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 990 000,-
Omkostn.:	Kr 43 890,-
Total ink omk.:	Kr 1 033 890,-
Selger:	Petter Sørum Monika Celine Nore
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1975
BRA-i/BRA Total:	53/64 m²
Tomtstr.:	4524 m²
Soverom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 64, bnr. 55
Oppdragsnr.:	1201230209

Velkommen til Middalstølvegen 128!

Denne åpne og luftig familiehytta ligger på en stor og romslig eiertomt på Middalstølen mellom Breiset og Saustølen, ca. 960 moh. Her er det fin utsikt utover nærområde og til Jotunheimens snøkledde fjell i horisonten.

Med hytte her kan familie og venner glede seg til aktive dager i frisk natur og hyggelige kvelder inne i hytta. Hytta har behov for renovering grunnet skjevheter, men er et hyggelig fristed i rolige og usjenerte omgivelser.
På tomta er det god plass til lek og moro, platting og fin uteplass med gapahuk.

Designhytte fra Bete Beitski.
Hytta er lys og åpen med mange vinduer.
Tre soverom og bad. To hemser.
Solcelle og aggregat.
Strøm i området med mulighet for tilkobling.

Vi viser til salgsoppgave med tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Velkommen på visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Bilder 25
Tilstandsrapport 46
Informasjon fra kommunen 81
Energiattest 123
Informasjon om strøm. 124
Bekreftelse på formuesverdi. 125
Grunnbok 126
Nabolagsprofil. 128
Budskjema 138

Om Middalstølvegen 128

Om boligen

Areal
BRA - i: 53 m²
BRA - e: 11 m²
BRA totalt: 64 m²

Hytte
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 53 m² Gang, stue, kjøkken, bad, tre soverom og bod.

Utedo
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 3 m² Utedo.

Uthus
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 8 m² Bod.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
4524 m²

Tomtebeskrivelse
Trivelig, eiet naturtomt beliggende i svakt hellende terreng. Fin uteplass med gapahuk.

Arealet er hentet fra eldre skylddelingsforretning og vi gjør oppmerksom på at grenser og areal kan avvike ved nøyaktig oppmåling.

Beliggenhet
Solrikt og usjenert i et rolig område med spredt hytte og stølsbebyggelse finner du Middalstølvegen 128. Den ligger på Middalstølen mellom Breiset og Saustølen, ca. 960 moh. Her er det fin utsikt utover nærområde og til Jotunheimens snøkledde fjell i

horisonten. Eiendommen har gode solforhold og velger en å felle noen av trærne på tomta, vil en få enda bedre formiddagssol, og ekstra ved til peisen.

Dette er et sted hvor en kan nyte trygg kvalitetstid sammen med familie og venner. Selger fremhever også hyggelige hyttenaboer og ikke minst en fantastisk stjernehimmel på friske vinterkvelder. Eiendommen ligger i et fint turområde hvor en vinterstid kan følge flotte, oppkjørte løyper til for eksempel Gribbe og Breiset. Nærmeste skiløype finner du ca. 150 m fra hytta. En spennende trugetur, gjerne på kvelden med hodelykt, kan også anbefales.

Sommerstid kan en gjerne følge en fin sti over til Breiset, hvor det fortsatt er aktivt stølsliv. Fra Breiset kan en sykle milevis på fine stølsveier, og gjerne prøve fiskelykken på turen.

Hytta er også et flott utgangspunkt for turer rundt i Valdres og Hallingdal, gjerne Gol, Hemsedal, Geilo, Beitostølen og videre innover til Jotunheimen. Det er ca. 14,5 km til Leira med kjøpesenter, flere butikker, servering og Tesla Supercharger m.m. Til kommunesenteret Fagernes med bla. butikker, serveringssteder, kino og lokalmedisinsk senter er det ca. 17 km. Her arrangeres det også flere årlige festivaler bla. Norsk Rakfiskfestival, med mange salgsboder og konserter.

Adkomst
Følg E16 til Leira og ta av i rundkjøringen mot Gol på Rv. 51.

Fortsett videre gjennom neste rundkjøring og følg vegen ca. 7,4 km. Ta til høyre inn på Krøssånvegen, følg denne 1,3km. (Her er det timeskjøring: Hver hel og halv inn til hytteområdet, eks. 12.00 og 12.30. Utkjøring kvart på og kvart over, eks. 11.45 og 12.15).
Følg veien videre og sving så til høyre inn på Skarshaugvegen.

Sving til venstre inn på Middalstølvegen etter 2,3 km og følg denne 1,7 km frem til parkeringsplass. Følg sti i ca. 20 m frem til eiendommen merket "Aktiv - Til salgs!".

På sommerstid kan man ta seg frem til hytta via Lovegen. Etter ca. 6,6 km sving til ta til høyre inn på Lovegen og følg denne innover langs Strandefjorden i ca. 6,6 km. Sving til venstre inn på Håvrudvegen og følge denne ca. 3,6 km. Fortsett inn på Veisetvegen og følg denne ca. 1,8 km. Ta så til venstre inn på Midtløovegen og kjør ca. 1,3 km. Sving til høyre og følg vegen videre ca. 1,8 km fram til Middalstølvegen. Følg denne ca. 700 m fram til eiendommen som er merket "Aktiv - Til salgs! "

God tur!

Bebyggelsen
Hytte, uthus og utebo.

Bygningssakkyndig
Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte, utedo og uthus.

Hytta har en tradisjonell enkel hyttestandard på overflater og utstyr. Ikke innlagt strøm, vann eller avløp/kloakk.
Solcelleanlegg for belysning. (strøm i området og mulighet for tilkobling mot avgift)
Sommervann fra vannkilde med kran på eiendom, ellers må vann medbringes.
Toalettløsning med utedo.

Hytta er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet/ hytteprodusent. Boligen er bygget i 1974.
Dagens krav til bærekonstruksjon, isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved tiltak, oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjons-oppbygging, isolasjon, inneklima, fuktsikring, etc.

Bygningen er preget av setningsskader med skjevheter i bygning der det er avvik i fundamentering/grunnforhold som har forplantet seg videre i bygningen, fremstår generelt som renoveringsobjekt der det må påregnes påkostninger.
Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på alder/ slitasje der bygningsdeler har oppnådd sin forventet levetid og setningsskader.
For ytterliggere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Fritidsbolig
Byggeår: 1994
Modernisert:
2016 - Skiftet solcelleanlegg med tilhørende belysning. Vannopplegg innvendig med forbrukstank, vannvarmer, servant mm.
2017 - Peisovn
Standard: Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold: Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert. Fundamentert med pilarer/punktfundament av betong og stolpesko. Bygningen har åpent krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående falsetbordkledning.

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekkingen er av tre over papp som undertaktekking. Montert tretakrenne på en side, uten på nedside og kun tretakrenne ved inngang.

Vinduer i 2-lags isolerglass i treramme.
Ytterdør i stalldør av tre, adkomst til gang.
Overbygd inngangsparti med trinn på terreng til inngang på 3 kvm. Oppført med terrassegulv. Terrasseplating er snødekket og derfor ikke undersøkt eller oppmålt.

INNVENDIG

Gulv er belagt med lakkert heltregulv. Luke i gulv på kjøkken til matkjøl i kryprom.
Vegger er bindingsverk kledd med trepanel. Himlinger er kledd med trepanel og raustet himling.

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

Peisovn i stue med skiferplate på gulv under ovn, tilknyttet stålpipe.

Innvendig har fritidsboligen malte fyllingskyvedører og dører av trefylling.

Plassbygd seng og plassbygd skap på soverom.
Plassbygd sofa i stue.

Utedo
Byggeår: 2020
Standard: Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.
Vedlikehold: Bygget er vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Utedo oppført i bindingsverk/stendere av imp.trekonstruksjon kledd med liggende falset kledning. Sperretak belagt med asfaltpapp.
Plassbygd dør. Innvendig gulv og utedo av terrassebord.

Vedlikehold, mangler:
Bygning preget oppført i form av egeninnsats/ufaglært, bør ettersees vinterstid da bygning har begrenset bæreevne.

Uthus
Byggeår: 1976
Standard: Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.
Vedlikehold: Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Uthus med bod/lagerplass.
Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med asfaltpapp. Ytterdør er plassbygd av tre. Vindu i 1-lags glass i treramme.
Innvendig tregulv, ellers uinnredet.

Vedlikehold, mangler:
Råte i undertak og slitasje på tekking. (bør ettersees vinterstid ihenhold til snøyngde)
Vedlikeholdsbehov. Skjevheter i bygning, som følge av fundamentering/grunn.

Verditakst
Kr 950 000

Sammendrag selgers egenerklæring
Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Innsatt dusj.
Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Ja. Innsatt med sluk og tettesjikt.
Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Ja. Det er påvist sprekker i ildfast stein i ildsted.
Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Ja. Det er skjevheter i gulv, vegger og tak. Viser til tilstandsrapport.
Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Ja. Påvist fuktskjolder ved pipestamme.
Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Solcelleanlegg oppført av eier.
Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Oppført ny utedo av eier.
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)?
- Ja. Det er tinglyst avtale vedr bruk av brønn.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold
Hytte: Gang, stue, kjøkken, bad, tre soverom og bod. Platting.

Uthus: Bod.

Utedo.

Standard
Denne åpne og luftig familiehytta ligger på en stor og romslig eiertomt på Middalstølen. Her kan familie og venner glede seg til aktive dager i frisk natur og hyggelige kvelder inne i hytta. På tomta er det god plass til lek og moro, platting og fin uteplass med gapahuk.

Hytta er av typen Bete Beitski, en flott arkitekttegnet hytte som tidligere har vunnet designerpris. Hytta har behov for renovering grunnet skjevheter, men er et godt fristed i rolige og usjenerte omgivelser.

Inne i hytta er det en lys og luftig stue med mange vinduer. Her kan en virkelig føle nærheten til naturen, kjenne solen varme og nyte utsikten til fjellene i Jotunheimen.
I stua er det plassbygd sofa og plassbygde hyller. En sort peisovn med innsyn og stålpipe, gir god oppvarming og en hyggelig stemning til rommet. Nær peisen er det laget et praktisk stativ/oppheng for tørking av klær og sko. I stua er det også parafinovn tilkoblet "Ring hytta varm", slik at det er lunt å komme opp på hytta selv en sen høstkveld.

På kjøkkenet er det heltre innredning med underskap og hyller. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål. Gasskomfyr med stekeovn. På kjøkkenet er det også plassbygde høyskap mot delevegg.

I hytta er det tre soverom med plassbygde senger og skap. Inn til rommene er det skyvedører, noe som er både praktisk og plassbesparende. Hytta har også to lyse, åpne hemser med lav takhøyde og god lagringsplass.

På badet er det tregulv og trepanel på vegger og i himling. Her er det frittstående

dusjkabinett og servantskap på vegg. Vann bæres inn og fylles på forbrukstank tilknyttet 12v vannpumpe med propanvannvarmer.

Hytta har belysning fra solcelleanlegg fra 2016. Et bensindrevet Gebe strøm aggregat følger også med i handelen.
Det er strøm i området, med mulighet for tilkobling. Se mer informasjon under punkt. "Diverse".

På tunet er det uthus med god lagringsplass til ved, ski, akebrett ol.

På tunet er det også et eget lite kunstnerisk bygg/utedo med skråtak og blåmalt dør, satt opp i 2020.

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

Fritidsbolig

UTVENDIG
Taktekking, TG2
Taktekkingen er av tre over papp som undertaktekking. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Må hensyntas alder og tilstandsgrad satt utifra dette
Tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag, TG2
Montert tretakrenne på en side, uten på nedside og kun tretakrenne ved inngang. Det er begrenset mulighet for vurdering av takrenner, beslag, takstige, etc. fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterliggere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.
Vurdering av avvik:
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Takrenner bør monteres for å føre takvann vekk fra bygning. Mangler snøfangere i gangsone.
Tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:

- Tiltaksbehov må foretas for å lukke avvik.

Veggkonstruksjon, TG2
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående falset bordkledning. Det er begrenset mulighet for vurdering av nedre del av yttervegg fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterliggere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Vedlikeholdsbehov utvendig av ytterkledning, vindskier mm. Det er registrert skjevheter i vegger og må sees i sammenheng med andre registrerte avvik på bygningen. Begrenset isolasjonsevne av yttervegger/gulv/tak, tykkelse vegg tilsier at etterisolering bør vurderes. (ikke medtatt tiltaksbehov da konstruksjon er jmf referansenivå, men begrenset bærekonstruksjon/bæreevne)
Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takkonstruksjon/Loft, TG3
Saltakkonstruksjon med sperrer.
Vurdering av avvik:
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Tak/bærekonstruksjon bør ettersees vinterstid og hensyntas snøtyngde. Fra gesims er det is fra takkonstruksjon og trolig lekkasje fra yttertak, sees i sammenheng med synlig fuktskjolder ved pipestamme i stue.
Tiltak:
- Andre tiltak:
- De påviste skader må utbedres.
- Må sees i sammenheng med andre registrerte avvik.

Vinduer, TG3
Vinduer i 2-lags isolerglass i treramme.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
Tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Antall vinduer bør undersøkes nærmere, og overgang yttervegg grunnet fuktskjolde stedvis innvendig. (kostnadsestimat kan avvike)

Dører, TG2
Ytterdør i stalldør av tre, adkomst til gang.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Ytterdør har skjevheter og henger i karm med luftlekkasjer, sees i sammenheng med

skjevheter i bygning.
Tiltak:
- Andre tiltak:
- Tiltaksbehov må påregnes, utskifting av dør bør vurderes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2
Overbygd inngangsparti med trinn på terreng til inngang på 3 kvm. Oppført med terrassegulv. Terrasseplating er snødekket og derfor ikke undersøkt eller oppmålt.
Vurdering av avvik:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist andre avvik:
- Vedlikeholdsbehov.
Tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

INNVENDIG
Overflater, TG2
Gulv er belagt med lakkert heltregulv. Luke i gulv på kjøkken til matkjøl i kryprom. Vegger er bindingsverk kledd med trepanel. Himlinger er kledd med trepanel og raustet himling.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Normal slitasjegrad utifra alderpå gulvoverflate/overflater. Skjevheter i gulv og vegger som er kommentert i annet punkt. Fuktskjolder i himling ved pipe, trolig fuktinnsig fra pipestamme i overgang yttertak. Fuktskjolder stedvis og spesielt overganger vinduer, overgang vinduer med vind/diffusjonstetting er ikke kjent. Ved fuktmåletaking på befaring var det ikke fuktutslag, men ukjent tilstand i lukkede konstruksjon.
Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3
Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 50 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 80 mm i hele rommet. Store skjeveter i vegger, ved stikkprøvetaking var det 50 mm skjevhet i enkelte vegger.
Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere

undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Tiltaksbehov bør vurderes og foretas, da det er betydelige skjevheter i bygning i gulv / vegger / tak. Nedsynk i gavlvegg med glippe opp mot 15 mm. Utbedring bør sees i sammenheng med fundamentering og grunnforhold, tiltaksbehov bør foretas og oppretting av bygningsdeler sin helhet.

Radon, TG2
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2
Peisovn i stue med skiferplate på gulv under ovn, tilknyttet stålpipe. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Sprekker i ildfast stein i ildsted og bør skiftes.
Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendige dører, TG2
Innvendig har fritidsboligen malte fyllingskyvedører og dører av trefylling.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Tiltak:
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Andre tiltak:
- Må sees i sammenheng med skjevheter i bygning.

Kjøkken:

Overflater og innredning, TG2
Kjøkkeninnredning i heltreplater med underskap og hyller, benkeplate i heltre og oppvaskkum av stål. Plassbygde skap mot delevegg.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

- Kjøkkeninnredning har skjevheter og slitasje, oppgradering bør foretas.
Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avtrekk, TG3
Det er ingen ventilering fra kjøkken annet enn åpning av vindu, ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov da det ikke er fastmontert koketopp/komfyr.
Vurdering av avvik:
- Rommet har ingen ventilasjon.
Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Spesialrom, bad:

Overflater og konstruksjon, TG2
Bad har tregulv, trepanel på vegger og himling. Montert dusjkabinett og servant.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Bad har ikke innlagt strøm eller vann, ansees som enkelt hytte bad der fuktbelastning er lav. Bør ikke benyttes som våtrom og ved videre bruk bør det holdes under tilsyn. Men rommet er ikke oppført som våtrom da det mangler fuktbestandige materialer, tettesjikt mm. Montert enkelt sluk for avløp fra kabinett og servant, rør er lagt løst og bør føres fast rør. Anbefales renovering ved bruk som våtrom eller endret bruk.
Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Kostnad vedrørende avløp er medtatt, ved renovering må ytterliggere kostnad påregnes.

Tekniske installasjoner:

Ventilasjon, TG2
Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu på enkelte rom.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Tiltak:
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Branntekniske forhold, TG3
Montert brannslukningsapparat.
1.Er det skader på røykvarslere? - Nei
2.Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? - Ja.Kommentar: Mangler røykvarslere.
3.Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? - Ja.
Kommentar: Over ti år.

4.Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? - Nei

Tomteforhold:

Grunnmur og fundamenter, TG3
Fundamentert med pilarer/punktfundament av betong og stolpesko.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Synlig utgliding og skjevhet i enkelte fundament. Utskifting/utbedring av fundamenter ned på fast telefrigrunn og oppretting av bygning i sin helhet bør foretas, samt at fundament bør etableres med bærebjelker/understøtting på hovedfundament slik at ikke fundamentering/bæring går uavhengig av hverandre som slik fundamentering er løst per idag.
Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innbo og løsøre
Hytta selges møblert med alt av innbo og løsøre.

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 som er på eiendommen ved visning medfølger i handelen.

Parkering
Helårsparkering ved eiendommen.

