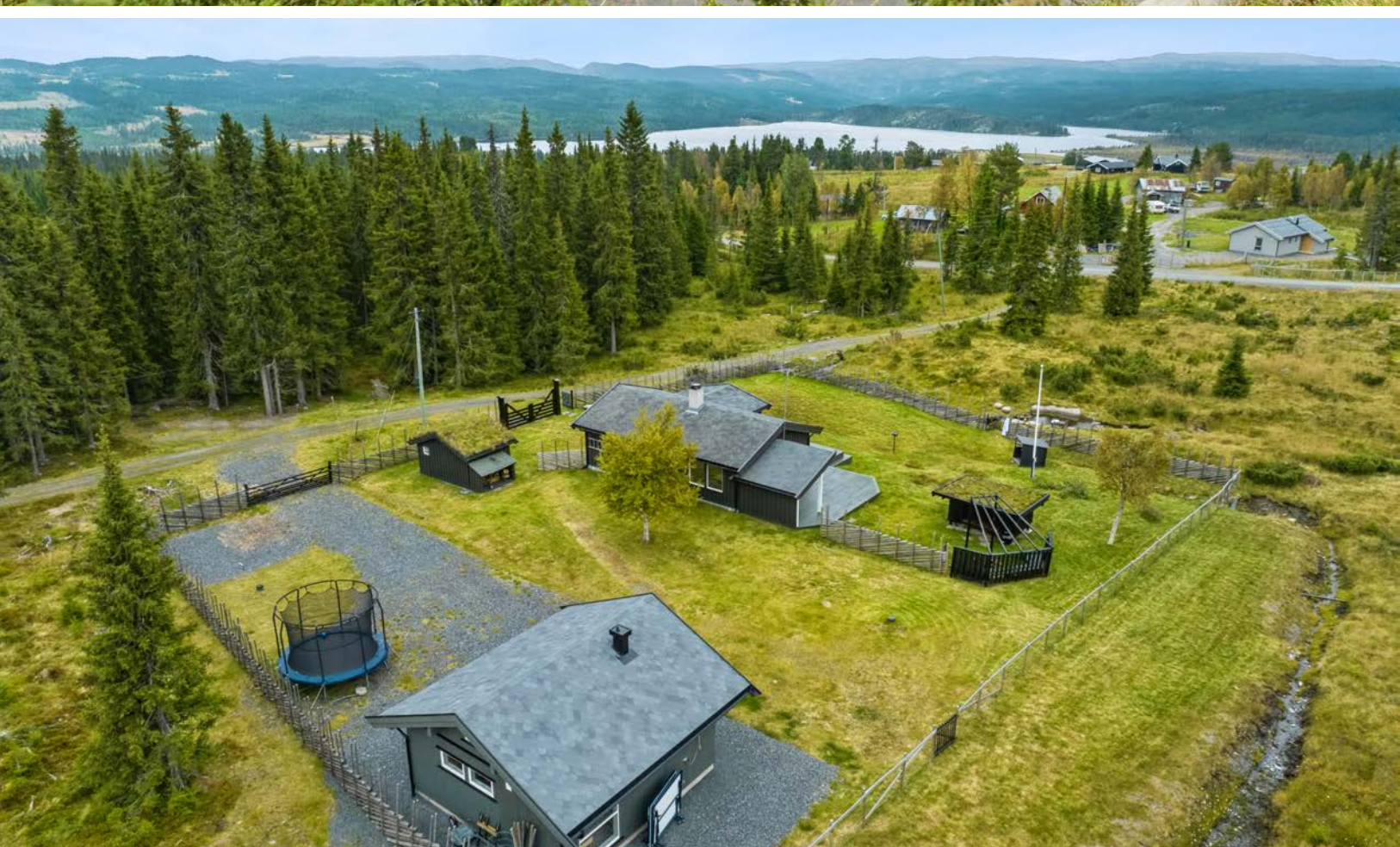


aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Ingrid Skrindsrud

Mobil 901 25 967

E-post ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 890 000,-
Omkostn.: Kr 73 600,-
Total ink omk.: Kr 2 963 600,-
Selger: Hans Henrik Brevik

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 94/102 kvm
Tomtstr.: 1562 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 225
Oppdragsnr.: 1201240028

Idyllisk hyttetun med vakker og solrik beliggenhet på fjellet.

Denne idylliske eiendommen er solrikt og åpent beliggende i Lakkergeta, med enkel tilgang fra både Valdres og Hallingdal. Hyttene inkluderer mange sengeplasser. Her kan familie og venner samles til gode dager på fjellet omgitt av nydelig turterreng rett utenfor hyttedøra. Eiendommen er det perfekte utgangspunktet for turopplevelser og aktiviteter.

Tomten er pent opparbeidet med mange fine uteplasser hvor en kan nyte den flotte utsikten, nærheten til naturen, og ikke minst flytte seg med solen.

Kvaliteter ved eiendommen:

- Anneks fra 2017 med eget kjøkken, bad og badstue
- Pent opparbeidet tomt med mange flotte uteplasser
- Inngjerdet tomt med vakker skigard
- Romslig terrasse på 45 m²
- Gapahuk og bål plass
- Badestamp
- Innlagt strøm
- Vann- og gråvannsavløp
- El-billader

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	46
Liste om møbler og innbo som følger eiendommen	79
Kommunale opplysninger	81
Bekreftelse på formuesverdi	110
Informasjon om strøm	111
Informasjon om avløpsanlegg	112
Energiattest	113
Budskjema	128

Om Lakkerata 153

Om boligen

Areal

BRA - i: 94 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 102 m²

TBA: 45 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 m² Entré, gang, stue, kjøkken, rom for personlig hygiene og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 m²

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 m² Stue/kjøkken, bad og badstue.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m² Utedo og bod.

Ikke målbare arealer

Ikke måleverdig areal (ALH) anneks: 5 kvm.

Total gulvareal anneks: 33 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig - Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal.

Anneks - Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal.
- Utvendig bod er definert som eksternt bruksareal.
- Hemsrom er definert med areal ved lav himlingshøyde.

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1562 m²

Tomtebeskrivelse

Hyggelig eiendom i lett kupert terreng og er opparbeidet med gruset adkomstveg på eiendommen, plenareal og inngjerdet med skigaard.

Eier opplyser at grunnen ved hjørne (nordøst) på tomten er drenert, isolert og gruset (3

meter + 7 meter) og det er trukket en strømkabel under bakken fra hovedhytta.

Arealet jf. kommunens matrikkelkart er 1 654,7 m².

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

Det fremgår av eldre skylddelingsforretning at tomtens størrelse er på 1 562 m².

Beliggenhet

Med nydelig utsikt, sommersonne fra ca. kl. 07 om morgen til ca. kl. 21 på kveld og usjenerte omgivelser, er "Åbjørstølen" et sted mange vil drømme om. Her kan en nyte gode dager i idylliske omgivelser med nydelig utsikt til fjellområde mot sør, som Makalaus og Haugsetfjellet, Merket og området rundt Sanderstølen.

Hyttetunet ligger lett tilgjengelig, ca. 860 moh, har alle fasiliteter og er omgitt av fine turmuligheter året rundt. Her er det flott turterreng med fine stølsveier og stier hvor en kan sykle innover fjellet, gjerne til områder med aktiv stølsdrift. Prøv gjerne fiskelykken i idylliske fjellvann, besøk fjelltopper med vakker utsikt eller ta deg en trugetur til Gribbe. Selger anbefaler også en tur til vakre Skogshorn (1.728 moh).

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

Området er et eldorado for alle sykkelinteresserte. Her er det merkede sykkelstier Tisleidalen rundt, og deler av den populære Mjølkeruta, som strekker seg fra Gudbrandsdalen, gjennom Valdres og til Hallingdal, går også her. Det er fint å sykle rundt Ølsjøen, og i Merkjislø, ikke langt fra Merket ferie- og kurssenter, er det laget flotte løyper for terreng- og stisykling, noe som garantert vil være moro for hele familien. Om en sykler rundt Ølsjøen kommer en også rundt Pardisfjorden, og veien opp til Kinn, hvor en finner innsjøen Kvitingen. Ved den ligger Jygerlaugitn, som er noen

kolossale jettegryter med mørke fjellsider. Det sies at trollkjerringene (gjøger eller jyger) lauset seg (badet) i disse, derav navnet "Jygerlaugitn/Gjøgerlaugitn". I dette området finner en også fjellet Makalaus (1.099 moh) som er et av flere familievennlige turmål med nydelig utsikt utover området.

Vinterstid kan Tisleidalen by på et omfattende løypenett med milevis av flotte løyper i nydelig fjellterreng. Her kan en kjøre til preparerte løyper på Gjølmyr eller Faar Seter, og ta turen opp på Gribbe (1.057 moh), med nydelig panoramautsikt til flere vakre fjellområder, eller fortsette vider innover stølsvidda. Nærmeste skiløype er ca. 1,5 km fra hytta. En kan også kjøre til Bjørkestølen, ca. 6 km, og følge løypenettet på den siden av veien innover til Hærevatnet, Haugsetfjellet og over på Nordre- og Søndre Fjellstølen. Skulle noen ønske å kjøre alpint er det ca. 26 km til Storefjell og ca. 19 km til Valdres Alpinsenter i Aurdal. Til Hemsedal kjører du på om lag 60 minutter.

I sentrum av Tisleidalen ligger det bl.a. dagligvarebutikk, kirke og campingplasser. Joker Fjellbu ligger ca. 4 km fra Båtbrenna, og har det meste en trenger når en er på hytta. Her finner en et godt utvalg av dagligvarer og kvalitetsprodukter fra flere lokale produsenter. Butikken kan også tilby apotekvarer, tipping, verktøy, litt bekledning, leker og spill til barna, utstyr til hund og katt mm. De to veletablerte og kvalitetsbevisste campingplassene Vasetdansen Camping og Bjørkestølen Camping. Mellom de to campingplassene går Kjærlighetsstien, en trivelig skogssti langs elva.

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

Tisleidalen har lett helårs adkomst fra både øst- og vestlandet, også om en ønsker å benytte seg av offentlig transport. Ved Joker Fjellbu er det busstopp med daglige avganger mellom Fagernes og Gol. Bussene korresponderer med offentlig transport, busser og tog.

Mulighetene er mange og etter aktive dager ute i naturen kan familie og venner slappe av i koselige omgivelser inne i hytta, er kanskje ute på terrassen med vakker utsikt!

Med en fritidseiendom som Lakkergeta 153 er det bare å glede seg til gode dager på fjellet.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

Bebyggelsen

Fritidsbolig, anneks og uthus.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Tor-Audun Eriksen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidsbolig:

Byggeår: 1977

Standard:

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

Vedlikehold:

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Saltak har sperrekonstruksjon av tre med røsta himling i stue med synlige rundstokker. Yttertak er tekket med pappshingel og med takrenner/nedløp av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Bygningen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasser bygget i trekonstruksjon med bjelkelag og terrassebord lagt på terreng/lettklinkerblokker.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av heltre furu. Det er flislagt gulv i entré med elektrisk gulvvarme. Veggene og himlinger er kledd med trepanel.

Det er luke i himling til loft på kjøkken.

Bygget har elementpipe av lettklinkerblokker, nyere vedovn i stue og sotluke bak komfyr på kjøkken.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har bygget furu fyllingsdører.

Rom for personlig hygiene:

Gulv belagt med heltre furubord. Vegger og himling er kledd med trepanel.

Det er montert benkinnredning med servant, urinal-toalett, Cinderella brennkammer-toalett, dusjkabinett og opplegg for oppvaskmaskin.

Anneks:

Byggeår: 2017

Standard:

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

Vedlikehold:

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse:

Anneks oppbygd på støpt plate av betong og med isolerte ringmurselementer ifyllt betong. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med stående behandlet ytterkledning. Saltak i sperrekonstruksjon og tak tekket med pappshingel.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stålrør.

Innvendig gulv av 1-stav laminat. Vegger og himling er kledd med behandlet trepanel.

Bygget har malte trevinduer med 2 lags isolerglass.

Det er malt to-fløyet ytterdør i tre med glassfelt i dørblad.

Innredet hems med stigevegg i heltre og spilerekkverk i trekonstruksjon.

Det er innlagt strøm med kontakter og fast belysning via lampepunkter/downlights.

Varmtvannsbereder under benk på badstue på ca. 100 liter.

Kjøkken:

Det er montert kjøkken med benkeskap og overskap med skrog og fronter av laminerte plater. Det er benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.

Det er montert avtrekksvifte.

Bad:

Gulv belagt med fliser, sokkelflis på vegg og nedsenk i dusj. Vegger er kledd med flis i dusjsone og trepanel ellers på vegg og i himling.

Det er montert baderomsinnredning av laminerte plater med skufferekke og benkeplate med servant.

Det er montert urinal-toalett.

Det er montert dusj på vegg utvendig.

Badstue:

Gulv belagt med fliser og med sluk i gulv. Vegger og himling er kledd med trepanel. Det er plassbygget benkinnredning i tre.

Vegghengt strømfyrt badstueovn.

Bygningen fremstår vedlikeholdt og det må ellers påregnes kostnader til normalt vedlikehold.

Bygget er ikke vurdert av meg utover dette.

Uthus:

Byggeår: 1977

Standard:

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold:

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse:

Uthus oppbygd med bjelekalgskonstruksjon satt på punktfundament i terreng.

Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med

stående behandlet ytterkledning og skiferforblending. Bygget har saltak i sperrekonstruksjon av tre og taket er tekket med torv.

Innvendig gulv av heltrebord og noe trepanel på vegg og i himling.

Ett rom er bygget med utedo.

Det er innlagt strøm med kontakter og belysning via lampepunkter.

Trevindu med koblet glass og malt heltre ytterdører.

Det må påregnes kostnader til normalt vedlikehold og bygget er ikke vurdert av meg utover dette.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja. En vinter etter det ble innlagt vann på hytta sprakk det et vannrør på badet. Eier var på hytta da skaden skjedde og fikk stoppet lekkasjen. Vannrør opplegget ble utbedret og forbedret av rørlegger. Noen år senere i 2016 da snekker skulle innramme inngangspartiet og lage lem ned til krypkjeller fra baderomsgulvet ble det oppdaget vann i isolasjonen under gulvet. Isolasjon og tregulvet ble da byttet ut.

