byggefeltene vil i utgangspunktet være tilgjengelige via Flageslettvegen (f_V3). For enkelte hyttetun har tomtene direkte avkjørsel fra denne eller fra en av de tre andre samlevegene (f_V1 eller f_V2), mens andre har tilgang via en mindre adkomstveg (f_aV1 - f_aV16), som er blindveger med snuhammer.

Samlevegene (f_V1 - f_V3) er regulert med bredde 10,0 m tilsvarende vegbredden i tilstøtende planer. Adkomstvegene (f_aV1 - f_aV16) til hvert hyttetun er regulert i 6,0 m bredde med snuhammer.

På grunn av lav trafikkbelastning anses tilgjengelighet for gående og syklende ivarettatt. Det er regulert inn gang- og sykkelveger (f_GS1 og f_GS2) som forbinder området med hyttefelt 1 og 2 i vest. Det er i tillegg regulert inn mindre gangveier/"snarveier" (f_G1 – f_G17) fra hyttetunene for å sikre enkel tilgjengelighet til skiløypa og omliggende natur- og friluftsområder.

Det ble søkt om utvidet bruk av avkjørselen fra fylkesveg 51 den 10.05.2016. Etter behandling hos Statens Vegvesen er det etter førstegangsbehandling lagt inn krav til oppgradering av avkjørselen som rekkefølgekrav i bestemmelsene.

6.7 Planlagte offentlige anlegg

Ved sandtaket langs Flageslettvegen sentralt i området er det avsatt areal til en renovasjonsstasjon for innsamling av hytteavfall. Arealene foreslås regulert som annen veggrunn – teknisk anlegg.

6.8 Uteoppholdsareal

Alle hyttene har private uteoppholdsareal, og alle enkelttomtene grenser på minst én side til et natur-/friluftsområde.

Sentralt i planområdet er det avsatt et stort felles lek- og friluftsområde (f_FR). Området er tenkt som et leke- og samlingsområde for hele hyttegrenda, med leirplass, akebakke og arealer for skilek. Det tillates oppført et bygg innenfor feltet, ref. pkt. 6.3.

Det er utover dette ikke stilt krav om lekeplasser i området siden området primært er tiltenkt brukt som fritidseiendommer, men mindre lekeapparater og møblering tillates innenfor feltets avsatte byggegrense.

De øvrige arealene mellom byggefeltene beholdes som LNFR-områder i tråd med kommuneplanen og reguleres til natur- og friluftformål. Det stilles krav om 6,0 m brede hensynssoner for bevaring av naturmiljø langs vassdragene (h_560). Disse er tegnet inn på plankartet. Det tillates opparbeidet en ny skiløypetrasé gjennom feltet så fremt den ikke er i konflikt med hensynssonene.

Det er planlagt å opparbeide skiløypen som lysløype. Traseen reguleres med en bredde på 6,0 m for å sikre mulighet til å kjøre opp løype med løypemaskin. Krysningpunkter mellom løypen og kjøreveien er lagt til oversiktlige steder og steder med lite stigning.

Om vinteren vil skiløypen være i bruk som et sammenhengende uteareal som strekker seg gjennom og forbinder hele området. Om sommeren vil den kunne fungere som en turvei i områdene hvor den ikke går over våt myr.

6.9 Landbruksfaglige vurderinger

Hytteutbyggingen vil naturlig nok begrense mulighetene for uhindret beite i området, men ved å konsentrere bebyggelsen på kollene og la myrlandskapet flyte fritt gjennom området, vil man få gjennomgående vegetasjonsbelter som sikrer fritt leide for både dyr og mennesker. Samtidig bevares viktige vegetasjonsområder og man unngår å ta hull på viktige CO₂-lagre ved å spare myra.

6.10 Kollektivtilbud

Det er tre daglige ruter til Gol og Fagernes fra bussholdeplassen ved Sanderstølen Hotell.

6.11 Kulturminner

Det foreligger ikke noe kunnskap til kjente kulturminner i planområdet. Det stilles krav om stans av arbeidet og avklaring av status og vilkår av tiltak i tilfelle det blir gjort funn i forbindelse med utbygging.

6.12 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Bebyggelsen i planområdet skal tilknyttes eksisterende vann- og avløpsanlegg ved Sanderstølen.

I forbindelse med utbygging av de eksisterende hyttefeltene ble vann- og avløpsanlegget gjennomgått og oppgradert og anlegget drives ihht innvilget utslippstillatelse.

Ledningsnettet frem til eksisterende hyttefelt er dimensjonert for å håndtere mengdene fra planområdet. Anlegget er planlagt og utført etter kommunal standard med tanke på en mulig overdragelse til kommunen på et senere tidspunkt. Et fullt oppgradert renseanlegg vil gi muligheter for at annen bebyggelse i området på sikt også kan tilkobles dette anlegget,

Det må påregnes ytterligere oppgraderinger og utskiftninger i renseanlegget i forbindelse med utbygging av planområdet. Arbeidet med planlegging av dette er igangsatt.