Diverse
Oppgitt areal er samlet areal for alle bygg.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.
- Internt bruksareal BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
- Eksternt bruksareal BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/ boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
- Terrasse- og balkongareal TBA: Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet

boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

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

Kommentar fra takstmann:
Hemser med oppbevaring/soveplass, har ikke målbart areal og adkomst fra trappestige. (ved benyttelse til soveplass bør sikring ved kanter til rom i 1.etasje foretas)
Det er ikke foretatt arealmåling av åpent areal (tba) som terrasseplating da det var snødekket under befaring.
Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Vedr. Strøm

Griug opplyser:
Griug foretar ingen fyllestgjørende prosjektering av strømforsyning før det foreligger en konkret bestilling. Følgene prisantydning er å betrakte som en skisse av hva det kan koste å framføre strøm til eiendommen, inkl. materiell, arbeid og gravkostnader.
Anlegget er lokalisert i et område der strømnettet er utbygd, så det kan legges en kabel i fra nærmeste kabelskap til hytte. Prisantydning for framføring av strøm vil bli ca. kr 190.000,-
Prisantydningen er gitt med forbehold om nødvendige tillatelser, endringer i retningslinjer, lover, forskrifter og endringer av anleggsløsning/kostnader innen anleggsstart.
For ytterligere informasjon se kopi av e-post vedlagt i salgsoppgaven, eller ta kontakt med Griug AS.

Eiendommen selges som den står, og vil ikke bli ytterligere vasket eller ryddet til overtagelse.

Nord-Aurdal Brannvesen opplyser: Det er ikke registrert, tilsyn eller feiing på denne adressen.

Selger opplyser om det finnes røykvarslere på hytta. Røykvarslerne ligger på hemsen, men er ikke montert.

Det opplyses om at det er krav til utslippstillatelse ved vanntank på over 20-25 L vann inne i hytta. Utslippstillatelse vil evt. være kjøpers ansvar, risiko og ev. kostnad å påse.

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.
Parafinovn med "Ring hytta varm".
Frittstående parafinovn.

Info strømforbruk
Strøm i området.

Energikarakter
G

Energifarge
Oransje

Økonomi

Info kommunale avgifter
Avgifter pr. 2023:
Renovasjon: kr. 2.055,-
Feiing: kr. 360,-.
Eiendomsskatt: kr. 582,30.

Formuesverdi primær
Kr 335 975

Formuesverdi primær år
2022

Andre utgifter
Sommeravgift vei: kr. 1.000,-
Vinteravgift vei m/brøyting av fellesvei: kr. 3.000,-
Brøyting parkering ved hytta: kr. 1.875,-
Frivillig løypeavgift. Vi oppfordrer alle til å betale løypeavgift for å sikre gode, oppkjørte skiløyper i området.

I tillegg kommer kostnader til forsikring.

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 64, bruksnummer 55 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:

3451/64/55:
22.04.1975 - Dokumentnr: 1778 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3451 Gnr:64 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 502021 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0542 Gnr:64 Bnr:55

Ferdigattest/brukstillatelse
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Kommentar fra kommunen: " Ut ifra vårt eiendomsarkiv kan vi ikke se at det er utsendt midlertidig bruksattest eller ferdigattest for bygg på eiendommen. Ut fra kart kan vi se at fritidsbygget har status: tatt i bruk: 13.6.1975."

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Jf. plan og bygningsloven § 21 10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1 98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig

oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Lovlighet ihht takst:

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

Utedo
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:
Det foreligger ikke tegninger
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

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

Vei, vann og avløp
Sommervei med parkering ca. 10 m fra hytta.
Om vinteren er det parkering ca. 75 m fra hytta.

Drikkevann medbringes. Vaskevann fra vannkilde/brønn med sommervannledning tilknyttet kran bak hytta på eiendommen. Naboeiendom har rett til bruk av vannkilden på tomten. Vann medbringes vinterstid, men selger opplyser at det er også to brønner på stølen til felles bruk. Her er det tilgjengelig vann hele året.
Avløp for gråvann til terreng. (Fare for frost).
Utedo bygd i 2020.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger innunder Arealdelen til Kommuneplanen 2014-2024, vedtatt 11.09.2014. Kopi følger vedlagt i salgsoppgaven.
Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet

næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Nåværende.
Nedslagsfelt drikkevann.

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

Adgang til utleie
Hytta har ingen egen utleidel.

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

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

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/ kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
990 000,- (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)
24 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 990 000,00))

43 890,- (Omkostninger totalt)

1 033 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 43 890

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. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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

Meglers vederlag
Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,-, grunnbokutskrift og kopi av tinglyste dokumenter kr. 590,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 585,- markedspakke kr. 19.900,- samt provisjon kr. 50.000,-. Dette dekkes av selger.

Oppdragsanvarlig
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

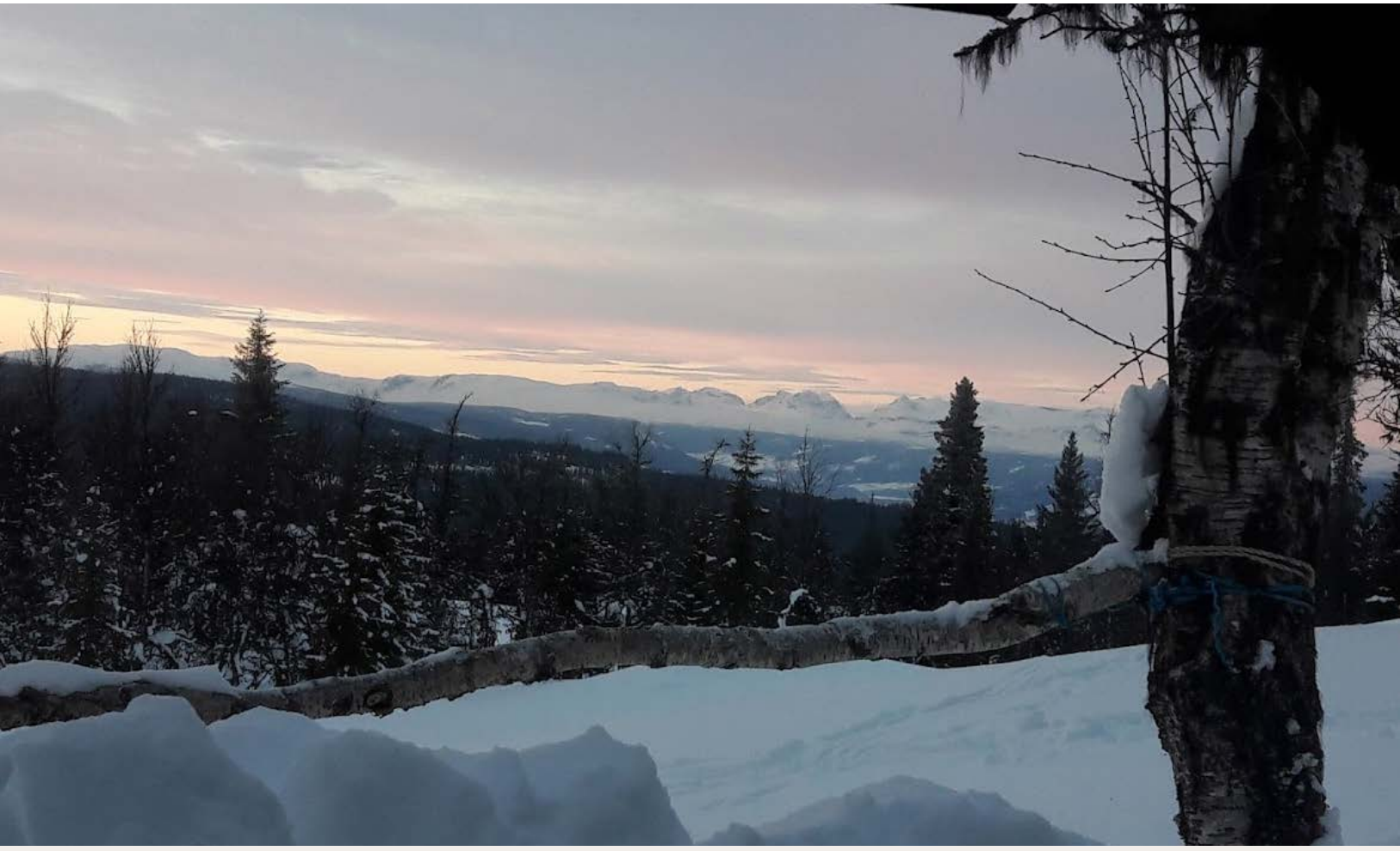
Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14
2900 Fagernes
Tlf: 613 66 633

Salgsoppgavedato
24.01.2024

Velkommen inn!

Happy Tree

128



128

Soverom
Bod
Bad
Hovedsoverom
Entré
Stue
Soverom
Kjøkken
Veranda

Vedlegg

Tilstandsrapport

Middalstølvegen 128, 2920 LEIRA I VALDRES

NORD-AURDAL kommune

gnr. 64, bnr. 55

Markedsverdi

950 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 53 m², Utedo 3 m², Uthus 8 m²

Befaringsdato: 04.01.2024 **Rapportdato:** 11.01.2024 **Oppdragsnr.:** 11138-1396 **Referansenummer:** YO6986

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Hagen **Vår ref:** 2024002

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol, Fagernes og Beitostølen.
Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

Rapportansvarlig

Stian Hagen
Uavhengig Takstingeniør
valdres@takstmann.com
950 86 489

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger på Middalstølen mellom Breiset og Saustølen, vest for dalføret i Nord Aurdal kommune. Eiendommen har gode solforhold og fin utsikt. Kort avstand til oppkjørte skiløyper tilknyttet et stort løypenett, fint turterreng sommer som vinter. Avstand til Leira/E16 med alle fasiliteter er omlag er 17 km.

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte, utedo og uthus.
Hytta har en tradisjonell enkel hyttestandard på overflater og utstyr. Ikke innlagt strøm, vann eller avløp/kloakk. Solcelleanlegg for belysning. (strøm i området og mulighet for tilkobling mot avgift) Sommervann fra vannkilde med kran på eiendom, ellers må vann medbringes. Toalettløsning med utedo.

Hytta er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet/hytteprodusent. Boligen er bygget i 1974.
Dagens krav til bærekonstruksjon, isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved tiltak, oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjons-oppbygging, isolasjon, inneklima, fuktsikring, etc.

Bygningen er preget av setningsskader med skjevheter i bygning der det er avvik i fundamentering/grunnforhold som har forplantet seg videre i bygningen, fremstår generelt som renoveringsobjekt der det må påregnes påkostninger.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på alder/slitasje der bygningsdeler har oppnådd sin forventet levetid og setningsskader.

For ytterliggere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1974

Gå til side

UTVENDIG

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.
Fundamentert med pilarer/punktfundament av betong og stolpesko.
Bygningen har åpent krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående falsetbordkledning.

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekkingen er av tre over papp som undertaktekking.
Montert tretakrenne på en side, uten på nedside og kun tretakrenne ved inngang.

Vinduer i 2-lags isolerglass i treramme.
Ytterdør i stalldør av tre, adkomst til gang.

Overbygd inngangsparti med trinn på terreng til inngang på 3 kvm. Oppført med terrassegulv. Terrasseplating er snødekket og derfor ikke undersøkt eller oppmålt.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv er belagt med lakkert heltregulv. Luke i gulv på kjøkken til matkjøl i kryprom.
Vegger er bindingsverk kledd med trepanel.
Himlinger er kledd med trepanel og raustet himling.

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

Peisovn i stue med skiferplate på gulv under ovn, tilknyttet stålpipe.

Innvendig har fritidsboligen malte fyllingskyvedører og dører av trefylling.

Plassbygd seng og plassbygd skap på soverom.
Plassbygd sofa i stue.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i heltreplater med underskap og hyller, benkeplate i heltre og oppvaskkum av stål. Plassbygde skap mot delevegg.

Gå til side

SPESIALROM

Bad har tregulv, trepanel på vegger og himling.
Montert dusjkabinett og servant.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu på enkelte rom.

Opplegg vann med vann må bæres inn videre påfylles forbrukstank og tilknyttet 12v vannpumpe med propanvannvarmer plassert på bad.

Oppvarming med vedfyring.

Solcelleanlegg med regulator og batteri plassert i stue. Solcellepanel på yttervegg.

Montert brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Naturtomt i svakt skrående terreng beliggende ved barskog ca. 960 m.o.h. Oppført uteplass med gapahuk på tomt.

Utedo oppført i bindingsverk/stendere av imp.trekonstruksjon kledd med liggende falset kledning. Sperretak belagt med asfaltpapp. Plassbygd dør. Innvendig gulv og utedo av terrassebord.

Uthus med bod/lagerplass.
Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med asfaltpapp. Ytterdør er plassbygd av tre. Vindu i 1-lags glass i treramme. Innvendig tregulv, ellers uinnred.

Gå til side

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	64 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	53 m²
Totalpris	950 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Fritidsbolig

ETASJE	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	SUM
1.etasje	53	0	0	53
Sum	**53**	**0**	**0**	
Sum BRA	**53**			

Utedo

ETASJE	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	SUM
1.etasje	0	3	0	3
Sum	**0**	**3**	**0**	
Sum BRA	**3**			

Uthus

ETASJE	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	SUM
1.etasje	0	8	0	8
Sum	**0**	**8**	**0**	
Sum BRA	**8**			

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 000 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

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

Utedo

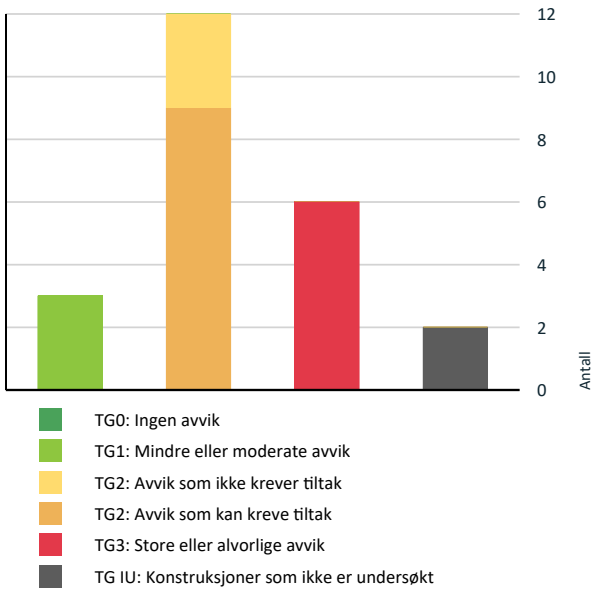
• Det foreligger ikke tegninger

Uthus

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

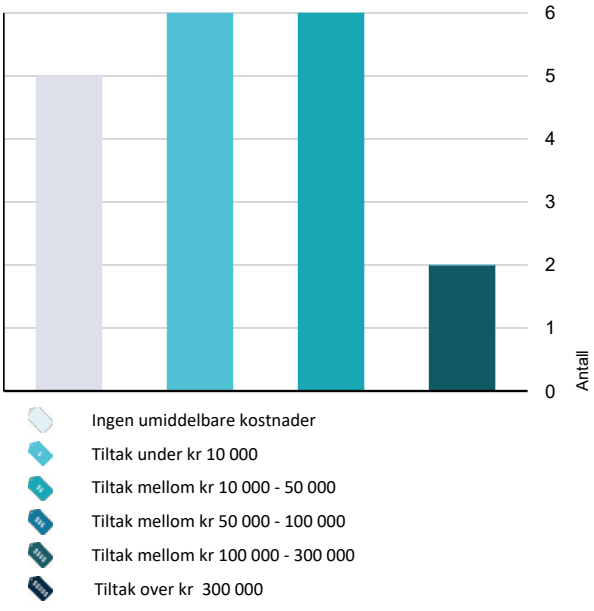
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å tilstandsvurdere bygning eiendommen med 64/55 i Nord Aurdal kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger at bygningen er møblert/i bruk. Pga. snø var det begrenset mulighet for besiktigelse av yttertak, grunnmur og utearealer.

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Solcelleanlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Spesialrom > 1.etasje > Bad > Overflater og konstruksjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

	Utvendig > Taktekking	Gå til side
	Innvendig > Radon	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetillatelse.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Skiftet solcelleanlegg med tilhørende belsyning
	Modernisering	Vannopplegg innvendig med forbrukstank, vannvarmer, servant mm.
2017	Modernisering	Peisovn

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Taktekkingen er av tre over papp som undertaktekking. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Må hensyntas alder og tilstandsgrad satt utifra dette

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Montert tretakrenne på en side, uten på nedside og kun tretakrenne ved inngang.

Det er begrenset mulighet for vurdering av takrenner, beslag, takstige, etc. fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterliggere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takrenner bør monteres for å føre takvann vekk fra bygning.
Mangler snøfangere i gangsone.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.
• Andre tiltak:

Tiltaksbehov må foretas for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Det er begrenset mulighet for vurdering av nedre del av yttervegg fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterliggere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vedlikeholdsbehov utvendig av ytterkledning, vindskier mm.
Det er registrert skjevheter i vegger og må sees i sammenheng med andre registrerte avvik på bygningen.
Begrenset isolasjonsevne av yttervegger/gulv/tak, tykkelse vegg tilsier at etterisolering bør vurderes. (ikke medtatt tiltaksbehov da konstruksjon er jmf referansenivå, men begrenset bærekonstruksjon/bæreevne)

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Skjevheter i vegger

Tilstandsrapport

Vedlikeholdsbehov

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Tak/bærekonstruksjon bør ettersees vinterstid og hensyntas snøtyngde. Fra gesims er det is fra takkonstruksjon og trolig lekkasje fra yttertak, sees i sammenheng med synlig fuktskjolder ved pipestamme i stue.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• De påviste skader må utbedres.

Må sees i sammenheng med andre registrerte avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Skjevheter i takkonstruksjon

Is/fukt fra undertak og trolig lekkasje på tak i overgang pipe, nærmere undersøkelse og tiltak anbefales da sees i sammenheng med innvendig fukt ved pipe

TG 3 Vinduer

Vinduer i 2-lags isolerglass i treramme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Antall vinduer bør undersøkes nærmere, og overgang yttervegg grunnet fuktskjolde stedvis innvendig. (kostnadsestimat kan avvike)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bemerket punkterte vindu

Vedlikeholdsbehov

TG 2 Dører

Ytterdør i stalldør av tre, adkomst til gang.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør har skjevheter og henger i karm med luftlekkasjer, sees i sammenheng med skjevheter i bygning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltaksbehov må påregnes, utskifting av dør bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Avvik på ytterdør, synlig glippe/luftlekkasje

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd inngangsparti med trinn på terreng til inngang på 3 kvm.
Oppført med terrassegulv.
Terrasseplating er snødekket og derfor ikke undersøkt eller oppmålt.