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

- Ja, kun av faglært. Rør langs veggen ble isolert og det ble laget en tappekran av rør til utekran for bruk i vinterhalvåret hvor det er frost. Arbeid utført av Aurdal rør.

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

- Ja, kun av faglært. Bytte av enkelte rørdeler under servant og ved blandebatteri i

dusjen. Arbeid utført av Aurdal rør.

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

- Ja. Da eier kjøpte hytten i 2001 var det i krypkjeller hvite fuktmerker på treplank på nedsiden av gulvet. Tiltak som ble gjort da var å rydde krypkjeller for byggematerialer og legge byggeplast på bakken for å hindre vanndamp og fukt.

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

- Ja. Gulvene i hytten er skjeve. Høyeste punkt er ved pipen midt i hytten og heller da noe nedover på begge sider av hytta. Det var slik da eier kjøpte hytten og har ikke endret seg noe særlig de siste 20 årene.

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

- Ja. 2021 ble det oppdaget mus i krypkjeller under inngangsparti. Feller ble satt ut og liten sprekk i grunnmur under terrasse (i hjørnet ved inngangsdør) ble forsøkt tetnet fra innsiden av krypkjeller. Det har ikke vært mus etter disse tiltak.

Pkt. 11: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært. Oppgraderte anlegget til 3+40 Amp. Inntalerte el-billader og kurs opplegg. Arbeid utført av Trio Elektro.

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

- Ja.

Pkt. 13: Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Det er ladeboks på inngangsporten ved hytta. Kabel er trukket under bakken og inn i hytta. Det er 16 amp. kurs. Trio elektro utførte jobben og har søkt kommunen og godkjennelse på det.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byggmester Kjell Ove Halvorsen har bygget begge terrasser og taket over deler av terrassen. Eier har satt inn pipe gjennom taket fra baderom for å gi lufting til forbrenningstolett.

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

- Ja. Da ny hytte ble satt opp i 2018 ble det samtidig satt opp nytt gjerde rundt hele tomten. Det gamle gjerde gikk langs veien inn til den nye hytte og det er i utgangspunktet ikke lov å inngjerde hele tomten for å opprettholde tilgangen til beitemark. Det har ikke vært noen innvendinger fra naboer eller gårdeiere på dette men det er ikke søkt om tillatelse til dette.

Tilleggs kommentar:

Det er satt opp ny hytte i 2018 bakerst på tomten. Størrelse 28.4 kvadratmeter med hems. Bad og badtu. Det er innlagt vann og strøm. Det er godkjent for varig oppholdsrom. Byggmester er Per Bergene i Valdres hytter. Rørlegger er Aurdal rør. Elektrikker er Valdres Innstallasjon.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Entré, gang, stue, kjøkken, rom for personlig hygiene og tre soverom.
Terasse på 45 m².

Anneks:

Stue/kjøkken, bad og badstue. Hems.

Uthus:

Bod og utedo.

Standard

Lakkerata 153 ligger åpent og fint til i et solrikt område med spredt hytte- og stølsbebyggelse. Eiendommen har nydelig beliggenhet på fjellet mellom Valdres og Hallingdal, er inngjerdet med vakker skigard og har enkel ankomst sommer som vinter.

På den idylliske tomte finner en både hytte, anneks og uthus. Her ligger alt til rette for gode dager på fjellet i klar og frisk fjelluft. Tomte er pent opparbeidet med plen og hyggelige uteplasser. Hva med et hyggelig måltid på den solrike terrassen foran hytta, "telttur" i gapahuken eller grille bål ved bålplassen? Dette er det perfekte stedet for å samle storfamilien eller familie og venner til hyggelig omgivelser på fjellet.

Med eiendommens "to" hytter er det god plass til storfamilien. Hovedhytta er malt i delikate og tidsriktige farger, og er godt vedlikeholdt.

Hyttes stue lyst og luftig med mange store vinduer, terrassedør av glass, og ikke minst, så gir skråtaket en vakker takhøyde og en unik romfølelse. Stua har god plass til koselig sofakrok og et stort spisebord som begge gir en fin ramme for hyggelige måltider og andre familieaktiviteter. Her kan en sitte i timevis og nyte utsikten. En peisovn med glassdør er en god varmekilde i rommet, og gir et fint innsyn til flammene. Utgang fra stue til terrassen.

Kjøkkenet i hytta har alt som skal til for å kunne tilbrede og servere gode måltider til venner og familie. Kjøkkenet har innredning med skufferekke, over- og underskap i heltre med malte fronter. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator, men også oppvaskmaskin og kjøleskap.

Mellom kjøkkenet og stuen er et liten sofakrok/kryp-in hvor familiemedlemmer kan trekke seg tilbake for å lese bok eller leke.

I hytta er det tre innbydende soverom, hvorav hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeskap. De to øvrige soverommene er også lyse og hyggelige,

og innredet med køyeseng med romslig underkøye og garderobereskap.

I tilknytning entréen er det et praktisk hyttebad med benkinnredning med servant, forbrenningstolett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Hyttas entré har flislagt gulv med varmekabler og god garderobeplass. Her er det god plass til å henge fra deg yttertøy og sette fra deg sko.

Annekset er satt opp i 2017 har samme stil som hytta. Den fungerer i realiteten som en hytte for seg selv med en areal effektiv planløsning som inneholder både åpen stue/kjøkken løsning, bad, badstue og hems.

Annekset har en høy standard. I stue/kjøkken er det lagt varmemefolie i gulvet, noe som gir en god varme til hele annekset. Stuen er innredet med sovesofa, som både kan benyttes som seng og til sofa. Det er også plass til en liten spisegruppe om ønskelig. Gjennom store vinduer og en to-fløyet dobbeltdør med glassfelt kan en kose seg med kaffekoppen eller en god middag mens en nyter synet av de fine omgivelsene.

Praktisk kjøkkenkrok med moderne kjøkkeninnredning. Her er det godt med skap- og benkeplass, og integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og ventilator. Annekset har også et lekkert bad med flislagt gulv med varmekabler, noe som gir lun og jevn varme. På badet er det pen, grå baderomsinnredning med skufferekke, samt speil og belysning. Dusjhjørne med fliser på vegg. På badet er det også toalett, kun for gråvann/urin uten papir. For litt ekstra hytteluksus er det installert badstue i tilknytning til badet. Her det er stort vindu hvor man kan nyte utsikten til naturen. For den som ønsker en frisk dusj er det montert en utedusj tilkoblet varmt og kaldt vann på ytterveggen av annekset. Ved inngangen til badet er det oppheng til å henge fra seg yttertøy. Eier har benyttet hemsene til ekstra soveplasser, men rommet er ikke godkjent til varig opphold grunnet takhøyde.

På eiendommen finnes også en uthus som er delt i to, hvorav størsteparten har god plass til oppbevaring. I den andre delen finnes en koselig utedo.

På tunet er det i tillegg til god tumleplass for liten og stor, en deilig badestamp som medfølger eiendommen. Dette er et herlig sted å slappe av etter en aktiv dag ute i naturen.

16 amp el-billader er installert på portstolpen inn til eiendommen.

I Lakkerata 153 vil hele familien kose seg, og det "gode liv" kan nytes i klar, frisk fjelluft.

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 pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert frostsprengte nedløp.

Tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Frostsprengte nedløp må holdes under oppsikt og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Veggkonstruksjon, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke på kledningsbord i nedre del.

Tiltak

- Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting. Noe vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltak har sperrekonstruksjon av tre med røsta himling i stue med synlige rundstokker.

Ellers loft over soverom/kjøkkendel. Det er utkraget pulttak i trekonstruksjon over deler av terrasse mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Konstruksjonene har noe skjevheter.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Takkonstruksjon fungerer, men bør holdes under oppsikt vinterstid mtp. snølast, da den ikke er dimensjonert iht. dagens snølastkrav.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer, TG2

Bygningen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis oppsprukket overflatebehandling utvendig.

Tiltak

- karmen har behov for vedlikehold/overflatebehandling.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrasser bygget i trekonstruksjon med bjelkelag og terrassebord lagt på terreng/lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mindre Skeivheter i konstruksjonen.

Tiltak

- Terrasser fungerer med registrerte skeivheter.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Bygget har trebjelkelag over kryperom. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på 2 m. Det er målt ca. 35 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

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.

- Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser og undersøkelser av grunn og grunnforhold. Tiltak med selve opprettingen er ikke estimert da dette må sees i sammenheng med kontrollpunkt grunnmur/fundamenter.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Radon, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted, TG3

Bygget har elementpipe av lettklinkerblokker, nyere vedovn i stue og sotluke bak komfyr på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

- Innredning på kjøkken er for nærmere sotluke.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Krypkjeller, TG2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

- Krypkjelleren har kondensutfordringer.

- Det måles høye fuktverdier i treverk under stubbeloft/rom for personlig hygiene. Det er registrert løs isopor/EPS i krypkjeller.

Andre tiltak:

- Krypkjeller bør holdes under oppsikt og det bør gjøres nærmere undersøkelser. Tiltak med bedre ventilering anbefales. Hvit isopor bør ryddes ut grunnet fare for videreutvikling av fukt/skadedyr. Tiltak med tetting for mus bør utføres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter, TG2

Bygningen har betonggrunnmur satt i terreng/grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

- Fundamentert på terreng, som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en

risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsakssammenheng med registrerte skjevheter i hytta

Tiltak

- Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg. Ved evt. igangsetting av tiltak med oppretting vil oppretting av gulver være en naturlig del av jobben.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendige avløpsrør av plast tilkoblet slamavskiller for gråvann. Det er privat grunnboret brønn og vannledning av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er dokumentert at vannkvaliteten på brønnvannet har for høye verdier av mangan og jern.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Eiendommen selges hovedsakelig møblert med innbo og løsøre. Hva som medfølger salget er spesifisert i selgers liste vedlagt i salgsoppgaven.

Horn over terrassedøren følger likevel ikke med.

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

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

Hvitevarer

Hvitevarer på eiendommen medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Antenne.

Mobilt bredbånd, tilfredstillende mobildekning.

Parkering

Parkering på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Tryggvesta

Polisenummer

8582236

Diverse

Nord-Aurdal kommune har ingen opplysninger om branntilsyn på denne eiendommen. Det er varslet om tilsyn tidligere.

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.

Det er i utgangspunktet ikke lov å inngjerde hele tomten for å opprettholde tilgangen til beitemark. Eier opplyser at det ikke vært noen innvendinger fra naboer eller gårdeiere på dette, men det er ikke søkt om tillatelse til dette. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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**

Strøm.

Vedfyring.

Info strømforbruk

Griug opplyser:

Anlegget er sist godkjent 16.02.2010 uten avvik.

Forbruk 2023: 6077 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 890 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2024:

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.092,-

Renovasjon pr. år: kr. 2.157,50

Feiegebyr pr år: kr. 169,-

Tilsynsgebyr pr år: kr. 169,-

Slamtømming: Grunnsats pr tømming: kr. 1.405,- + Slamavskiller kr. 555 ,- pr. m3.

Formuesverdi primær

Kr 432 443

Formuesverdi primær år

2022

Andre utgifter

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Bomavgift kr. 60,- pr. tur.

Vedlikehold sommervei (pliktig) kr. 650,-

Brøyting ca. kr. 3.500,-

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 225 i Nord-Aurdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3451/106/225:

18.12.1973 - Dokumentnr: 5667 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3451 Gnr:106 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 759876 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0542 Gnr:106 Bnr:225

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på hytta eller uthuset iflg. kommunen. 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.

Ferdigattest på anneks datert 07.03.2022 foreligger. Se vedlegg i salgsoppgave.

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Det er gjort endringer på planløsning i hytta. Overbygget inngangsparti er bygget inn som en del av entré. Forhold er ikke byggemeldt.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens 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

Anneks

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 byggt teknisk 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.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

Helårsvei.

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Eiendommen har eget slamavskiller for gråvann og med infiltrasjonsgrøft.

VKR opplyser følgende:

Her er det registrert en slamavskiller på 1 m³. Tømmefrekvensen er på hvert fjerde år, og den ble sist tømt 28.09.2020.

Anlegget skal tømmes igjen i år, og den tømmes med avvanningsbil.