I reguleringsbestemmelsene inntas rekkefølgebestemmelser som sikrer at hyttene skal være tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg innen de tas i bruk.

I forbindelse med planarbeid har det blitt utarbeidet et skisseprosjekt for vann- og avløpsløsninger i samarbeid med Plan- og Oppmåling Valdres.

6.13 Flomfare

Planområdet er preget av myrlendt terreng med usammenhengende bekker og små tjern. Asplan Viak har utarbeidet en flomutredning for planområdet. Etter grundig gjennomgang av planområdet sett i sammenheng med flomutredningen er det lagt inn en hensynssone for flom på plankartet.

Hensynssonen følger naturlig avrenning av vann fra høytliggende deler av planen i øst til lavtliggende deler i vest. Det skal i de smale delene av hensynssonen i øst og på hver side av f_V3 lages grøftekanter og det skal på tilliggende tomter fylles opp slik at de eksisterende, men noe udefinerte vannføringsveiene forsterkes og sikres. Det er innenfor hensynssone flomfare ikke tillatt å oppføre fritidsbebyggelse. Byggegrenser og fastsatte høyder i reguleringsbestemmelser er justert ut ifra flomvurderingene.

PLANBESTEMMELSER for

PLAN ID0542DR224 SANDERSTØLEN HYTTEGREND

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av fritidsbebyggelse og tilhørende rekreasjonsarealer. Det skal også legges til rette for sikker adkomst til bebyggelse, samt opprettes en skiløype i planområdet. Planen legger til rette for en skånsom utbygging med store sammenhengende grøntstrukturer som ivaretar hensynet til fri ferdsel for både dyr og mennesker.

Planområdet er på 453,6 daa. og ligger som en naturlig forlengelse av de nylig etablerte hyttefeltene på eiendommen.

Planområdet er inndelt i følgende hovedformål: byggeområde for frittliggende fritidsboliger, byggeområde for konsentrert fritidsbebyggelse, friluftsområder, samt veier og turvei/skiløype.

Innenfor planområdet finnes det per i dag ingen permanente bygninger med unntak av en lavvo som er oppført av tidligere eier. Planen gir føringer for etablering av nybygg i flere etapper og fastsetter utnyttingsgrad og maksimale byggehøyder.

Adkomst til planområdet skjer via eksisterende veitilkobling.

§1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket plan ID0542DR224, datert 18.01.2017.

§2 Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr 1)

- Frittliggende fritidsbebyggelse (FF)
- Konsentrert fritidsbebyggelse (FK)
- Energianlegg, trafo

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 nr 2)

- Veg, kjøreveg – samleveg (f_V1 – f_V3)
- Veg, kjøreveg – adkomstveg (f_aV1 – f_aV16)
- Veg, annen veggrunn – teknisk anlegg (*container eller lignende renovasjonsløsning for hytteavfall*)

- Parkering (f_P)
- Gangveg (f_G1 – f_G17)
- Gang- og sykkelveg (f_GS1-f_GS2)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)

- Skiløypetrasé (SL)

Landbruk-, natur og friluftsområde samt reindrift (LNFR) (PBL § 12-5 nr 5)

- Natur- og friluftsmål (o_FR)
- Felles lek- og friluftsområde (f_FR)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Hensynssone naturmiljø – vassdrag
- Hensynssone for høyspenningsanlegg – trafo
- Hensynssone flomfare

§3 Felles bestemmelser

3.1 Rekkefølgekrav

All ny bebyggelse må kobles til felles vannforsyning og avløpsanlegg for Sanderstølen. Det utarbeides egen vann- og avløpsplan som fremlegges Nord Aurdal kommune for godkjenning før byggetillatelse kan gis. Før det kan gis brukstillatelse til bygninger innenfor planområdet må det foreligge godkjent utslippstillatelse.

Det skal utarbeides tegninger til en utbedret atkomst fra fv.51 til Flageslettvegen som tilfredsstiller siktkrav i henhold til Statens vegvesens Håndbok N-100. Tegninger skal godkjennes av Statens vegvesen. Ny atkomst skal være etablert i henhold til krav og tegninger før utbygging av planområdet for Sanderstølen hyttegrend påbegynnes. Utbedret atkomst skal være godkjent av Statens Vegvesen før brukstillatelsen for eiendommene kan gis.

3.2 Kulturminne

Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn som kan ha status av kulturminne blir oppdaget i forbindelse med tiltak, skal arbeidet stanses umiddelbart og kulturminnemyndigheter informeres.

3.3. Arkitektur, estetikk og kvalitet

Bebyggelse skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng og bebyggelse i området.

Det skal brukes mørke og matte farger i svart, brunt eller grått for all fritidsbebyggelse. Det tillates hvite vindskier og hvite karmen rundt vinduer og dører.

Vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for oppføring av bebyggelse og tilhørende infrastruktur. Alle inngrep i terreng og vegetasjon skal skje så skånsomt som mulig.

Strømnett til og gjennom planområdet samt til det enkelte bygg skal legges som jordkabel.

Eventuelt gjerde skal ikke være høyere enn 1,5m, utføres i naturmaterialer og slik at beitedyr ikke kan komme til skade. Det skal legges vekt på at gjerde skal underordnes helhetsinntrykket av området og ikke virke dominerende. For frittliggende fritidsbebyggelse tillates inngjerding på egen tomt av 200m², eksklusiv bebyggelses- og parkeringsareal. Gjerder skal oppføres minimum 2m fra tomtegrense.

Det kan settes opp samlet gjerde rundt flere fritidsboliger når forhold rundt beiterett er avklart og den frie ferdselen ikke hemmes. Det må være minimum 5 hyttetomter som går sammen om en slik løsning og gjerde skal da oppføres minimum 2m fra ytre tomtegrenser.

Til utebelysning i området kan det bare settes opp 1 lampe på veggen ved utgangsdøra, men maks. 3 på hver hovedhytte. Ingen emitterende overflater skal være synlige. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen, som da må bestå av opakt materiale.

3.4 Masseuttak

Masseuttak og andre bratte områder må sikres tilstrekkelig mot utrasing.

3.5 Oppfylling og overvannshåndtering

Lavereliggende hyttetomter nær myrområder skal fylles opp minimum 1m med sprengstein/kult/pukk. For overvannshåndtering og sikring mot flom er laveste tillatte kotehøyde for overkant gulv satt per felt som følger;

FF1:	C+843
FF2:	C+847
FF3:	C+849
FF4:	C+857
FF5:	for de 9 tomtene lengst nord: C+861, for resterende tomter: C+863
FF6:	C+861
FF7:	C+858
FF8:	C+857
FF9:	for de 3 tomtene lengst vest: C+853, for resterende tomter: C+854
FF10:	C+855
FF11:	C+849
FF12:	for de 4 tomtene lengst øst: C+848, for resterende tomter: C+847
FF13:	for de 2 tomtene lengst sør: C+847, for resterende tomter: C+845
FK1:	C+854
FK2:	C+854
FK3:	C+856

Takvann fra hytter på oppfylte eiendommer skal ledes ned i steinfyllingene.
Avrenning fra vei skal ledes til terreng.

3.6 Bruer, kulvert og stikkrenner

Nye bruer, kulverter og stikkrenner skal dimensjoneres tilstrekkelig, dvs. at de må kunne ta unna en 200-års flom + sikkerhetsmargin. Installasjonene må dimensjoneres når arealfordelingen av tette flater/ naturlige flater og flomberegning iht. dette er utført, og grad av omlegging av eksisterende vannveier er kjent.

§ 4 Bebyggelse og anlegg (PBL §§ 12-5 nr 1 og 12-7)

4.1 Generelle krav til utforming

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Den skal fremstå med god estetisk utforming i forhold til volum, stiluttrykk, materialer, detaljer og farger.

Dersom det er ønskelig med større tomter er det tillatt å slå flere tomter sammen eller justere tomtegrensene innenfor formålsgrensen. Byggegrensene settes da 4m fra tomtegrensene.

4.2 Frittliggende fritidsbebyggelse (FF)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Der byggegrenser ikke er angitt følger byggegrensen formålsgrensen.

Maksimal tomteutnyttelse er %BYA=20% for felt FF 1 - 13. Enkeltbygg kan ikke overstige 160 m² BYA.

Det tillates bebyggelse med frittliggende fritidsboliger. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 22 – 30 grader. Mønehøyde settes til maks 7,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Ved byggemelding utarbeides situasjonsplan for hvert enkelt byggetrinn med plassering av veier, bebyggelse og tilhørende infrastruktur.

Parkeringsdekning for fritidsboligene er minimum 25m² per tomt. Parkeringsdekning skal medregnes i tomteutnyttelsen (BYA).

4.3 Konsentrert fritidsbebyggelse (FK)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Der byggegrenser ikke er angitt følger byggegrensen formålsgrensen.

Maksimal tomteutnyttelse er %BYA=35% for felt FK 1 – 3.

Det tillates bebyggelse med konsentrert fritidsbebyggelse. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 22 – 30 grader. Mønehøyde er maksimalt 9,0m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Ved byggemelding utarbeides situasjonsplan

for hvert enkelt byggetrinn med plassering av veier, bebyggelse og tilhørende infrastruktur.

Parkeringsdekning for fritidsboligene er minimum 25m² per boenhet. Parkeringsdekning skal medregnes i tomteutnyttelsen (BYA).

Dersom det ikke blir aktuelt å bygge ut disse arealene med konsentrert fritidsbebyggelse (leiligheter), kan det alternativt bygges ut med frittliggende fritidsbebyggelse. Reguleringsbestemmelsene gjelder da tilsvarende som for frittliggende fritidsboliger.

