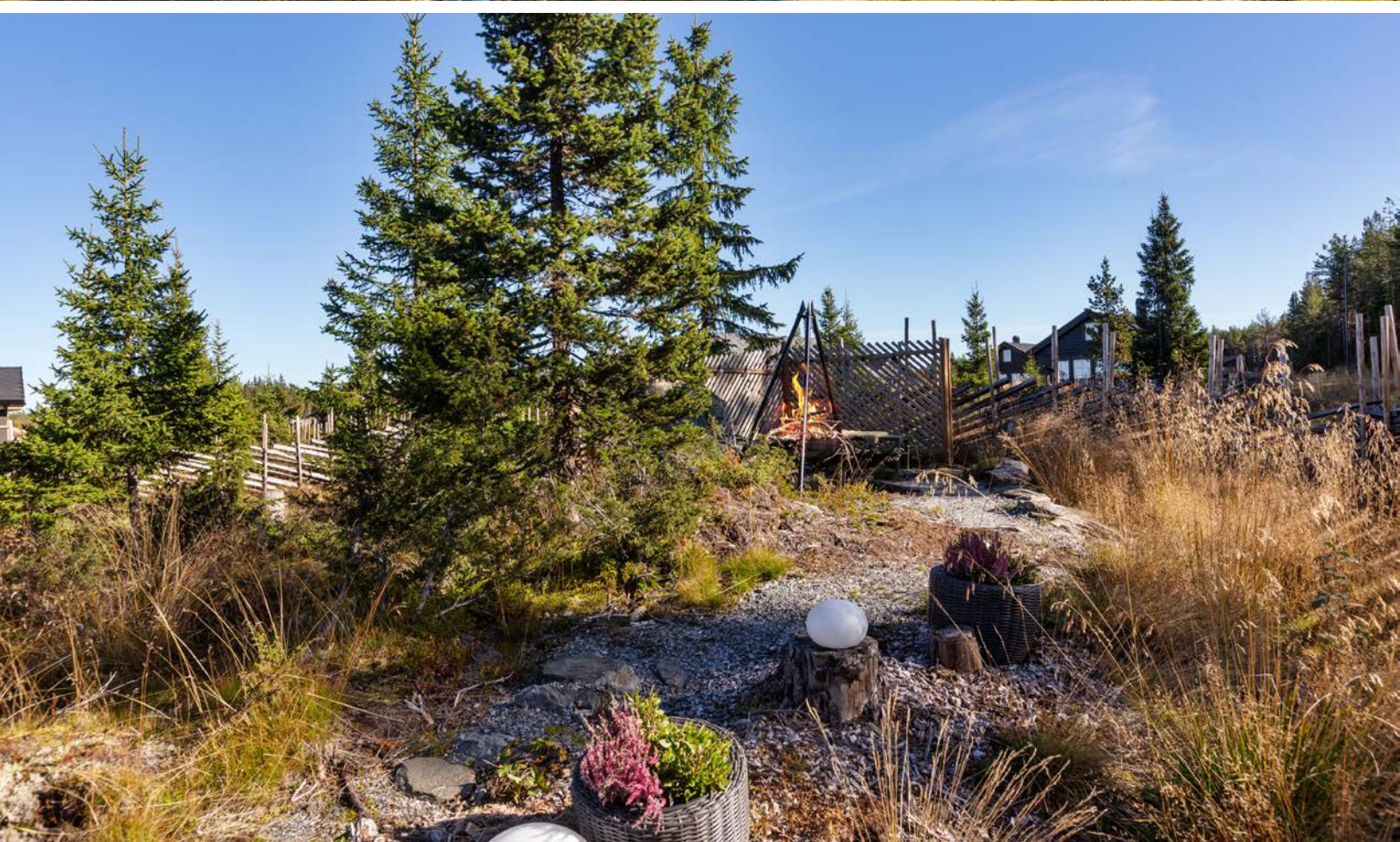


aktiv.





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 2 400 000,-
Omkostn.: Kr 61 350,-
Total ink omk.: Kr 2 461 350,-
Selger: Steinar Loven
Kirsten Loven

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 53/56 kvm
Tomtstr.: 807.7 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 64, bnr. 340
Oppdragsnr.: 1201250115

Nyere hytte i populært hytteområde med skiløype rett "utenfor døra". Vakker skogard. Alle fasiliteter.

Denne koselige hytta i Grånmeisen 10 ligger på en fin naturtomt inngjerdet med vakker skogard. Her er det solrik terrasse og idyllisk uteplass med levegger og plass til bålpanne, slik at familien kan samles til hyggelige stunder, også på friske høst- og vinterdager.

Nær tomte er det fin furuskog og lysløype, slik at en enkelt kan spenne på seg skiene og rett ut i et omfattende løypenett. Sommerstid er det bare å finne fram sykkelen og ta turen innover flotte stølsveier til vakre fjellvann eller topper med vid utsikt.

Hytta er lys og innbydende med åpen løsning stue/kjøkken, et delikat bad og to fine soverom.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	58
Informasjon fra kommunen	63
Informasjon om el-anlegg	102
Energiattest	103
Bekreftelse på formuesverdi	104
Grunnbok og tinglyst dagbok	105
Nabolagsprofil	108
Andre vedlegg	110
Budskjema	116

Om Grånmeisen 10

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 56 m²

TBA: 34 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 m² Entré, gang, stue med åpen løsning til kjøkken, to soverom, bad og bod.

BRA-e: 3 m² Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Ny arealstandard:

- Terrasse er definert som åpent areal. (TBA)
- Utvendig bod er definert som eksternt bruksareal.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset

veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

807.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt inngjerdet med vakker skigard beliggende i svakt hellende terreng. På tomta, som har gruset adkomst og parkering, er det mulighet for flere fine uteplasser.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

Beliggenhet

Drømmer du om hyttekos, vakkert turterreng og en nyere hytte, slik at dagene på hytta kan brukes til avslapning og opplevelser ute i det fri? Da kan denne lyse og innbydende hytta i Grånmeisen 10 være et godt valg! Eiendommen ligger solrikt og fint til i et populært hytteområde med lett helårs adkomst. Hytta ligger i Sanderstølen Hyttefelt 3D og er omgitt av fantastiske turmuligheter med skiløype «rett utenfor hyttedøra» og gangavstand til Sanderstølen Fritidsleiligheter, tidligere Sanderstølen Hotel med servering, svømmebasseng m.m.

Grånmeisen 10 ligger ca. 860 moh, og sommerstid kan en glede seg over sol fra tidlig morgen til ca. kl. ni på kvelden. Om vinteren lyser formiddagssola opp hytta, som har utsikt utover nærområdet og en gløtt av fjellene i Hemsedal.

For den som ønsker å starte dagen med en frisk skitur, er det bare å spenne på seg skiene og gå ut i nærmeste løype som ligger ca. 10-15 meter fra eiendommen. Denne fører inn på et omfattende løypenett som strekker seg over store deler av Tisleidalen og videre innover til blant annet Nordre Fjellstølen og videre til Hellebekk og Bjødalen. Et fantastisk løypenett finner en også på Golsfjellet, så her er det ubegrensede muligheter. Skulle en få lyst på en liten kveldstur, har Sanderstølen egen lysløype. Om noen ønsker en dag i alpinbakken, er det ca. 20 minutters kjøring til Golsfjellet alpinsenter og ca. 30 minutter til Valdres Alpinsenter i Aurdal.

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

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

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Frittliggende hytte.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Tor-Audun Eriksen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidseiendommens bebyggelse består av fritidsbolig oppført med alt på en flate.
Byggeår 2022.

Den er oppført med god håndverksutførelse og med konstruksjoner, materialvalg og utstyr av god kvalitet. Det er oppdaget noen avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene.

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

Fritidsbolig

Byggeår: 2022. Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
Standard: Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold: Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Saltak med Takkonstruksjonen av A-takstoler i tre jmf. tegninger. Loft er ikke besiktiget. Taktekkingen er av pappshingel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdør i tre.

Terrasse oppbygd med impregnerte materialer av konstruksjonsvirke og terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjon med stående kledningsbord.

INNENDIG

Innvendig er det gulv av heltre furubord. Det er flislagt gulv i entré med elektrisk gulvvarme. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Bygget har gulv mot grunn av støpt betongdekke.

Bygget har ukjent løsning m.tp. radonsperre og det foreligger ingen dokumentasjon.

Bygget har isolert stålpipeline og tilkoblet vedovn.

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

Bod utvendig. Gulv av støpt betong. Vegger og himling kledd med trepanel.

Verditakst

Kr 2 700 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Se egenerklæringsskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Frittliggende hytte med:

Entré, gang, stue med åpen løsning til kjøkken, to soverom, bad og bod.

Utvendig bod.

Terrasse.

Standard

Denne koselige hytta i Grånmeisen 10 ligger på en fin naturtomt inngjerdet med vakker skigard. Her er det solrik terrasse og idyllisk uteplass med levegger og plass til bålpanne, slik at familien kan samles til hyggelige stunder, også på friske høst- og vinterdager. Nær tomte er det fin furuskog og lysløype, slik at en enkelt kan spenne på seg skiene og rett ut i et omfattende løypenett. Sommerstid er det bare å finne fram sykkelen og ta turen innover flotte stølsveier til vakre fjellvann eller topper med vid utsikt.

Hytta har et pent inngangsparti tilknyttet terrasse med god plass til utemøbler. Fra terrassen er det også inngang til en praktisk bod med varmtvannstank på ca. 200 l og god lagringsplass til ski og annet utstyr. På utsiden av boden er det laget et åpent "vedskjul", for enkelt tilgang til vinterved.

Inne i hytta er det lyst og luftig med åpen løsning mellom stue og kjøkken. Her er det godt med vinduer, og som ellers i hytta, pene material- og fargevalg som viser nærheten til naturen og fjellet. Gulvene er av heltre furu, med unntak av bad og entré, som har fliser og varmekabler. I himlingene er det stemningsfull downlightbelysning i de fleste rom.

I den koselige stuedelen sørger en stilig peisovn for god varme og en lun stemning. Peisovnen har innsyn fra tre sider og er tilknyttet stålpipeline, noe som gir ekstra rask oppvarming av hytta.

På kjøkkenet er det god plass til å samle familie og venner til hyggelige måltider. Her er det pen kjøkkeninnredning med profilerte, gråmalte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål. Kjøkkeninnredningen har integrerte hvitevarer som

stekeovn, induksjonkoketopp, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Fra stue og kjøkken er det også utgang til terrasse.

I hytta er det to soverom, hvor hovedsoverom har god plass til dobbeltseng og garderobe. Det andre soverommet har fin plass til enkeltseng eller familiekøye. Nær soverommene er det en liten bod med mulighet for ekstra oppbevaring.

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

I den romslige entréen, som har praktisk gulv med fliser og varmekabler, er det god plass til ytterjakker og sko.

Med alle fasiliteter, enkel helårs adkomst og god plass til parkering er det bare å ønske alle: Velkommen til Grånmeisen 10!

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.

Fritidsbolig

Utvendig

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert frostsprengte nedløp.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Frostsprengte nedløp må holdes under oppsikt, og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningsbord har stedvis mye harpiks som svetter ut av kvister. Dette

er en naturlig egenskap ved bartre som forsvinner over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ved stikkprøver er det registrert avvik på enkelte musebånd.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring. Utfellelser med harpiks kan fjernes ved skraping, børsting og vask, og treet kan behandles etter at harpiksen har sluttet å komme ut.

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av heltre furubord. Det er flislagt gulv i entré med elektrisk gulvvarme. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- I gang mot stue er det registrert riper og sår i gulvflater utover normal slitasje.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Overflater fungerer med registrert avvik.

Radon,TG2

Bygget har ukjent løsning m.tp. radonsperre og det foreligger ingen dokumentasjon. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tiltak:

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Andre innvendige forhold,TG2

Bod utvendig. Gulv av støpt betong. Vegger og himling kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er synlige tørkesprekker i betonggulv.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres lokale utbedringer.