Anlegget i dag er kun dimensjonert for dagens bruk. Selger har undersøkt med kommunen om mulighetene for installasjon av vakumtoalett og felles tett tank mellom hyttene. Nord-Aurdal kommune informerer at de i utgangspunktet er positive til å godkjenne infiltrasjonsanlegg er dette er mulig. Det forutsetter at regelverket for VA i spredt bebyggelse er fulgt, samt eks. grunnforholdene godkjennes.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 0542K020

Navn: AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 11.09.2014

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

Planbestemmelser_kommuneplan.pdf

Delarealer:

Delareal 1 655 m

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

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

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Deler av tomten ligger innunder aktsomhetsområde for flom.
- Eiendommen ligger under området for svært viktig friluftslivsområde.
- Eiendommen ligger i moderat til lav aktsomhetområde for radon.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

73 600 (Omkostninger totalt)

89 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 963 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 979 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 982 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 73 600

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 11.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 20.900,-, visning per stk. kr. 2.490,-, samt provisjon 1,80 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

Ingrid Skrindsrud
Eiendomsmeglerfullmektig
ingrid.skrindsrud@aktiv.no
Tlf: 901 25 967

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

08.04.2025





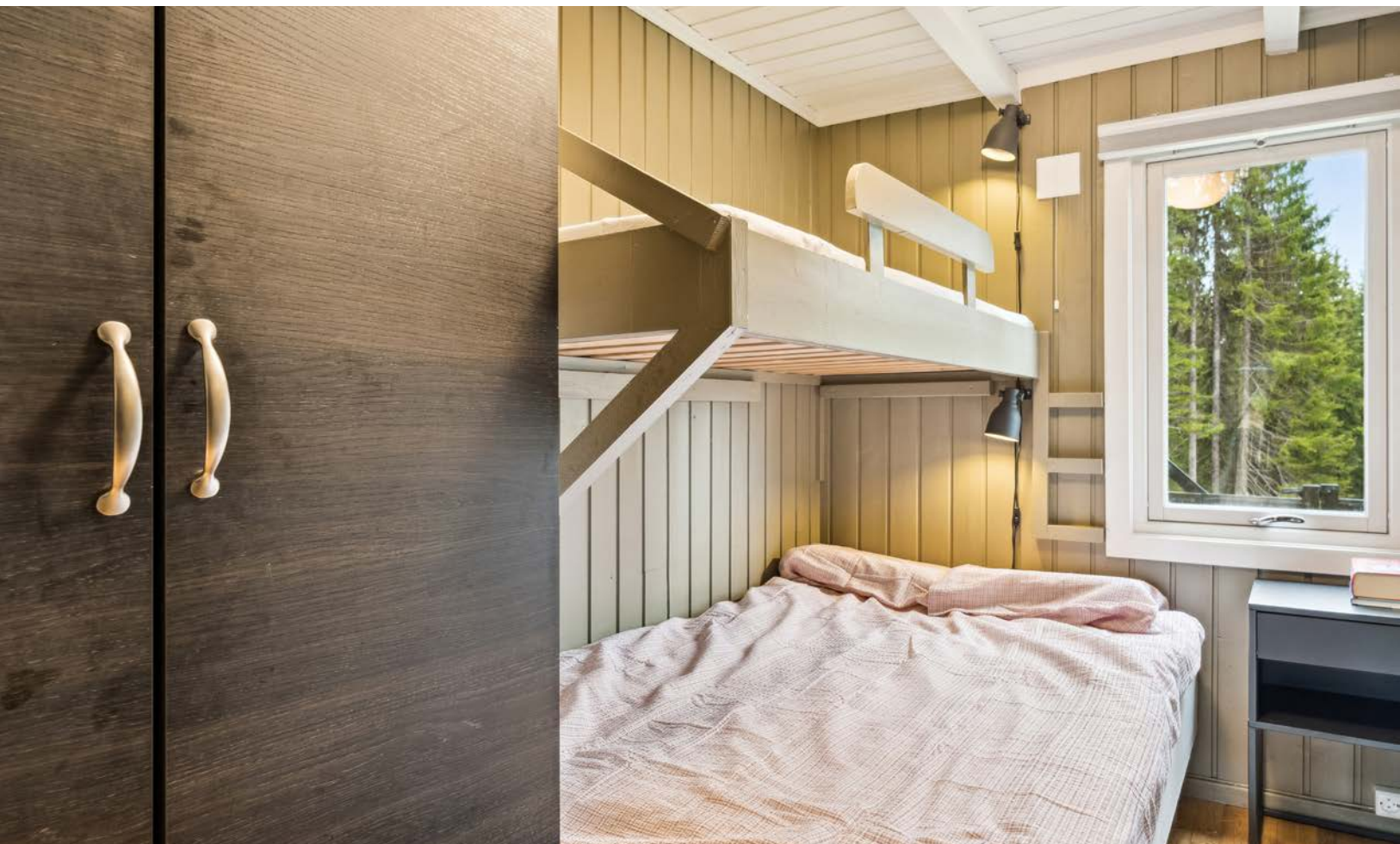
Hovedhytta

















Anneks fra 2017



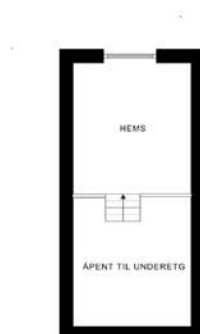
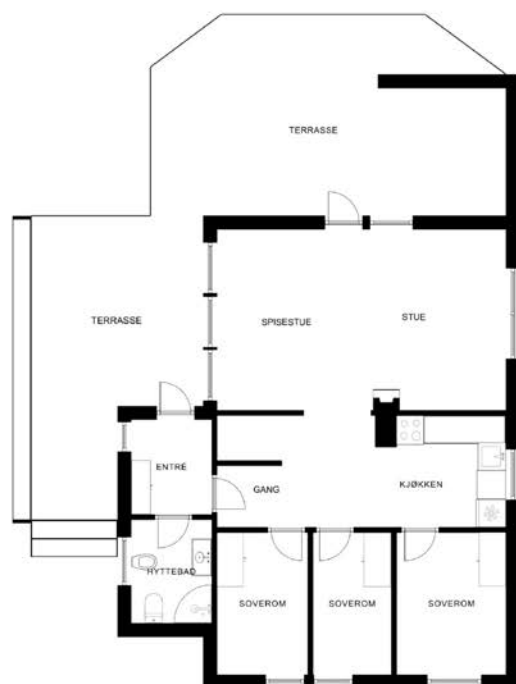






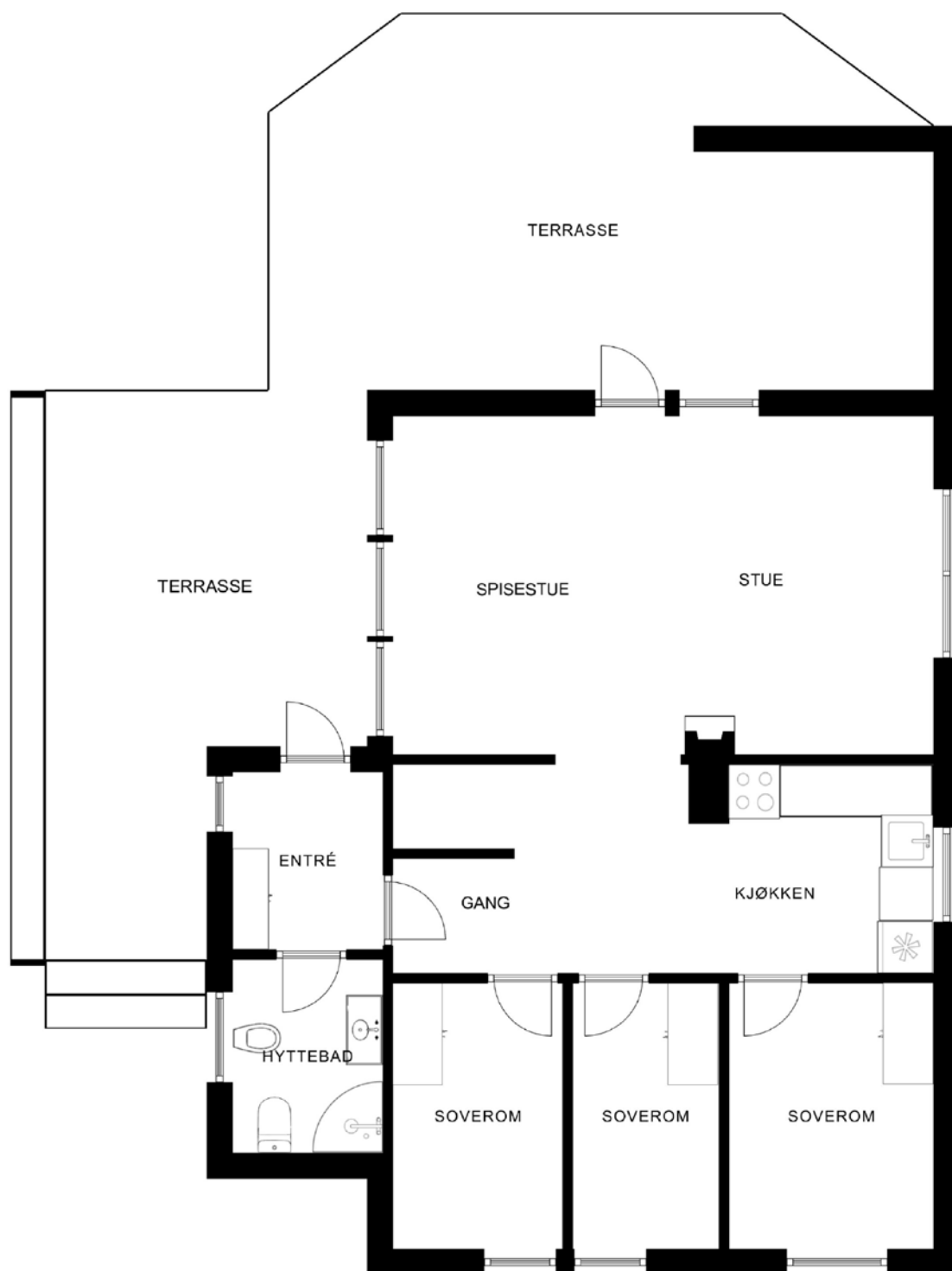


Plantegninger:



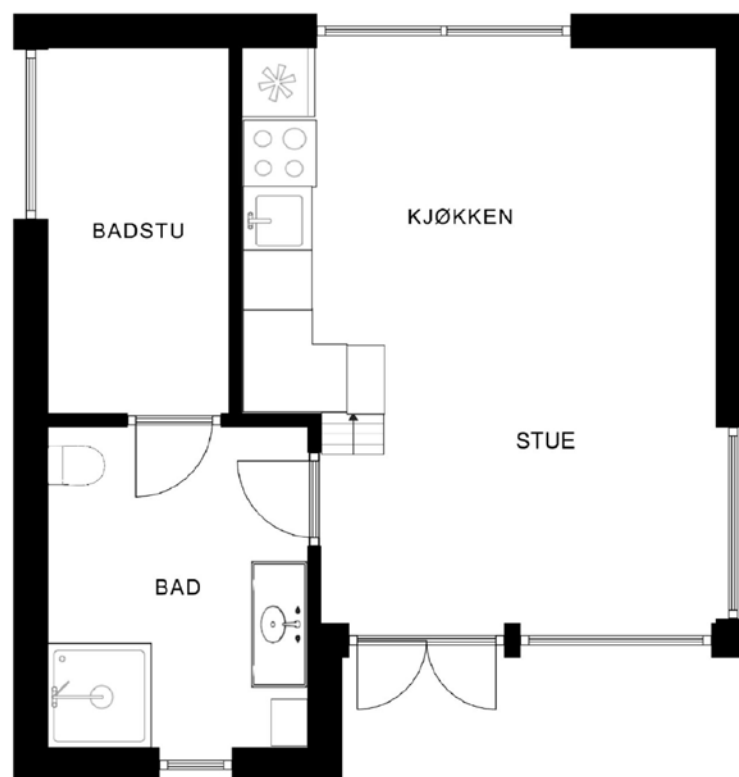
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Fritidsbolig:



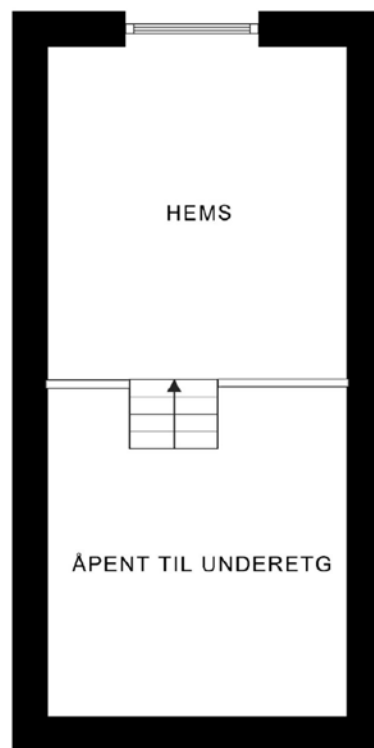
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Anneks:



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

Anneks:



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Lakkegata 153, 2923 TISLEIDALEN

 NORD-AURDAL kommune

 gnr. 106, bnr. 225

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 03.09.2024

Rapportdato: 03.09.2024

Oppdragsnr.: 21462-1256

Referansenummer: WF7202

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2024339



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 eksemplarstilling 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen i Tisleidalen, i Nord Aurdal kommune.
Fritidseiendommens bebyggelse består av frittstående hytte, anneks, uthus med bod/uteto og gapahuk.
Byggeår for hytte er 1977.

Fritidsboligen er oppført med alt på ett plan, og med bærekonstruksjoner fra byggeår.
Nåværende eier har foretatt jevnlig påkostninger/oppgradering og vedlikehold av bygget.
Det er bl.a. montert nyere vinduer, det innlagt strøm, vann og avløp, og det foreligger utslippstillatelse for vanninstallasjon. Eier har også fått bygget terrasser med takoverbygg på deler av denne.

Det er oppdaget avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene.
Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bl.a. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstrykkelse på vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast.

Skeivheter i bygget må sees i sammenheng med byggemetode hvor bygget fremstår å være satt rett på stedlige masser/terreng. Det bør gjøres nærmere undersøkelser av grunn/fundamenter før evt. oppretting igangsettes. Dette for å få kartlagt om grunn er stabil og/eller om det fortsatt pågår setninger/bevegelser avhengig av årstider. Denne byggemetoden med grunnmur på terreng var vanlig på oppføringsstidspunkt, men er en risikokonstruksjon med henhold til fukt fra grunn og bevegelser fra tele.

Fritidsbolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak har sperrekonstruksjon av tre med røsta himling i stue med synlige rundstokker. Yttertak er tekket med pappshingel og med takrenner/nedløp av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Bygningen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasser bygget i trekonstruksjon med bjelkelag og terrassebord lagt på terreng/lettklinkerblokker.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av heltre furu. Det er flislagt gulv i entré med elektrisk gulvvarme. Veggene og himlinger er kledd med trepanel.

Det er luke i himling til loft på kjøkken.

Bygget har elementpipe av lettklinkerblokker, nyere vedovn i stue og sotluke bak komfyr på kjøkken.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig har bygget furu fyllingsdører.

Rom for personlig hygiene:

Gulv belagt med heltre furubord. Vegger og himling er kledd med trepanel.

Det er montert benkinnredning med servant, urinal-toalett, Cinderella brennkammer-toalett, dusjkabinett og opplegg for oppvaskmaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med skufferekke, over- og underskap i heltre. Malte fronter i heltre furu med profil. Laminert benkeplate med utslagsvask i rustfritt stål.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.