4.4 Energianlegg, trafo

Det tillattes plassering av trafostasjoner og andre mindre tekniske anlegg for energiforsyning av området. Det tillattes ingen bebyggelse nærmere enn 10m fra trafostasjoner.

§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr 2)

5.1. Veg, kjøreveg - samleveg (f_V1 og f_V3)

Kjøreveger reguleres med bredde 10 m. Veggen skal opparbeides med tilfredsstillende standard og bredde. Der skjæring og/eller fylling kommer utenfor regulert veibredde, blir veiarealet utvidet tilsvarende. Alle veier skal brøytes og gi helårs adkomst.

Det tillates mindre justeringen i samråd med vegmyndighetene.

5.2. Veg, kjøreveg - adkomstveg (f_aV1- f_aV16)

Veger innenfor delfeltene opparbeides som kjøreveg i minst 6m bredde. Veggen skal opparbeides med tilfredsstillende standard og bredde. Der skjæring og/eller fylling kommer utenfor regulert veibredde, blir veiarealet utvidet tilsvarende.

Ved kryssing av bekk skal ny veg anlegges med bro eller kulvert.

5.3. Veg, annen veggrunn – teknisk anlegg

Det tillattes plassering av mindre bebyggelse i området knyttet til tekniske anlegg, container eller lignende renovasjonsløsninger for hytteavfall og lignende. Bebyggelse skal tilpasses stedets byggeskikk og materialbruk.

5.4. Parkering (f_P)

Det skal opparbeides minimum 10 felles parkeringsplasser innenfor avmerket areal, hvorav minst en parkeringsplass skal opparbeides som HC parkering.

5.5. Gangvei (f_G1-f_G17)

Arealene skal avsettes til etablering av gangveier og stier gjennom området.

5.6. Gang- og sykkelveg (f_GS1-f_GS2)

Arealene skal avsettes til etablering av gang- og sykkelveger gjennom området.

§6 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)

6.1. Skiløypetrasé

I området for "skiløypetrasé" tillates etablering av en skiløype med maks. 6m bredde. Det tillattes lyssetting av løypen.

§7 Landbruk-, natur og friluftsområde samt reindrift (LNFR) (PBL § 12-5 nr 5)

7.1. Natur- og friluftsmål

Det tillates beite og trekk av husdyr i området. I skogsområdene innenfor området natur- og friluftsmål skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand. Undervegetasjonen skal bevares slik at det oppnås en god sjiktning.

7.2. Felles lek- og friluftsområde (f_FR)

I området "lek- og friluftsmål" tillates tilrettelegging i forbindelse med friluftaktiviteter. Innenfor byggegrensene er det tillatt å oppføre bebyggelse tilknyttet friluftaktiviteter som for eksempel varmestue, selskapslokale, bevertning og lignende med maks. BYA = 800m².

§ 8 Hensynssoner (PBL § 12-6)

8.1. Hensynssone naturmiljø – vassdrag (§11-8c, jf. §12-6)

Innenfor avmerket hensynssone bevaring naturmiljø, er inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, ikke tillatt. Nødvendig rydding av vegetasjon for å tilfredsstille sikkerhetsmessige siktkrav tillates. Langs vassdrag skal det opprettholdes et belte på min. 6m med naturlig vegetasjon, jfr. §11 i vannressursloven.

8.2 Hensynssone for høyspenningsanlegg – trafo (§11-8a.3, jf. 12-6)

Innenfor avmerket hensynssone for høyspenningsanlegg gjelder byggeforbud for tiltak som ikke er direkte knyttet til energianlegg.

8.3 Hensynssone for flomfare (§11-8a, jf. 12-6)

Innenfor avmerket hensynssone for flomfare gjelder byggeforbud for fritidsboliger. Opparbeidelse av vei og skiløype, samt oppføring av eventuelle kulverter, broer og stikkrenner tillattes.

Terrenginngrep i forbindelse med nødvendig oppfylling av tomter og nødvendig sikring av flomveier tillates.

REGULERINGSBESTEMMELSER

SANDERSTØLEN HYTTEGREND

PlanID 0542DR224

NORD-AURDAL KOMMUNE

Vedtatt i kommunestyret 30.03.2017

Mindre endring vedtatt i sak 049/22, 06.10.2022

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av fritidsbebyggelse og tilhørende rekreasjonsarealer. Det skal også legges til rette for sikker adkomst til bebyggelse, samt opprettes en skiløype i planområdet. Planen legger til rette for en skånsom utbygging med store sammenhengende grøntstrukturer som ivaretar hensynet til fri ferdsel for både dyr og mennesker.

Planområdet er på 453,6 daa. og ligger som en naturlig forlengelse av de nylig etablerte hyttefeltene på eiendommen.

Planområdet er inndelt i følgende hovedformål: byggeområde for frittliggende fritidsboliger, friluftsområder, samt veier og turvei/skiløype.