Våtrom

Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt og bygget med nedsenk i dusjsone. Det er elektriske varmekabler i gulv. Fall mot sluk er målt til 10 mm lokalt i dusjen. Gulvet ellers er målt tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er målt til 16 mm. Silikonert oppkant ved terskel er målt til ca. 12 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Gulv er bygget med nedsenk i dusjsone med lokalt fall til sluk og ellers tilnærmet flatt gulv. Benyttet løsning krever minimum 10 mm nedsenk og minimum 15 mm membranoppkant ved dør.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Membranoppkant ved dørterskel må dokumenteres.

Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran. Ved kontroll av sluk er det registrert membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Tilstandsgrad 2 satt da det ikke er fremvist dokumentasjon på tettesjikt.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Dokumentasjon i form av produkterklæring, bilder av utførelse, evt. sjekklister som viser utførelse av tettesjikt må fremlegges for å lukke avvik.

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet har innredning med skrog av folierte plater med formstøpt benkeservant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Ikke kjent om løsning/type klosett har etablert saftybag eller annen lekkasjesikring. Løsning med toalett må dokumenteres.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

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

Hovedstoppekran og vannmåler i bod.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter, TG2

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Vurdering av avvik:

- Isolerte grunnmurselementer er ikke tilfredsstillende tildekket ut ifra krav til brannsikring.

- Synlig isopor i skjøter på ringmurselementer.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Skjøter må utbedres.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges delvis møblert og med hvitevarer.

Med i handelen følger ikke: Utemøbler.

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.

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

TV/Internett/Bredbånd

Kabel.

Parkering

Helårsparkering ved hytta.

Forsikringsselskap

Fremtind

Diverse

Vedr. Brannforebygging:

Nord-Aurdal Brannvesen opplyser at det var registrert avvik etter tilsyn, men at disse nå er utbedret. Kopi av brev mottatt fra Nord-Aurdal Brannvesen følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

Energi

Oppvarming

Ved og strøm. (Varmekabler i entre og på bad)

Info strømforbruk

Griug opplyser:

Her har det ikke vært tilsyn. Tilkoblet våren 2022.

Forbruk 24: 4510 kWh. Dette vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

C

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 2 400 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25.

Feiegebyr pr år: kr. 179,-.

Tilsynsgebyr pr år: kr. 179,-.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.837,-.

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

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 717.000,-.

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:

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

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

Velavgift kr. 2500,- pr år. (Dette inkluderer vedlikehold av vei)

Brøyting kr. 3.,500,- pr. år.

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 64, bruksnummer 340 i Nord-Aurdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3451/64/340:

30.11.2020 - Dokumentnr: 3407705 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Sanderstølen Veilag

Org.nr: 925 524 239

Bestemmelse om plikt til å være medlem av Sanderstølen Veilag

Gjelder fremtidig utskilte parseller

Overført fra: Knr:3451 Gnr:64 Bnr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2021 - Dokumentnr: 1508327 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3451 Gnr:64 Bnr:31

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattst. Kopi følger vedlagt i salgsoppgaven.

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Ferdigattest utstedt 13.6.2022.

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

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.06.2022.

Vei, vann og avløp

Helårsvei.

Iht. tinglyst avtale datert 30.11.2020 har eiendommen plikt til å være medlem av Sanderstølen Veilag. Det påhviler en forpliktelse til å følge veilaget sine til enhver tid gjeldende vedtekter, samt betale en andel av veilaget sine utgifter og avgifter.

Eiendommen er tilknyttet privat vann- og avløpsanlegg for området.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner

Id: 0542K020

Navn: AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 11.09.2014

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

Planbestemmelser_kommuneplan.pdf

Reguleringsplaner

Id: 0542DR224

Navn: SANDERSTØLEN HYTTEGREND

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 30.03.2017

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/739/>

Bestemmelser_Sanderst%c3%b8lenHyttegrend_vedtatt2022.pdf

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 reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Viktig friluftsområde
- Naturtyper på land (NiN) - Dekningsområde: Nord for Tisleia 3. Dokkadeltaet
- Nasjonale Våtmarkssenter AS
- Delfelt vannkraft: FLØADN - Åbjøra Kraftverk
- Verneskog mot fjell

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

60 000 (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))

61 350 (Omkostninger totalt)

77 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

80 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 461 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 477 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 480 050 (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 61 350

Betalingsbetingelser

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 3.871,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 3.490,-, samt provisjon 2,45 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

14.10.2025

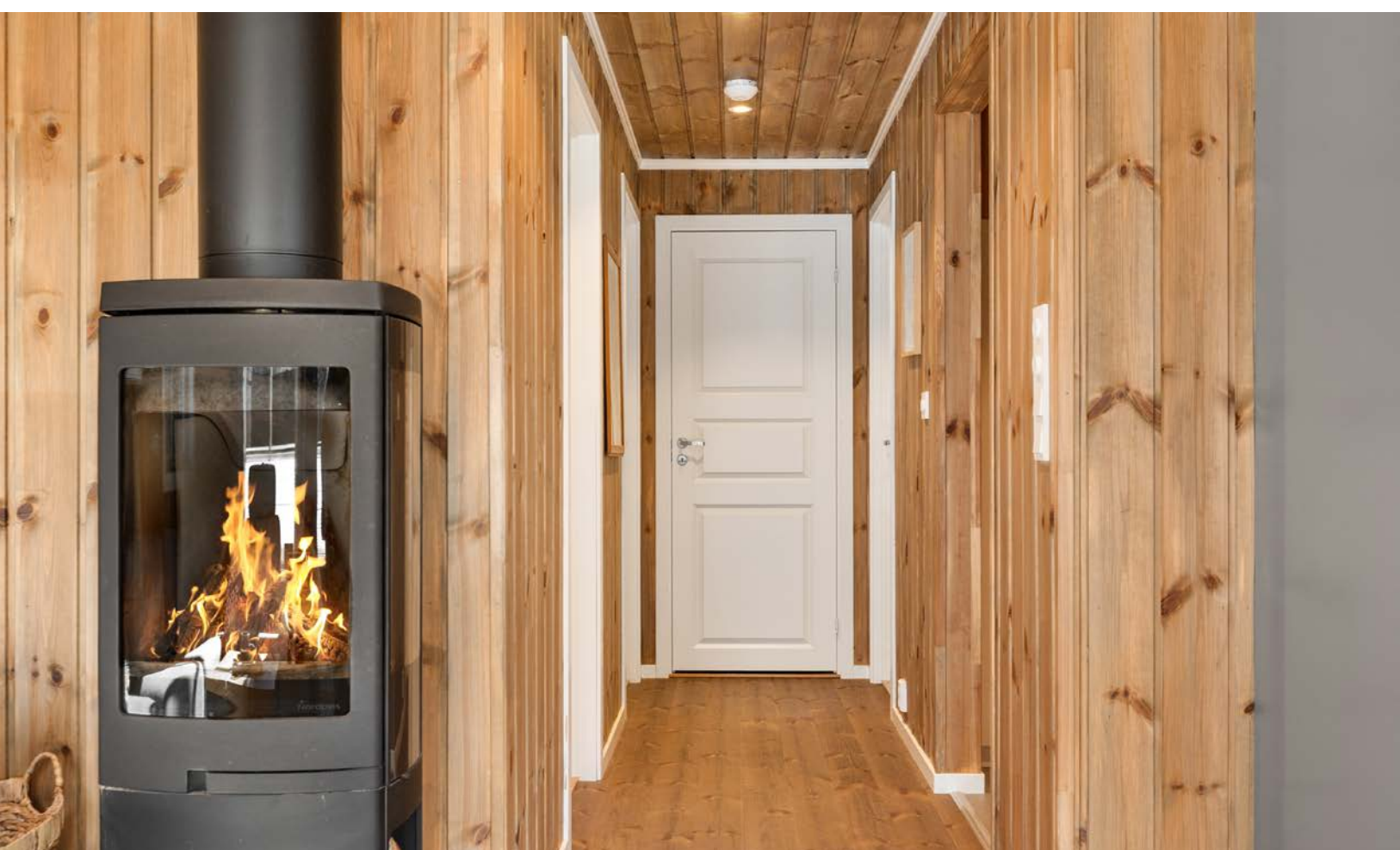






Velkommen inn!



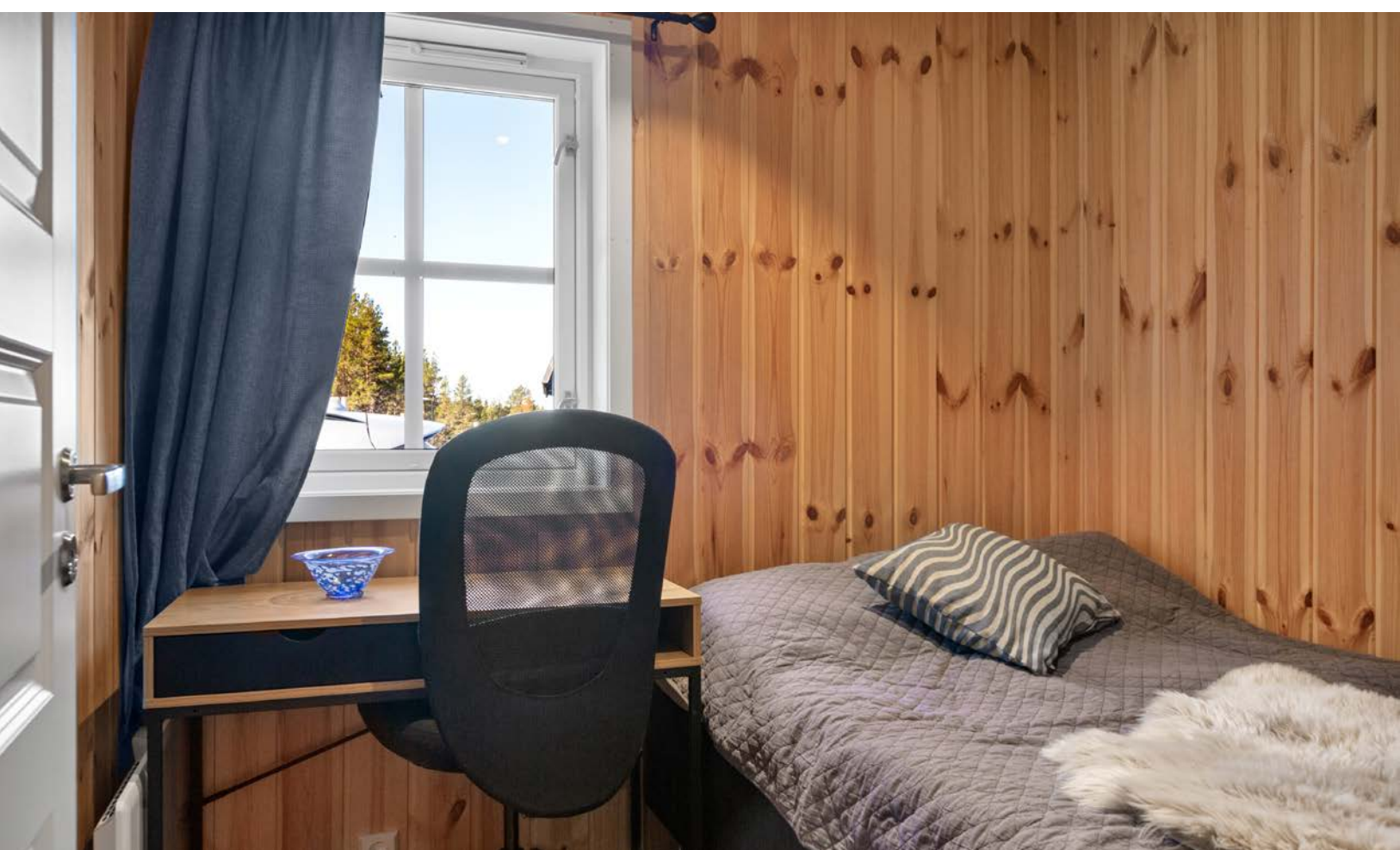
















Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

aktiv.





Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Grånmeisen 10, 2923 TISLEIDALEN

 NORD-AURDAL kommune

 gnr. 64, bnr. 340

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 18.09.2025

Rapportdato: 24.09.2025

Oppdragsnr.: 21462-1341

Referansenummer: MY2072

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2025323



 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 ligger på Sanderstølen i Tisleidalen, i Nord Aurdal kommune.

Fritidseiendommens bebyggelse består av fritidsbolig oppført med alt på en flate. Byggeår 2022.

Den er oppført med god håndverksutførelse og med konstruksjoner, materialvalg og utstyr av god kvalitet. Det er oppdaget noen avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak med Takkonstruksjonen av A-takstoler i tre jmf. tegninger. Loft er ikke besiktiget. Taktekkingen er av pappshingel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdør i tre.

Terrasse oppbygd med impregnerte materialer av konstruksjonsvirke og terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon med stående kledningsbord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av heltre furubord. Det er flislagt gulv i entré med elektrisk gulvvarme. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Bygget har gulv mot grunn av støpt betongdekke.

Bygget har ukjent løsning m.tp. radonsperre og det foreligger ingen dokumentasjon.

Bygget har isolert stålpipeline og tilkoblet vedovn.

Innendig har bygget malte fyllingsdører av formpresset materiale med malte trekarmer og eiketerskler.

Bod utvendig. Gulv av støpt betong. Vegger og himling kledd med trepanel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser. Taket har trepanel.

Gulvet er flislagt og bygget med nedsenk i dusjsone. Det er

elektriske varmekabler i gulv.

Rommet har innredning med skrog av folierte plater med formstøpt benkeservant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørner og opplegg for vaskemaskin.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med benkeskap og overskap med skrog av laminerte trefiberplater. Det er profilerte malte fronter av formpresset materiale. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum av stål. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet og funnet ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Hovedstoppekran og vannmåler i bod.

Det er avløpsrør av plast.

Bygget har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i utvendig bod.

Bereder har drenering tilkoblet til avløp.

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i entré.

Det er utvendig påkoblingsskap med fjernavleser på yttervegg.

Røykvarsler og brannslukningsapparat i bygget

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygget har ringmur/støpt plate på mark. Normal byggemetode ved byggeår er oppføring på utskiftede og drenerende masser.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Eiendommen er planert rundt bygning med grus, og gruset innkjøring/parkering. Ellers lett kupert naturtomt.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast med private stikkledninger. Vann/avløp tilkoblet privat vannforsyning og renseanlegg i området.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	56 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	56 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

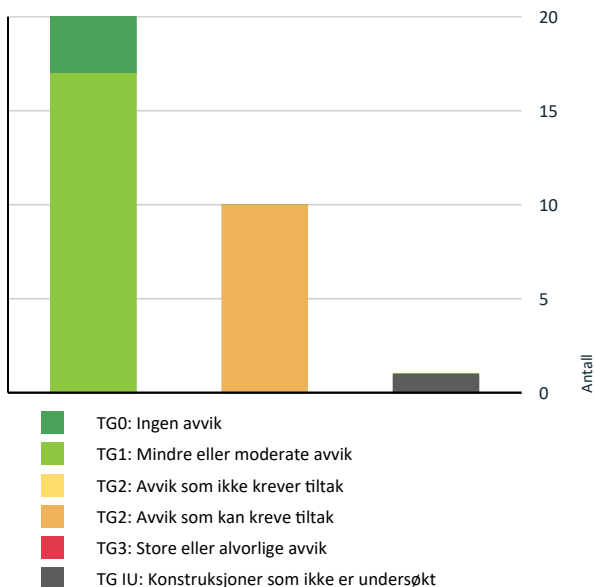
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ferdigattest utstedt 13.6.2022.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av fritidsbolig på eiendommen 64/340 i Nord Aurdal kommune.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takstige på taknivå.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert frostsprengte nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Frostsprengt nedløp

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningsbord har stedvis mye harpiks som sverter ut av kvister. Dette er en naturlig egenskap ved barte som forsvinner over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

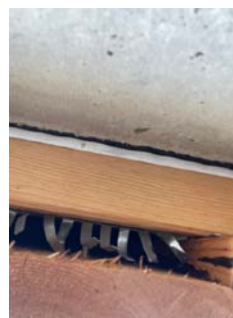
Ved stikkprøver er det registrert avvik på enkelte musebånd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring.

Utfellelser med harpiks kan fjernes ved skraping, børsting og vask, og treet kan behandles etter at harpiksen har sluttet å komme ut.



Avvik på musebånd



Avvik på musebånd

Tilstandsrapport



Mye harpiks i enkelte kledningsbord.



Mye harpiks i enkelte kledningsbord.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med Takkonstruksjonen av A-takstoler i tre jmf. tegninger. Loft er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG I Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

! TG I Dører

Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdør i tre.

! TG I Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppbygd med impregnerte materialer av konstruksjonsvirke og terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon med stående kledningsbord.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av heltre furubord. Det er flislagt gulv i entré med elektrisk gulvvarme. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

I gang mot stue er det registrert riper og sår i gulvflater utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater fungerer med registrert avvik.



Synlige riper/hakk i gulv.

! TG I Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har gulv mot grunn av støpt betongdekke.

Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken/stue og gang. Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på 2 m.

Det er målt ca. 8 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

! TG 2 Radon

Bygget har ukjent løsning m.tp. radonsperre og det foreligger ingen dokumentasjon. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerkjøringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG I Pipe og ildsted

Bygget har isolert stålpipes og vedovn.

! TG I Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har bygget malte fyllingsdører av formpresset materiale med malte trekarmar og eiketerskler.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Bod utvendig. Gulv av støpt betong. Vegger og himling kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er synlige tørkesprekker i betonggulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres lokale utbedringer.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår og teknisk forskrift fra 2017 er lagt til grunn ved vurderingen.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



Bad

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har trepanel. Det er vindu i våtsone til dusj, men dusj er prosjektert med dusjdører av glass som hindrer vannsøl ut i vindu. Løsningen er vurdert til å være ok.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og bygget med nedsenk i dusjsone. Det er elektriske varmekabler i gulv. Fall mot sluk er målt til 10 mm lokalt i dusjen. Gulvet ellers er målt til nærmest flatt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er målt til 16 mm. Silikonert oppkant ved terskel er målt til ca. 12 mm.

Vurdering av avvik:

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

Gulv er bygget med nedsenk i dusjsone med lokalt fall til sluk og ellers tilnærmet flatt gulv. Benyttet løsning krever minimum 10 mm nedsenk og minimum 15 mm membranoppkant ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Membranoppkant ved dørterskel må dokumenteres.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran. Ved kontroll av sluk er det registrert membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 satt da det ikke er fremvist dokumentasjon på tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dokumentasjon i form av produkterklæring, bilder av utførelse, evt. sjekklister som viser utførelse av tettesjikt må fremlegges for å lukke avvik.

Tilstandsrapport



Sluk i dusj



Noe synlig membran ved rørgjennomføring i vegg, men det er ikke registrert mansjett rundt gjennomføring.

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med skrog av folierte plater med formstøpt benkeservant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ikke kjent om løsning/type klosett har etablert saftybag eller annen lekkasjesikring.

Løsning med toalett må dokumenteres.



Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

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

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med benkeskap og overskap med skrog av laminerte trefiberplater. Det er profilerte malte fronter av formpresst materiale. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum av stål. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

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

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Hovedstoppekran og vannmåler i bod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Rørkurser er ikke merket.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i utvendig bod. Bereder har drenering tilkoblet til avløp.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 i entré.

Det er utvendig påkoblingsskap med fjernavleser på yttervegg.

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.
2022
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?

Tilstandsrapport

Nei

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Skjøter må utbedres.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat i bygget

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



Synlig isopor i skjøter.

! TG 0 Terrengforhold

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

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast med private stikkledninger. Vann/avløp tilkoblet privat vannforsyning og renseanlegg i området.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Bygget har ringmur/støpt plate på mark. Normal byggemetode ved byggeår er oppføring på utskiftede og drenerende masser.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Vurdering av avvik:

- Isolerte grunnmurelementer er ikke tilfredsstillende tildekket ut ifra krav til brannsikring.

Synlig isopor i skjøter på ringmurelementer.

Konsekvens/tiltak

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

56 m²/53 m²

Fritidsbolig: Entré, Gang, 2 Soverom, Bad,
Stue/kjøkken, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 700 000

Konklusjon markedsverdi

2 700 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Grånmeisen 3 ,2923 TISLEIDALEN 61 m ² 2022 2 sov	26-08-2024	3 290 000	3 200 000		3 200 000	49 231
2 Hallinghøvdvegen 128 ,2923 TISLEIDALEN 61 m ² 2025 2 sov	24-08-2025	2 890 000	2 890 000		2 890 000	47 377
3 Såerla 5 ,2923 TISLEIDALEN 68 m ² 2022 2 sov	30-07-2025	2 990 000	2 975 000		2 975 000	43 750
4 Bokfinken 47 ,2923 TISLEIDALEN 64 m ² 2020 3 sov	14-09-2025	2 690 000	2 790 000		2 790 000	43 594
5 Bokfinken 35 ,2923 TISLEIDALEN 63 m ² 2019 3 sov	16-09-2025	2 590 000	2 500 000		2 500 000	39 683
6 Bokfinken 17 ,2923 TISLEIDALEN 73 m ² 2022 3 sov	01-09-2024	3 490 000	3 350 000		3 350 000	36 813

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	7 500
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert)	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	22 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 250 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 950 000
--	------------	------------------

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 byggt teknisk 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	53	3		56	34
SUM	53	3			34
SUM BRA	56				

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Ny arealstandard:

- Terrasse er definert som åpent areal. (TBA)

- Utvendig bod er definert som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest utstedt 13.6.2022.

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	51	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	64	340		0	807.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grånmeisen 10

Hjemmelshaver

Loven Kirsten Endresen 1/2
Loven Steinar Arild 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sanderstølen, i Tisleidalen i Nord Aurdal kommune. Eiendommen har fine solforhold. Fra eiendommen er det kort avstand til preparerte skiløyper i området vinterstid og ellers fine turmuligheter i umiddelbar nærhet. Avstand til Tisleidalen med nærbutikk er ca. 7 km. Avstand til Leira med de fleste fasiliteter er ca. 23 km.