Bygget har naturlig ventilasjon via veggventiler.
Varmtvannstanken er plassert under benk og på ca. 50 liter. Egen trykktank for borehull er også plassert her.

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert på soverom
Det er fast belysning via lampepunkter i rom.
Det er utvendig påkoblingsskap med fjernavleser på yttervegg.
Det er montert elbil lader ved port.

Brannslukningsapparat og røykvarsler i bygget

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent.
Bygget har ringmur av murkonstruksjon satt på grunn/i terreng.
Overvann fra tak ledes i nedløp og eier opplyser om at det er laget drengroft på vestsiden og sørsiden av hytta .

Bygningen har betonggrunnmur satt i terreng/grunn.
Eiendommen er planert rundt bygning med plen og gruset innkjøring/parkering. Ellers kupert og skrånende naturtomt.
Utvendige avløpsrør av plast tilkoblet slamavskiller for gråvann.
Det er privat grunnboret brønn og vannledning av plast.

Slamavskiller i glassfiber for håndtering av gråvann.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Teknisk verdi bygninger 2 750 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det er gjort endringer på planløsning i hytta. Overbygget inngangsparti er bygget inn som en del av entré. Forhold er ikke byggemeldt.

Anneks

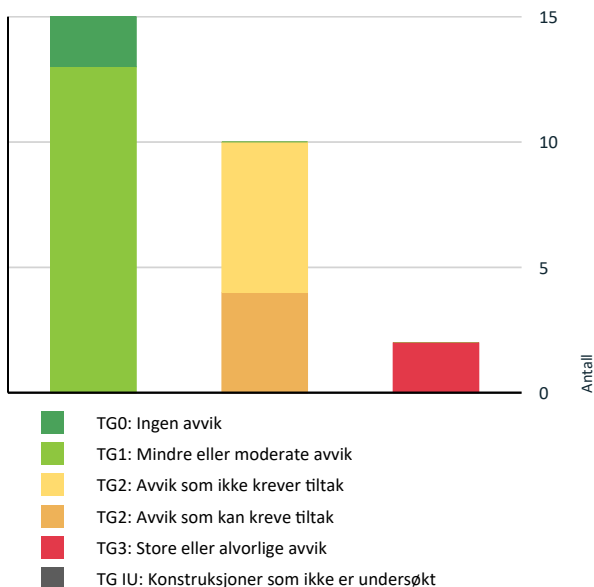
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Uthus

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

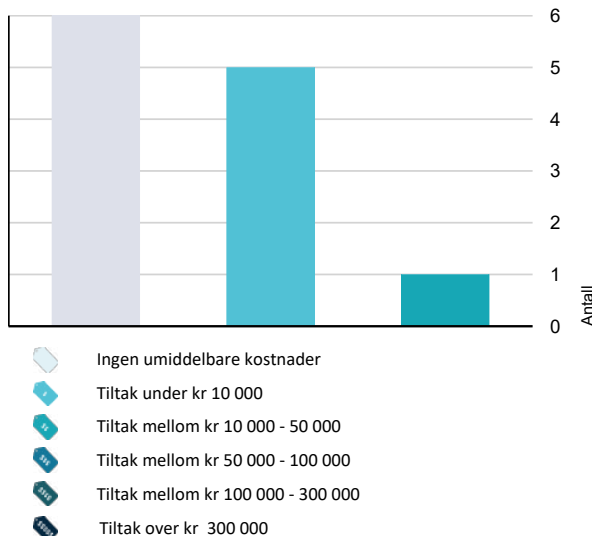
Sammendrag av boligens tilstand

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

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av fritidsbolig på eiendommen 106/225 i Nord Aurdal kommune.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert frostsprengte nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.

Frostsprengte nedløp må holdes under oppsikt og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke på kledningsbord i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting. Noe vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekker i nedre del av kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak har sperrekonstruksjon av tre med røsta himling i stue med synlige rundstokker. Ellers loft over soverom/kjøkkendel. Det er utkraget pulttak i trekonstruksjon over deler av terrasse mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Konstruksjonene har noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Takkonstruksjon fungerer, men bør holdes under oppsikt vinterstid mtp. snølast, da den ikke er dimensjonert iht. dagens snølastkrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Bygningen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis oppsprukket overflatebehandling utvendig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

karmen har behov for vedlikehold/overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser bygget i trekonstruksjon med bjelkelag og terrassebord lagt på terreng/lettklinkerblokker.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mindre Skeivheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrasser fungerer med registrerte skeivheter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av heltre furu. Det er flislagt gulv i entré med elektrisk gulvvarme. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Eier har slipt/lakkert gulver i stue og kjøkken seinsommer 2024.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har trebjelkelag over kryperom.

Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på 2 m.

Det er målt ca. 35 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

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.

Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser og undersøkelser av grunn og grunnforhold. Tiltak med selve opprettingen er ikke estimert da dette må sees i sammenheng med kontrollpunkt grunnmur/fundamenter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Bygget har elementpipe av lettklinkerblokker, nyere vedovn i stue og sotluke bak komfyr på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Innredning på kjøkken er for nærmere sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Peisovn i stue

TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Kryp kjelleren har kondensutfordringer.

Det måles høye fuktverdier i treverk under stubbeloft/rom for personlig hygiene.

Det er registrert løs isopor/EPS i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Krypkjeller bør holdes under oppsikt og det bør gjøres nærmere undersøkelser. Tiltak med bedre ventilering anbefales. Hvit isopor bør ryddes ut grunnet fare for videreutvikling av fukt/skadedyr. Tiltak med tetting for mus bør utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ekskrement fra mus og løs isolasjon.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har bygget furu fyllingsdører.

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Rom for personlig hygiene:

Gulv belagt med heltre furubord. Vegger og himling er kledd med trepanel.

Det er montert benkinnredning med servant, urinal-toalett, Cinderella brennkammer-toalett, dusjkabinett og opplegg for oppvaskmaskin.

Rommet er ikke bygget som et fullverdig våtrom mht. byggeforskrifter fra byggeår. Rommet er bygget uten tettesjikt i våtsoner og uten gulvsluk.

Det er innlagt vann/avløp for gråvann og rommet er vurdert til å fungere forutsatt at sanitærutstyr og vanninstallasjon brukes med forsiktighet og at bruken av rommet ikke endres.

Som ett ytterligere sikringstiltak anbefales det å montere vannstoppsystem i rommet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Innredning med skufferekke, over- og underskap i heltre. Malte fronter i heltre furu med profil. Laminert benkeplate med utslagsvask i rustfritt stål.

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

1 TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon via veggventiler.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert under benk og på ca. 100 liter. Egen trykktank for borehull er også plassert her.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1 TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert på soverom
Det er fast belysning via lampepunkter i rom.
Det er utvendig påkoblingsskap med fjernavleser på yttervegg.
Det er montert elbil lader ved port.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Jeg har ikke registrert avvik på el-anlegg.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

1 TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarsler i bygget

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert.

TG 1 Drenering

Bygget har ringmur av murkonstruksjon satt på grunn/i terreng. Overvann fra tak ledes i nedløp og eier opplyser om at det er laget drengroft på vestsiden og sørsiden av hytta. Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring mot grunn/murkonstruksjon og jmf. bygningsåret var dette en vanlig løsning på slike konstruksjoner.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur satt i terreng/grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Fundamentert på terreng, som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsakssammenheng med registrerte skjevheter i hytta

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg. Ved evt. igangsetting av tiltak med oppretting vil oppretting av gulver være en naturlig del av jobben.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er planert rundt bygning med plen og gruset innkjøring/parkering. Ellers kupert og skrånende naturtomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast tilkoblet slamavskiller for gråvann. Det er privat grunnboret brønn og vannledning av plast.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er dokumentert at vannkvaliteten på brønnvannet har for høye verdier av mangan og jern.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Septiktank

Slamavskiller i glassfiber for håndtering av gråvann.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2017

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Beskrivelse

Anneks oppbygd på støpt plate av betong og med isolerte ringmurselementer ifyllt betong. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med stående behandlet ytterkledning. Saltak i sperrekonstruksjon og tak tekket med pappshingel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stålrør.

Innvendig gulv av 1-stav laminat. Vegger og himling er kledd med behandlet trepanel.

Bygget har malte trevinduer med 2 lags isolerglass.

Det er malt to-fløyet ytterdør i tre med glassfelt i dørblad.

Innredet hems med stigevegg i heltre og spilerekkeverk i trekonstruksjon.

Det er innlagt strøm med kontakter og fast belysning via lampepunkter/downlights. Varmtvannsbereder under benk på badstue på ca. 100 liter.

Kjøkken:

Det er montert kjøkken med benkeskap og overskap med skrog og fronter av laminerte plater. Det er benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskum. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.

Det er montert avtrekksvifte.

Bad:

Gulv belagt med fliser, sokkelflis på vegg og nedsenk i dusj. Vegger er kledd med flis i dusjsone og trepanel ellers på vegg og i himling.

Det er montert baderomsinnredning av laminerte plater med skufferekke og benkeplate med servant.

Det er montert urinal-toalett.

Det er montert dusj på vegg utvendig.

Badstue.

Gulv belagt med fliser og med sluk i gulv. Vegger og himling er kledd med trepanel. Det er plassbygget benkinnredning i tre.

Vegghengt strømfyrte badstueovn.

Bygget er ikke vurdert av meg utover dette.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Uthus



Anvendelse

Byggeår

1977

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthus oppbygd med bjelkelagskonstruksjon satt på punktfundament i terreng. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med stående behandlet ytterkledning og skiferforblending. Bygget har saltak i sperrekonstruksjon av tre og taket er tekket med torv. Innvendig gulv av heltrebord og noe trepanel på vegg og i himling. Ett rom er bygget med utedo.

Det er innlagt strøm med kontakter og belysning via lampepunkter.

Trevindu med koblet glass og malt heltre ytterdører.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	4 500
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold for alle bygg (Stipulert)	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 550 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 700 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 100 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	1 050 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 760 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	66			66	45
SUM	66				45
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Annet, Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

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

Ny arealstandard:
- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort endringer på planløsning i hytta. Overbygget inngangsparti er bygget inn som en del av entré. Forhold er ikke byggemeldt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		28		28		5	33
SUM		28				5	33
SUM BRA	28						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stue/kjøkken, Bad, Badstue	

Kommentar

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

Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal.
- Utvendig bod er definert som eksternt bruksareal.
- Hemsrom er definert med areal ved lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utedo, Bod 2	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	66	0
Anneks	0	28
Uthus	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2024	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør
	Hans Henrik Brevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	106	225		0	1654.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lakkegata 153

Hjemmelshaver

Brevik Hans Henrik 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

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

Adkomstvei

Adkomst via privat gruset bomveg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har eget slamavskiller for gråvann og med infiltrasjonsgrøft.

Regulering

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

Om tomten

Tomten ligger i lett kupert terreng og er opparbeidet med gruset adkomstveg/parkering på eiendommen, plenareal og inngjerdet med skigaard.

Eier opplyser også at hjørne (nordøst) er grunnen drenert, isolert og gruset (3 meter + 7 meter) og det er trukket et strømkabel under bakken fra hovedhytta.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring og el.skjema	23.08.2024		Gjennomgått	11	Ja
Offentlige planer			Ikke gjennomgått		Nei
Byggetillatelse med tegning av hytte og uthus	06.08.1976	Fremvist	Gjennomgått	9	Nei
Infoland.no/Ambita	09.08.2024	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	4	Nei
Eier		Tilstede	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger anneks	14.09.2017	Fremvist	Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	11.09.2017	Fremvist	Gjennomgått	1	Nei
Kommunale opplysninger v/megler.	28.08.2024	16. vedlegg fremvist	Ikke gjennomgått		Nei
Mjøslab - Vannprøve	09.02.2024	Fremvist	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2024	
2	16.09.2024	
3	16.09.2024	
4	27.09.2024	
5	27.09.2024	
6	13.05.2025	Det var feil benevnelse på areal på Anneks. Dette er rettet opp 13.5.2025.
7	13.05.2025	Det var feil areal-benevnelse på Anneks. Dette er rettet opp 13.5.2025.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WF7202>

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.	
1201240028	

Selger 1 navn
Hans Henrik Brevik

Gateadresse	
Lakkegata 153	

Poststed	Postnr
TISLEIDALEN	2923

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1201240028

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

Beskrivelse

En vinter etter det ble innlagt vann på hytta sprakk det et vannrør på badet. Eier var på hytta da skaden skjedde og fikk stoppet lekkasjen. Vannrør opplegget ble utbedret og forbedret av rørlegger. Noen år senere i 2016 da snekker skulle innramme inngangspartiet og lage lem ned til krypkjeller fra baderomsgulvet ble det oppdaget vann i isolasjonen under gulvet. Isolasjon og tregulvet ble da byttet ut.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rør langs veggen ble isolert og det ble laget en tappekran av rør til utekran for bruk i vinterhalvåret hvor det er frost.

Arbeid utført av

Aurdal rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av enkelte rørdeler under servant og ved blandebatteri i dusjen.

Arbeid utført av

Aurdal rør

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Da eier kjøpte hytten i 2001 var det i krypkjeller hvite fuktmerker på treplank på nedsiden av gulvet. Tiltak som ble gjort da var å rydde krypkjeller for byggematerialer og legge byggeplast på bakken for å hindre vanndamp og fukt.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gulvene i hytten er skjeve. Høyeste punkt er ved pipen midt i hytten og heller da noe nedover på begge sider av hytta. Det var slik da eier kjøpte hytten og har ikke endret seg noe særlig de siste 20 årene.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2021 ble det oppdaget mus i krypkjeller under inngangsparti. Feller ble satt ut og liten sprekk i grunnmur under terrasse (i hjørnet ved inngangsdør) ble forsøkt tetnet fra innsiden av krypkjeller. Det har ikke vært mus etter disse tiltak.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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 faglært

Beskrivelse

Oppgraderte anlegget til 3+40 Amp. Inntalerte el-billader og kurs opplegg.