Innenfor planområdet finnes det per i dag ingen permanente bygninger med unntak av en lavvo som er oppført av tidligere eier. Planen gir føringer for etablering av nybygg i flere etapper og fastsetter utnyttingsgrad og maksimale byggehøyder.

Adkomst til planområdet skjer via eksisterende veitilkobling.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket planID 0542DR224, datert 18.01.2017/ 06.10.2022 (mindre endring).

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Frittliggende fritidsbebyggelse (FF)
- Energianlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Kjørveg – samleveg, felles (f_V)
- Kjørveg – adkomstveg, felles (f_aV)
- Parkering (f_P)
- Gangveg, felles (f_G)

- Gang- og sykkelveg, felles (f_GS)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Skiløype (SL)

Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL § 12-5 nr. 5)

- Friluftformål (o_FR)
- Friluftformål (f_FR)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Naturmiljø – vassdrag (H560)
- Flomfare (H320)
- Høyspenningsanlegg – Trafo (H370)

§ 3 Felles bestemmelser

3.1 Rekkefølgekrav

All ny bebyggelse må kobles til felles vannforsyning og avløpsanlegg for Sanderstølen. Det utarbeides egen vann- og avløpsplan som fremlegges Nord-Aurdal kommune for godkjenning før byggetillatelse kan gis. Før det kan gis brukstillatelse til bygninger innenfor planområdet må det foreligge godkjent utslippstillatelse.

Det skal utarbeides tegninger til en utbedret atkomst fra fv. 51 til Flageslettvegen som tilfredsstiller siktkrav i henhold til Statens vegvesens Håndbok N-100. Tegninger skal godkjennes av Statens vegvesen. Ny atkomst skal være etablert i henhold til krav og tegninger før utbygging av planområdet for Sanderstølen hyttegrend påbegynnes. Utbedret atkomst skal være godkjent av Statens Vegvesen før brukstillatelsen for eiendommene kan gis.

3.2 Kulturminne

Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn som kan ha status av kulturminne blir oppdaget i forbindelse med tiltak, skal arbeidet stanses umiddelbart og kulturminnemyndigheter informeres.

3.3 Arkitektur, estetikk og kvalitet

Bebyggelse skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng og bebyggelse i området.

Det skal brukes mørke og matte farger i svart, brunt eller grått for all fritidsbebyggelse. Det tillates hvite vindskier og hvite karmen rundt vinduer og dører.

Vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for oppføring av bebyggelse og tilhørende infrastruktur. Alle inngrep i terreng og vegetasjon skal skje så skånsomt som mulig.

Strømnett til og gjennom planområdet samt til det enkelte bygg skal legges som jordkabel.

For frittliggende fritidsbebyggelse tillates inngjerding på inntil 500 m² på egen tomt. Oppføring av gjerder skal utføres i naturmaterialer med høyde mellom 1,0 og 1,5 meter, og med utadslående grind. Trådgjerde/strømtråd eller pigtråd er ikke tillatt. Det skal legges vekt på at gjerdet skal underordnes helhetsinntrykket av området og ikke virke dominerende.

Det kan settes opp gjerde rundt flere fritidsboliger uten hensyn til arealbegrensningen på 500 m² når forhold rundt beiteretten er avklart og den frie ferdselen ikke hemmes. Minimum 5 hyttetomter må

gå sammen om en slik løsning. Det kan ikke settes opp interne gjerder innenfor fellesinngjerdingen. Det må sikres minimum 2 inn/utgangsmuligheter i hver ende av det inngjerdete området.

Til utebelysning i området kan det bare settes opp 1 lampe på veggen ved utgangsdøra, men maks 3 på hver hovedhytte. Ingen emitterende overflater skal være synlige. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen, som da må bestå av opakt materiale.

3.4 Masseuttak

Masseuttak og andre bratte ormdåer må sikres tilstrekkelig mot utrasing.

3.5 Oppfylling og overvannshåndtering

Lavereliggende hyttetomter nær myrområder skal fylles opp minimum 1 m med sprengstein/kult/pukk. For overvannshåndtering og sikring mot flom er laveste tillate kotehøyde for overkant gulv satt per felt som følger;

FF1: C+843

FF2: C+847

FF3: C+849

FF4: C+857

FF5: for de 9 tomtene lengst nord: C+861, for resterende tomter: C+863

FF6: C+861

FF7: C+858

FF8: C+857

FF9: for de 3 tomtene lengst vest: C+853, for resterende tomter: C+854

FF10: C+855

FF11: C+849

FF12: for de 4 tomtene lengst øst: C+848, for resterende tomter: C+847

FF13: for de 2 tomtene lengst sør: C+847, for resterende tomter: C+845

FF14: C+854

FF15: C+854

FF16: C+856

Takvann fra hytter på oppfylte eiendommer skal ledes ned i steinfyllingene. Avrenning fra vei skal ledes til terreng.