Adkomstvei

Adkomst via privat gruset helårsveg og med parkering på egen tomt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vannforsyning for området.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet felles privat kloakk/renseanlegg for området.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet og planert tomt med gruset innkjøring og parkering. Det er bygget terrasse og ellers naturtomt. Eiendommen er også inngjerdet med skigard.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 190 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2025		Gjennomgått	15	Ja
Infoland.no	19.08.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	3	Nei
Offentlige planer	30.03.2017	REGULERINGSBESTEMMELSER SANDERSTØLEN HYTTEGREND PlanID 0542DR224 NORD-AURDAL KOMMUNE Vedtatt i kommunestyret 30.03.2017 Mindre endring vedtatt i sak 049/22, 06.10.2022	Ikke gjennomgått	5	Nei
Tegninger	18.12.2021	Fremvist	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2025	

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/MY2072>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250115	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kirsten Loven	Steinar Loven
Gateadresse	
Grånmeisen 10	
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1201250115

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

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

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

Document reference: 1201250115

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250115

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steinar Arild Loven	2ff0532b8d12ed38d176a9 67cbea5b83d75f2314	07.10.2025 11:31:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steinar Arild Loven	2ff0532b8d12ed38d176a9 67cbea5b83d75f2314	07.10.2025 11:32:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250115

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 64, Bruksnr 340	Kommune:	3451 Nord-Aurdal
Adresse:		Grunnkrets:	206 Tisleidalen
Veiadresse:	Grånmeisen 10, gatenr 1425	Valgkrets:	1 Nord-Aurdal
	2923 Tisleidalen	Kirkesogn:	3100105 Tisleidalen
Oppdatert:	14.02.2022		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	30.11.2021	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	807,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	15.11.2021	Avgiver	3451/64/31	-807,7
	Matrikkelført:	30.11.2021	Mottaker	3451/64/340	807,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	15.11.2021	Avgiver	3451/64/31	-717,2
	Matrikkelført:	30.11.2021	Berørt	3451/64/340	0,0
			Mottaker	3451/64/341	717,2

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grånmeisen 10	Fritidsbolig	56,3	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	66,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	14.02.2022
Energikilde:		BRA annet:	56,3	Ferdigattest:	13.06.2022
Oppvarming:		BRA totalt:	56,3	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301014775			Antall etasjer:	1

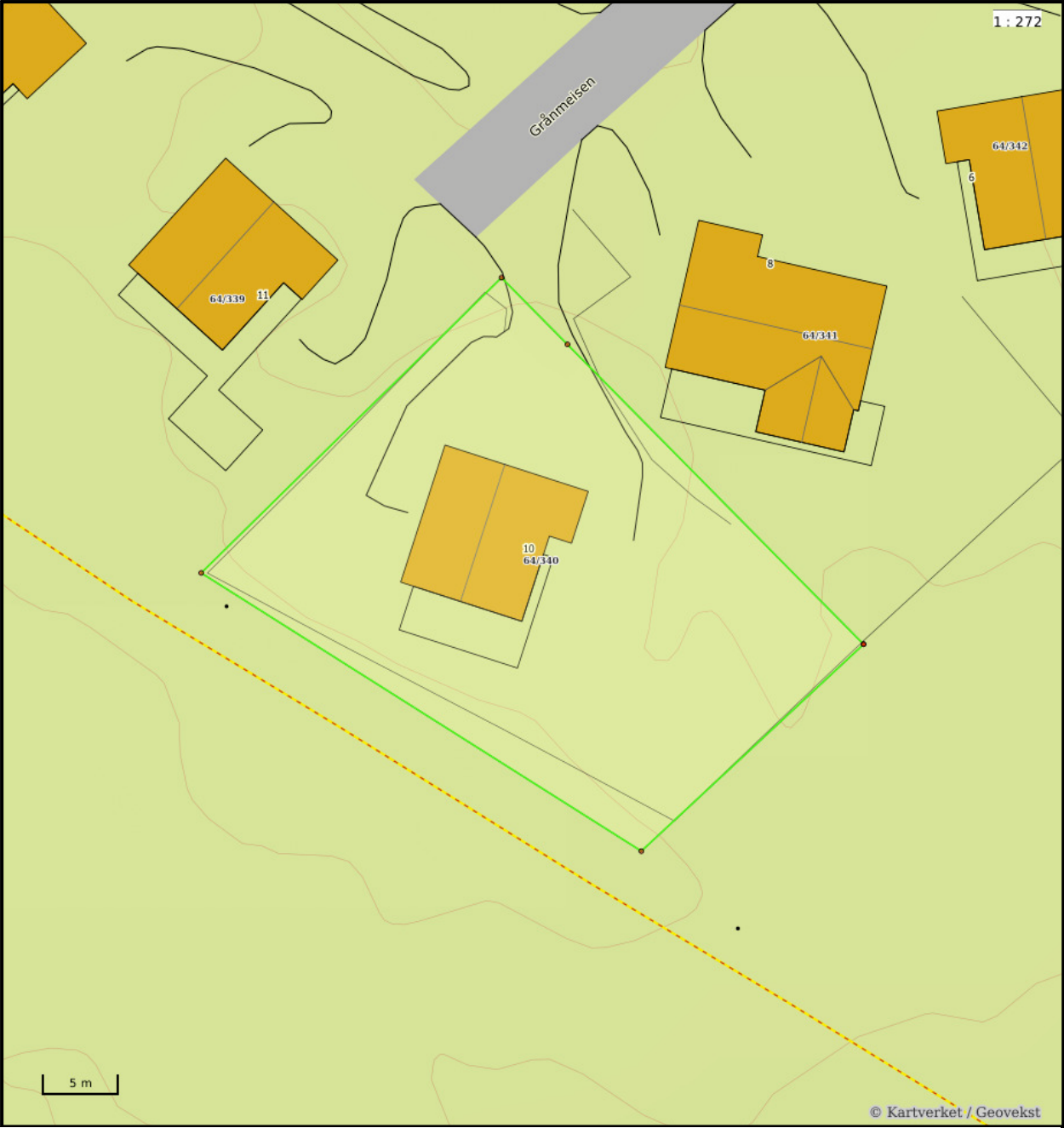
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				56,3	56,3				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

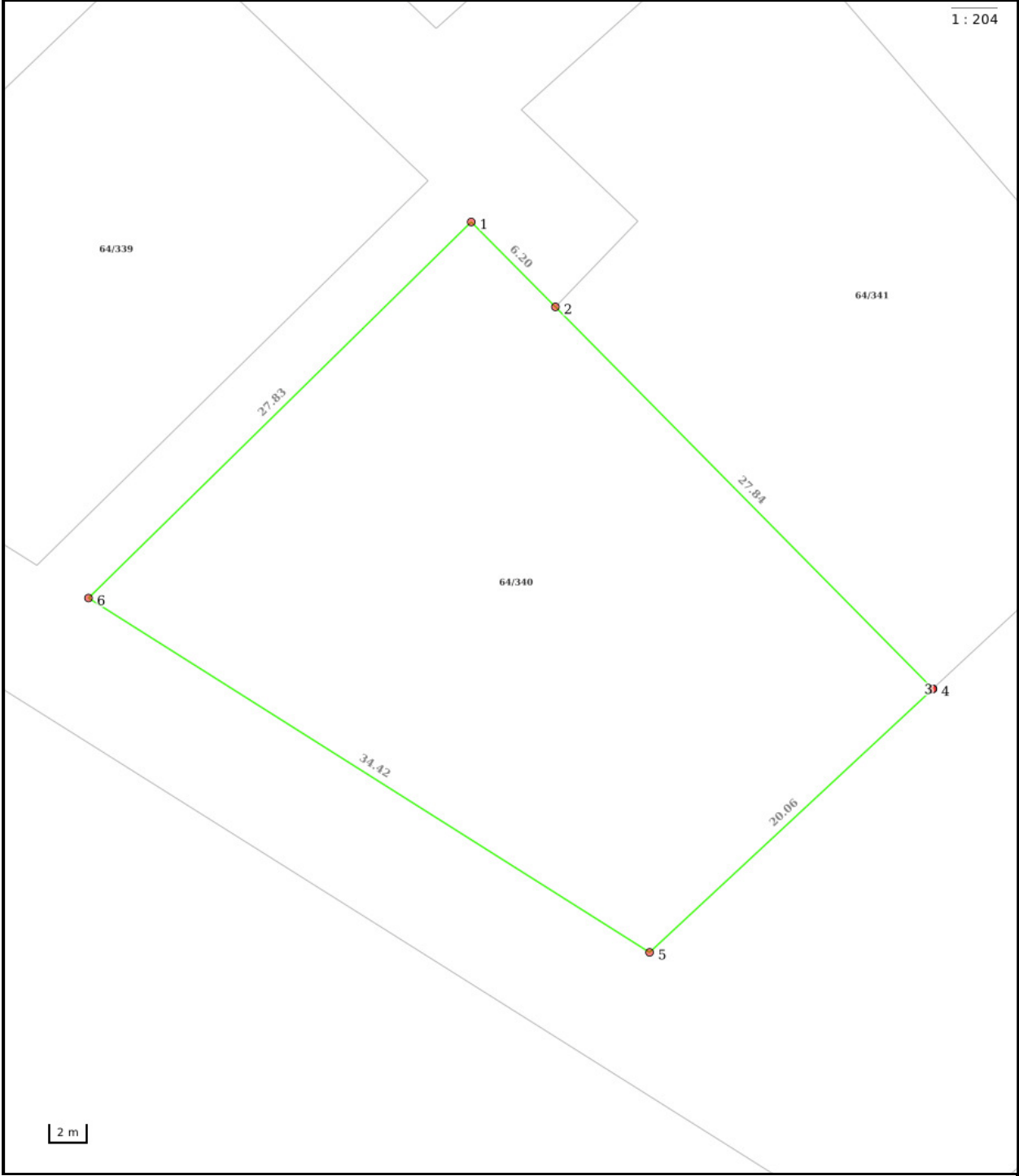
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 807,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 742 637,41	508 480,89	6,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 742 633,42	508 485,64	27,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 742 615,49	508 506,94	0,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 742 615,48	508 506,95	20,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 742 600,53	508 493,57	34,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 742 616,17	508 462,91	27,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 18.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	340	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grånmeisen 10, 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

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over 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 808 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542DR224
Navn	SANDERSTØLEN HYTTEGREND

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/739/Bestemmelser_Sanderst%c3%b8lenHyttegend_vedtatt2022.pdf
Delarealer	Delareal 808 m ² Formål Fritidsbebyggelse-frittliggende Feltnavn FF8

REGULERINGSBESTEMMELSER

SANDERSTØLEN HYTTEGREND

PlanID 0542DR224

NORD-AURDAL KOMMUNE

Vedtatt i kommunestyret 30.03.2017

Mindre endring vedtatt i sak 049/22, 06.10.2022

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

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

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

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

Adkomst til planområdet skjer via eksisterende veitilkobling.

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

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

- Frittliggende fritidsbebyggelse (FF)
- Energianlegg

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

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

- Gang- og sykkelveg, felles (f_GS)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Skiløype (SL)

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

- Friluftsmål (o_FR)
- Friluftsmål (f_FR)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

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

§ 3 Felles bestemmelser

3.1 Rekkefølgekrav

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

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

3.2 Kulturminne

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

3.3 Arkitektur, estetikk og kvalitet

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Masseuttak

Masseuttak og andre bratte ormdåer må sikres tilstrekkelig mot utrasing.

3.5 Oppfylling og overvannshåndtering

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

FF1: C+843

FF2: C+847

FF3: C+849

FF4: C+857

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

FF6: C+861

FF7: C+858

FF8: C+857

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

FF10: C+855

FF11: C+849

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

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

FF14: C+854

FF15: C+854

FF16: C+856

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

3.6 Bruer, kulverter og stikkrenner

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

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

4.1 Generelle krav til utforming

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

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

4.2 Frittliggende fritidsbebyggelse (FF)

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

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

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

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

4.3 Energianlegg, trafo

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

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

5.1 Veg, kjøreveg – samleveg (f_V1 og f_V3)

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

Det tillates mindre justeringer i samråd med vegmyndighetene.