Arbeid utført av

Trio Elektro

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

Beskrivelse

Det er ladeboks på inngangsporten ved hytta. Kabel er trukket under bakken og inn i hytta. Det er 16 amp. kurs. Trio elektro utførte jobben og har søkt kommunen og godkjennelse på det.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Han har bygget begge terrasser og taket over deler av terrassen. Eier har satt inn pipe gjennom taket fra badet for å gi lufting til forbrenningstoalett.

Arbeid utført av

Kjell Ove Halvorsen

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

Beskrivelse

Da ny hytte ble satt opp i 2018 ble det samtidig satt opp nytt gjerde rundt hele tomten. Det gamle gjerde gikk langs veien inn til den nye hytte og det er i utgangspunktet ikke lov å inngjerde hele tomten for å opprettholde tilgangen til beitemark. Det har ikke vært noen innvendinger fra naboer eller gårdeiere på dette men det er ikke søkt om tillatelse til dette.

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

Document reference: 1201240028

Tilleggskommentar

Det er satt opp ny hytte i 2018 bakerst på tomten. Størrelse 28.4 kvadratmeter med hems. Bad og badtu. Det er innlagt vann og strøm. Det er godkjent for varig oppholdsrom. Byggmester er Per Bergene i Valdres hytter. Rørlegger er Aurdal rør. Elektrikker er Valdres Innstallasjon.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Henrik Brevik	f108a5384546d580105ad8 0e1aed2db440080a19	02.04.2025 08:04:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201240028

- 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>

Inventar som følger med hytten:

Ny, liten hytte:

- Sofa og sofabord
- Hvitevarer og servise i kjøkkenskap
- Taklampe fra Bolia
- 3 bilder med svarte rammer
- 3 madrasser og 2 dyner
- Bordtennisbord
- Trådgjerde og gjerdestolper
- Tylø badstubøtte med øsekar, veggtermometer.

Stor hytte:

- Hjørnesofa
- TV og dekoder
- Spisebord med to benker
- Taklampe over spisebord
- Grønt skap med inventar
- 2 bilder på veggen ("Valdres" og "Skikjører")
- Kjøkkenutstyr og servise i kjøkkenskape.
- 2 blå tepper
- 3 rammemadrasser
- 2 madrasser i køyesenger
- 6 puter og 6 dyner
- 3 svarte nattbord
- Vaskemaskin og baderomsutstyr
- Garderobeskap og puff i entré
- Utebenk på terrassen mot sør
- 2 svarte madrasser til pallesofa på vestvendt terrasse

- Ruter til mobilt Wi-Fi, 2 Google Wi-Fi forsterkere, 2 WI-Fi kontakter til panelovner og utekamera.

Merk: Antilopehorn som er skrudd fast i veggen over terrassedøren i stuen følger ikke med.

Uthus:

- Fryser
- Utstyr til badestamp
- Kommode med skuffer
- Askebøtte og spade
- Sjøppelspann
- Snøspade og snøskuffe
- Øks

Gapahuk:

- 3 nettingvinduer
- Benk på terrassen
- Trampoline

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	GRANBU	Beregnet areal	1654.7
Etablert dato	18.12.1973	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført 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	106/225
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	11.10.2017 11.10.2017			106/2, 106/4, 106/225
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	14.07.2017 14.07.2017			106/2, 106/225
Skylddeling Skylddeling	18.12.1973			106/2, 106/225

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6750276.76	513461.38	0	Ja	1654.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BREVIK HANS HENRIK F140572*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BJØRNVEIEN 97B 0773 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Lakkergeta 153

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2923 TISLEIDALEN	Kirkesogn	03100105 Tisleidalen
Grunnkrets	206 Tisleidalen	Tettsted	
Valgkrets	1 Nord-Aurdal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	158035421		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	04.08.1977
2	300633002		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Ferdigattest (FA)	07.03.2022

1: Bygning 158035421: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 04.08.1977

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	52
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	52
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	04.08.1976	17.07.2007
Igangsettingstillatelse	04.09.1976	17.07.2007
Tatt i bruk	04.08.1977	17.07.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Lakkegata 153	H0101	106/225	52	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	52	0	52	0	0	0

2: Bygning 300633002: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Ferdigattest 07.03.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	28,4
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	28,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	31,6
Vannforsyning		BTA Totalt	31,6
Avløp		Bebygd areal	36
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	13.07.2017	14.07.2017
Ferdigattest	07.03.2022	07.03.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	106/225	-	-	-	-	-

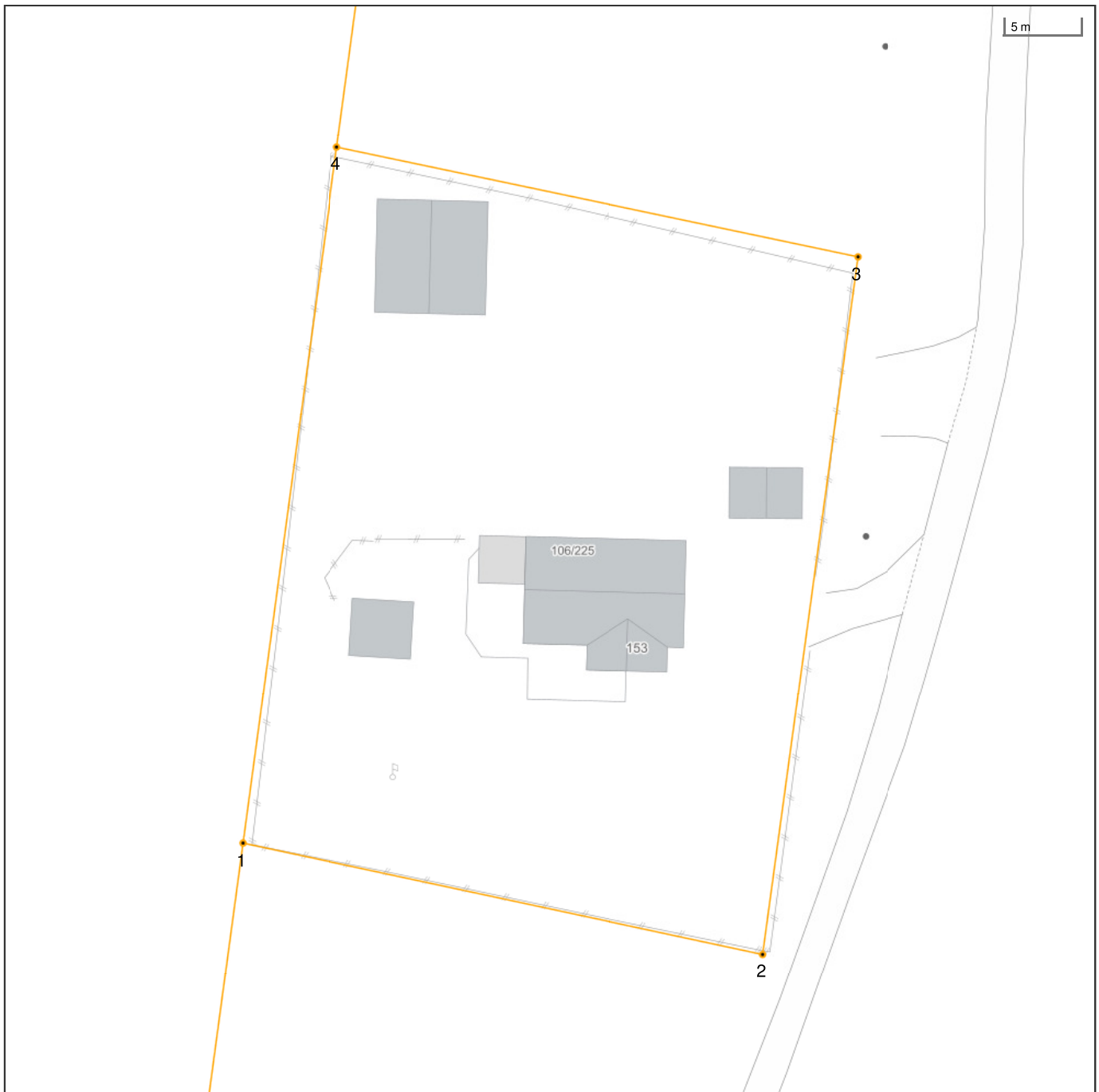
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	28,4	28,4	0	31,6	31,6

Eiendomskart for eiendom 3451 - 106/225//



5 m



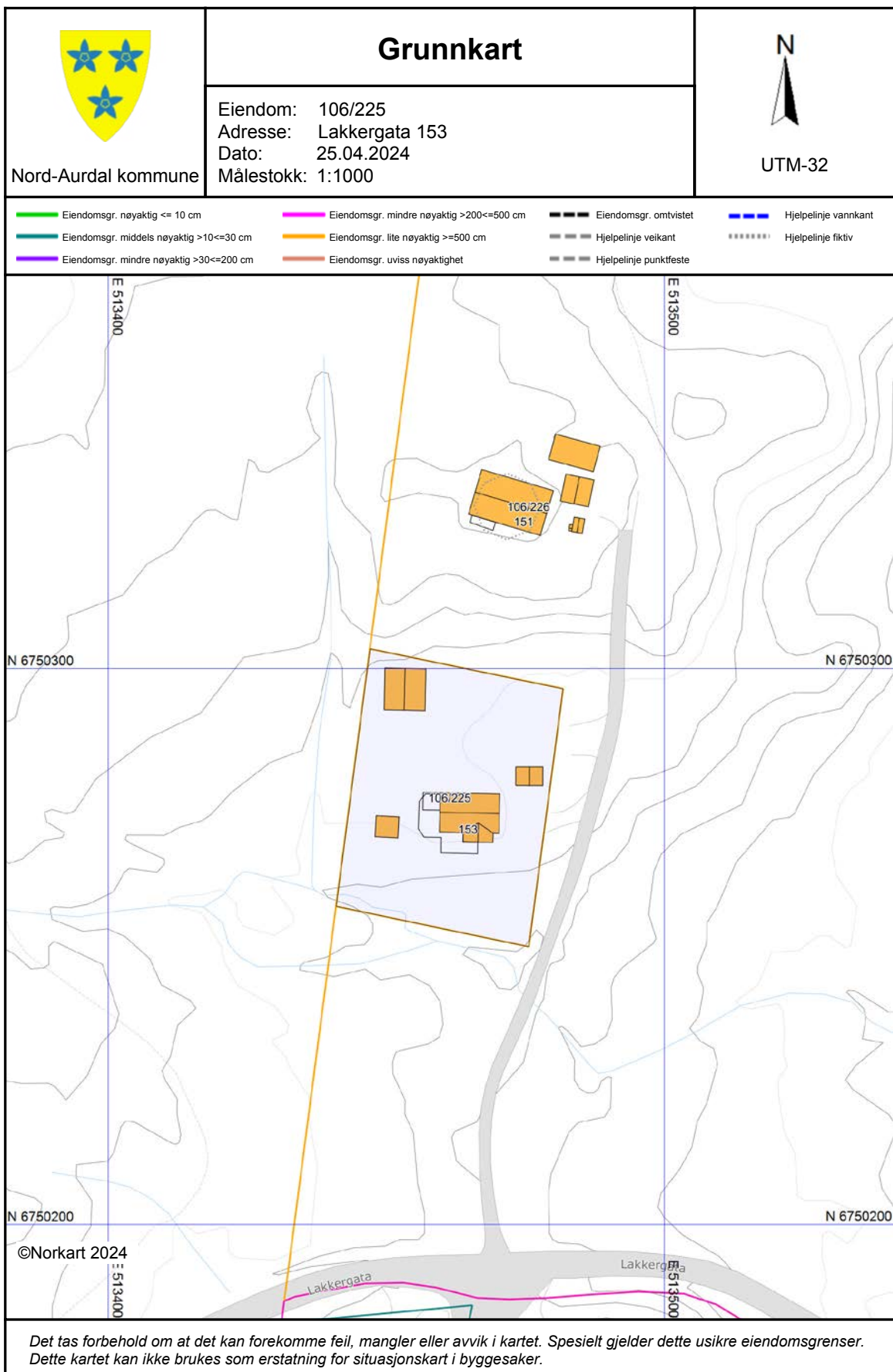
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
--- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
- - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