Vurdering av avvik:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist andre avvik:

Vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vedlikeholdsbehov av inngangsparti

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er belagt med lakkert heltregulv. Luke i gulv på kjøkken til matkjøl i kryprom.
Vegger er bindingsverk kledd med trepanel.
Himlinger er kledd med trepanel og raustet himling.

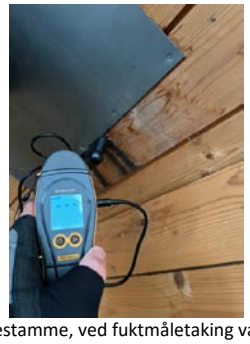
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Normal slitasjegrad utifra alderpå gulvoverflate/overflater.
Skjevheter i gulv og vegger som er kommentert i annet punkt.

Fuktskjolder i himling ved pipe, trolig fuktinnsig fra pipestamme i overgang yttertak. Fuktskjolder stedvis og spesielt overganger vinduer, overgang vinduer med vind/diffusjonstetting er ikke kjent.
Ved fuktmåletaking på befaring var det ikke fuktutslag, men ukjent tilstand i lukkede konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktskjolder ved pipestamme, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag ved befaringstidspunkt og anbefaler nærmere kontroll/tiltak

Nedsynk/avvik i gavlvegg

Glippe på oppmot 15 mm utifra opprinnelig posisjon

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.
Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 50 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 80 mm i hele rommet.
Store skjeveter i vegger, ved stikkprøvetaking var det 50 mm skjevhet i enkelte vegger.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tiltaksbehov bør vurderes og foretas, da det er betydelige skjevheter i bygning i gulv / vegger / tak.
Nedsynk i gavlvegg med glippe opp mot 15 mm.
Utbedring bør sees i sammenheng med fundamentering og grunnforhold, tiltaksbehov bør foretas og oppretting av bygningsdeler sin helhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Skjevheter i vegger

Bemerket skjevhet fra gulv til åpning mot hems til 50 mm loddavvik

Ved plankontroll av gulv i enkelte rom ble det målt med laser høyde 46 cm

Høyde 54 cm, planavvik på gulv er 80 mm

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn i stue med skiferplate på gulv under ovn, tilknyttet stålpipe.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sprekker i ildfast stein i ildsted og bør skiftes.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TG 1 Krypkjeller

Bygningen har åpent krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen malte fyllingskyvedører og dører av trefylling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Andre tiltak:

Må sees i sammenheng med skjevheter i bygning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygd seng og plassbygd skap på soverom.
Plassbygd sofa i stue.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i heltreplater med underskap og hyller, benkeplate i heltre og oppvaskkum av stål. Plassbygde skap mot delevegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredning har skjevheter og slitasje, oppgradering bør foretas.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bruksslitasje og skjevheter på innredning

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken annet enn åpning av vindu, ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov da det ikke er fastmontert koketopp/komfyr.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater og konstruksjon

Bad har tregulv, trepanel på vegger og himling. Montert dusjkabinett og servant.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bad har ikke innlagt strøm eller vann, ansees som enkelt hytte bad der fuktbelastning er lav. Bør ikke benyttes som våtrom og ved videre bruk bør det holdes under tilsyn.

Men rommet er ikke oppført som våtrom da det mangler fuktbestandige materialer, tettesjikt mm. Montert enkelt sluk for avløp fra kabinett og servant, rør er lagt løst og bør føres fast rør. Anbefales renovering ved bruk som våtrom eller endret bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnad vedrørende avløp er medtatt, ved renovering må ytterliggere kostnad påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu på enkelte rom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Opplegg vann som må bæres inn videre påfylles forbrukstank og tilknyttet 12v vannpumpe med propanvannvarmer plassert på bod.

Tilstandsrapport

TG IU Solcelleanlegg

Solcelleanlegg med regulator og batteri plassert i stue. Solcellepanel på yttervegg.

Solcelleanlegg er ikke tilstandsvurdert, ved tilstandsvurdering anbefales kontroll av elektriker.

Andre installasjoner

Oppvarming med vedfyring.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Montert brannslukningsapparat.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med pilarer/punktfundament av betong og stolpesko.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Synlig utgliding og skjevhet i enkelte fundament.
Utskifting/utbedring av fundamenter ned på fast telefrigrunn og oppretting av bygning i sin helhet bør foretas, samt at fundament bør etableres med bærebjelker/understøtting på hovedfundament slik at ikke fundamentering/bæring går uavhengig av hverandre som slik fundamentering er løst per idag.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Skjevhet/utgliding av fundament

TG IU Terrengforhold

Naturtomt i svakt skrående terreng beliggende ved barskog ca. 960 m.o.h.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Utedo

Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

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

Beskrivelse
Utedo oppført i bindingsverk/stendere av imp.trekonstruksjon kledd med liggende falset kledning. Sperretak belagt med asfaltpapp. Plassbygd dør. Innvendig gulv og utedo av terrassebord.

Vedlikehold, mangler:
Bygning preget oppført i form av egeninnsats/ufaglært, bør ettersees vinterstid da bygning har begrenset bæreevne.

Uthus

Anvendelse

Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetillatelse.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Uthus med bod/lagerplass.
Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med asfaltpapp. Ytterdør er plassbygd av tre. Vindu i 1-lags glass i treramme. Innvendig tregulv, ellers uinnred.

Vedlikehold, mangler:
Råte i undertak og slitasje på tekking. (bør ettersees vinterstid ihenhold til snøyngde) Vedlikeholdsbehov. Skjevheter i bygning, som følge av fundamentering/grunn.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

53 m²/53 m²

Fritidsbolig: Gang, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Bod, Toalettrom

Andre bygg: Utedo, Uthus
Bruksareal andre bygg: 11 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**950 000**
Konklusjon markedsverdi	**950 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som er sammenlignbare mht. størrelse/standard/tilstand og som lagt til grunn ved vurderingen. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Middalstølvegen 159 ,2920 LEIRA I VALDRES 67 m² 1976 3 sov	08-09-2019	1 300 000	**1 600 000**	0	1 600 000	**23 881**
2	Håvrudstølvegen 65 ,2920 LEIRA I VALDRES 57 m² 1971 3 sov	18-02-2020	900 000	**1 200 000**	0	1 200 000	**21 053**
3	Middalstølvegen 132 ,2920 LEIRA I VALDRES 77 m² 1979 4 sov	02-10-2022	1 400 000	**1 300 000**	0	1 300 000	**16 883**
4	Krøssånvegen 413 ,2920 LEIRA I VALDRES 42 m² 1974 3 sov	14-10-2020	890 000	**690 000**	0	690 000	**16 429**
5	Breisetvegen 479 ,2920 LEIRA I VALDRES 65 m² 1985 3 sov	30-07-2020	990 000	**1 000 000**	0	1 000 000	**15 385**
6	Middalstølvegen 126 ,2920 LEIRA I VALDRES 52 m² 1975 0 sov	24-03-2015	850 000	**790 000**	0	790 000	**15 192**
7	Breisetvegen 230 ,2920 LEIRA I VALDRES 26 m² 1940 0 sov	03-10-2016	350 000	**380 000**	0	380 000	**14 615**
8	Middalstølvegen 168 ,2920 LEIRA I VALDRES 61 m² 1975 3 sov	21-01-2016	845 000	**775 000**	0	775 000	**12 705**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring (stipulert)	Kr.		3 500
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.		4 000
Veiavgift (brøyting kommer itillegg)	Kr.		1 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**9 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	850 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**600 000**

Utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Utedo	Kr.		**10 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**20 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**630 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**350 000**

Kommentar
Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 000 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
1.etasje	53			53		
Hems						
SUM	**53**					
SUM BRA	**53**					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod , Bad		
Hems			

Kommentar

Hemser med oppbevaring/soveplass, har ikke målbart areal og adkomst fra trappestige. (ved benyttelse til soveplass bør sikring ved kanter til rom i 1.etasje foretas)
Det er ikke foretatt arealmåling av åpent areal (tba) som terrasseplating da det var snødekket under befaring.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Utedo

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**
1.etasje		3		3		
SUM		**3**				
SUM BRA	**3**					

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**
1.etasje		8		8		
SUM		**8**				
SUM BRA	**8**					

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM i henhold til gammel arealstandard (NS 3940: 2012). Dette er til informasjon og til sammenligning, og det er ikke lenger krav om at P-ROM og S-ROM skal måles eller oppgis. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	52	1
Utedo	0	3
Uthus	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.1.2024	Stian Hagen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	64	55		0	4524 m²	Areal er ifølge skyldelingsforretning ca areal, avvik kan forekomme med areal/grenser.	Eiet

Adresse

Middalstølvegen 128

Hjemmelshaver

Monika Celine Nore 1/2, Petter Sørum 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Middalstølen mellom Breiset og Saustølen, vest for dalføret i Nord Aurdal kommune. Eiendommen har gode solforhold og fin utsikt. Kort avstand til oppkjørte skiløyper tilknyttet et stort løypenett, fint turterreng sommer som vinter. Avstand til Leira/E16 med alle fasiliteter er omlag er 17 km.

Adkomstvei

Adkomst fra helårsvei med parkering ved eiendommen.

Tilknytning vann

Vann felles vannkilde/brønn i område med sommervannledning tilknyttet kran på eiendommen. Ellers må vann medbringes vinterstid.

Tilknytning avløp

Avløp for gråvann til terreng. (fare for frost)
Toalettløsning med utedo i frittstående bygg.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Naturtomt i svakt skrående terreng beliggende ved barskog ca. 960 m.o.h.
Oppført uteplass med gapahuk på tomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Eier		Opplysninger er gitt per telefon	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	02.01.2024	Matrikkelopplysninger	Gjennomgått	3	Nei
Skylddelingsforretning fra 1975			Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	02.01.2024	Jmf kommunekart	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/YO6986

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Valdres

Oppdragsnr.
1201230209

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Monika Celine Nore	Petter Sørum

Gateadresse
Middalstølvegen 128

Poststed	Postnr
LEIRA I VALDRES	2920

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 27451875

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

Document reference: 1201230209

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Innsatt dusj

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innsatt med sluk og tettesjikt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er påvist sprekker i ildfast stein i ildsted.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er skjevheter i gulv, vegger og tak. Viser til tilstandsrapport.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Påvist fuktskjolder ved pipestamme

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Solcelleanlegg oppført av eier

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1201230209

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Oppført ny utedo av eier

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er tinglyst avtale vedr bruk av brønn.

Document reference: 1201230209

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201230209

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monika Celine Nore	a572dcf25c271b4ee545542 aec914def537637c3	23.01.2024 18:52:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Sørum	0d60d91b097531e3af9151d c4fdd0f9cc8430c3a	24.01.2024 12:16:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201230209

- 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

nets

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	MIDDALSTØLEN 20	Beregnet areal	300.8
Etablert dato	22.04.1975	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader	Fiktive grenser		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	64/55
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	10.12.2019 10.12.2019			64/2, 64/55
Endre egenskaper Feilretting	01.01.2000 29.03.2019	18/1348		64/55
Skylddeling Skylddeling	22.04.1975			64/2, 64/55

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6755537.44	509181.73		Ja	300.8	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SØRUM PETTER F030275*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Wankels vei 45 1539 MOSS	Bosatt (B)
NORE MONIKA CELINE F141072*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Wankels vei 45 1539 MOSS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Middalstølvegen 128

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2920 LEIRA I VALDRES	Kirkesogn	03100103 Svenes
Grunnkrets	306 Lo	Tettsted	
Valgkrets	1 Nord-Aurdal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	158017466		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	13.06.1975

1: Bygning 158017466: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 13.06.1975

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	48
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	48
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	13.06.1974	31.05.2007
Igangsettingstillatelse	13.07.1974	31.05.2007
Tatt i bruk	13.06.1975	31.05.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Middalstølvegen 128	H0101	64/55	48	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	48	0	48	0	0	0

	Nord-Aurdal kommune **Postadresse:** Postboks 143 **Postnr./-sted:** 2901 FAGERNES **Telefon:** 61 35 90 00 **Telefaks:** 61 35 90 01 **Email:** nak@nord-aurdal.kommune.no **Hjemmeside:** http://www.nord-aurdal.kommune.no	10.01.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	64	Bruksnr:	55	Festenr:		Seksjonsnr:	

0700 Målebrevskart

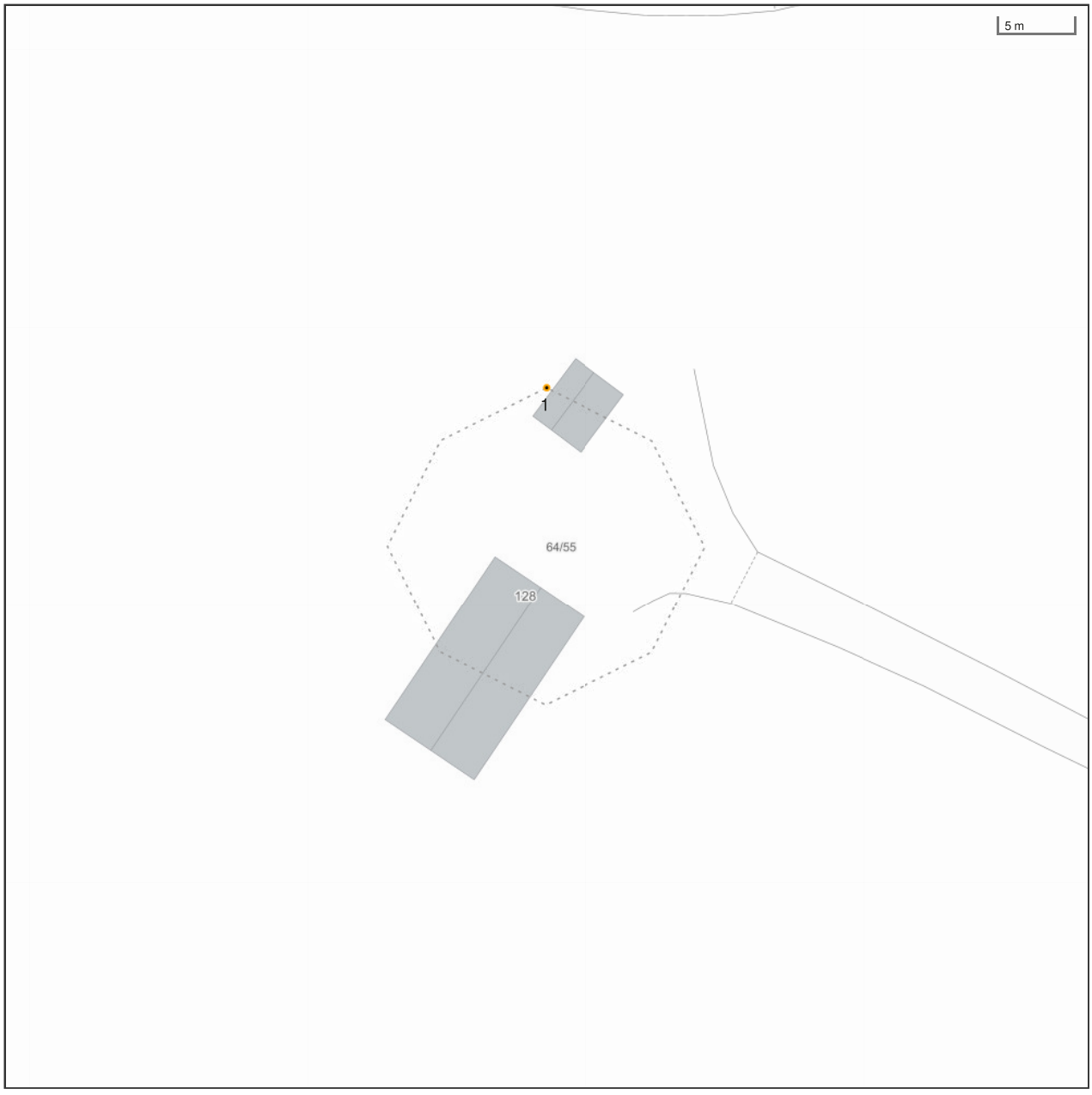
Kommentar:

Dette er en eldre eiendom hvor det opprinnelig kun foreligger skylddelingsforretning. Tinglyst skylddelingsforretning kan bestilles fra Kartverket.

Grenser og beregnet areal i kart og matrikkel kan være misvisende da grensene så langt ikke er klarlagt og fastsatt ved kart- eller oppmålingsforretning.