5.2 Veg, kjøreveg – adkomstveg (f_aV1-f_aV16)

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

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

5.3 Veg, annen veggrunn – teknisk anlegg

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

5.4 Parkering (f_P)

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

5.5 Gangvei (f_G1-f_G17)

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

5.6 Gang- og sykkelveg (f_GS1-f_GS2)

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

§ 6. Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

6.1 Skiløypetrasé

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

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

7.1 Natur- og friluftsmål

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

7.2 Felles lek- og friluftsområde (f_FR)

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

§ 8. Hensynssoner (PBL § 12-6)

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

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

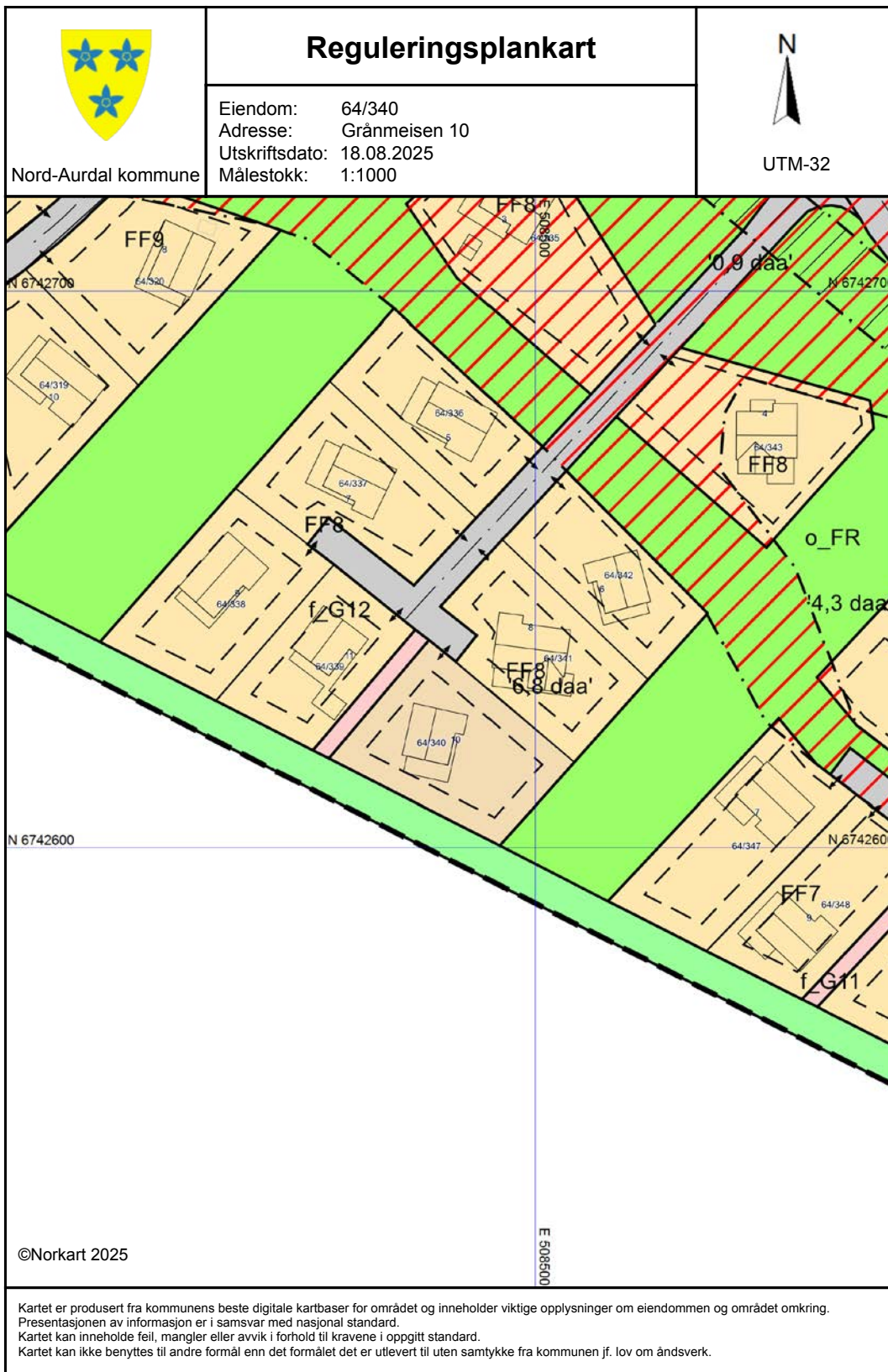
8.2 Hensynssone for høyspenningsanlegg – trafo (§ 11-8a.3, jf. 12-6)

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

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

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

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



Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>
	Veg
	Gangveg/gangareal/gågate
	<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>
	Turdrag
	<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</i>
	Friluftsmål
	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>
	Faresone - Flomfare
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>
	Angitthensyngrense
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Avkjørsel
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Eiendom	3451 64/340		
Utskriftsdato	18.08.2025	Antall datasett	99

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

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

8 Berørte datasett

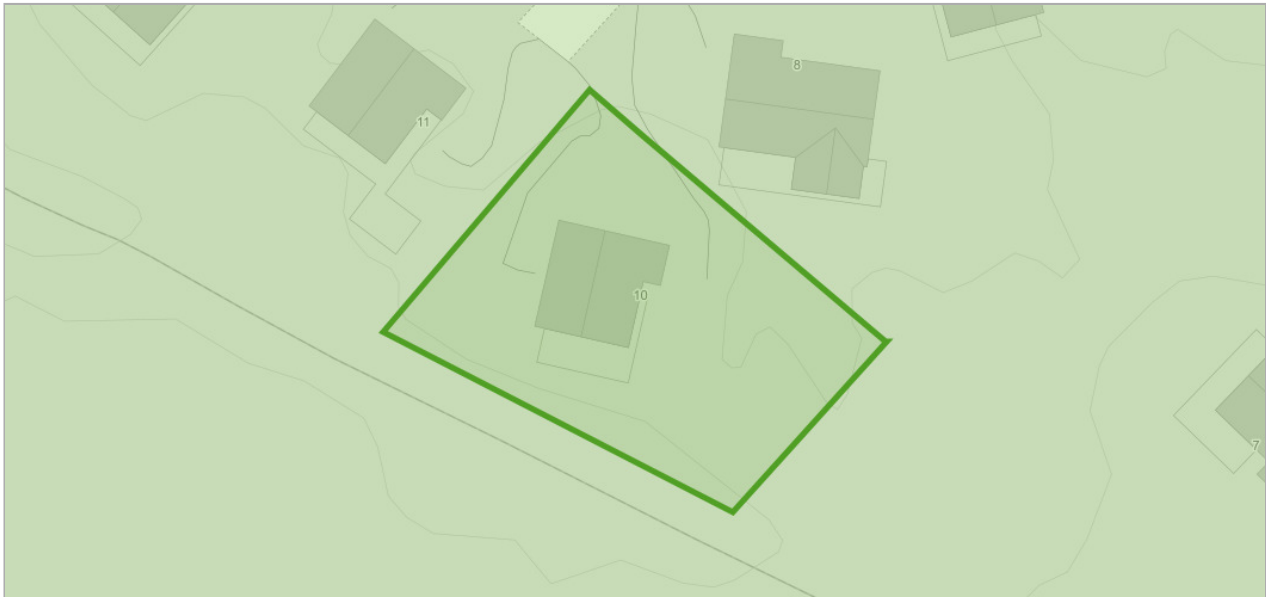
- ❶ FKB-AR5
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Naturtyper på land (NiN)
- ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❶ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❶ Naturtyper i Norge - landskap
- ❶ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❶ Vernskog

91 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❶ 100-meter belte kyst
- ❶ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❶ Aktsomhetskart for steinsprang
- ❶ Ankringsområder
- ❶ Bergrettigheter
- ❶ Dybdedata
- ❶ Faresonekart for flom
- ❶ Fiskeplasser redskap
- ❶ FKB-arealbruk
- ❶ Flom - aktsomhetsområder
- ❶ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ❶ Forurenset grunn
- ❶ Grus og pukk
- ❶ Hoved- og biled
- ❶ Inngrepsfrie naturområder
- ❶ Korallrev
- ❶ Kulturlandskap - verdifulle
- ❶ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❶ Kulturminner - SEFRAK
- ❶ Kulturminner - Fredete bygninger
- ❶ Låsettingsplasser
- ❶ Marin grense
- ❶ Markagrensa
- ❶ Mulighet for marin leire
- ❶ Naturtyper - verdsatte
- ❶ Naturvernområder
- ❶ Reindrift beitehage
- ❶ Reindrift flyttlei
- ❶ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite
- ❶ Reindrift oppsamlingsområde
- ❶ Reindrift reinbeitedistrikt
- ❶ Reindrift reindriftsanlegg
- ❶ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ❶ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ❶ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ❶ Skredhendelser
- ❶ Statlig sikra friluftslivsområder
- ❶ Stormflo
- ❶ Støysoner Avinors lufthavner
- ❶ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ❶ Strategisk støykartlegging veg
- ❶ Tilgjengelighet
- ❶ Trafikkulykker
- ❶ Vannforekomster
- ❶ Verneplan for vassdrag
- ❶ Vindkraft
- ❶ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ❶ Aktsomhetskart for snøskred
- ❶ Akvakulturlokaliteter
- ❶ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❶ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ❶ Dyrkbar jord
- ❶ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ❶ FKB Tiltak
- ❶ FKB-bane
- ❶ Foreslåtte naturvernområder
- ❶ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ❶ Grunnvannsborehull
- ❶ Gyteområder
- ❶ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ❶ Jordkvalitet
- ❶ Kulturlandskap - utvalgte
- ❶ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ❶ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- ❶ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ❶ Kvikkleire
- ❶ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ❶ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ❶ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ❶ Naturtyper - Utvalgte
- ❶ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ❶ Radon
- ❶ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ❶ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ❶ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- ❶ Reindrift Reinavtaleområde
- ❶ Reindrift reinbeiteområde
- ❶ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ❶ Reindrift siidaområde
- ❶ Reindrift trekklei
- ❶ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ❶ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ❶ Store fjellskred
- ❶ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❶ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ❶ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ❶ Tettsteder
- ❶ Trafikkmengde
- ❶ Turrutebasen
- ❶ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❶ Villreinområder

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	12.08.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

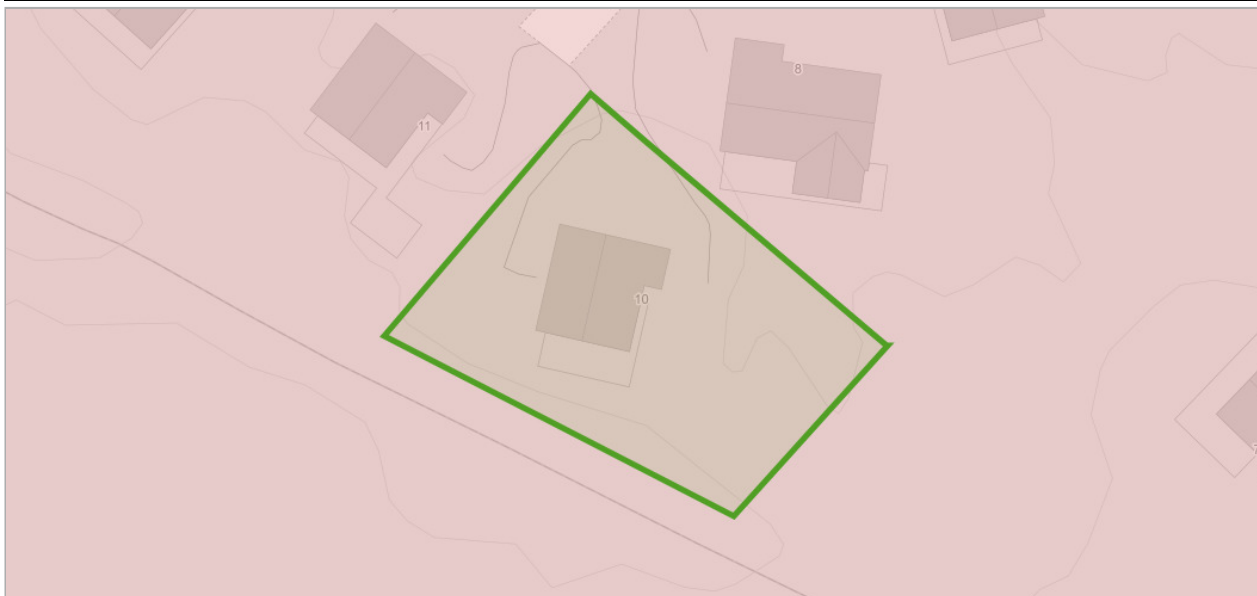


Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Lav	Barskog

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	17.08.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