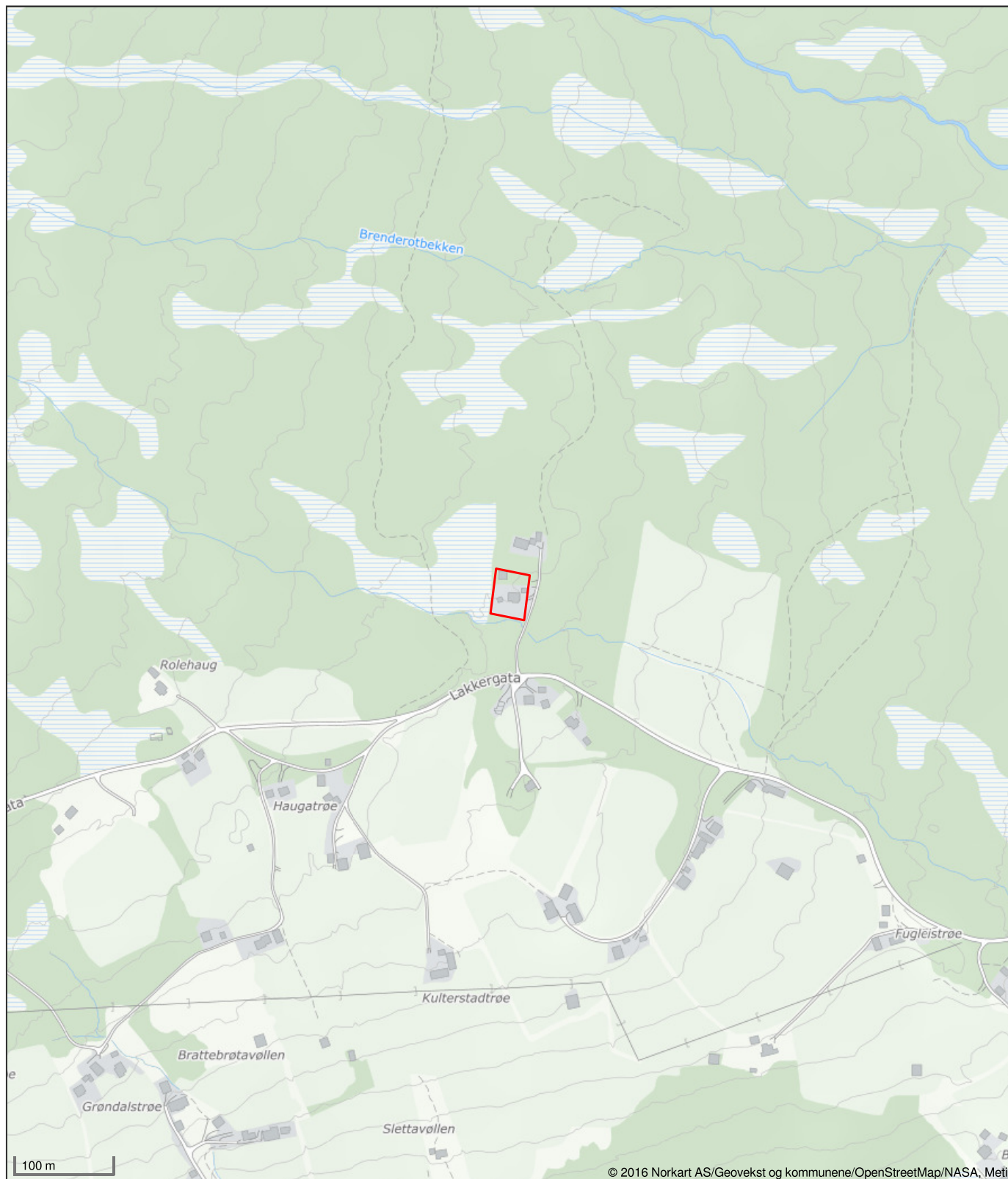
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 654,70 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6750276,757929252	Øst	513461,3845979866

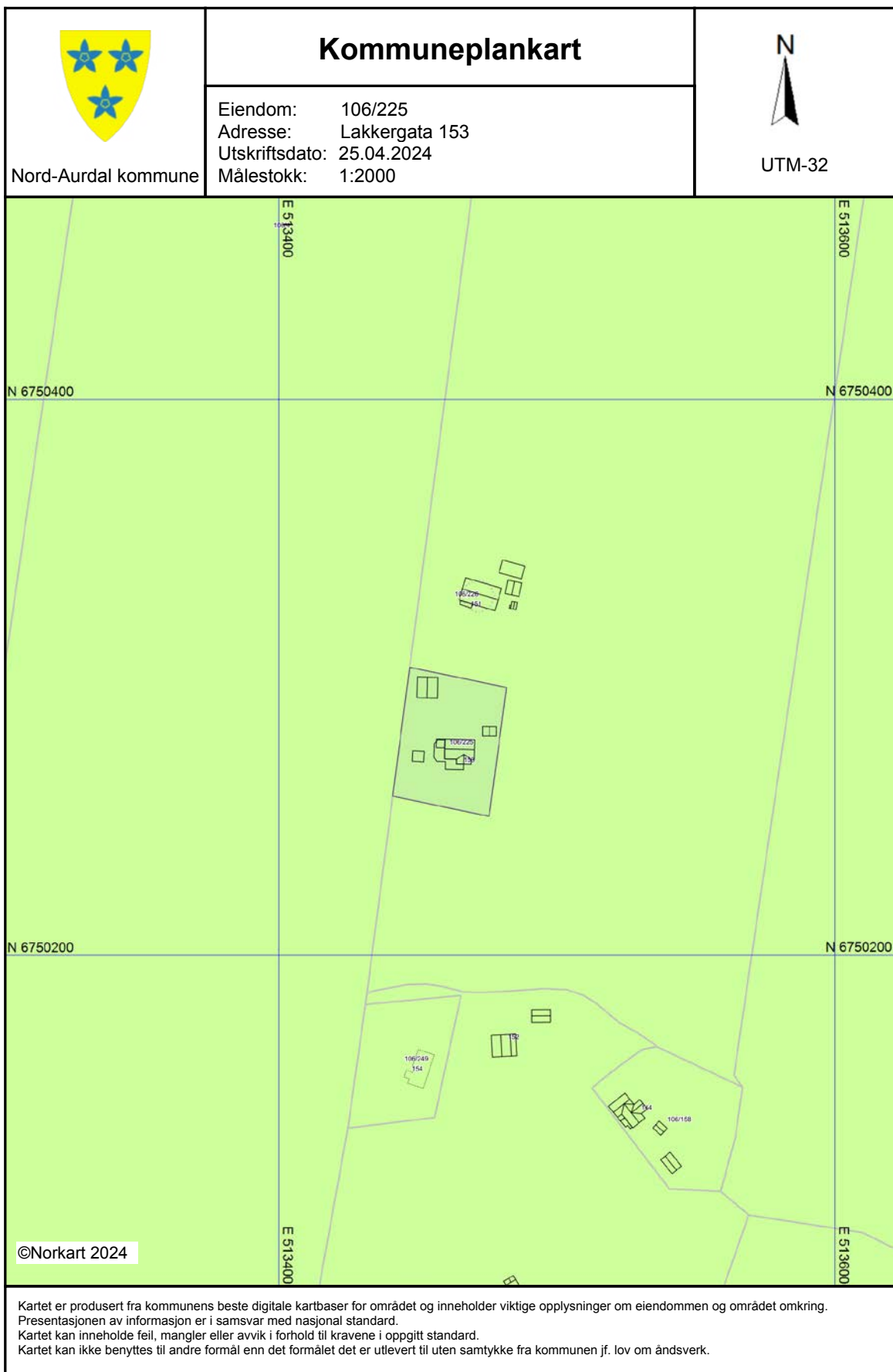
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6750257,22023486	513440,980478527	999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,73	
2	6750249,96231211	513475,654266245	999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,43	
3	6750296,38383134	513481,837827688	999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,83	
4	6750303,5535464	513447,063690341	999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,51	



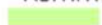
Oversiktskart for eiendom 3451 - 106/225//



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



Tegnforklaring

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
 Planområde

 Fjernveg - nåværende



Nord-Aurdal kommune

VALDRES HYTTER AS
Golsvegen 1561
2923 TISLEIDALEN

Att:

Deres ref.:
af33143e-71f8-47f6-996b-
693265c35d9f

Vår ref.:
ROGROL - 22/4749

Vår dato:
07.03.2022

Søknad om ferdigattest for anneks på gbnr 106/225.

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

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

Med hilsen

Rolf K Rogstad
ingeniør

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt uten underskrift

Vedlegg: Ferdigattest

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

Ansvarlig søker (navn, adresse) VALDRES HYTTER AS Golsvegen 1561 2923 TISLEIDALEN	Tiltakshaver (navn, adresse) Hans Henrik Brevik Bjørneveien 97 B 0773 OSLO
--	---

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse Lakkergeta 153	Gnr. 106	Bnr. 225	Festenr.	Seksjonsnr.

Spesifikasjon				
Tiltakets/byggets navn Nybygg/anneks				
Vedtak fattet av Planutvalget, delegert			Vedtak dato 11.10.2017	Saksnr. 348/17
Dato sluttkontroll 26.02.22	Kontrollansvarlig Valdres Hytter AS			
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Pbl § 93).			
	Ingen.			

UNDERSKRIFT		
Sted Fagernes	Dato 07.03.2022	Stempel/underskrift Rolf K Rogstad

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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 25.04.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	106	Bruksnr.	225	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lakkergeta 153, 2923 TISLEIDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	1 092,00 kr
Feiing	360,00 kr
Renovasjon	2 055,00 kr
Sum	3 507,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fritidseiendom	273000 prom	4,00 kr	1/1	0 %	1 092,00 kr	273,00 kr
Fritids- og stølsrenovasjon	1 Hytte	2 157,50 kr	1/1	0 %	2 157,50 kr	539,38 kr
Årlig feiegebyr fritidsbolig	1 Pipe	169,00 kr	1/1	0 %	169,00 kr	42,25 kr
Årlig tilsynsgebyr fritidsbolig	1 Pipe	169,00 kr	1/1	0 %	169,00 kr	42,25 kr
				Sum	3 587,50 kr	896,88 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 25.04.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	106	Bruksnr.	225	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lakkergeta 153, 2923 TISLEIDALEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

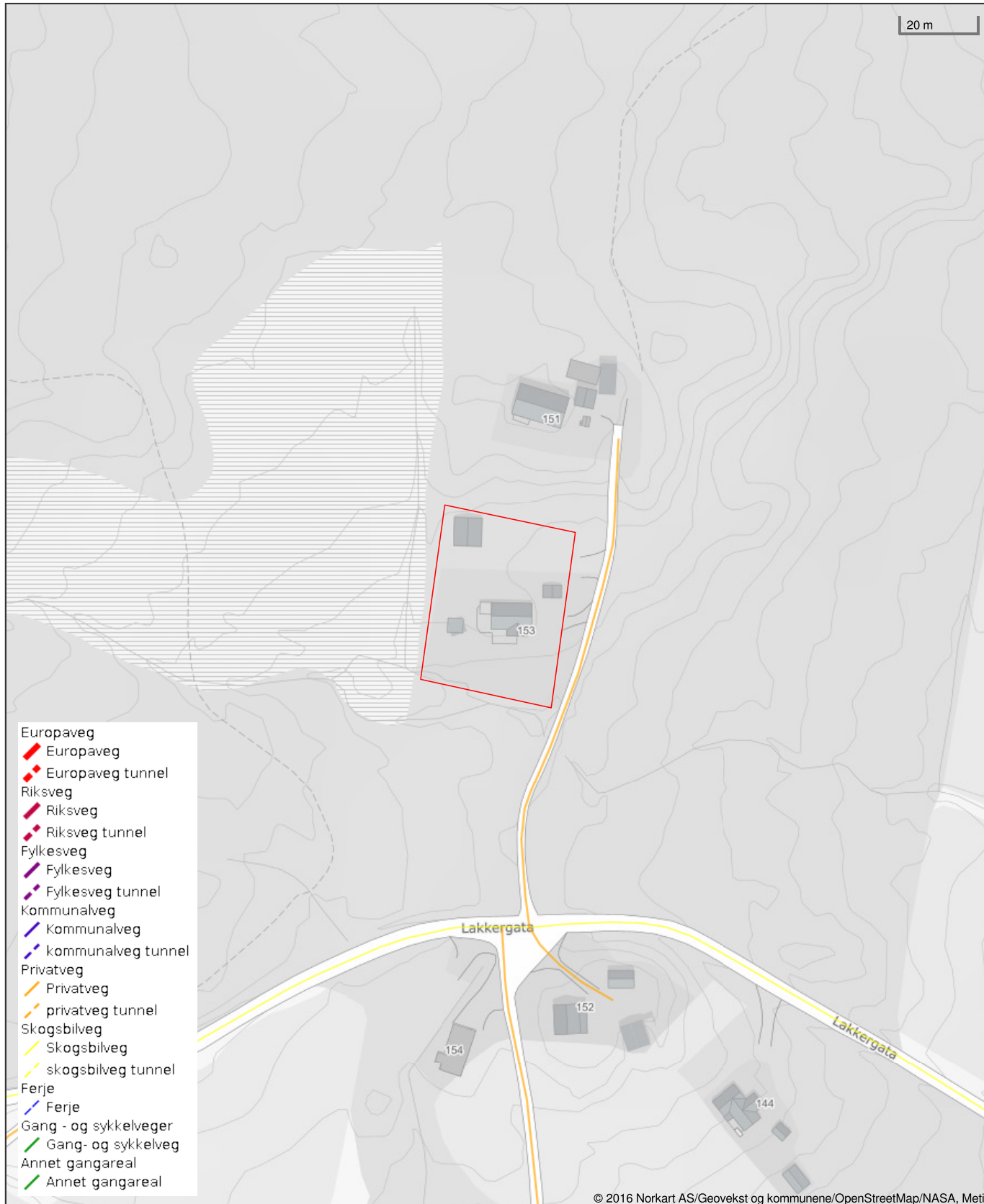
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vegstatuskart for eiendom 3451 - 106/225//



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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 25.04.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	106	Bruksnr.	225	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	--

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nord-Aurdal Brannvesen

Opplysning til eiendomsmegler

Gårdsnr:	106	Bruksnr:	225	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Lakkergeta 153, 2923 Tisleidalen						

Skorstein og ildsted

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

Det er varslet om tilsyn tidligere.

Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:

Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen

Eiendom	3451 106/225		
Utskriftsdato	25.04.2024	Antall datasett	94

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

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

9 Berørte datasett

- ❗ Dyrkbar jord
- ❗ Flom - aktsomhetsområder
- ❗ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Grunnvannsborehull
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Radon

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flomsoner
- ✔ Forurensset grunn
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marin grense
- ✔ Markagrensa
- ✔ Mulighet for marin leire
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdedata
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmitteområder
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAC
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - DN-håndbok 13

- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite

- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindrifsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser

- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Utvalgte naturtyper
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft

- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde
reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
etter T-1442
- ✔ Tettsteder
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Tur- og friluftsruter
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Verneplan for vassdrag
- ✔ Villreinområder

Dyrkbar jord

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



Om datasettet

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

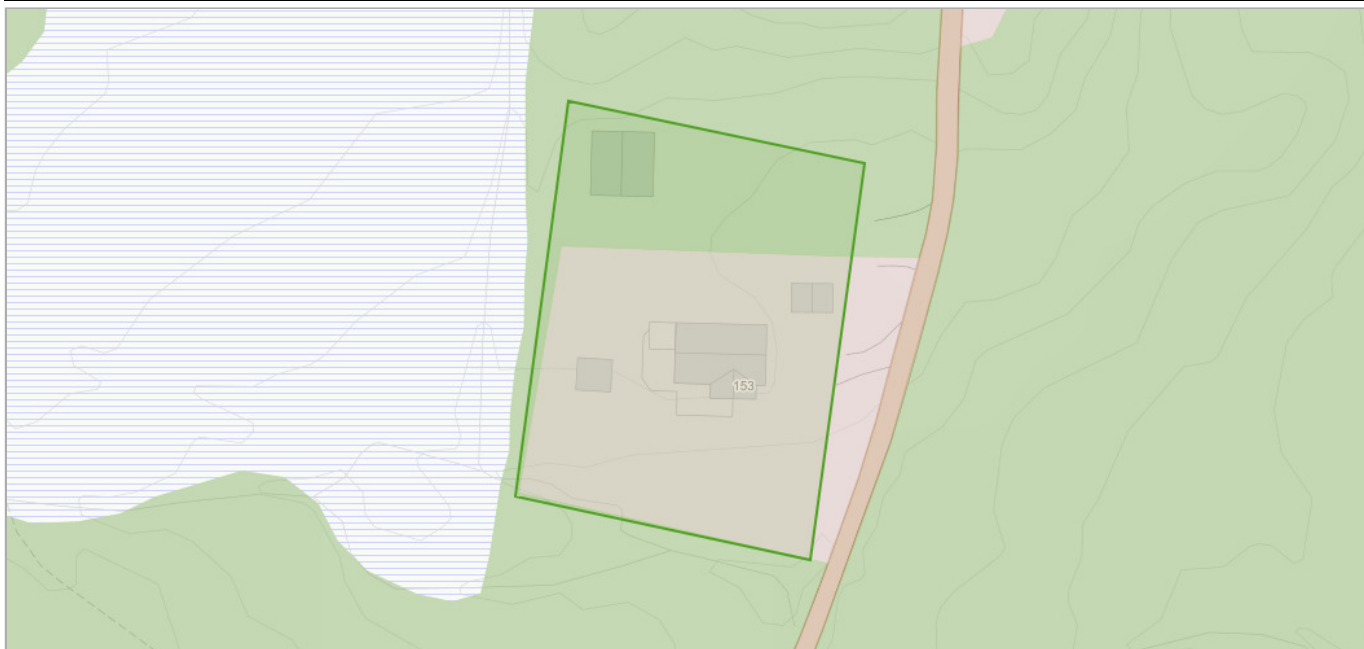
Tegnforklaring

Arealressursflate
Dyrkbar jord ikke endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008
Ikke endret etter 2008

Kilde	Geovekst	Versjon	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

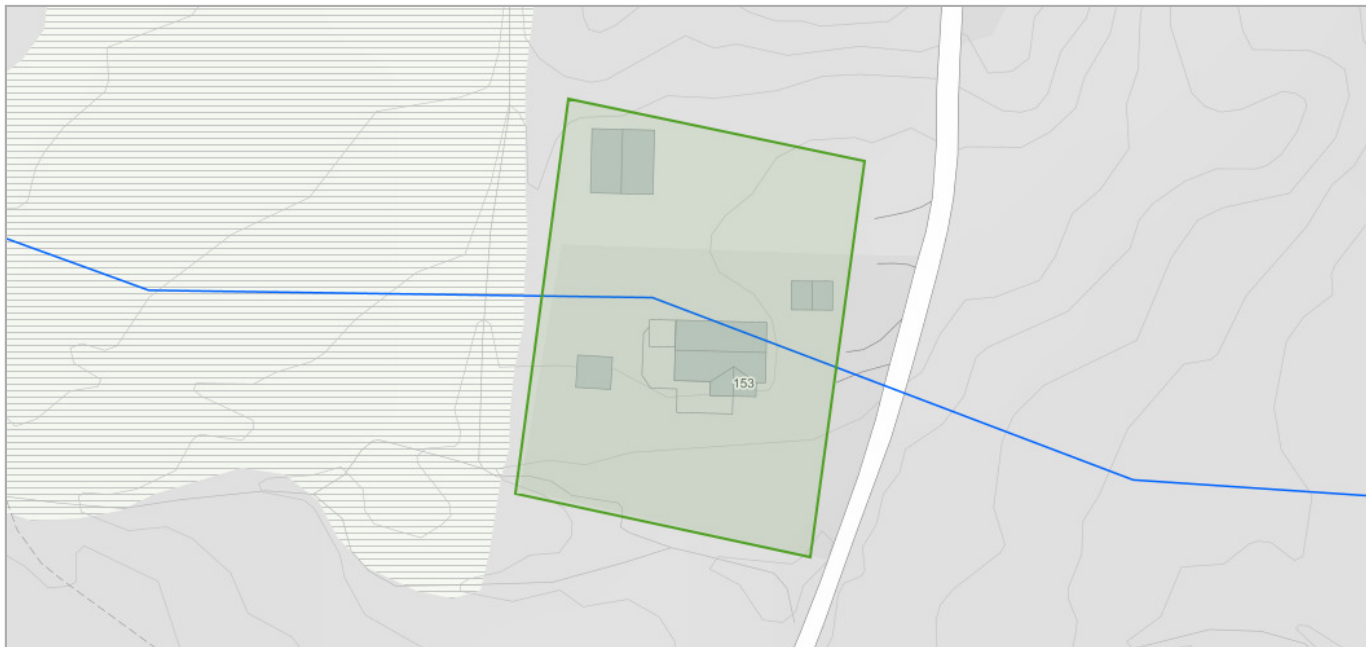
 Bebyggelse
 Skog
 Samferdsel
 Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Lav	Barskog

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	25.04.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

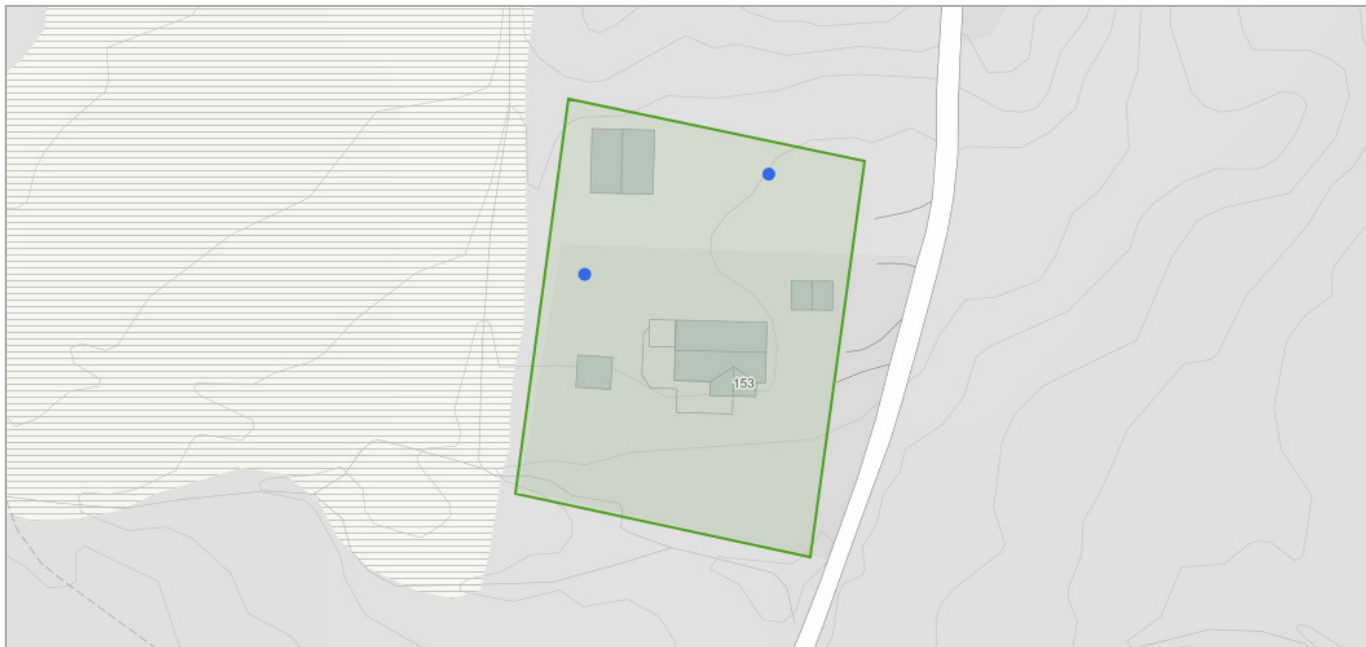
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen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

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Grunnvannsborehull

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	25.04.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

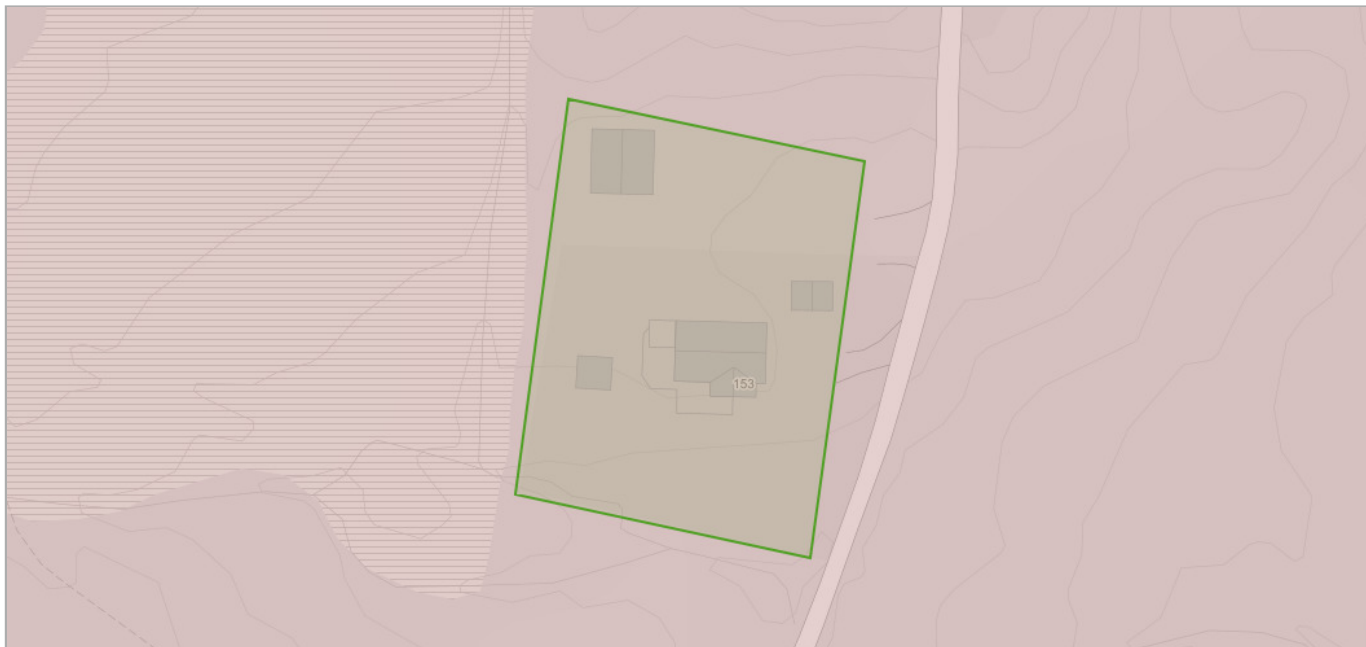
Grunnvannbrønn
● Grunnvannbrønn - fjell

Grunnvannbrønn

Brønnr	Bruk	Grunnforhold
120195	Hytte/fritidsbolig	Fjell
52259	Hytte/fritidsbolig	Fjell

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	29.03.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

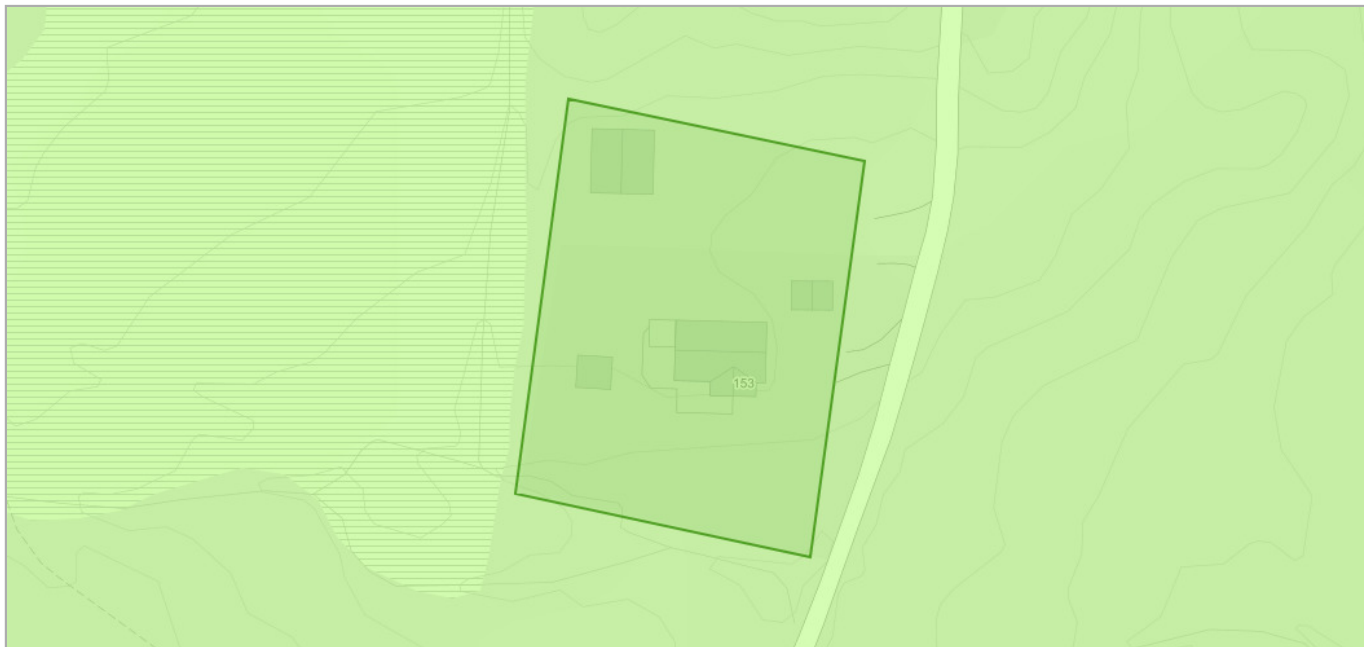
Kartlagte friluftslivsområder
 Svært viktig friluftslivsområde