Utskriftsdato: 04.01.2024

Eiendomskart for eiendom 3451 - 64/55//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

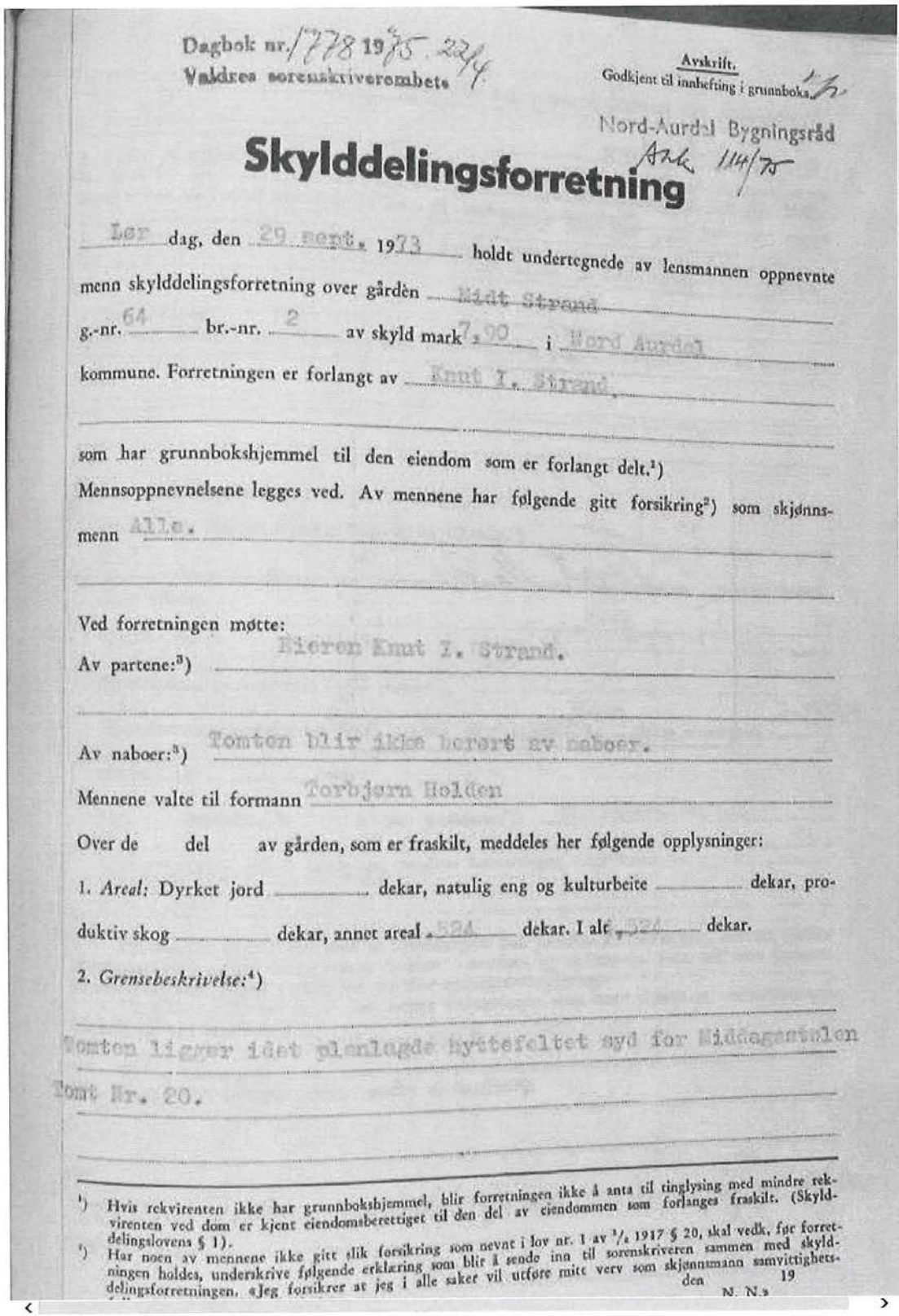
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	300,80 m^2	**Arealmerknad**	Fiktive grenser				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6755537,438088	**Øst**	509181,73	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6755548,06	509181,73	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

Skylddelingsforretning

Side 1 Side 2 Side 3 Side 4



Dagbok nr. 778 1975. 224
Valdres sorenskriverembete

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka

Nord-Aurdal Bygningsråd
Ark. 114/75

Skylddelingsforretning

Lør dag, den 29 sept. 1973 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Midt Strand
g.-nr. 64 br.-nr. 2 av skyld mark 7,90 i Nord Aurdal
kommune. Forretningen er forlangt av Knut I. Strand

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Alle.

Ved forretningen møtte:
Av partene:[3]) Bjeren Knut I. Strand.

Av naboer:[3]) Tomten blir ikke berørt av naboer.

Mennene valte til formann Torbjørn Holden

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal:* Dyrket jord ____ dekar, natulig eng og kulturbeite ____ dekar, produktiv skog ____ dekar, annet areal 0,24 dekar. I alt 0,24 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])

Tomten ligger idet planlagde hyttefeltet syd for Kiddagenslen
Tomt Nr. 20.

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

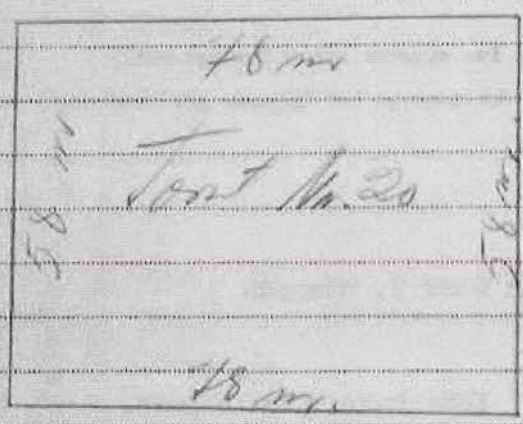
[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 3/4 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsden 19
N. N.»

Grensebeskrivelse:

Tomten er kvadratisk og måler: Mot Nord 78 m. Mot øst 98 m.
Mot syd 78 m., og mot vest 98 m.

Jernpeler nedslått i alle fire hjørner.

II.



1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?[1])

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?[2]) Nyttetomt.

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?[3])

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[4])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 7,90

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 90,- dekar, annet areal 1.900,- dekar. I alt 1.990,- dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn[5]) Middalstølen 2o.

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Bjørn Knut I. Strand.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring. Torbjørn Holden

Vi har bestemt at skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Torbjørn Holden. Eirik Holden. Ann Ryelsbakk.

[1]) Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
[2]) Jfr. § 54 (jordlova).
[3]) Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseiendom.
[4]) [illegible] allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke

Går til ..... jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

..... den ..... 19....

.....
formann.

.....
sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Godkjent 5/6 1974
Sak 511

.....

.....

.....

.....

..... den ..... 19....

.....
formann.

.....
fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 64 b.nr. 55

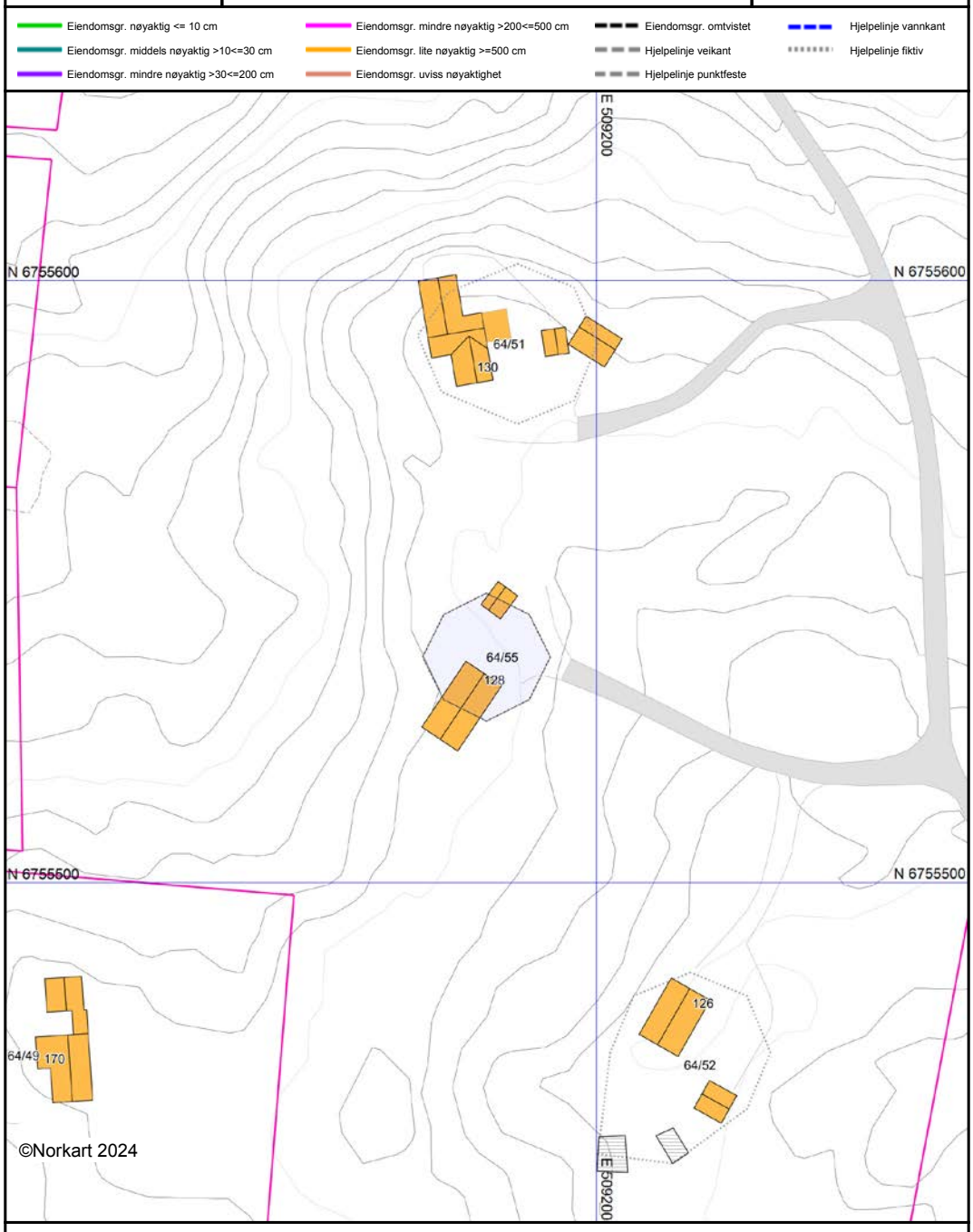
Nord-Aurdal kommune

Grunnkart

Eiendom: 64/55
Adresse: Middalstølvegen 128
Dato: 03.01.2024
Målestokk: 1:1000

N

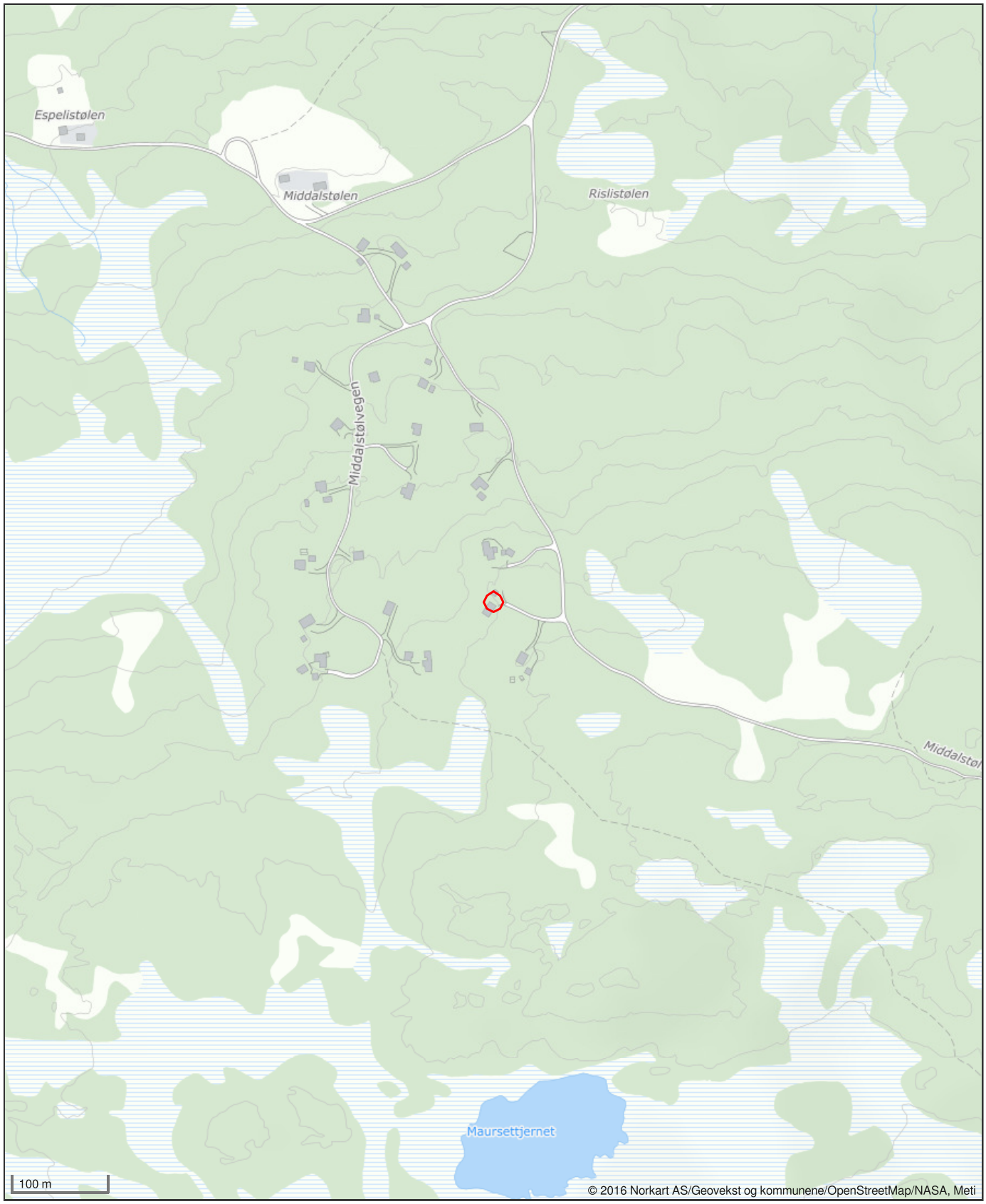
UTM-32



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

Utskriftsdato: 03.01.2024

Oversiktskart for eiendom 3451 - 64/55//



Nord-Aurdal kommune
Adresse Postboks 143, 2901
Telefon

Utskriftsdato: 09.01.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Nord-Aurdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3451 **Gårdsnr.:** 64 **Bruksnr.:** 55
Adresse: Middalstølvegen 128, 2920 LEIRA I VALDRES
Referanse: 1201230209

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar
Ut ifra vårt eiendomsarkiv kan vi ikke se at det er utsendt midlertidig bruksattest eller ferdigattest for bygg på eiendommen. Ut fra kart kan vi se at fritidsbygget har status: tatt i bruk: 13.6.1975.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

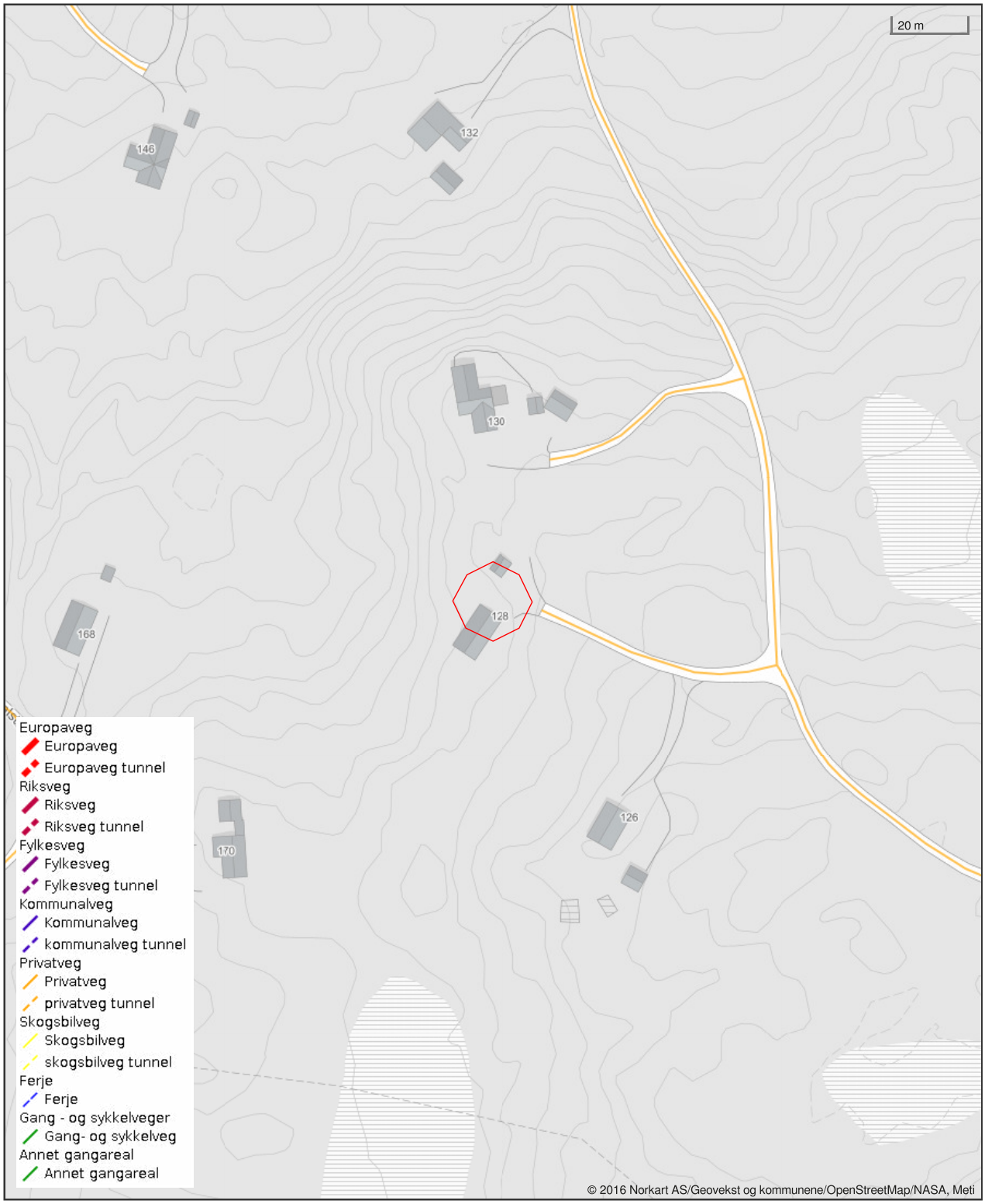
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

Utskriftsdato: 03.01.2024

Vegstatuskart for eiendom 3451 - 64/55//



Nord-Aurdal kommune
Adresse Postboks 143, 2901
Telefon

Utskriftsdato: 10.01.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Nord-Aurdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3451 **Gårdsnr.:** 64 **Bruksnr.:** 55
Adresse: Middalstølvegen 128, 2920 LEIRA I VALDRES
Referanse: 1201230209

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

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.