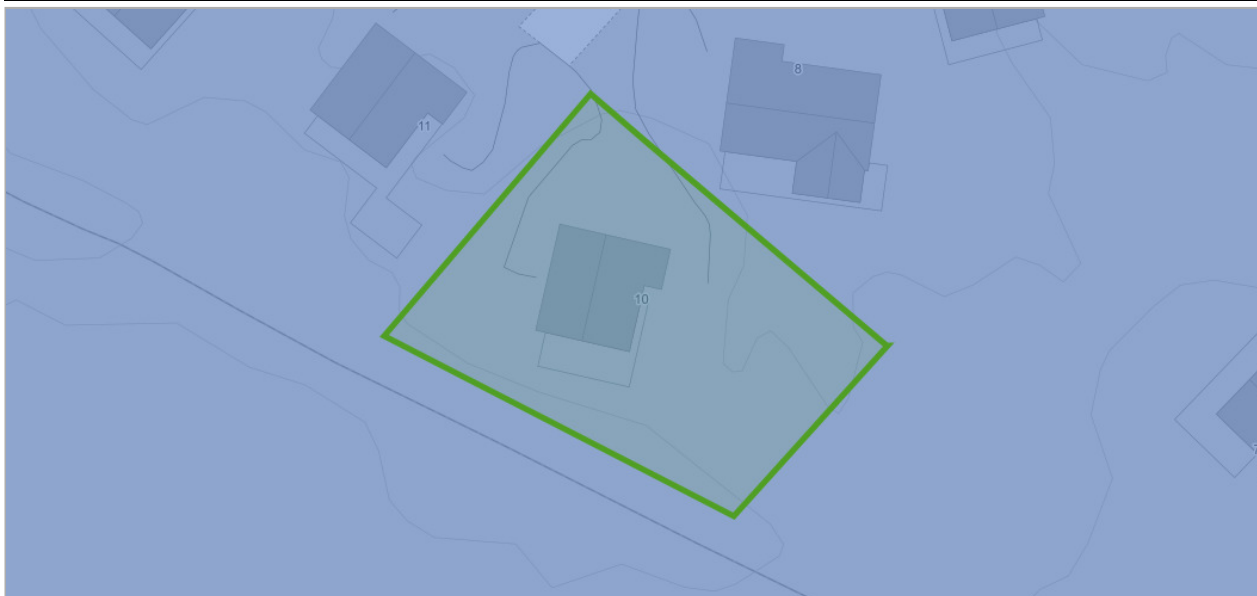
Kartlagte friluftslivsområder
Viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Tisleidalen	nærturterreng	viktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00025656)

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

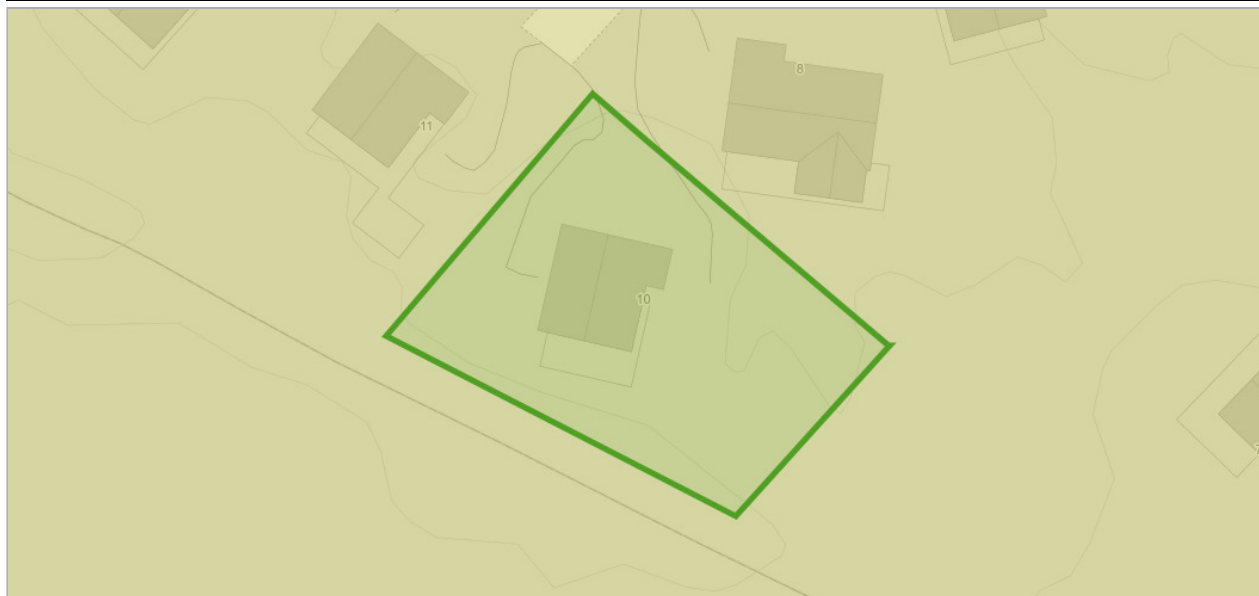
Løsmasser N50/N250
Torv og myr

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	17.08.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

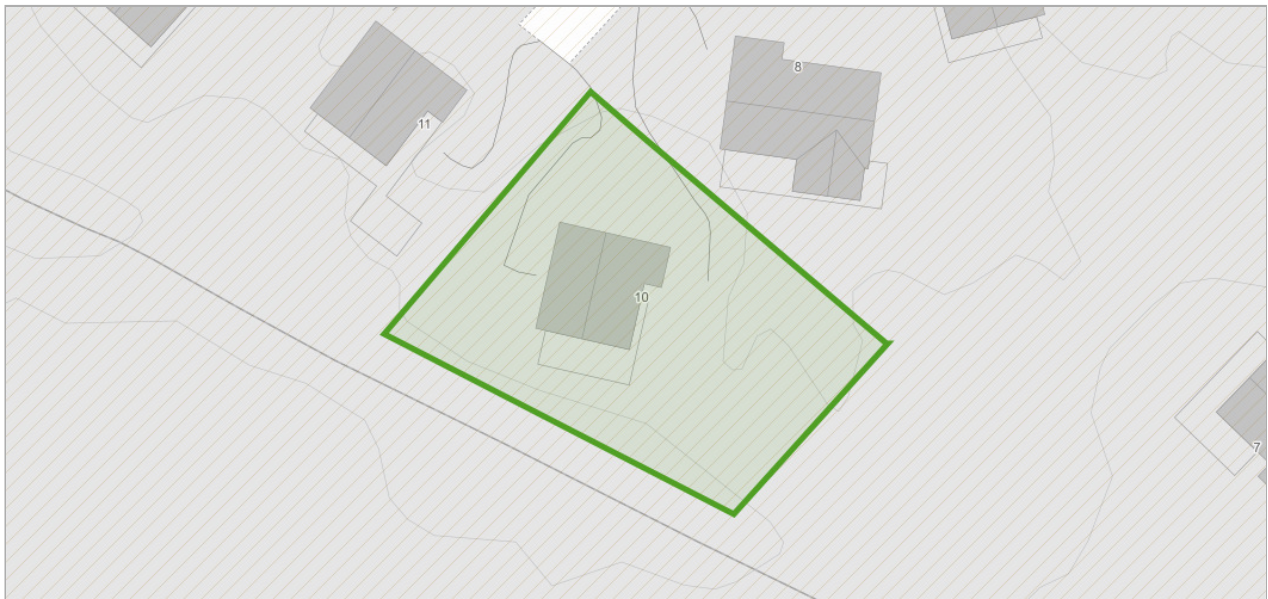
Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_slettelandskap	LA-TI-I-S	Innlandsslettelandskap under skoggrensen med høyt våtmarkspreg

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	17.08.2025
-------	-------------------	---------	------------

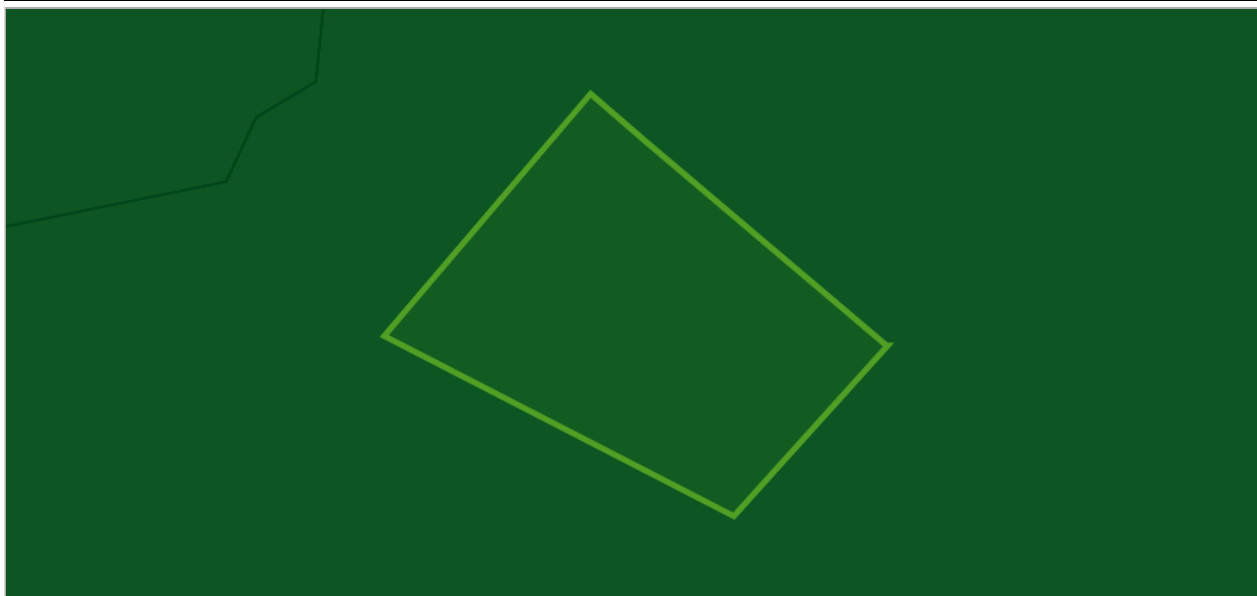


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Nord for Tisleia 3	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2022

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	17.08.2025
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

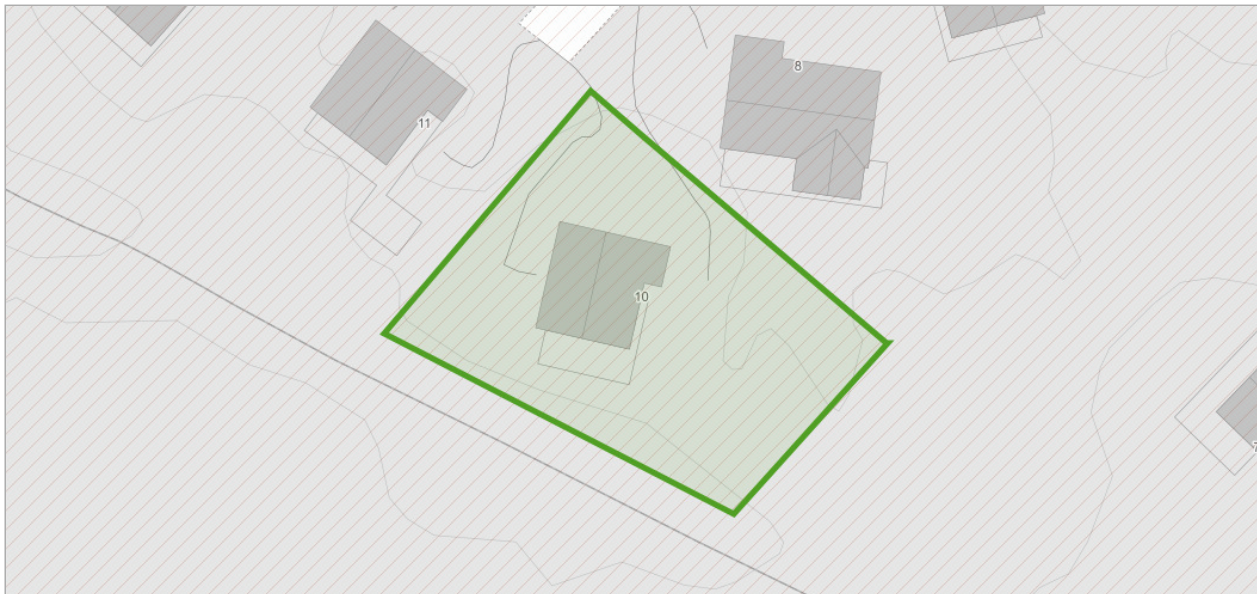
Biomasse - overjordisk masse	>40 t/daa
Biomasse - underjordisk masse	10 - 20 t/daa
Bonitet furu	B11
Bonitet gran	B11
Bonitet lauv	B11
Høyde	120 - 140 dm
Treslag sammenstilt	Grandominert
Volum med bark	>40 t/daa
Volum uten bark	>40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
72	19	10	11	9	2019	136	1	OST_2019_0	104	89

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	15.08.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

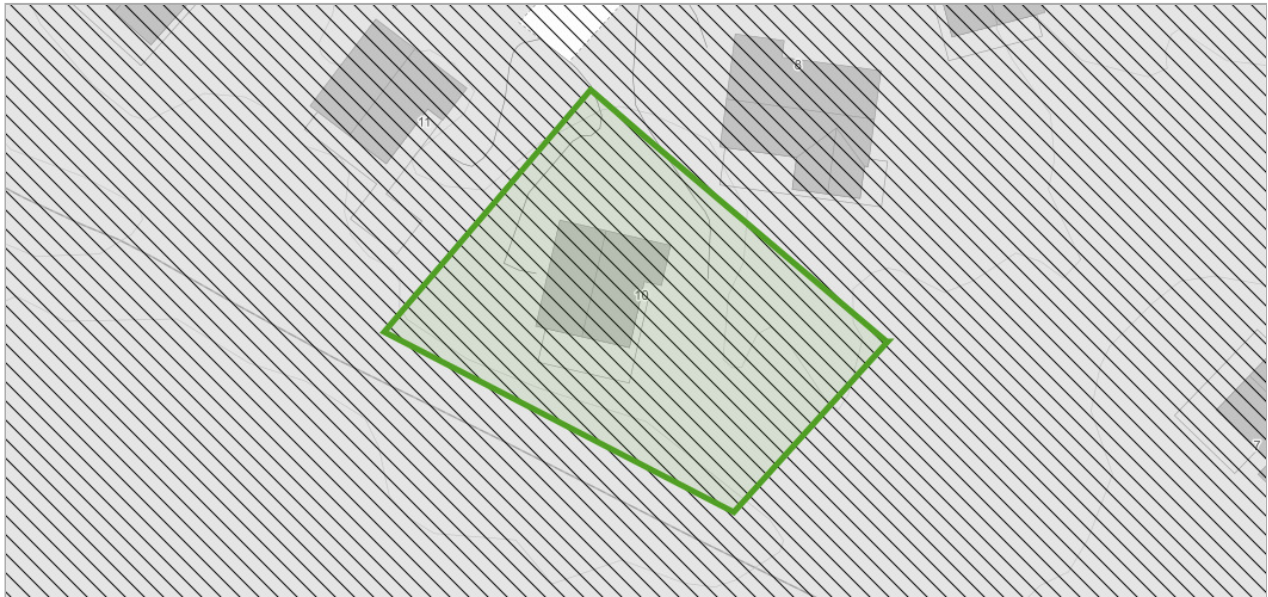
Delfelt
 Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
FLØADN	Åbjøra

Vernskog

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

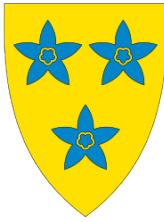


Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell



Nord-Aurdal kommune

Boks 143,
2901 Fagernes

Org.nr.: 961 381 908

Telefon: 61 35 90 00

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

Utskriftsdato:
18.08.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	340	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Grånmeisen 10, 2923 TISLEIDALEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☒	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Kommentarer:		

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nord-Aurdal kommune

Husi Prosjekt as
Platåveien 4a
0489 OSLO

Att:

Deres ref.:

Vår ref.:
ROGROL - 22/10657

Vår dato:
13.06.2022

Søknad om ferdigattest - gbnr 64/340 Grånmeisen 10.

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

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

Med hilsen

Rolf K Rogstad
ingeniør

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt uten underskrift

Vedlegg: Ferdigattest

Besøksadresse:
Rådhuset
Jernbanevegen 22

Postadresse:
Postboks 143
2901 Fagernes

Telefon:

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

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

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

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse Grønmeisen 10	Gnr. 64	Bnr. 340	Festenr.	Seksjonsnr.

Spesifikasjon			
Tiltakets/byggets navn Nybygg/fritidsbolig			
Vedtak fattet av Planutvalget , delegert sak		Vedtak dato 14.02.2022	Saksnr. 057/22
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig Husi Prosjekt 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 13.06.2022	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: 18.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	340	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grånmeisen 10, 2923 TISLEIDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	1 836,40 kr
Feiing	338,00 kr
Renovasjon	2 157,52 kr
Sum	4 331,92 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt fritidseiendom	0%	459200 prom	4.00	1/1	0 %	1 837,00 kr
Fritids- og stølsrenovasjon	25%	1 Hytte	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr
Årlig feiegebyr fritidsbolig	0%	1 Pipe	179.00	1/1	0 %	179,00 kr
Årlig tilsynsgebyr fritidsbolig	0%	1 Pipe	179.00	1/1	0 %	179,00 kr
					Sum	4 461,25 kr

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

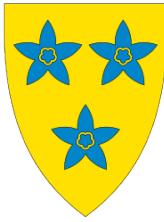
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Nord-Aurdal kommune

Boks 143,
2901 Fagernes

Org.nr.: 961 381 908

Telefon: 61 35 90 00

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

Utskriftsdato:
20.08.2025

Opplysning om piper og ildsted:

Gårdsnr:	64	Bruksnr:	340	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Grånmeisen 10 H0101, 2923 TISLEIDALEN						

Skorstein og ildsted

Det er registrert, avvik etter tilsyn på denne adressen.
Svar fra eier at det er utbedret og avvik lukket hos oss.
Vedlagt ligger rapporter.

Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:
Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen



Nord-Aurdal Brannvesen

Loven Steinar Arild
Låvi 12
5745 AURLAND
Loven Kirsten Endresen
Låvi 12
5745 AURLAND

Deres ref.:
Loven Steinar Arild, Loven
Kirsten Endresen

Arkiv: M71
Saksnr: 23/1574

Saksbehandler:
Erlend Bringsli

Dato:
23.10.2023

Tilfredsstillende tilbakemelding på tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Grånmeisen 10
Gårds- og bruksnr: 64 340 0 0 i Nord-Aurdal kommune

Vi har den 23.10.2023 mottatt skriftlig tilbakemelding på tilsynsrapport etter brannforebyggende tilsyn den 31.07.2023.

Tilbakemeldingen din er tilfredsstillende og tilsynet er avsluttet under forutsetning at du retter avvikene slik du har beskrevet.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Erlend Bringsli på telefon 995 79 490 eller på e-post til erlend.bringsli@nord-auerdal.kommune.no.

Med hilsen
Nord-Aurdal brannvesen

Erlend Bringsli
Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.



Nord-Aurdal Brannvesen

Loven Steinar Arild
Låvi 12
5745 AURLAND
Loven Kirsten Endresen
Låvi 12
5745 AURLAND

Deres ref:
Loven Steinar Arild, Loven Kirsten
Endresen

Arkiv: M71
Saksnr: 23/1574

Saksbehandler:
Erlend Bringsli

Dato:
31.07.2023

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Grånmeisen 10
Gårds- og bruksnr: [64 340 0 0](#) i Nord-Aurdal kommune

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

Hva må du gjøre?

Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen **04. september 2023** som viser

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

Hvordan sende tilbakemelding?

Tilbakemelding kan sendes på følgende måter:

- e-post
- brevpost til Nord-Aurdal brannvesen

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

Avvik som må rettes

Avvik 1

Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget

Kommentar

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

Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Avvik 2

Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget

Kommentar

Skorsteinen din er høyere enn 1,2 meter over tak. For at feiingen skal utføres tilfredsstillende, sikkert og at vi ikke skal forårsake skade, må det monteres pipe-/feieplattform på taket eller feieluke på skorsteinen.

Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Avvik 3

Eier har ikke sørget for at skorstein, type stål er intakt og virker som forutsatt

Kommentar

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt. Det må åpnes gjennom tak å ta bilde med dokumentasjon.

Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Andre forhold som har betydning for din brannsikkerhet

Husk å sjekke røykvarsleren jevnlig!

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

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

Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen, kan vi

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

Til stede ved tilsynet:

For eier: Loven Steinar Arild,

For brannvesenet: Erlend Bringsli

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Erlend Bringsli på telefon [995 79 490](tel:99579490) eller på e-post til erlend.bringsli@nord-aurdal.kommune.no.

Med hilsen
Nord-Aurdal brannvesen

Erlend Bringsli
Brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Vedlegg: Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

Vedlegg

Definisjoner

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

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

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

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

Aktuelt regelverk og veiledninger

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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 18.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	340	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grånmeisen 10, 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	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

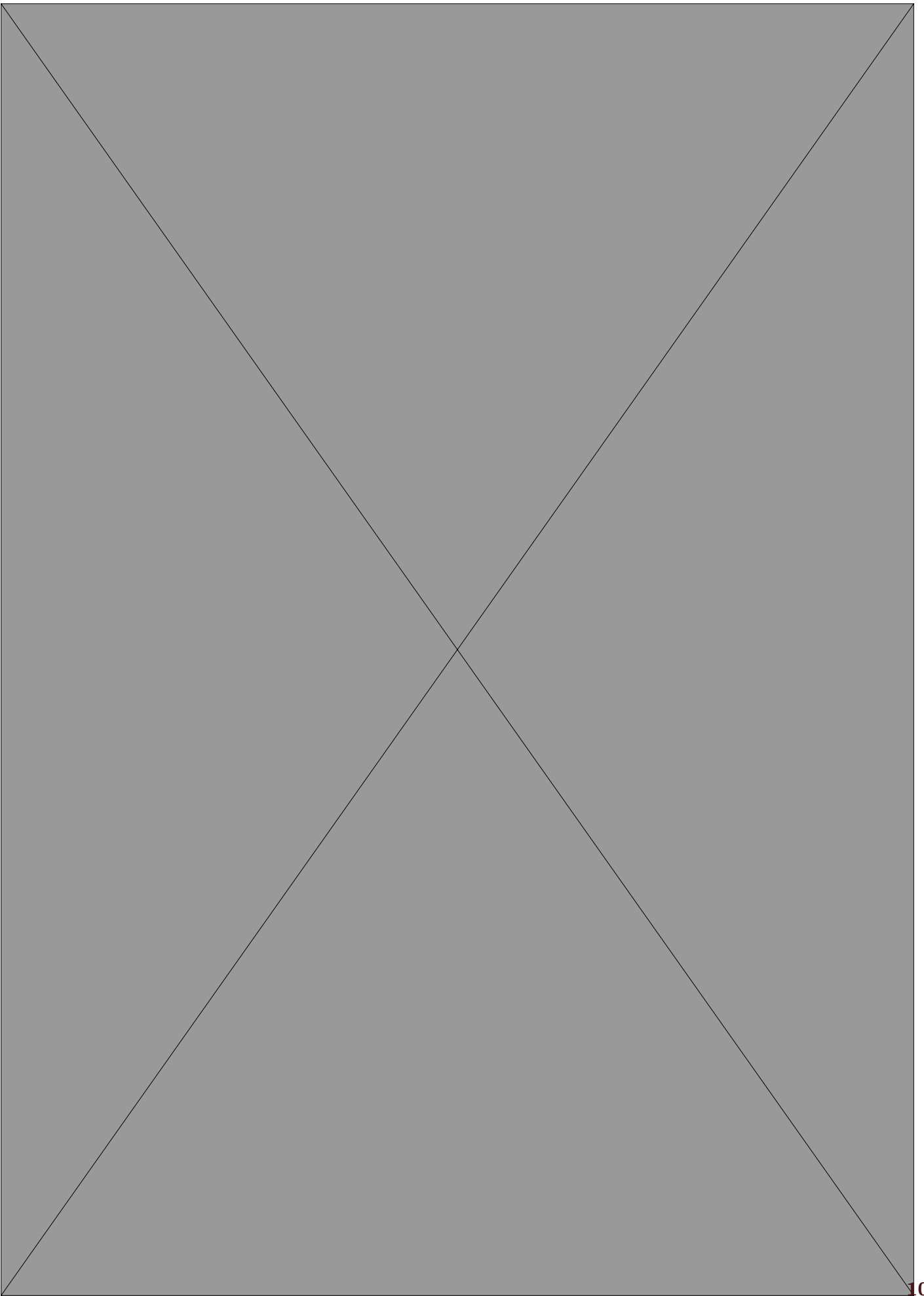
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

The map displays a rural landscape with contour lines indicating elevation. Several buildings are scattered across the terrain. A red rectangle highlights a specific plot of land, which is the subject of the land use change application. The plot is located near a road labeled 'Grønneisen'. Other roads visible include 'Blåstrøpen', 'Halling høyvegen', and 'Sæter'. A legend on the left side of the map provides a key for various road types and symbols, including Europaveg, Riksveg, Fylkesveg, Kommunalveg, Privatveg, Skogsbilveg, Ferje, and Gang- og sykkelveg. A scale bar in the top right corner indicates a distance of 20 meters.