3.6 Bruer, kulverter og stikkrenner

Nye bruer, kulverter og stikkrenner skal dimensjoneres tilstrekkelig, dvs. at de må kunne ta unna en 200-års flom + sikkerhetsmargin. Installasjonene må dimensjoneres når arealfordelingen av tette flater/naturlige flater og flomberegning ihht. dette er utført, og grad av omlegging av eksisterende vannveier er kjent.

§ 4. Bebyggelse og anlegg (PBL §§ 12-5 nr. 1 og 12-7)

4.1 Generelle krav til utforming

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Den skal fremstå med god estetisk utforming i forhold til volum, stiluttrykk, materialer, detaljer og farger.

Dersom det er ønskelig med større tomter er det tillatt å slå flere tomter sammen eller justere tomtegrensene innenfor formåls grensen. Byggegrensene settes da 4m fra tomtegrensene.

4.2 Frittliggende fritidsbebyggelse (FF)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Der byggegrenser ikke er angitt følger byggegrensen formålsgrensen.

Maksimal tomteutnyttelse er %BYA=20% for felt FF 1-16. Enkeltbygg kan ikke overstige 160 m² BYA.

Det tillates bebyggelse med frittliggende fritidsboliger. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 22-30 grader. Mønehøyde settes til maks 7,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Ved byggemelding utarbeides situasjonsplan for hvert enkelt byggetrinn med plassering av veier, bebyggelse og tilhørende infrastruktur.

Parkeringsdekning for fritidsboligene er minimum 25 m² per tomt. Parkeringsdekning skal medregnes i tomteutnyttelsen (BYA).

4.3 Energianlegg, trafo

Det tillates plassering av trafostasjoner og andre mindre tekniske anlegg for energiforsyning av området. Det tillates ingen bebyggelse nærmere enn 10m fra trafostasjoner.

§ 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

5.1 Veg, kjøreveg – samleveg (f_V1 og f_V3)

Kjøreveger reguleres med bredde 10 m. Vegene skal opparbeides med tilfredsstillende standard og bredde. Der skjæring og/eller fylling kommer utenfor regulert veibredde, blir veiarealet utvidet tilsvarende. Alle veier skal brøytes og gi helårs adkomst.

Det tillates mindre justeringer i samråd med vegmyndighetene.

5.2 Veg, kjøreveg – adkomstveg (f_aV1-f_aV16)

Veger innenfor delfeltene opparbeides som kjøreveg i minst 6 m bredde. Vegene skal opparbeides med tilfredsstillende standard og bredde. Der skjæring og/eller fylling kommer utenfor regulert veibredde, blir veiarealet utvidet tilsvarende.

Ved kryssing av bekk skal ny veg anlegges med bro eller kulvert.

5.3 Veg, annen veggrunn – teknisk anlegg

Det tillates plassering av mindre bebyggelse i området knyttet til tekniske anlegg, container eller lignende renovasjonsløsninger for hytteavfall og lignende. Bebyggelse skal tilpasses stedets byggeskikk og materialbruk.

5.4 Parkering (f_P)

Det skal opparbeides minimum 10 felles parkeringsplasser innenfor avmerket areal, hvorav minst en parkeringsplass skal opparbeides som HC parkering.

5.5 Gangvei (f_G1-f_G17)

Arealene skal avsettes til etablering av gangveier og stier gjennom området.

5.6 Gang- og sykkelveg (f_GS1-f_GS2)

Arealene skal avsettes til etablering av gang- og sykkelveger gjennom området.

§ 6. Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

6.1 Skiløypetrasé

I området for «skiløypetrasé» tillates etablering av en skiløype med maks. 6 m. bredde. Det tillattes lyssetting av løypen.

§ 7. Landbruk-, natur og friluftsområde samt reindrift (LNFR) (PBL § 12-5 nr. 5)

7.1 Natur- og friluftsmål

Det tillates beite og trekk av husdyr i området. I skogsområdene innenfor området natur- og friluftsmål skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand. Undervegetasjonen skal bevares slik at oppnås en god sjiktning.

7.2 Felles lek- og friluftsområde (f_FR)

I området «lek- og friluftsmål» tillates tilrettelegging i forbindelse med friluftaktiviteter. Innenfor byggegrensene er det tillatt å oppføre bebyggelse tilknyttet friluftaktiviteter som for eksempel varmestue, selskapslokale, bevertning og lignende med maks. BYA = 800 m².

§ 8. Hensynssoner (PBL § 12-6)

8.1 Hensynssone naturmiljø – vassdrag (§ 11-8c. jf. § 12-6)

Innenfor avmerket hensynssone bevaring naturmiljø, er inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, ikke tillatt. Nødvendig rydding av vegetasjon for å tilfredsstill sikkerhetsmessige siktkrav tillates. Langs vassdrag skal det opprettholdes et belte på min. 6 m. med naturlig vegetasjon, jfr. § 11 i vannressursloven.

8.2 Hensynssone for høyspenningsanlegg – trafo (§ 11-8a.3, jf. 12-6)

Innenfor avmerket hensynssone for høyspenningsanlegg gjelder byggeforbud for tiltak som ikke er direkte knyttet til energianlegg.

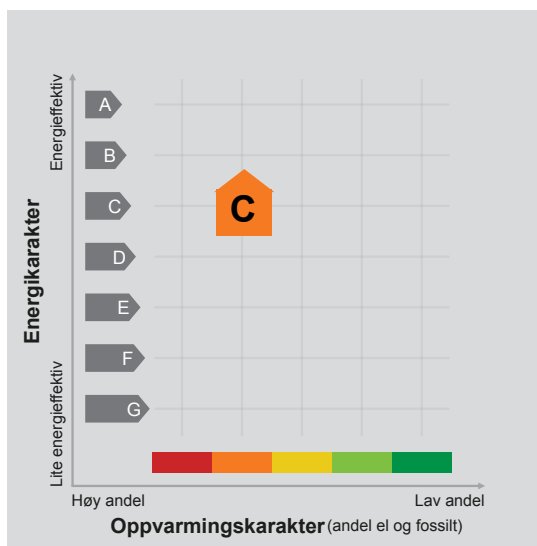
8.3 Hensynssone for flomfare (§ 11-8a, jf. 12-6)

Innenfor avmerket hensynssone for flomfare gjelder byggeforbud for fritidsboliger. Opparbeidelse av vei og skiløype, samt oppføring av eventuelle kulverter, broer og stikkrenner tillates.

Terrenginngrep i forbindelse med nødvendig oppfylling av tomter og nødvendig sikring av flomveier tillates.

ENERGIATTEST

Adresse	Grånmeisen 11
Postnummer	2923
Sted	TISLEIDALEN
Kommunenavn	Nord-Aurdal
Gårdsnummer	64
Bruksnummer	339
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301014862
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d961ca9a-fdad-45f2-94e7-826d0d8ec20b
Dato	28.11.2023



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.

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Tor Jordet <Tor.Jordet@griug.no>
Sendt: torsdag 16. november 2023 08:39
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: VS: Rekvisisjon info e-verk - Grånmeisen 11
Vedlegg: Rekvisisjon info e-verk .pdf

Hei.
Installasjonen ble tilkoblet juni 2022. Den er ikke blitt kontrollert enda.
Årsforbruk: 4159 kWh

Vennlig hilsen

Tor Jordet
Måleransv.

+47 992 87 123



Følg oss på SoMe:



Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: onsdag 15. november 2023 11:54
Til: Tor Jordet <Tor.Jordet@griug.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - Grånmeisen 11

Hei.

Vedlagt følger forespørsel om el-anlegg for overnevnte eiendom.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen

Tove Berg

Nabolagsprofil

Grånmeisen 11

Høyde over havet

860 m



Offentlig transport

Gol stasjon Linje F4	30 min	27 km
Sanderstølen Linje 139, 304	22 min	1.7 km
Forohytta Linje 139, 304	4 min	3.2 km

Avstand til byer

Gjøvik	1 t 38 min
Oslo	2 t 55 min

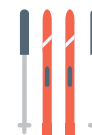
Ladepunkt for el-bil

Pardisvegen 16	9 min
Storefjell Resort	18 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 18 m



Alpin

- Storefjell skisenter
- Kjøretid: 19 min
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

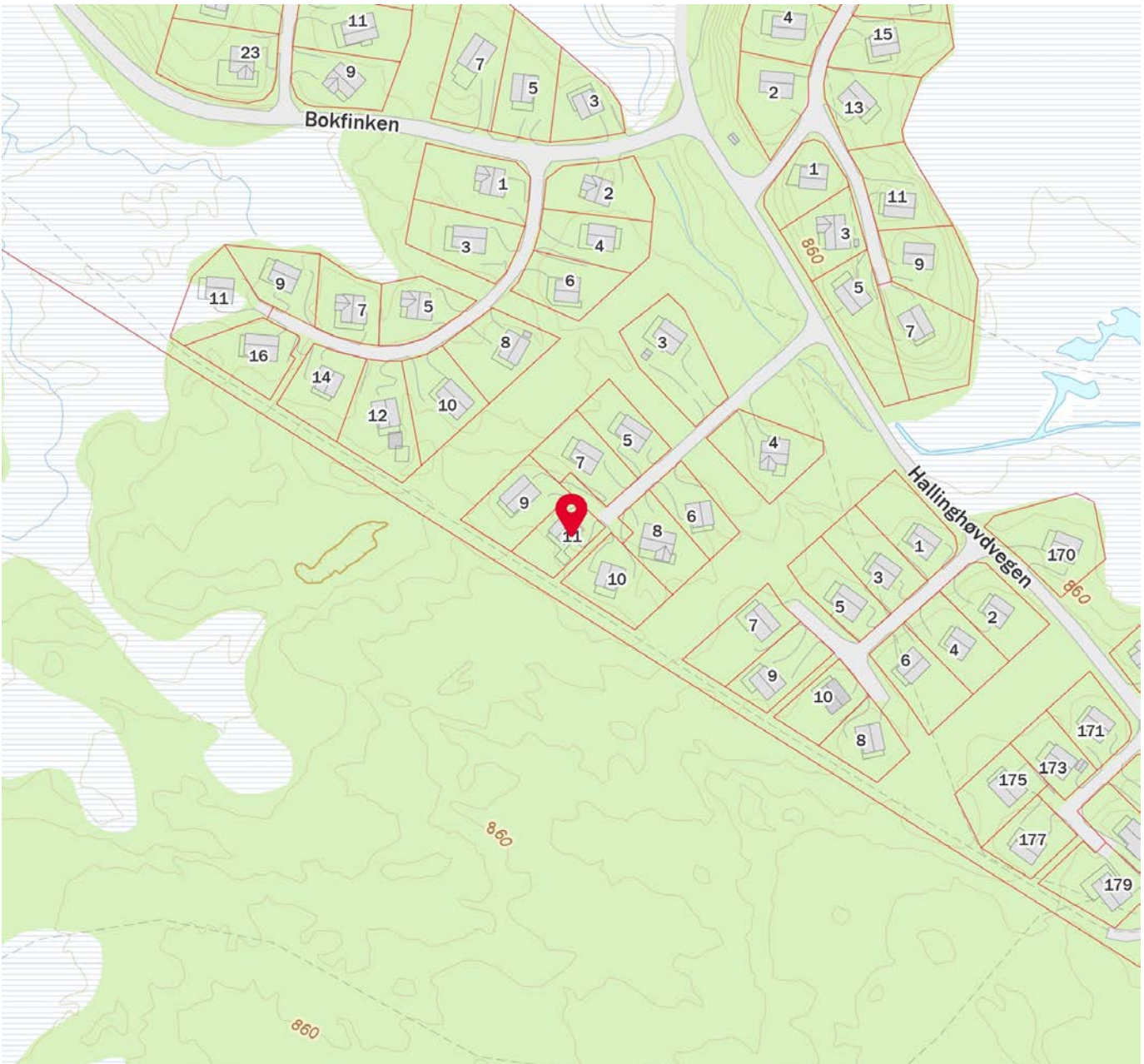
Heia Merket	13 min
Valdres Golfklubb	23 min
Galleri Gol	26 min
Tropicana badeland	28 min
Pers Hotell Bowling	28 min
Fagernes Gjestegård Bowling	28 min

Sport

Storefjell Resort Aktivitetshall, squash	18 min	16.3 km
Åsgardane skule. Balløkke Ballspill	20 min	20.4 km
Gol Gym	28 min	
Valdres Treningssenter	29 min	

Dagligvare

Joker Fjellbu	9 min
Kiwi Leira	25 min



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

**Opplysninger om rekviert (innsender):**

Navn og org.nr.: Sanderstølen Hytteinvest – Org. nr.: 921 880 502
Adresse: c/o Hyttelykke AS, Bragernes Torg 8
Postnr/-sted: 3017 Drammen

ERKLÆRING OM PLIKTIG MEDLEMSSKAP I VEILAG

Sanderstølen Hytteinvest AS, org. nr. 921 880 502, er eier av gnr 64, bnr. 31 i Nord Aurdal kommune (**Hovedbølet**). I forbindelse med hytteutvikling skal det skilles ut flere eiendommer fra Hovedbølet (samlet **fradelte eiendom**).

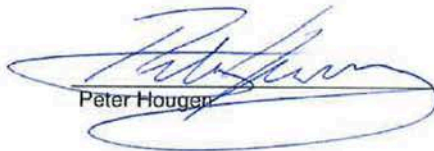
Eier av fradelte eiendom har plikt til å være medlem av Sanderstølen Veilag, som er ansvarlig for og forestår drift og vedlikehold av veien slik denne er beskrevet i veilagets vedtekter. Det påhviler også en forpliktelse til å følge veilaget sine til enhver tid gjeldende vedtekter, samt betale en andel av veilaget sine utgifter og avgifter.

Denne heftelse skal tinglyses på Hovedbølet og følge alle fradelinger.

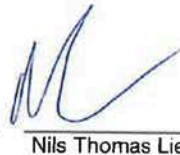
Forpliktelsen kan ikke avlyses uten samtykke fra Sanderstølen Veilag, org. nr. 925 524 239.

Oslo, den 18.11.2020

For Sanderstølen Hytteinvest AS:



Peter Hougen



Nils Thomas Lien



Doknr: 3407705 Tinglyst: 30.11.2020
STATENS KARTVERK



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressedressparebank.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@valdressedressparebank.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


 Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Grånmeisen 11
2923 TISLEIDALEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristjana Berg**Oppdragsnummer:** 1201230192**Telefon:** 412 69 618
E-post: kristjana.berg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

23.01.2024

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