Utskriftsdato: 03.01.2024

Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	55	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Middalstølvegen 128, 2920 LEIRA I VALDRES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nord-Aurdal kommune
Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes
Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 03.01.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	55	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nord-Aurdal Brannvesen

Opplysning til eiendomsmegler

Gårdsnr:	**64**	**Bruksnr:**	**55**	**Festenr:**	**0**	**Seksjonsnr:**	**0**
Adresse:	**Middalstølvegen 128, 2920 Leira i Valdres**						

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

Nedgravd oljetank
Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:
Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen

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

Utskriftsdato: 03.01.2024

Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	55	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Middalstølvegen 128, 2920 LEIRA I VALDRES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2023**
Eiendomsskatt	582,30 kr
Feiing	360,00 kr
Renovasjon	2 055,00 kr
Sum	**2 997,30 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt fritidseiendom	145600 prom	4,00 kr	1/1	0 %	582,00 kr	0,00 kr
Fritids- og stølsrenovasjon	1 Hytte	2 055,00 kr	1/1	0 %	2 055,00 kr	0,00 kr
Årlig feiegebyr fritidsbolig	1 Pipe	160,00 kr	1/1	0 %	160,00 kr	0,00 kr
Årlig tilsynsgebyr fritidsbolig	1 Pipe	160,00 kr	1/1	0 %	160,00 kr	0,00 kr
				Sum	**2 957,00 kr**	**0,00 kr**

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nord-Aurdal kommune
Adresse Postboks 143, 2901
Telefon

Utskriftsdato: 10.01.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Nord-Aurdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3451 **Gårdsnr.:** 64 **Bruksnr.:** 55
Adresse: Middalstølvegen 128, 2920 LEIRA I VALDRES
Referanse: 1201230209

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	582,50

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: Boks 143, 2901 Fagernes
Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 03.01.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	55	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Middalstølvegen 128, 2920 LEIRA I VALDRES								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542K020
Navn	AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf
Delarealer	**Delareal** 301 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 301 m^2 **KPHensynsonenavn** 110_2 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann

Områdeanalyse

Eiendom	3451 64/55		
Utskriftsdato	03.01.2024	**Antall datasett**	95

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

6 Berørte datasett

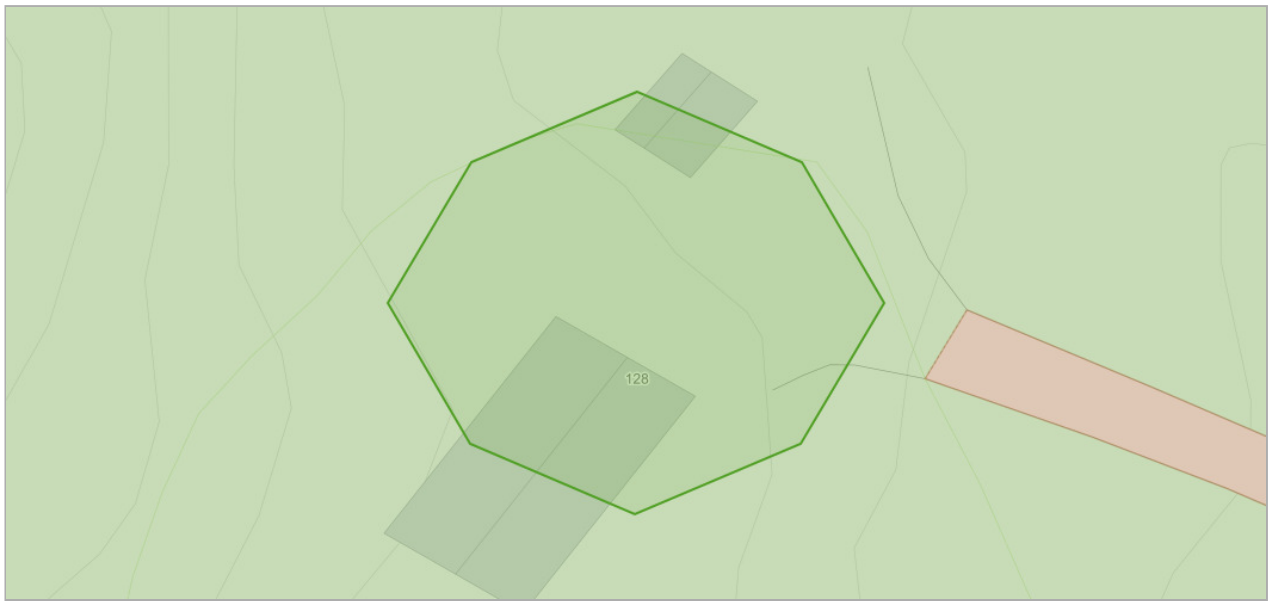
- FKB-AR5
- Naturtyper i Norge - landskap
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Løsmasser N50/N250
- Radon
- Vernskog

89 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

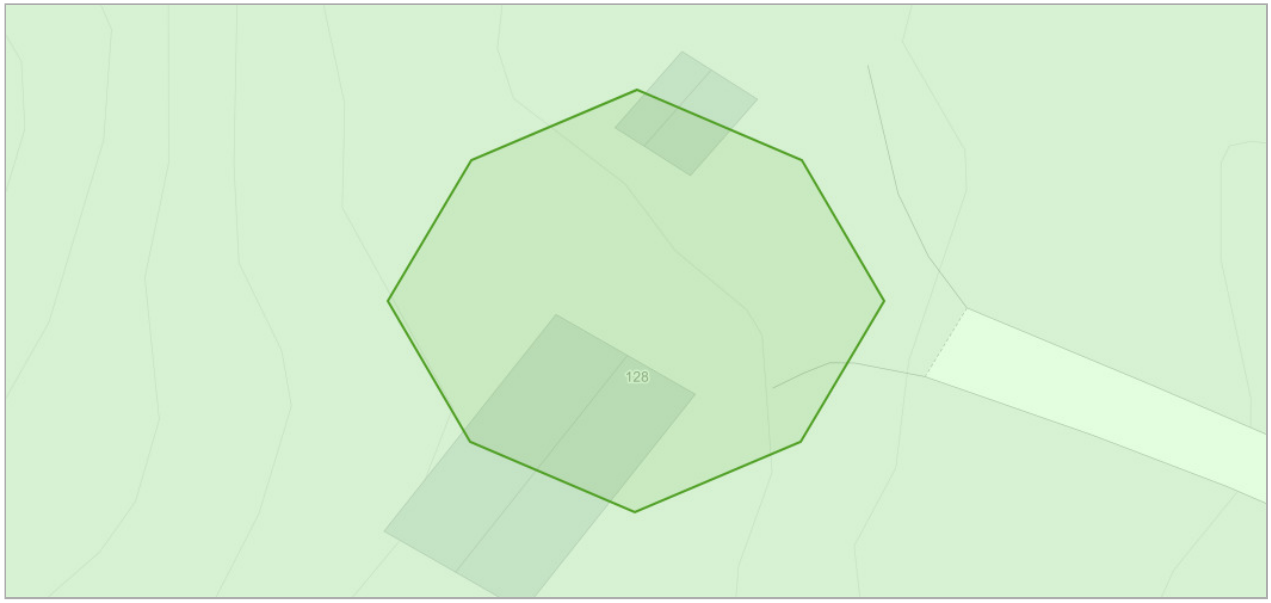
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog
Skog	Jorddekt	Impediment	Blandingsskog

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	02.01.2024



Om datasettet

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

Tegnforklaring

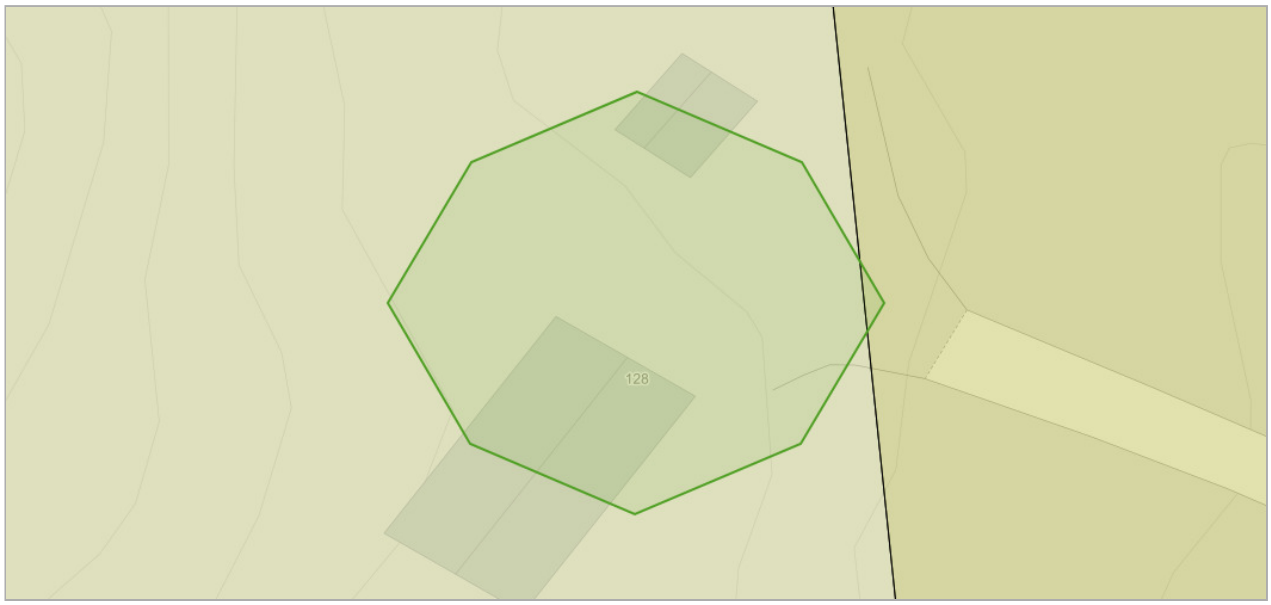
Løsmasser N50/N250
- Tykk morene
- Tynn morene

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	02.01.2024



Om datasettet

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

Tegnforklaring

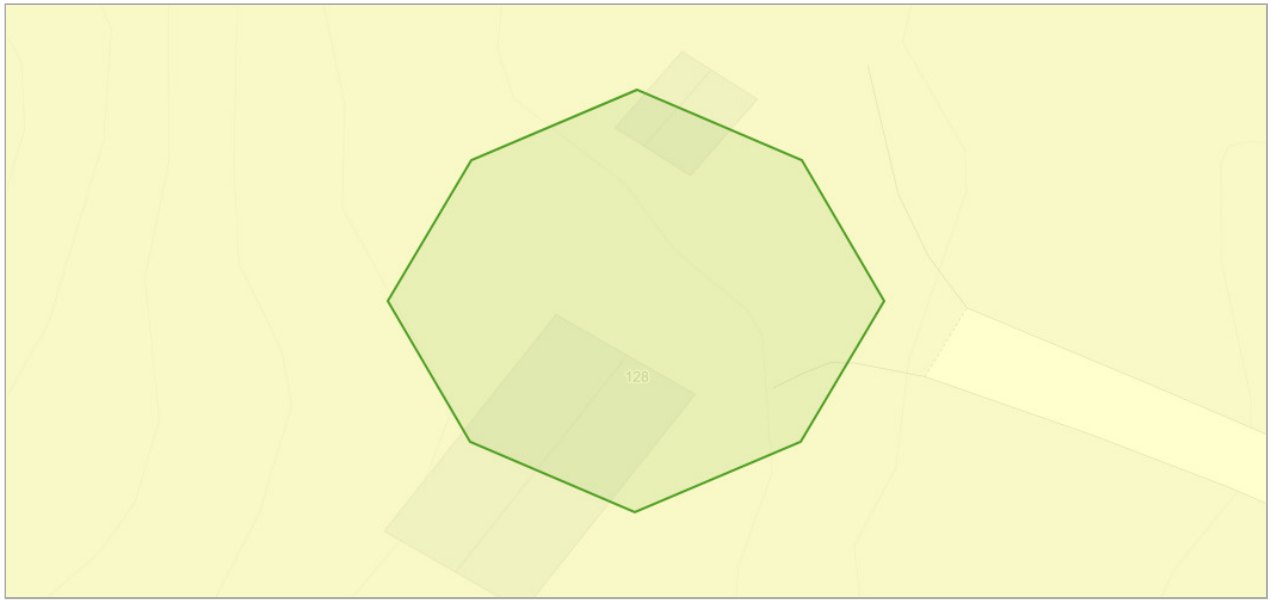
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap
Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen
innland_slettelandskap	LA-TI-I-S	Innlandsslettelandskap under skoggrensen med høyt våtmarkspreg

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

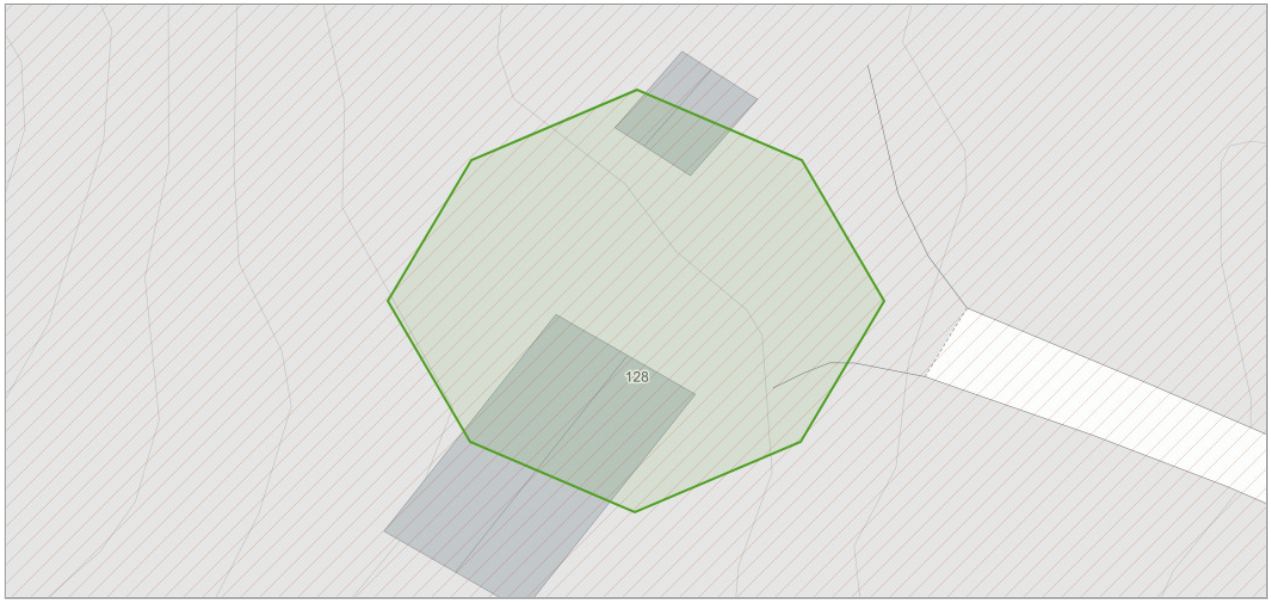
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	31.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

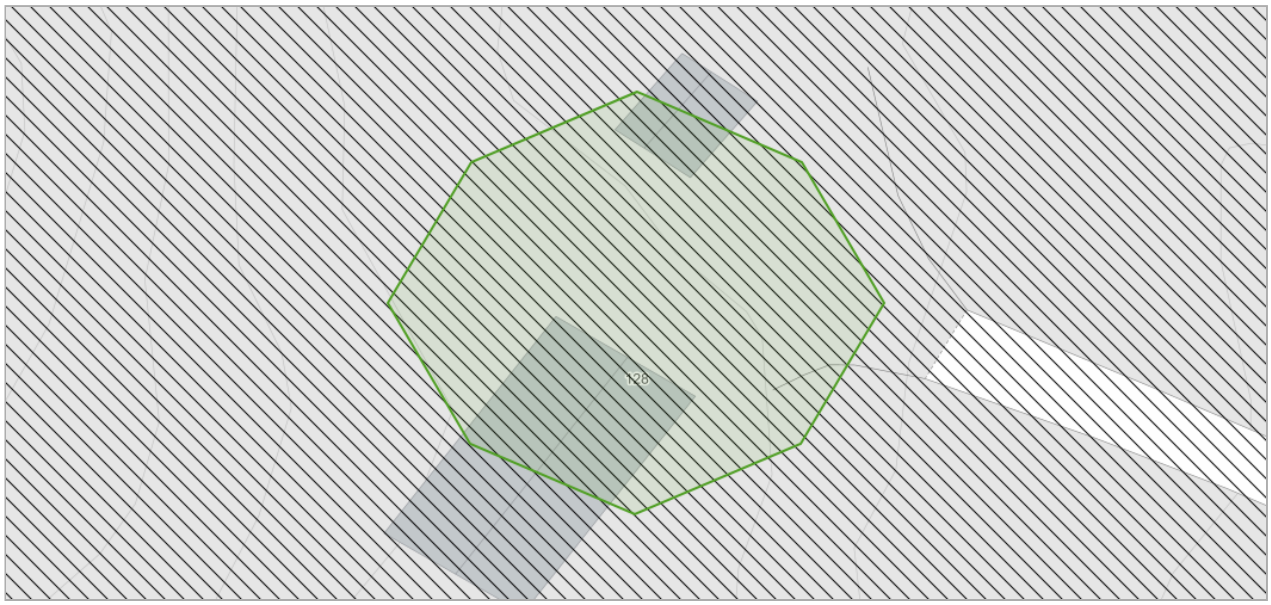
Delfelt
Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
STRONDAFJORD	Faslefoss

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
Vernskog mot fjell

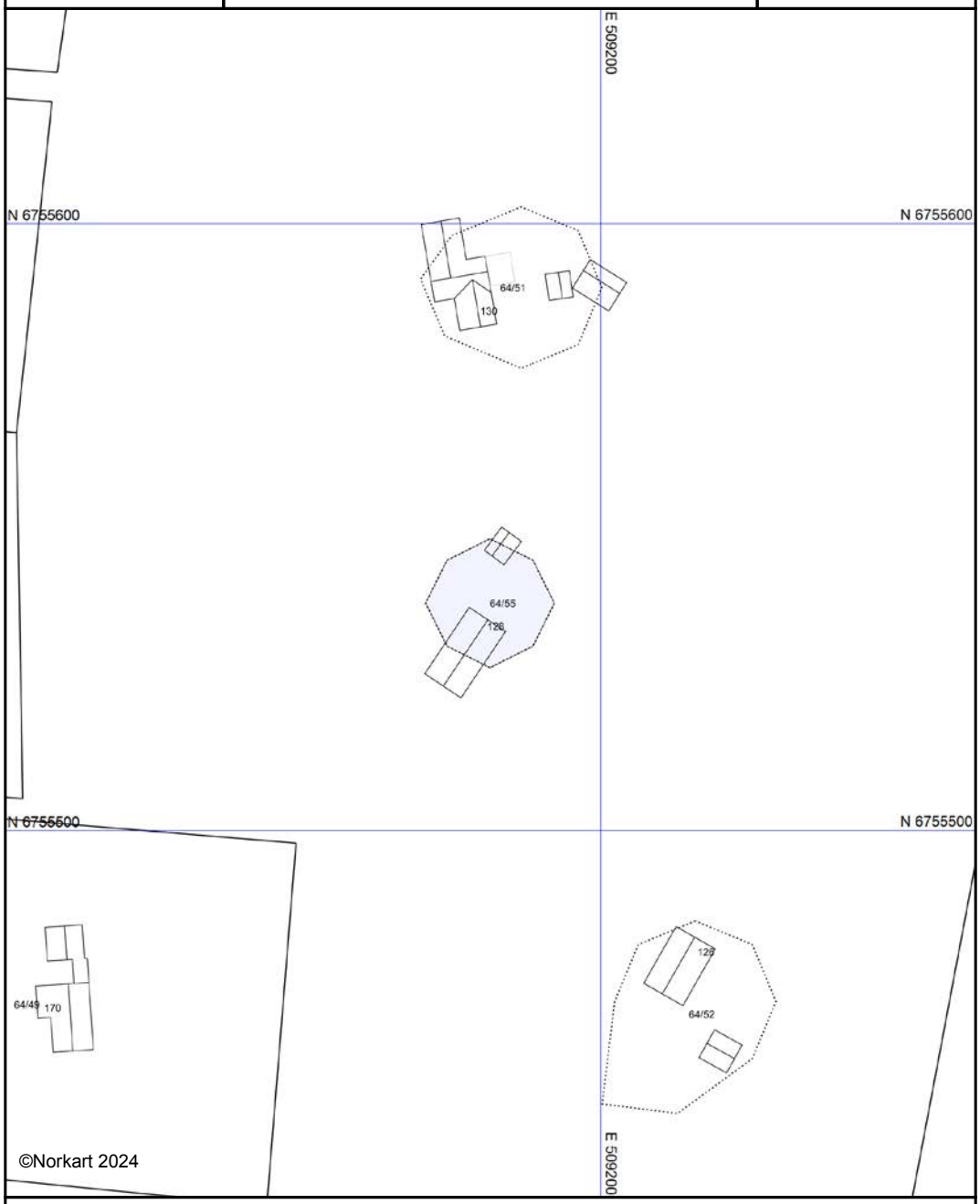
Nord-Aurdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 64/55
Adresse: Middalstølvegen 128
Utskriftsdato: 03.01.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

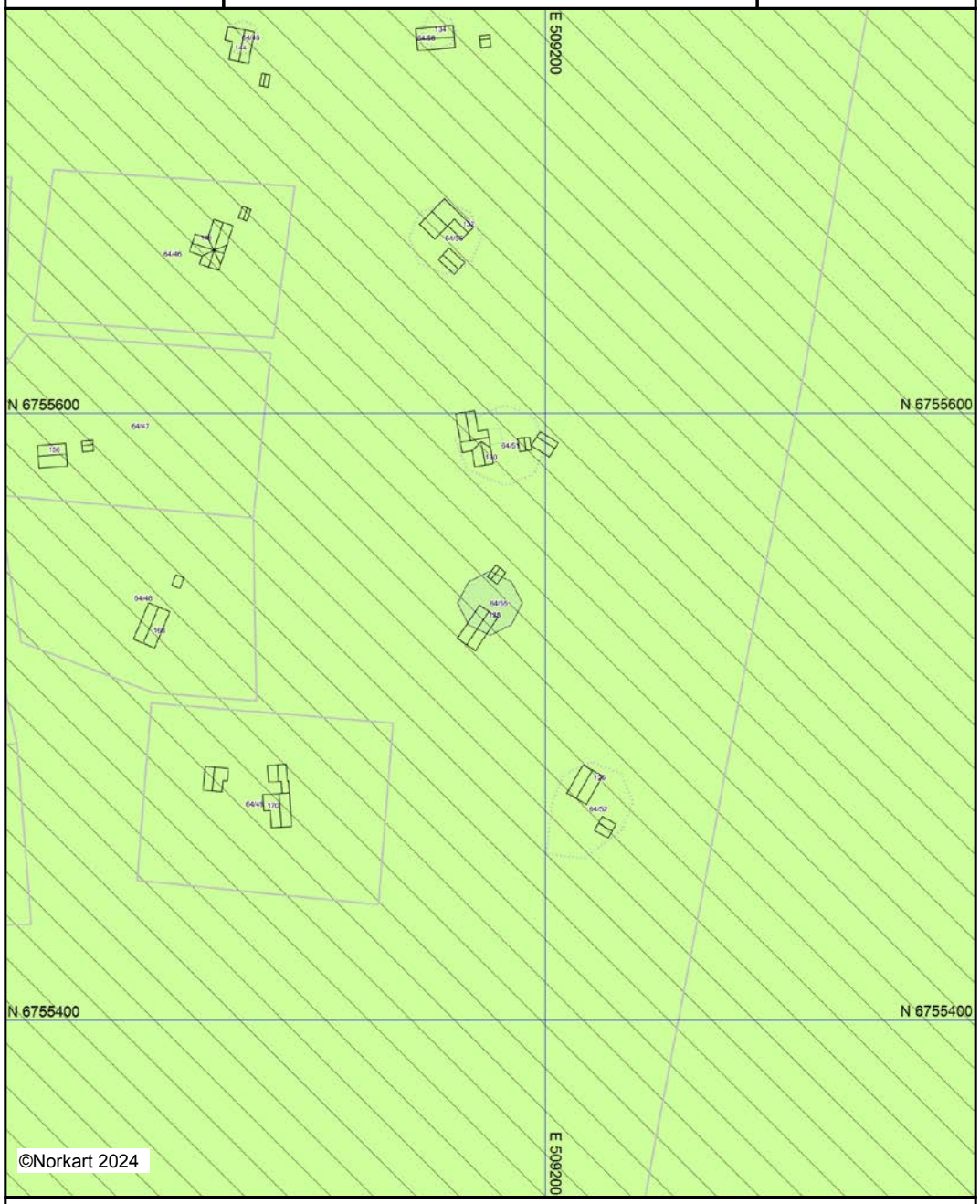
Nord-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 64/55
Adresse: Middalstølvegen 128
Utskriftsdato: 03.01.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

VERKNADER AV PLANEN

Arealdelen av kommuneplanen er utarbeidd med heimel i § 11-5 i plan- og bygningsloven (pbl). Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk, jf. § 11-6 i pbl.

Den formelle delen av planen er:
• Plankart, datert 21.06.2012.
• Føresegner og retningsliner, datert 11.09.2014.

Føresegnene inneheld både **generelle** føringar som gjeld for fleire arealbruksføremål og **særskilte** føresegner knytt til det enkelte arealbruksføremålet. **Juridisk bindande** føresegner som er knytt til planen med heimel i §§ 11-9, 11-10 og 11-11 i plan- og bygningsloven er ramma inn.

Teksten utanfor innramminga er retningsgjevande, og av forklarande karakter. Dei gjev ikkje heimel for vedtak, men er viktige ved at dei presiserer politikken til kommunestyret og ønskemål for utviklinga i planperioden. Innhaldet vert lagt til grunn for all arealplanlegging og byggesaksbehandling.

Store bokstavar B1, B2, B4, H1, H3, H4, E1, E2, E3 osb. på plankartet symboliserer nye byggeområde som er tekne inn i planen ved denne revisjonen.
Små bokstavar b1, b2, h1, h2, h3, e1, e2 osb. på plankartet symboliserer byggeområde som er godkjent tidlegare, men ikkje utbygd, og som blir vidareført ved revisjonen.

GENERELLE FØRESEGNER
Gjeld i heile planområdet uavhengig av føremål.

1. Tidlegare vedtekne reguleringsplanar med ev. tilhøyrande dispensasjonar gjeld framfor kommuneplanen dersom planen (rpl) ikkje er i strid med denne (kpl). Ny plan går ved ev. motstrid framfor eldre plan for same areal, med mindre anna er fastsett i den nye planen, jf. § 1-5, 2. ledd i plan- og bygningsloven.

2. Byggegrense mot E16 (A), fv 33 (B) og 51 (B) er 50 m frå midten av vegen. Byggegrensa mot fv 263 (C), 264 (C), 274 (C) og fv 204 (C) til der fv 263 startar er 30 m frå midten av vegen. Mot det resterande fylkesvegnettet i kommunen er byggegrensa 15 eller 20 m frå midten av vegen (D eller E). Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

3. Avkøyringar til private vegar skal tilfredsstilla dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkøyringar til offentlege vegar. Heimel: Pbl § 11-10 nr. 4.

4. Alle nye bygg og tiltak skal planleggast ras- og flaumsikkert, jf. TEK 10 og NVE si retningsline 2/2011. Dette gjeld også for lokale, mindre bekkar og bekkedrag. Område med mindre skrentar på under 50 meter som ikkje blir fanga opp av www.skrednett.no må også vurderast.

5. Ved nybygging, rehabilitering og ombygging skal det vektleggast at fellesområde, friområde, gangvegar/fortau og uteareal/leikeareal skal kunna brukast av alle menneske utan at det er bruk for å gjera spesielle tilpassingar eller utformingar (universell utforming). Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5 og nr. 8.

6. Inngrep i samband med tiltak skal vera færrast muleg, minst muleg synlege og tilpassast dei viktigaste landskapstrekka og nærområdet. Det skal ikkje byggast på areal som ligg eksponert i landskapet eller på ein slik måte at landskapet vert oppsplitta eller det krevst store terrenginngrep.

7. §§ 9 og 12 i jordloven gjeld i alle byggeområde inntil det føreligg godkjent reguleringsplan, jf. § 2 i jordloven.

Vedr. punkt 1: Dette inneber at arealdelen av kommuneplanen ved motstrid gjeld framfor tidlegare vedtekne planar, så lenge det ikkje går eksplisitt fram av føresegnene til kommuneplanen at den eldre planen framleis skal gjelda. Dersom reguleringsføresegnene er mangelfulle m.o.t. forhold som det er gitt føresegner om i kommuneplanen, gjeld planføresegnene i kommuneplanen.

Vedr. punkt 2: Det er utarbeidd eige kart over fylkesvegnettet i kommunen (sjå vedlegg til planføresegnene), og fylkestinget vedtok funksjonsklassar (A-E i parentes i punkt 2), byggegrense og haldningsklassar i sak 85/12.

Alle enkeltsaker som omhandlar tiltak på bygningar oppført før 1850 skal sendast til Oppland fylkeskommune, kulturarveininga til uttale.

1. BYGG OG ANLEGG (§11-7, 1)

1.1 Fellesføresegn

1. Areal avsett til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1 og samferdselanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter §§ 20-1 og 20-2 i pbl vert lov, med mindre anna er sagt under det enkelte føremålet. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 1.

2. I kvart av utbyggingsområda skal det utarbeidast ein felles reguleringsplan slik at ein kan få ei samla vurdering av arealutnyttinga der omsyn til naturmiljø, friluftsliv og estetikk vert ivareteke. Heimel: Pbl § 11-9 nr.1.

3. Byggeområde for bustader B2 (1 tomt), B5 (2-3 tomter), B10 (1 tomt) og b2 (2-3 tomter) er unnateke plankravet.

4 Byggeområde for fritidsbustader H20 (1 tomt), H21 (1 tomt) og H33 (1-2 tomter) er unnateke plankravet.

5. Tilbygg, påbygg, garasjar, uthus, ombygging (herunder riving med påfølgjande nybygging) og nybygg på eksisterande bebygde tomter for bustader og fritidsbustader er unnateke plankravet. Heimel: Pbl § 11-10, nr. 1.

6. Aktuelle kommuneplanføresegner og -retningsliner til nye planar gjeld og ved realisering av tiltak som er unnateke plankravet. Heimel: Pbl § 11-10 nr. 1.

7. For areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1, skal infrastruktur for veg, vatn, overvatn og avløp sjåast i samanheng med eksisterande og framtidig utbygging i området, slik

at det vert etablert gode, heilskaplege løysingar. Der kommunen finn det nødvendig, skal det utarbeidast felles planar for slik infrastruktur. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3 og 4.

8. Byggeløyve blir ikkje gitt og utbygging i regulerte byggeområde kan ikkje finna stad før tilkomstvegar, vassforsyning, avløpsanlegg, elektrisitetsforsyning, renovasjon og ev. andre tekniske anlegg av tilfredsstillande standard er ferdigstilt, og sikra i medhald av gjeldande lover, forskrifter og retningsliner. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3 og 4.

9. Byggeløyve blir ikkje gitt og utbygging i byggeområda nemnt i punkt 3 og 4 kan ikkje finna stad før tilkomstvegar, vassforsyning, avløpsanlegg, elektrisitetsforsyning, renovasjon og ev. andre tekniske anlegg av tilfredsstillande standard er sikra i medhald av gjeldande lover, forskrifter og retningsliner. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3 og 4.

10. Ved tilbygg, ombygging eller andre nye tiltak eller inngrep samt ved utarbeiding av reguleringsplanar skal plassering, form og materialval tilpassast eksisterande bygg på eigedomen. Mindre tiltak skal vanlegvis ha same takvinkel og takform som hovudbygget. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.

11. Passivhusstandard skal vurderast for offentlege bygg som ikkje vert knytt til fjernvarmenettet. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3.

12. Parkeringsnormer, vedlegg 4 til føresegnene, om krav til biloppstillingsplassar ved nye byggetiltak og vedtekter for frikjøp, gjeld. Heimel: Pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 28-7.

13. Skiltvedtekter, vedlegg 5 til føresegnene, gjeld. Heimel: Pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 30-3.

Ved nybygg, tilbygg, ombygging eller andre tiltak eller inngrep skal plassering, form og materialval tilpassast eksisterande bygningar.

1.2 Bustader (B/b)

Einebustadområde
Det bebygde arealet (BYA) på einebustadtomter skal ikkje vera større enn 30 % av tomta. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal likevel ikkje overstiga 400 m². Der det ligg til rette for det kan det etablerast kjellar. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

Føresegna gjeld framfor lågare avgrensingar i tidlegare godkjente reguleringsplanar.

Kommunen er positiv til at det vert lagt til rette for konsentrert utbygging på einebustadtomter der det ligg til rette for det.

Generelt
Nye tomter i B1-B12 og b1-b10 skal vera minimum 800 m^2. Heimel: Pbl § 11-10, nr. 1.

For prosjekt med 8 bustader/leilegheiter eller fleire skal minimum 50% tilretteleggast for livsløpstandard. For prosjekt med færre enn 8 bustader/leilegheiter skal det synleggjerast korleis delar av desse på sikt kan oppnå livsløpstandard.

For kvar einebustadtomt/bueining i nytt byggeområde for bustader, B1-B10 og andre tidlegare godkjente byggeområde, skal det i alle bustadområde med unnatak av B2 - B5, B10 og b2, b3

avsettast min 1 da for kvar 15. tomt/bueining til leikeareal. Areal for felles leik skal ha solrik plassering og ikkje vera nordvendt eller ligga i skuggen i større delar av dagen. Leikeplassane skal vera lett tilgjengelege, dvs. at dei bør plasserast sentralt i høve til flest muleg bustadar og andre grøntområde. Heimel: Pbl § 11-10, nr. 5.

Ved planlegging av konsentrert bustadbygging skal det leggast til rette for sykkelparkering. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

H12
Tilsvarande areal som er vist som friareal i gjeldande reguleringsplan skal visast som friareal ved utarbeiding av ny reguleringsplan.

Parkering
Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av garasje. Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.

Rekkefølgjekrav Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.
1. Før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest for nye bustader i reguleringsområde skal felles leike- og aktivitetsområde/utearealet/friområdet vera ferdig opparbeidd i samsvar med illustrasjonsplan.
2. Før utbygging av/frådeling i B5 skal avløpssituasjonen i området vera avklart.
3. B10 er del av eit makebytte, og dersom dette ikkje let seg gjennomføra skal B10 framleis vera jordbruksområde.

Følgjande område skal regulerast saman: b3 og B4, b4 og B6, b5 og B8

Aktuelle kommuneplanføresegner og -retningsliner til nye planar skal leggast til grunn ved tiltak i tilknyting til eksisterande bustadtomter. Dersom ikkje dette blir lagt til grunn må det søkast om dispensasjon.

1.3 Fritidsbustader (H/h)

Nye fritidsbustader i områda H1-H34, h1-h26 og h29 skal vera frittliggande fritidsbustader. Område h27 og h28 er reservert for ei meir konsentrert utbygging i form av leilegheitsbygg, rekkebygg eller tilsvarande. Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.

På kvar hyttetomt kan det etablerast ei hytteeining. Ei hytteeining er definert som hovudhytte med to uthus/anneks/garasje. Dei inntil tre bygningane skal plasserast i tunformasjon så nær kvarandre at dei ikkje seinare kan delast frå som eigne einingar. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

Alle nye tomter for fritidsbustader skal ha køyreveg for bil. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3.

§§ 27-1, 2.-4. ledd (tilknytingsplikt vatn) og 27-2, 2.-4. ledd (tilknytingsplikt avløp) gjeld for nye og eksisterande fritidsbustadar. Heimel: Pbl § 30-6.

Nye uthus/anneks/garasje kan vera maksimalt 40 m^2. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

VA-plan for Aurdalsåsen frå 2004 skal leggast til grunn ved vurderinga av vatn- og avløpsøysingar på Aurdalsåsen (jf. avgrensinga av satsingsområdet 03.02.11).

Hyttetomter i satsingsområda og i H27 og H28
Alle nye og eksisterande hytteeiningar i område H1, H4, H6, H8-H11, H17-H19, H22-H30, H32, H33 og i h9-h13 + h19-27 + h29 skal regulerast med høg standard, og det er tilknytingsplikt til offentleg vatn og avløp (ev. krav om dette når det vert etablert). Tilnytingsplikta gjeld òg ev. utleigehytter, andre næringsbygg og ev. andre bygg i satsingsområda med innlagt vatn. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3 og 30-6.

Det skal takast omsyn til lokaliteten av rikmyr innanfor område H4 og H8 i det vidare reguleringsplanarbeidet.

H30: Tomter som er minst 2 daa kan delast.

Det vert ikkje gjeve byggeløyve før infrastrukturen, dvs. veg, vatn- og avløpsanlegg, er sikra i medhald av dei til ei kvar tid gjeldande lover, forskrifter og retningsliner. Dette kravet vil òg bli gjort gjeldande ved vesentleg utviding, dvs. utviding med meir enn 15 m^2, av eksisterande hytteeiningar både med høg og låg standard.

Det bebygde arealet (BYA) på hyttetomtene skal ikkje vera større enn 15 % av netto tomt, men:
1. Bruksarealet (BRA) til hytteeiningar med høg standard utanom byggeforbudsbeltet langs vassdrag skal uansett ikkje overstiga 200 m^2, av dette skal min. 25 m^2 avsettast til parkeringsføremål (garasje el. tilsvarande).
2. Totalt bruksareal (BRA) for hytteeiningar i byggeforbudsbeltet langs vassdrag og i h9 skal uansett ikkje overstiga 150 m^2, av dette skal min. 25 m^2 avsettast til parkeringsføremål (garasje el. tilsvarande).
3. I område H28 kan fritidsbustadane ha BRA på inntil 100 m^2, av dette skal min. 25 m^2 avsettast til parkeringsføremål (garasje el. tilsvarande).
4. Føresegnene gjeld framfor lågare avgrensingar i tidlegare godkjente reguleringsplanar.
5. Maksimal mønehøgde er 5.7 meter målt frå ferdig grunnmur eller 6.1 meter over opprinneleg terrengnivå.

Hyttetomter utanfor satsingsområda
I område H2, H3, H5, H7, H12, H13, H14, H15, H16, H20, H21, H31 og i h1-h8 + h14-h18 skal alle nye hyttetomter ha anten høg eller låg standard for samtlege hyttetomter. Sjølv om eit område blir planlagt med låg standard, skal utsleppsforhold og vassituasjon vurderast i reguleringsplanprosessen, og det skal utarbeidast ein vatn- og avløpsplan som skal godkjennast av kommunen samtidig med reguleringsplanen.

1. Alle eksisterande hyttetomter, både regulerte og uregulerte, kan ha BRA på inntil 150 m^2, av dette skal min. 25 m^2 avsettast til parkeringsføremål (garasje el.tilsvarande).
2. Maksimal mønehøgde er 5.2 meter målt frå ferdig grunnmur som kan vera maksimum 0.5 meter over opprinneleg terrengnivå.
3. Føresegnene gjeld framfor lågare avgrensingar i tidlegare godkjente reguleringsplanar.

Utfyllande føresegner til eksisterande byggeområde for fritidsbustader i Svennes sameige
I byggeområda i Svennes sameige er det i planperioden lov å etablera følgjande nye tomter for fritidsbustader (i parentes): h9 (8 stk), h10 (8 stk), h11 (7 stk), h12 (7 stk) og h13 (16 stk)
Det kan fortettast med til saman 36 tomter i følgjande byggeområde: h8 (8 stk), h14 (17 stk) og h15 (11 stk). Heimel: Pbl § 11-10, nr. 1.

Det er særleg viktig å ha fokus på å avgrensa uheldige landskapsverknadar i byggeområde H22, det vil derfor bli stilt strenge krav til utforming og plassering av nye bygg her.

Følgjande område skal regulerast saman: h20 og H25, h25 og H30

Aktuelle kommuneplanføresegner og punkt i retningslinene (5 dokument) til nye planar skal leggast til grunn ved tiltak i tilknyting til eksisterande tomter for fritidsbustader. Eksisterande hyttetomter som er vist med sirkelsymbol er ei hytteeining. Dersom ikkje dette blir lagt til grunn må det søkast om dispensasjon.

1.4 Fellesføresegner for Fagernes sentrum og Leira sentrum (avgrensing vist på eige kart)

Det skal leggast til rette for parkering under bakkenivå ved vidare utbygging i Fagernes sentrum. Det bør leggast til rette for parkering under bakkenivå ved vidare utbygging Leira sentrum. Andre parkeringsløysingar som del av bygningsmassen kan òg vurderast, t.d. parkeringsareal på tak. Heimel: Pbl § 11-9, nr. 5.

Min. BYA er 30% innanfor avgrensinga av Fagernes og Leira sentrum ved ny nærings-/forretnings- og bustadutbygging.

Leira sentrum utfyller Fagernes som regionalt handelssenter. Lagemarkene på Leira er reservert for meir arealkrevjande næring/forretning, medan dei etablerte kvartala i Fagernes sentrum vert reservert for detaljhandel.

Kravet om min. BYA gjeld ikkje eksisterande bustader. Ved riving av eksisterande bustader med påfølgjande nyoppføring, vert kravet gjort gjeldande.

Følgjande inngår i føremålet sentrumsføremål som er brukt i delar av Fagernes og Leira sentrum: detaljhandel, hotell- og restaurantar, bank og annan forretningsmessig tenesteyting, offentleg og privat administrasjon, kulturtilbod, parkeringsareal, torg og offentlege plassar, rekreasjon og underhaldning. Bustadar i samsvar med retningslinene for utarbeiding av reguleringsplanar (retningsline 1).

1.5 Fritids/turistføremål (F/T og f/t)

Utleigehytter
For eksisterande utleigehytter med låg standard er bruksarealet (BRA) avgrensa til 70 m^2 per bueining.

Område f/t1 skal ha vegtilkomst frå bustadområdet b8, medan område f/t2 skal ha vegtilkomst frå vegen som går ned til eigedom 110/61.

Maksimal mønehøgde er 5 meter målt frå ferdig grunnmur som kan vera maksimum 0.5 meter over gjennomsnittleg planert terrengnivå. Bruksarealet (BRA) til kvar utleigehytte skal ikkje overstiga 100 m^2.

Ft2
Området skal berre brukast til døgnoppstillingsplass.

Ev. muleg luktproblematikk frå reinseanlegget må vurderast grundigare og ev. nødvendige tiltak vurderast og settast i verk for å hindra luktproblem.

For å sikra allmenn ferdsel og ta vare på strandsona skal det avsettast ei 10m brei grønstruktursone nærast Aurdalsfjorden.

1.6 Råstoffutvinning (R/r)

Område r1, r2, r5 og R1-R6 er unnateke kravet om reguleringsplan, men det skal lagast ein etterbruksplan som skal gjera greie for landskapsmessig rehabilitering og etterbruk av områda. Planen skal godkjennast av kommunen. Maks. årleg uttak i områda er avgrensa til 500 m^3 grus. Heimel: Pbl § 11-10, nr. 1.

Før r3 kan utvidast må det utarbeidast reguleringsplan med driftsplan.

Dersom R1-R6 skal utvidast, eller det blir snakk om kommersiell drift, så vil det bli stilt krav om reguleringsplan. Arealet sørvest for Raukøllhallvegen i R7 skal brukast som langringsplass for plastringsjord og som riggplass. Det skal takast omsyn til vassdragsmiljøet i R8.

Masseuttak i samband med bygging og vedlikehald av landbruksvegar kan behandlast etter landbruksvegforskrifta.

Alle masseuttak med uttak over 500 m^3 skal meldast Direktoratet for mineralforvaltning, som kan krevja driftsplan før uttak blir igangsett, jf. §42 i mineralloven. Alle masseuttak med eit samla uttak større enn 10 000 m^3 krev driftskonsesjon frå Direktoratet for mineralforvaltning. Dette inneber også driftsplan som skal godkjennast av direktoratet.

For eksisterande masseuttak i Skrautvål heimås (r5) er det ikkje krav om reguleringsplan, men følgjande planføresegn gjeld:

Når masseuttaket er tomt skal det tilbakeførast til grunnfargen og området rehabiliterast. Nødvendig etterbehandling skal gjerast slik at området kan såast til. Skråningen må ved avslutning ha ei slik helling at laus masse blir liggande ved regnskyll etc.

For eksisterande masseuttak i Ulnes sameige (r1 og r2, begge uttaka er nesten tomme) gjeld følgjande retningsline: Som vilkår for dispensasjon bør det krevjast utarbeidd driftsplan som viser uttaksdjupne og rekkefølge, sikring, landskapsmessig rehabilitering og etterbruk.

1.7 Kombinerte område
E1 og E2 Kombinert område for forretning/næringsbygg/kjøpesenter
E3, E4 og E6/e1, e2, e3, e4, e5 og e6 Kombinert område for forretning/næringsbygg
E5 Kombinert område for næringsbygg/fritids- og turistføremål/privat tenesteyting
K1 Kombinert føremål for steinfylling/parkliknande område
K2 Kombinert føremål for samferdselanlegg/teknisk infrastruktur
k1 Kombinert føremål for utbygging i tilknyting til Valdres skisenter i form av serviceanlegg, parkering og utleigehytter m.m.
k2 Kombinert føremål for fritids- og turistføremål/forretning
k3 og k4 Kombinert føremål for bustader/fritids- og turistføremål/forretning

Næringsområda skal prioriterast for lettare industri og næringsverksemd.

Ved bruksendring, utviding eller endring av tidlegare drift/bruk er det krav om reguleringsplan. Etablering av ny eller utvida nærings- eller industriverksemd i eksisterande bygg er ikkje lov dersom det kan gje auka fare for støy, brann, eksplosjon eller forureining. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6 og 8.

Maksimal gesimshøgd er 10 meter frå ferdig grunnmur for industri-/lagerbygg. Det er forbudt med tungindustri i E1-E6 og i e1-e3 og e6.

Framtidig E16-trasé skal vera endeleg fastsett før område E4 kan takast i bruk til forretnings- og næringsføremål. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.

Eigedom 78/2, Gausåk (E5)
Jordloven skal framleis gjelda.

Følgjande område skal regulerast saman: E4 og E6

1.8 Idrettsanlegg (I)

I1
Fri ferdsel til heile Pøllaøyé må sikrast. Det skal settast att ei grøntstruktursone langs vassdraget. Støyvurderingar må gjennomførast, og ev. påkravde støytiltak gjennomførast.

Fellesløysing for tilkomst og parkering med skytebana skal vurderast.

1.9 Andre typar anlegg (A)

1.9.1 Naust (An)
1. Maksimal mønehøgde over gjennomsnittleg planert terreng er 2,5 m.
2. Største tillatte storleik for naust er 15 m^2 BYA.
3. Allmenn tilgjenge til strandsona skal vektleggast.

1.9.2 Fiskebuer med naust (Afn)
1. Fiskebua/Naustet skal ikkje vera breiare enn 4 m. Største høgde ved langvegg frå terreng er 2,0m.
2. Største tillatte storleik for fiskebu er totalt 22 m^2 der naustet kan vera inntil 10 m^2 og fiskebu m/do inntil 12 m^2.
3. Det kan etablerast inntil 3 bygningar (=fiskebueining) per sameigar; bu, naust el. felles naust og do eller felles do.
4. Det er ikkje lov å vinterisolera nokon av delane i fiskebueininga.
5. Det er ikkje lov å legga inn vatn og avløp i nokon av delane i fiskebueininga.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§11-7, 2)

Kommunedelplan for E16 Bagn-Bjørgo vart godkjent 31.03.2011, medan reguleringsplan for Bagn-Bjørgo vart godkjent 27.06.2013.
Kommunedelplan for E16 Fagernes-Hande (delvis) vart godkjent 19.12.13.

Reguleringsplan for fv33 Skartjednet – Tonsvatnet, varsel om planoppstart 27.5.2013.

3. GRØNTSTRUKTUR (§11-7, 3)
Ev. opparbeiding av t.d. turvegar og andre anlegg skal sikrast gjennom avtale, ev. i samband med godkjenning av reguleringsplan. Ved detaljplanlegging skal ein sørgja for at ein i størst muleg grad tek vare på eksisterande stiar, ev. finn gode alternativ.

Det må sikrast grøntkorridorar som gjev rom for turvegar. Ved vurdering av søknad skal omsynet til fri ferdsel og sikring av hevdvunne ferdselsårer vektleggast. Ev. opparbeiding av t.d. turvegar og andre anlegg skal sikrast gjennom avtale, ev. i samband med godkjenning av reguleringsplan. Ved detaljplanlegging skal ein sørgja for at ein i størst muleg grad tek vare på eksisterande stiar, ev. finn gode alternativ.

4. FORSVARET (§11-7, 4)

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (§11-7, 5)

I landbruks-, natur- og friluftsområde er det berre lov å gjennomføra bygge- og anleggstiltak som er ledd i stadbunden næring. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 1.

Ved nybygg, tilbygg, påbygg, ombygging (herunder riving med påfølgjande nybygging) og andre tiltak eller inngrep skal det leggast særleg vekt på tilpassing til kulturlandskapet og den tradisjonelle byggeskikken slik at dei enkelte gardsbruka/stølane/LNF-områda held på særpreget sitt.

Spreidd hytteutbygging (sh)

Område innanfor LNF-områda der spreidd utbygging av fritidsbustader er lov. Heimel: Pbl. § 11-7 nr. 5 punkt b og § 11-11 nr. 2.

Aktuelle kommuneplanføresegner og retningsliner for fritidsbustader for utarbeiding av reguleringsplanar skal leggast til grunn ved tiltak.

Ulnes sameige (7 tomter)
sh1-sh3, sh5 og sh6→ innanfor avgrensinga av kvart område er det tillatt å frådela og bygga ut 1 ny tomt
sh4 og sh9 → innanfor avgrensinga av området er det tillatt å frådela og bebygga 2 ny tomter

Svennes sameige (4 tomter)
sh7 og sh8 → innanfor avgrensinga av kvart område er det tillatt å frådela og bebygga 2 nye tomter.

Nye tomter i område for spreidd hytteutbygging skal ikkje plasserast på dyrka mark, eller på ein slik måte at det medfører drifts- og miljømessige ulemper

Spreidd naustutbygging (SN)

Område innanfor LNF-områda der spreidd utbygging av naust er lov. Heimel: Pbl. § 11-7 nr. 5 punkt b og § 11-11 nr. 2.

Aktuelle kommuneplanføresegner og retningsliner for naust for utarbeiding av reguleringsplanar skal leggast til grunn ved tiltak.

Det er tillatt å etablera 1 naust på eigedom 79/1 nord for fv261.

6. BRUK OG VERN AV VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (§11-7, 6)

I sjølve vasstrengen er det ikkje lov med arbeid eller tiltak nemnt i kap 20 i pbl. Heimel: Pbl. § 11-9, nr. 5.

I etterfølgjande vassdrag er det i ei sone på 100 meter frå vassdraget, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand, ikkje lov med bygge- og anleggstiltak nemnt i kap 20 i pbl. Heimel: Pbl. § 11-11, nr. 5
→ Begnavassdraget, Øystre Slidrevassdraget, Tisleiavassdraget, Etna og Sundheimselvé. I tillegg kjem alle vatn/tjern over 200 da og utløpselvar/-bekkar frå desse samt Gjeispa, Øygardselvé, Skarselvé, Liaelvé og Smørlibekken.

For alle andre vassdrag gjeld ei tilsvarande byggeforbudssone på 50 meter. Heimel: Pbl. § 11-11, nr. 5.

Det er i tillegg byggeforbud i 100 meterssona langs alle elvar/bekkar/vatn som står i fare for ikkje å oppnå god vasskvalitet innan 2021, jf. vassdirektivet til EU.

Forbudet gjeld ikkje der eksisterande veg utgjer eit naturleg skilje, dvs. at dersom veg inngår i beltet på 50 eller 100 meter, gjeld byggeforbudet berre på den sida av vegen der vassdraget ligg og kan vera vesentleg smalare enn 50 eller 100 meter. Heimel: Pbl. § 11-11, nr. 5.

Forbudet gjeld ikkje når det i arealdelen til kommuneplanen er gitt lov til å føra opp bygningar i byggeforbudsbeltet. Heimel: Pbl.: § 11-11, nr. 2 og 4.

Byggeforbudet gjeld ikkje ved ombygging, oppføring av tilbygg (anneks/uthus/garasje), påbygg på eksisterande bygningar eller ved riving av eksisterande bygningar med påfølgjande nybygging når tilbygget/påbygget/nybygget blir minst liggande med same avstand som det bygget som ligg nærast vassdraget ved godkjenningsdatoen for planen. Heimel: Pbl. § 11-11, nr. 5.

Før det blir sett i gang ev. bygging/tiltak i ei sone på 30 meter langs eit kvart vassdrag, skal det vurderast om området kan vera utsett for flaum eller erosjon. Dokumentasjon av tilstrekkeleg tryggleik skal føreligga før ev. utbygging kan finna stad.

Elvar/bekkar/vatn som står i fare for ikkje å oppnå god miljøtilstand etter vassforskrifta innan 2021:
- Åbjøra og Begna mellom Fløafjorden og Strøndafjorden har dårleg kvalitet.
- Tisleifjorden, Ølsjøen, Dokkafjorden-Aurdalsfjorden, Neselvi, nedstraums Sæbufjorden, sideelvar Dokkafjorden vestsida, Tisleia mellom Tisleifjorden og Vadset har moderat kvalitet.

Definisjon av vassdrag

Vassdrag er definert som alle elvar, bekkar, vatn/tjern og andre vassamlingar uansett storleik som ikkje er turrlagde i løpet av ein normal sommar eller har kontinuerleg tilløp.

OMSYNSSONER (§§11-8, a-f i pbl)

A) Sikrings-, støy- og faresoner
Tryggleikskrava i byggteknisk forskrift gjeld. Krava gjeld også for utvidingar og nybygg knytte til eksisterande byggverk. Kravet til sikker byggegrunn i pbl § 28-1 gjeld uansett arealføremål, omsynssoner og føresegner.

Område med rasfare
Område med potensiell rasfare, jf. teoretiske modellar på www.skrednett.no, er vist i tre temakart; eit for snøskred, eit for steinsprang og eit for jord- og flaumskredfare.

Ved oppføring av bygg i denne sona skal ei utgreiing av reell rasfare inngå, og dokumentasjon av tilstrekkeleg tryggleik føreligga før ev. utbygging kan finna stad.

Område med kartlagt reell rasfare er vist på plankartet:
310_1 Aurdal
310_2 Breiset nord
310_3 Breiset sør

Ved oppføring av bygg her skal det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik før ev. utbygging kan finna stad.

Område med flaumfare
Område med kartlagt reell flaumfare (Neselva) og område med reell flaumfare på Fagernes (jf. NVE rapport nr. 37-2012 Flomberegning for Fagernes).

Ved oppføring av bygg her skal det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik før ev. utbygging kan finna stad.

Støysoner
Område der støy kan innebera ein konflikt i høve til utbygging basert på støyvarselkart utarbeidd av Statens vegvesen er vist i eige temakart. Det er berre riksvegar og fylkesvegar som er med i berekninga av støyvarselkartet. Vegar med årsdøgntrafikk < 500 er ikkje inkludert som støykjelder. Det skal gjerast meir nøyaktige støyberekningar dersom det er aktuelt med utbygging av støyømfintlege bygg innanfor sonene.

Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) skal leggast til grunn ved behandling av bygge- og anleggstiltak innanfor raud og gul sone.

Raud sone: Nye støyfølsame bygg (bustadar, fritidsbustadar, sjukehus, pleieinstitusjonar, skular og barnehagar) skal ikkje lokaliserast i raud sone. Gul sone: Etablering av støyfølsame bygg (bustadar, fritidsbustadar, sjukehus, pleieinstitusjonar, skular og barnehagar) kan skje dersom ein gjennom avbøtande tiltak

tilfredsstiller grenseverdiane i retningsline T-1442/2012. Ved utarbeiding av reguleringsplanar sat enkelttiltak i gul sone, skal det føreligga ei støyfagleg utgreiing som dokumenterer støyforholda og avklarar nødvendige støytiltak.

Nedslagsfelt drikkevatn
110_1 Freningen
110_2 Lo

1. Tiltak, jf. § 1-6 i plan- og bygningsloven, er ikkje lov
Det skal førast ein svært restriktiv dispensasjonspraksis for oppføring av nye bygningar som ikkje er knytt til stadbunden næring.
2. Dei til eikvar tid gjeldande klausuleringar for drikkevasskjeldene gjeld.

Fasadeendringar, jf. § 1-6 i pbl, kan gjennomførast v/søknad dersom det ikkje har konsekvensar for drikkevasskjelda.

Riving, jf. § 1-6 i pbl, av konstruksjonar og bygg er lov som ledd i å sikra drikkevassskjelda
Organiserte friluftsaktivitetar i området er ikkje lov.

B) Fagernes, krav om tilknyting til fjernvarmeanlegg
Konsesjonsområde for fjernvarme er vist i eit eige temakart.

Nye byggverk og tilbygg med bruksareal (BRA) over 250 m^2, og bygningar som skal byggast om vesentleg med BRA over 250 m^2 i konsesjonsområdet for fjernvarme i Fagernes, jf. avgrensinga på plankartet, skal knytast til fjernvarmeanlegget. Heimel: Pbl. §§ 11-9, 3, 4 og 27-5.

Føresegna gjeld òg for tilfelle der fleire enkelttiltak/einingar ligg samla og summen av rekka/einingane går over den nemnte arealgrensa.

Dei som har tilkoplingsplikt må installera internt fordelingsnett for vassboren varme slik at bygget fullt ut kan dekka varmebehovet sitt med fjernvarme.

C) Kulturlandskaps-, kulturmiljø- og friluftsområde
Felles retningsliner
Det skal førast ein streng dispensasjonspraksis i områda i høve til tiltak som kan endra karakteren til områda vesentleg.

For å ta vare på biologisk mangfald, førekomstar og artar skal variasjonen av naturtypar oppretthaldast. Alle typar inngrep skal derfor unngåast på registrerte lokalitetar.
Ev. merknadar frå fylkeskommunen til søknadar om ulike tiltak skal vektleggast.

570_1) Stølsvidda, nasjonalt viktig kulturlandskapsområde
Omsynssona avgrensar området som blei utpeikt som nasjonalt verdifullt kulturlandskap i 1994.

Stølsvidda skal ivaretakast på best muleg måte, og ein skal skjerma området for inngrep som kan endra karakteren. Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltast slik at kulturminne og -miljø, biologisk verdifulle miljø, jordbruksareal, tilgjenge og den visuelle opplevinga av

landskapet vert oppretthalde som grunnlag for landbruk, kunnskap, oppleving, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

Konsekvensane av varige fysiske inngrep skal synleggjerast. Kva dokumentasjon som skal leggast ved søknaden vil variera avhengig av type sak, og skal avklarast med kommunen.

Søknader og meldingar om tiltak som vil kunna få konsekvensar for kulturlandskapet skal sendast regionale eller statlege styresmakter som kan bli berørt.

Verneverdige enkeltbygningar, bygningsmiljø og andre kulturminne skal i størst muleg grad takast vare på som bruksressursar og settast i stand.

Gamle ferdselsveger skal takast vare på. Dagens lineføring, kurvatur, breidde og kantvegetasjon skal i hovudtrekk takast vare på. Gamle gutuer og stiar bør ryddast og tilretteleggast for ferdsel.

570_2) Aurdal, bygningsmiljø - område der det skal leggast særleg vekt på byggestil
Område med bevaringsverdig bygningsmiljø, dvs. Aurdalsbyen.

Alle tiltak som berører bygningar i retningslineområdet skal sendast på høyring til kulturminnestyresmaktene.

570_3) Leira, Faslefoss, område med stor friluftsverdi og viktige kulturminne
Større område med i hovudsak gravminne. Det blir jobba med ein skjøtselsplan for området. Det er planar om å få tilrettelagt kulturminna for publikum. Området blir til dels mykje brukt som nærfriluftområde for Leira og er lett tilgjengeleg og avskjerma.

Det er ikkje lov med inngrep som kan endra karakteren til området.

570_4) Aurdal, område med viktige kulturminne
Søknader og meldingar om tiltak som vil kunna få konsekvensar for kulturminna skal sendast regionale eller statlege styresmakter som kan bli berørt.

Den Bergenske Kongevegen
Den Bergenske Kongevegen er vist i eit eige temakart.

For å ta vare på dei attverande delane av Den Bergenske Kongevegen, er det avsett ei 15 brei omsynssone i tilknyting til vegen. Det er ikkje lov til å gjera inngrep innanfor omsynssona som kan skada Kongevegen. Arbeid nær Kongevegen skal utførast skånsomt og med minst mulege inngrep. Det kan ikkje setjast i verk tiltak på desse vegane før plan for tiltaket er godkjent av kulturminnestyresmaktene. Endringar i omsynssona skal godkjennast av myndighetene.

D) Bandlegging etter lov om naturvern, naturmangfaldloven og kulturminneloven
Område som er verna i medhald av naturvernloven/naturmangfaldlova/kulturminnelova er vist på plankartet. Det gjeld eigne fredingsforskrifter for områda. Både området ved Faslefoss, 570_3, og området ved Svenes, 730_2, er område som kan eigna seg for tilrettelegging.

720_1 Fodnesåsen naturreservat	oppretta 09.07.1993
720_2 Begna naturreservat	oppretta 10.06.2005

720_3 Langsua nasjonalpark oppretta 11.03.2011
720_4 Storlægeret landskapsvernområde oppretta 11.03.2011
720_5 Røssjøen naturreservat oppretta 11.03.2011
730_1 Aurdal (AskeladdenID 83813)
730_2 Svenes (AskeladdenID 85017/52395)
730_3 Ulnes (AskeladdenID 85720)
730_4 Sørhus (AskeladdenID 85038)

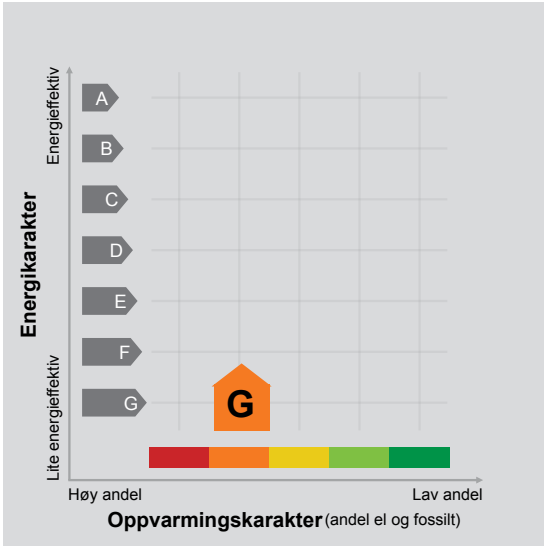
Søknader om tiltak i randsona til nokon av desse områda skal leggast fram for fylkesmannen/fylkeskommunen.

F) Følgjande reguleringsplanar gjeld framleis
Det ligg ved ei oversikt over planar som framleis skal gjelda. Planane gjeld i hovudsak framleis slik dei føreligg ved godkjenningsdatoen for kommuneplanen. Det er gjeldande reguleringsplan med ev. tilhøyrande dispensasjonar som gjeld, men jf. punkt 1 under generelle føresegner om ev. motstrid. Identiteten til reguleringsplanane på kommuneplankartet refererer til planidentiteten i planregisteret til kommunen etter følgjande mønster:

910_005 på plankartet = planID 0542R005, reguleringsplan for Breiset, godkjent 30.03.1978
910_ 006 på plankartet = planID 0542R006, reguleringsplan for Marsteinhøgda, godkjent 03.09.1979
osb.

ENERGIATTEST

Adresse	Middalstølvegen 128
Postnummer	2920
Sted	LEIRA I VALDRES
Kommunenavn	Nord-Aurdal
Gårdsnummer	64
Bruksnummer	55
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158017466
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	3efd02f4-e00f-42a1-8cb4-216bb999e801
Dato	20.01.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Synnøve Maria Hovde / Aktiv

Fra: Anders Lundby <anders.lundby@griug.no>
Sendt: torsdag 18. januar 2024 10:31
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv
Emne: Prisantydning for strøm til Middalstølvegen 128, gnr 64, bnr 55 i Nord-Aurdal kommune

Hei!

Vi viser til henvendelse vedr. mulighet for strøm til Middalstølvegen 128, gnr 64, bnr 55 i Nord-Aurdal kommune

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

Anlegget er lokalisert i et område der strømnettet er utbygd, så det kan legges en kabel i fra nærmeste kabelskap til hytte

Prisantydning for framføring av strøm vil bli ca. kr 190.000,-

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

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

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

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

Om anleggsbidrag på NVEs nettsider:
https://www.nve.no/reguleringsmyndigheten-for-energi-rme-marked-og-monopol/nettjenester/nettilknytning/anleggsbidrag/

Vennlig hilsen
Anders Lundby
Energiingeinør
+47 992 87 143

GRIUG
-ditt nettselskap

Skatteetaten

Dato
09.01.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3451 NORD-AURDAL

Gnr 64 Bnr 55 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Middalstølvegen 128, 2920 LEIRA I VALDRES

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 335 975

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 64, Bruksnummer 55 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	11.11.2023 kl. 10.16
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	11.11.2023 kl. 09.37

Adresse(r):

Gateadresse: **Middalstølvegen 128**
Gatenr: **1374**
Kommune: **NORD-AURDAL**
Postkrets: **2920 LEIRA I VALDRES**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/969846-1/200 21.10.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 880 000
Omsetningstype: Fritt salg
NORE MONIKA CELINE
FØDT: 14.10.1972 IDEELL: 1/2
SØRUM PETTER
FØDT: 03.02.1975 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1975/1778-1/21 22.04.1975 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 64 BNR: 2

2020/502021-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0542 GNR: 64 BNR: 55

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Middalstølvegen 128

Høyde over havet

958 m

Offentlig transport

Lo Linje 308	18 min 8.3 km
Gausåk Linje 308	18 min 8.6 km

Avstand til byer

Fagernes	30 min
Gjøvik	1 t 44 min
Oslo	3 t 3 min

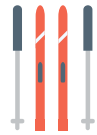
Ladepunkt for el-bil

Burger King Valdres	25 min
Recharge Leira	26 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 126 m



Alpin

- Vaset skiheiser
- Kjøretid: 36 min
- Skitrekk i anlegget: 3

Aktiviteter

Fagernes Gjestegård Bowling	29 min
Fagernes kulturhus	29 min
Valdres Golfklubb	31 min
Valdres Folkemuseum	31 min
Vaset Hestesenter	35 min
Vikabråten	40 min

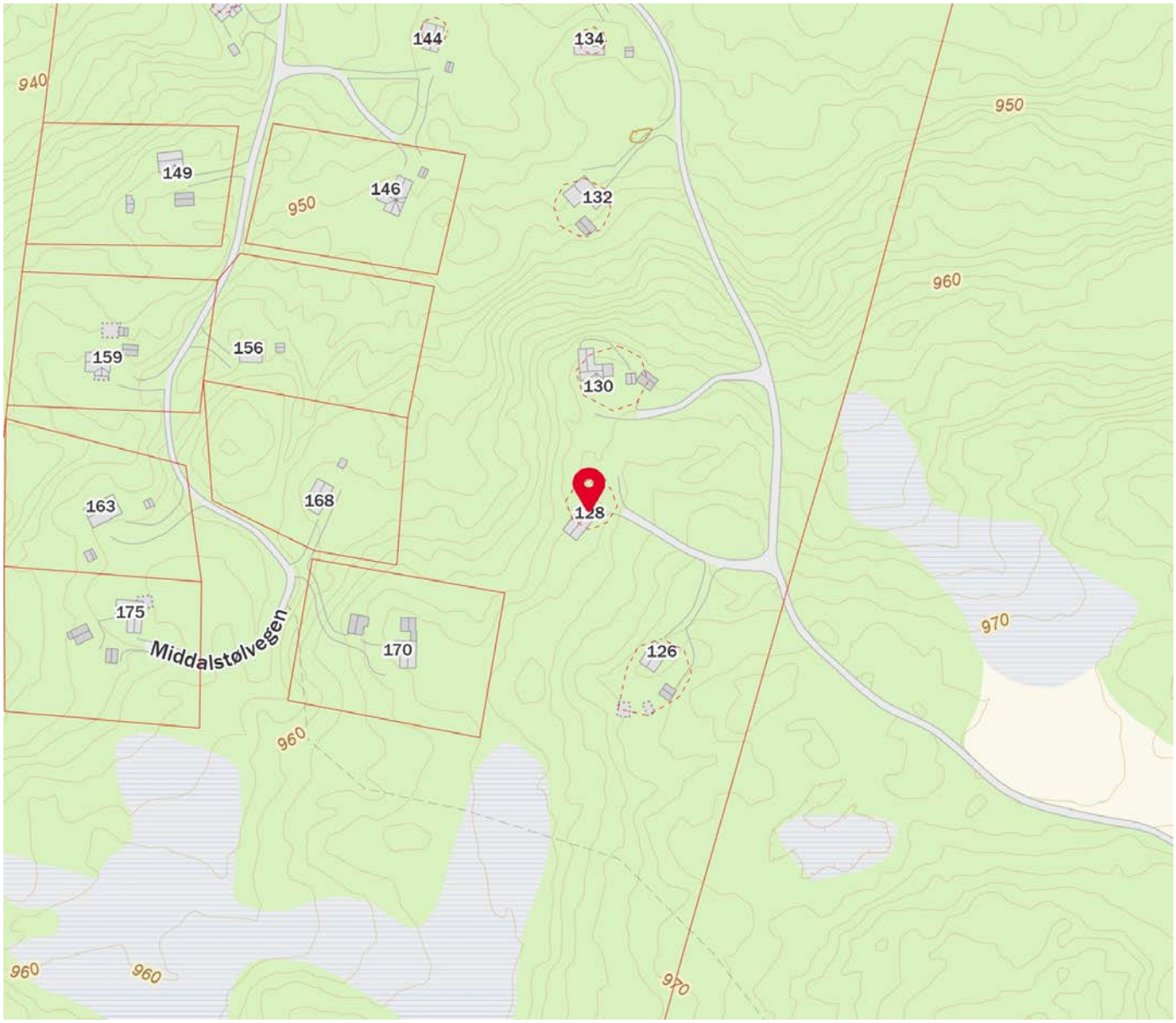
Sport

Leirali gymsal Aktivitetshall	26 min 14.5 km
Leira grasbane Fotball	26 min 14.7 km
Valdres Treningssenter	29 min

Dagligvare

Coop Extra Leira Post i butikk	26 min 14.5 km
Kiwi Leira	26 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Valdres kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Valdres kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Lokalbanken –
en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.

Valdres SPAREBANK

FRÅ VALDRES. FØR VALDRES.

Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tyinvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

Tlf: +47 61 34 36 00
Org. nr. 937 888 759
post@valdressparebank.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

133

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 renovert 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.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

134

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

135

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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Middalstølvegen 128
2920 LEIRA I VALDRES

Oppdragsnummer: 1201230209

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristjana Berg

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 videreformidlet 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: 24.01.2024

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