Legend:

- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg tunnel
- Privatveg
- privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Ferje
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Annet gangareal

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met



Fra: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>

Sendt: onsdag 20. august 2025 09:57

Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>

Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - 1201250115 Grånmeisen 10 - gnr. 64, bnr. 340 i Nord-Aurdal kommune

Hei,

Her har det ikke vært tilsyn. Tilkoblet våren 2022.

Forbruk 24: 4510 kWh

Mvh

John Henry Nilssen

Tilsynsingeniør/måleransvarlig

+47 97951047



Følg oss på SoMe:



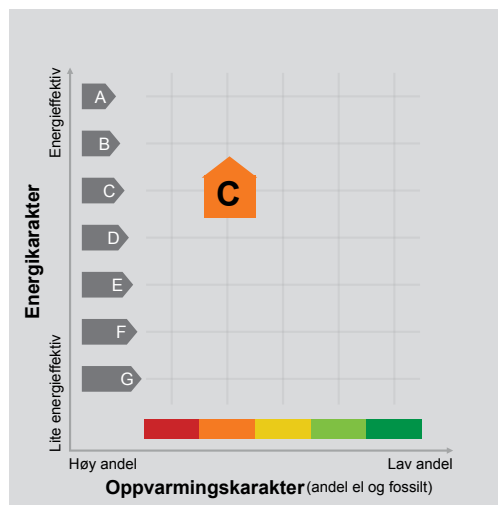
Viktig informasjon:

Grunnet myndighetspålagte forskriftsendringer skifter nettselskapet Valdres Energi Nett AS navn til Griug AS.

ENERGIATTEST



Adresse	Grånmeisen 10
Postnummer	2923
Sted	TISLEIDALEN
Kommunenavn	Nord-Aurdal
Gårdsnummer	64
Bruksnummer	340
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301014775
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-157821
Dato	20.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Skatteetaten

Dato
18.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3451 NORD-AURDAL

Gnr 64 Bnr 340 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Grånmeisen 10, 2923 TISLEIDALEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 717 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 64, Bruksnummer 340 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

18.08.2025 kl. 13.55

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

18.08.2025 kl. 13.54

Adresse(r) :

Gateadresse: **Grånmeisen 10**

Gatenr: **1425**

Kommune: **NORD-AURDAL**

Postkrets: **2923 TISLEIDALEN**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/657357-1/200 17.06.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 2 190 000

Omsetningstype: Fritt salg

LOVEN KIRSTEN ENDRESEN

FØDT: 04.04.1970 IDEELL: 1/2

LOVEN STEINAR ARILD

FØDT: 27.04.1963 IDEELL: 1/2

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2020/3407705-1/200 30.11.2020 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00

Rettighetshaver: SANDERSTØLEN VEILAG

ORG.NR: 925 524 239

Bestemmelse om plikt til å være medlem av
Sanderstølen Veilag

Gjelder fremtidig utskilte parseller

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3451 GNR: 64 BNR: 31

2022/657374-1/200 17.06.2022 **PANTEDOKUMENT**
21:00

Beløp: NOK 2 000 000

Panthaver: SOGN SPAREBANK

ORG.NR: 837 897 912

GRUNNDATA

2021/1508327-1/200 30.11.2021 **REGISTRERING AV GRUNN**
14:44

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 64
BNR: 31
ELEKTRONISK INNSENDT

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.

Opplysninger om rekvirent (innsender):

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

ERKLÆRING OM PLIKTIG MEDLEMSSKAP I VEILAG

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

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

Denne heftelse skal tinglyses på Hovedbølet og følge alle fradelinger.

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

Oslo, den 18.11.2020

For Sanderstølen Hytteinvest AS:


Peter Hougen
Nils Thomas Lien

Doknr: 3407705 Tinglyst: 30.11.2020
STATENS KARTVERK

Nabolagsprofil

Grånmeisen 10

Høyde over havet

860 m



Offentlig transport

Gol stasjon Linje F4	26 min 27.4 km
Sanderstølen Linje 139, 304	17 min 1.6 km
Forohytta Linje 139, 304	5 min 3.1 km

Avstand til byer

Gjøvik	1 t 37 min
Oslo	2 t 55 min
Bergen	214.4 km
Stavanger	280.5 km

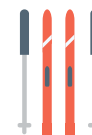
Ladepunkt for el-bil

Pardisvegen 16	9 min
Storefjell Resort Hotel	21 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 13 m
- 781 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Storefjell skisenter
- Kjøretid: 21 min
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

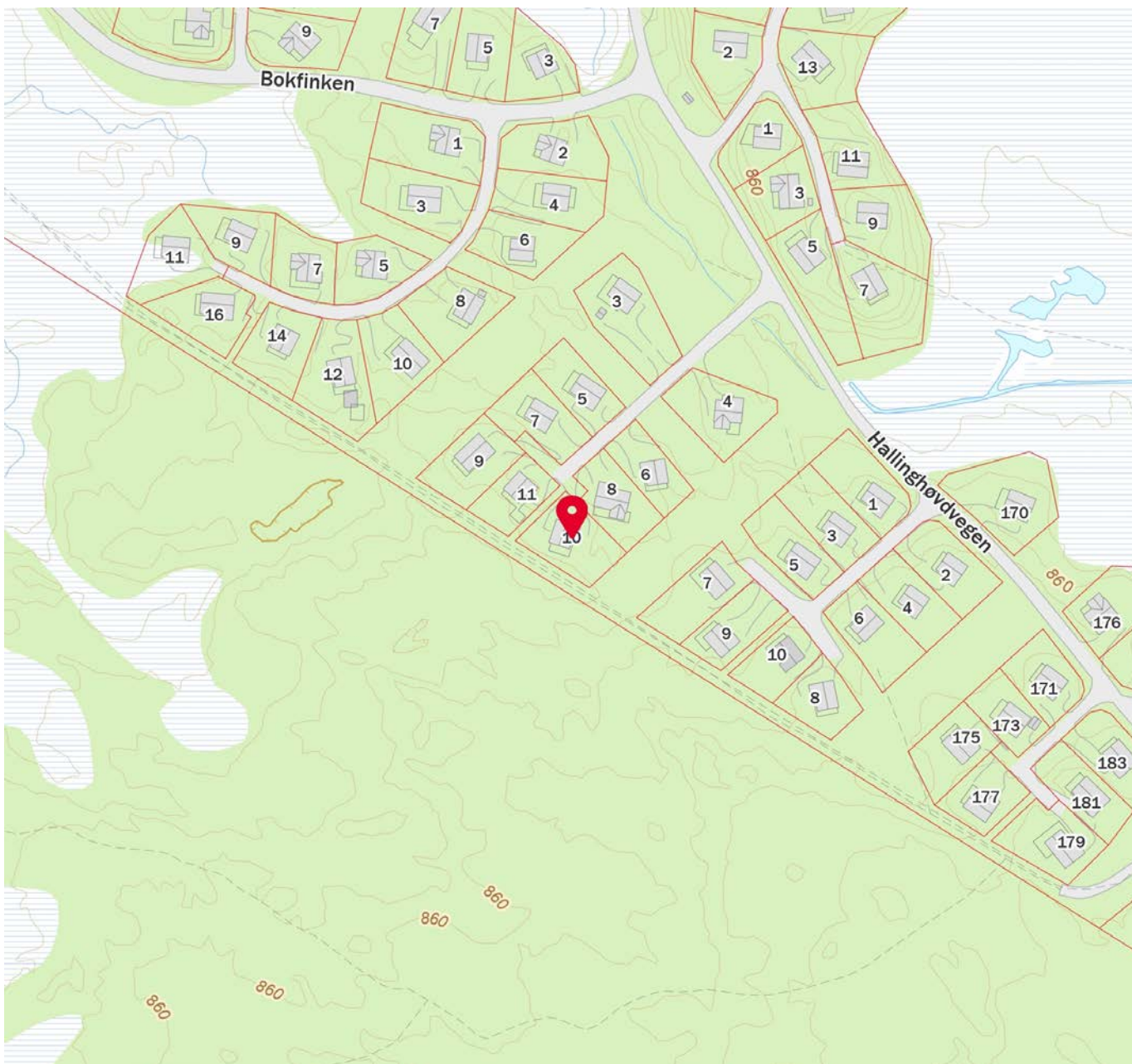
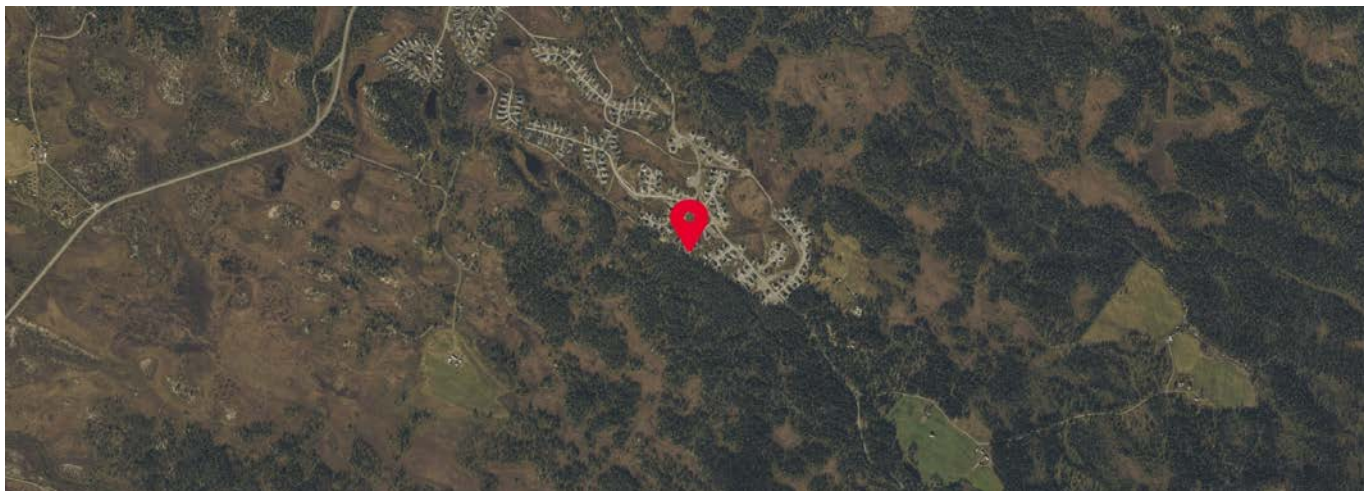
Heia Merket	13 min
Valdres Golfklubb	20 min
Galleri Gol	22 min
Tropicana badeland	24 min
Pers Hotell Bowling	26 min

Sport

Storefjell Resort Aktivitetshall, squash	21 min 15.9 km
Åsgardane skule. Balløkke Ballspill	18 min 20.3 km
Gol Gym	24 min
Valdres Treningssenter	27 min

Dagligvare

Joker Fjellbu	9 min
Kiwi Leira	21 min





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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Grånmeisen 10
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