Objekter

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

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

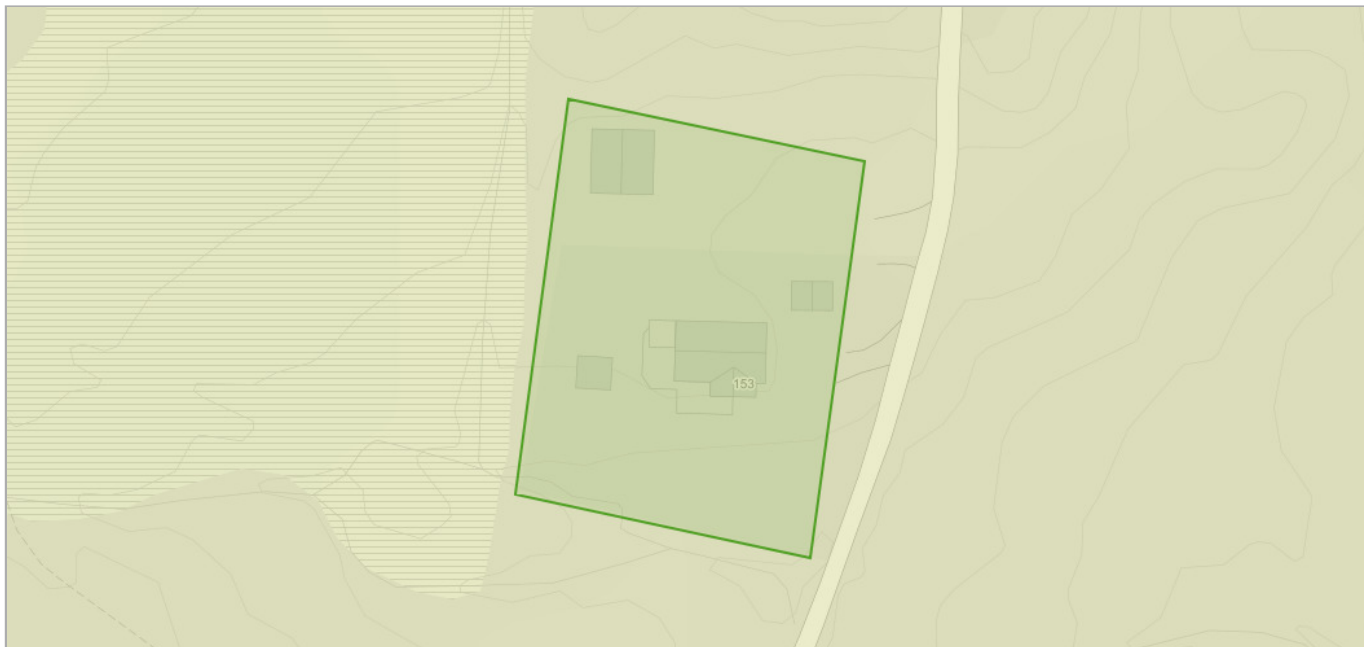
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	25.04.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

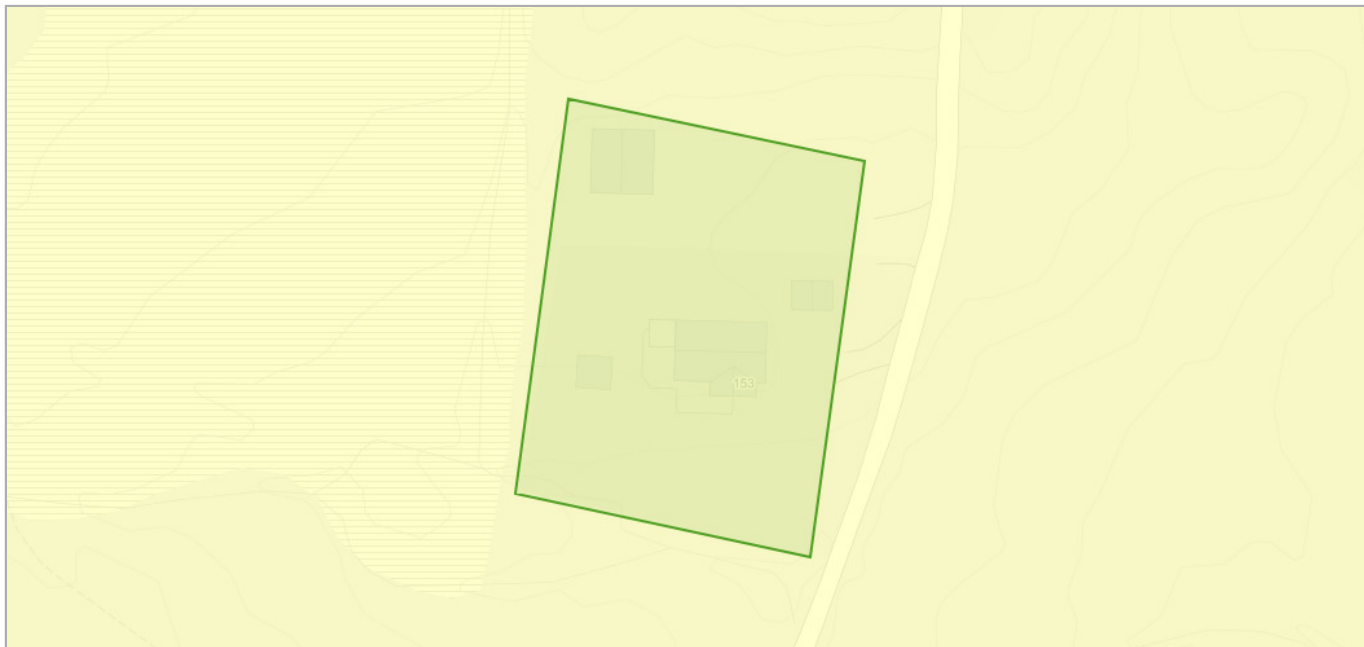
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

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

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og 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 kjenne tegne 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.

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	16.04.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I.

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

Tegnforklaring

☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
ØLSJØEN	Åbjøra



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 25.04.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	106	Bruksnr.	225	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lakkergeta 153, 2923 TISLEIDALEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542K020
Navn	AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf
Delarealer	Delareal 1 655 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende



Skatteetaten

Dato
25.04.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3451 NORD-AURDAL

Gnr 106 Bnr 225 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Lakkegata 153, 2923 TISLEIDALEN

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 432 443

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Sendt: torsdag 25. april 2024 14:40
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: SV: Rekvisisjon info e-verk - Lakkerata 153

Hei,

Godkjent siste gang 16.02.2010 uten avvik.
Forbruk 2023: 6077 kWh

Mvh
John Henry Nilssen
Tilsynsingeniør
+47 97951047



Følg oss på SoMe:



Viktig informasjon:

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

Fra: Griug Post <post@griug.no>
Sendt: torsdag 25. april 2024 13:29
Til: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Emne: VS: Rekvisisjon info e-verk - Lakkerata 153

Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: torsdag 25. april 2024 10:46
Til: Griug Post <post@griug.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - Lakkerata 153

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Sendt: tirsdag 7. mai 2024 13:40
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: SV: Lakkerata 153

Hei!

Her er det registrert en slamavskiller på 1 m³. Tømmefrekvensen er på hvert fjerde år, og den ble sist tømt 28.09.2020. Anlegget skal tømmes igjen i år, og den tømmes med avvanningsbil.

Gebysatsene for tømming finner du her:

<https://www.vkr.no/media/2153/2024-gebyr-avloepsslam.pdf>

Med vennlig hilsen

Helene Wolla
Kundebehandler

Tlf. 613 63 866 / 480 11 455

E-post: helene@vkr.no

www.vkr.no



Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>

Sendt: tirsdag 7. mai 2024 13:34

Til: Post VKR <Post@VKR.no>

Emne: Lakkerata 153

Hei.

Vårt firma har for salg Lakkerata 153 – gnr 106 bnr 225 i Nord-Aurdal kommune, tilhørende Hans Henrik Brevik.

Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

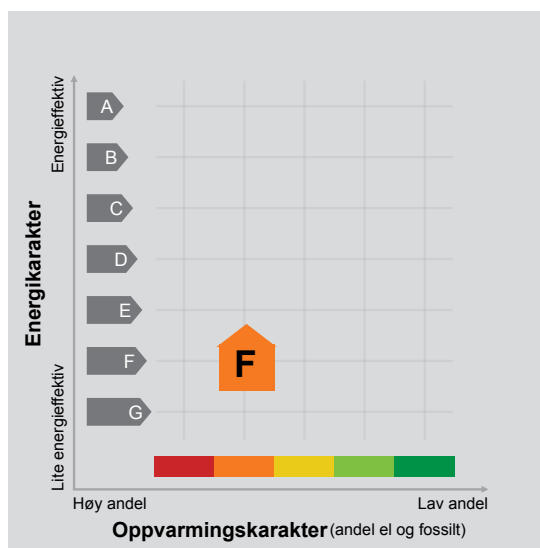
På forhånd takk og ha en fin dag!

Vennlig hilsen

Tove Berg

ENERGIATTEST

Adresse	Lakkegata 153
Postnummer	2923
Sted	TISLEIDALEN
Kommunenavn	Nord-Aurdal
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	225
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158035421
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-18169
Dato	31.08.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 106, Bruksnummer 225 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

18.09.2024 kl. 15.44

Oppdatert per

18.09.2024 kl. 15.43

Adresse(r) :

Gateadresse: **Lakkergeta 153**

Gatenr: **1171**

Kommune: **NORD-AURDAL**

Postkrets: **2923 TISLEIDALEN**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2002/998-1/21 04.03.2002

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 700 000

Omsetningstype: Fritt salg

BREVIK HANS HENRIK

FØDT: 14.05.1972

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/1967705-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutten eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2002/999-1/21 04.03.2002

OBLIGASJON

Beløp: NOK 500 000

Panthaver: ROMSDALS FELLESBANK ASA

LØPENR: 5936010

2021/1476124-1/200 23.11.2021

PANTEDOKUMENT

21:00

Beløp: NOK 1 000 000

Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 988 738 387

Panthaver: SPAREBANK 1 SMN

ORG.NR: 937 901 003

2024/1510329-1/200 03.06.2024 **PANTEDOKUMENT**

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 18.09.2024 15:44 - Sist oppdatert 18.09.2024 15:43

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

12:06

Beløp: NOK 1 500 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 SMN
ORG.NR: 937 901 003
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1967705-1/200 18.09.2024 **PANTEDOKUMENT**
09:21

Beløp: NOK 3 360 000
Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1967705-2/200 18.09.2024 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**
09:21 **SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

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

GRUNNDATA

1973/5667-1/21 18.12.1973

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 106
BNR: 2

2020/759876-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 0542 GNR: 106 BNR: 225

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.

Nr. 736
RICH. ANDVORD
OSLODagbok nr 5667 1973. 18/2. Rf
Valdros sorenkrivertombene

Avskrift.

Godkjent til innhefting i grunnboken.

Skylddelingsforretning

Den dag, den 20. juli 1973 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Valdrosg.-nr. 106 br.nr. 2 av skyld mark 0,86 i Nord-Rindal herred. Forretningen er forlangt av Håkan Oddesom har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾ Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmann³⁾ ESVVed forretningen møtte:³⁾ Håkan Odde og Erling OddeMennene valte til formann Frode Hesteng

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

1.⁴⁾ Areal: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbete dekar, produktiv skog dekar, annet areal 1,504 dekar. I alt 1,504 dekar.2. Grensebeskrivelse:⁵⁾Parsellen ligger i Valdros skogskog på Njånes liden syd for vannet med Rølla liden. Den grensen i vest mot Hvit Håser skog ligger. Parsellen er reklatert ferdig og¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvi-
renten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skyld-
delingslovens § 1.)²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/4 1917 § 20, skal vedk. for forret-
ningen holdes, underskrive erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skyld-
delingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt
og etter beste overbevisning den 19 N.N.»³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses
om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å
varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)⁴⁾ Oppgave over den fraskilte dels areal m.v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelings-
lovens § 9.)⁵⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboieendommer blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke
er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i
forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom.
Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skrift-
lig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



måle nord-syd 46 m, øst-vest 34 m.
Tegningen med Tinn Hånes, som ikke var
til stede, ble medbragt og satt ned
for påtusen, i de andre tegninger ble det
medbragt markstenger.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen
den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet?
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-
strekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? *Mytten*

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juni 1821?

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.¹⁾

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 *0,86* *1000* *for*

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord *35* dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog *280* dekar, annet areal *15* dekar.

I alt *330* dekar.

De " fraskilte del er gitt bruksnavn²⁾ *Gran bti*

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Er lene
Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og et 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.

Vi har bestemt at *Er lene*
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing. *2010* *Er lene*

Torgny Hångren *Jens Kluge* *Wm. H. Hångren*

¹⁾ Det som ikke passer styrkes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går til jordstyre.¹⁾*Jordstyrets uttalelse:*

Fradelingen behandlet i Nord-Aurdal
jordstyre den 26/9 1973, under sak
nr. 326.

Jordstyret tilrår at samtykke til de-
ling blir gitt.

Nord-Aurdal jordstyre 26/9 1973.

den 19.....

formann.

sekretær.

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Formannen i Oppland fylkeslandbruksstyre

samtykket i delingen den 18/10-13/11 1973.

L. Wik.

den 19.....

formann.

fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del

har fått g.nr.

br.nr.

106 225

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?

Da er det mange fordeler med å bruke
lokalbanken!

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Lakkegata 153
2923 TISLEIDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ingrid Skrindsrud

Telefon: 901 25 967
E-post: ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre