

aktiv.





Eiendomsmegler

## Fredric Bachér

**Mobil** 478 14 975

**E-post** fredric.bacher@aktiv.no

### Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.  
TLF. 61 36 66 33

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 100 000,-  
**Omkostn.:** Kr 78 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 178 850,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 786,-  
**Selger:** Paal Stenvaag  
Helene Stenvaag

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2011  
**BRA-i/BRA Total** 65/69 kvm  
**Tomtstr.:** 7890.1 m<sup>2</sup> (felles)  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 93, bnr. 388  
**Snr.** 33  
**Oppdragsnr.:** 1201250013

# Attraktiv fritidsleilighet med flott beliggenhet nær Danebu Kongsgaard. Ski in/out.

Vi ønsker velkommen til Skoputtsvingen 41 A - En delikat fritidsleilighet med god standard, fin planløsning og store vindusflater som lar en nyte den vakre beliggenheten. Leiligheten har selvsagt alle fasiliteter, og ligger fint til like ved Danebu Kongsgaard. Her er det gode solforhold og nydelig utsikt utover dalen og til bla. fjellene i Hemsedal og Jotunheimen. I umiddelbar nærhet finner en flotte turområder med omfattende løypenett og tilfarerløype til Valdres alpinanlegg.

I Skoputtsvingen er det bare å parkere i et felles, oppvarmet garasjeanlegg og gå på mindre veier/stier inn i leiligheten, hvor en enkelt kan nyte "det gode liv" til fjells fra første øyeblikk! Leiligheten har to soverom, solrik terrasseplattning og bod med fin plass til ski m.m.

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	48
Egenerklæring .....	70
Informasjon fra kommunen .....	75
Informasjon om Sameiet .....	109
Bekreftelse på formuesverdi .....	151
Grunnbok og tinglyste dagbøker .....	152
Nabolagsprofil .....	188
Budskjema .....	197



# Om Skoputtsvingen 41A

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 65 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 69 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup> Entré/gang, stue/kjøkken, to soverom, bad og toalettrom.

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod i fellesanlegg.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m<sup>2</sup> Terrasseplattning.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Terrasser med åpent areal (TBA) er ikke oppmålt da terrasse var snødekket på befaringstidspunkt, noe som gjør arealmåling og tilstandsvurdering begrenset.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Dette gjelder bod i felles bodanlegg som er plassert i egent bygg ovenfor seksjonen, boden er målt til 3,86 kvm og medtatt 4 kvm i arealoppsett. Adkomst med egen ytterdør fra overbygd inngangsparti.

---

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:



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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

7890.1 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Pent opparbeidet fellestomt med innkjøring og grøntarealer rundt bebyggelsen, eller naturtomt i hellende terreng.

Utvendig inngangsparti er opparbeidet med skiferheller, påkostet av nåværende eier.

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 lys grønne (meget nøyaktige).

### **Beliggenhet**

Åpent og fritt med gode solforhold og nydelig utsikt til vakre fjellområder finner du Skoputtsvingen 41 A på Aurdalsåsen! Fritidsleiligheten ligger i et meget populært hytteområde og har enkel tilgang på et fantastisk løypenett, ski inn/ski ut via tilfarerløype til Valdres Alpinsenter og kun få meter til Danebu Kongsgaard, som

serverer deilige måltider i hyggelige omgivelser.

Koja Panorama ligger fint til på toppen av alpinsenteret. Et hyggelig samlingspunkt, hvor en kan oppleve god stemning og afterski. Her tilbys også enkel servering.

Med sin behagelige kjøreavstand langs en stadig bedre vei fra Oslo-området, kommer en raskt og enkelt opp til vakker natur ca. 1.000 moh. Aurdalsåsen byr på fint og variert turterreng med aktiviteter og turmål for både store og små, unge som eldre. Området er også et flott utgangspunkt for turer rundt i Valdres og til f.eks. Jotunheimen eller Hemsedal.

Om en velger denne innbydende fritidsleiligheten i Skoputtsvingen, kan en enkelt nyte "det gode liv" til fjells! Her er det bare å parkere i et felles garasjeanlegg og gå på mindre veier/stier inn til en lys og hyggelig leilighet med alle fasiliteter. Her er det åpent og luftig slik at en fra stue og kjøkken kan en nyte vid og vakker utsikt til bla. fjellene i Jotunheimen, og kanskje blir en sittende ute på terrasseplattingen helt til solen går ned.

Som nevnt er turmulighetene på Aurdalsåsen mange, uansett om en vil ut på fot-, sykkel-, fiske- eller skiturer. Valdres Alpinsenter er et av Valdres sine største alpinsentre og ligger solrikt til med nydelig utsikt til fjellene i Hemsedal. Senteret har 5 skiheiser og 14 løyper/nedfarter med ulike vanskelighetsgrader og solforhold slik at sesongen varer lengre. Anlegget har også eget barneområde med to barneheiser, et tallerkentrekk og et beltetrekk. Terrengparken i Valdres Alpinsenter byr på hopp, big jumps, railer og bokser. I tillegg har anlegget skikro, skishop og skiutleie.

Aurdalsåsen er et nydelig område for alle som liker å gå på ski. Løypenettet strekker seg helt til Beitostølen, og over til Bjørgovarden og Etnedal, så her er det virkelig noe for alle! I mars arrangeres Valdres Skimaraton, et populært langløp fra Aurdal til Beitostølen. For de som ønsker ultramaraton er dette på hele 72km, men en kan også velge å gå fra Yddin til Beitostølen, og velge mellom maraton på 42 km eller halvmaraton på 28 km. I vakkert vintervær er dette en nydelig og minnerik tur over flere vakre stølslag.

På Aurdalsåsen er det flere vakre fjellvann hvor en kan prøve fiskelykken, eller ta seg et friskt bad på varme sommerdager. Over hele åsen finner en fine stier opp til fjelltopper med nydelig utsikt, gjerne til både Hallingdal og Jotunheimen. Turer til Finntøppen, Binnhovdknatten, Fjellenden og Bjørgovarden kan alle anbefales uansett årstid. De mange stølsveiene i området egner seg godt til opplevelsrike sykkelturer, og det er muligheter for kjøp av jaktkort.

For den golfinteresserte er det ca. 12,5 km til Vestringsbygda, hvor en finner Valdres Golf med en 15-hulls golfbane. Banen ligger idyllisk til ved Aurdalsfjorden, og flere av hullene er vakkert plassert ute på små og store øyer. Her får man en naturopplevelse

av de sjeldne når en besøker banen.

Nær leiligheten finner en Danebu Kongsgaard som er et moderne boutiquehotell med personlig preg, samt unik stil og atmosfære. Hotellet serverer lekre retter med lokale råvarer i hyggelige, historiske omgivelser. Se gjerne nettsiden deres <https://danebu.no/>, for å få et godt overblikk over nærområdet til leiligheten. Det er heller ikke mer enn ca. 1,5 km fra Skoputtsvingen opp til Fjellparkstua som kan friste med god servering, gjerne ferske kanelnurrer og varm sjokolade etter en frisk skitur. Aurdal Fjellkirke ligger litt innenfor Damtjern. Her holdes det flere gudstjenester gjennom året, også i julen og påsken.

Fra hytta er det ca. 7 km til Aurdal med søndagsåpen Kiwi-butikk og bensin. I Aurdal finner en også døgnåpent bakeriutsalg, Takeaway Thai og Aurdalsstua servering, takeaway og catering. Til Leira og Fagernes med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, kino, lokalmedisinsk senter, kommuneadministrasjon m.m. er det hhv. 15 og 18 km.

Besøk gjerne nettsiden:

[www.aurdal.no](http://www.aurdal.no) hvor du finner mer informasjon om Aurdalsåsen og bla. Valdres Alpinsenter, Aurdal og Kruk løypelag, Danebu Kongsgaard og Aurdal Fjellpark.

Vi ønsker velkommen til Aurdalsåsen og vakre, varierte Valdres!

### **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**

Fritidsleilighet i 1. etasje.

### **Bygningssakkyndig**

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Leiligheten er beliggende i Sameiet Danebu leiligheter som er leilighetsbygninger med



fritidsleiligheter fordelt på 36 seksjoner, denne leiligheten er beliggende i bygning mot sørlige del/ende i sameiet. Leiligheten er en 3-rom leilighet i 1. etasje, adkomst fra egen inngang på bakkenivå.

I tillegg har leiligheten garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjeller, adkomst via med trapp med ytterdør fra felles bodanlegg ovenfor seksjonen, samt egen bod i felles bodbygning.

Leiligheten har en god standard på utstyr og overflater når det gjelder materialvalg/utførelse, normal slitasjegrad utifra alder.

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten.

Ved overtakelse av leiligheten gjelder sameiets regler og vedtekter, for nærmere informasjon se vedtekter og årsberetninger.

Fellesarealer og felles konstruksjonsdeler som omfattes av sameiet er ikke vurdert med tilstandsgrad og kun enkelt beskrevet her i sammendrag tilstand.

- Takteking: Torv.
- Takkonstruksjon: Salttakkonstruksjon i tre konstruksjon.
- Yttervegger: Yttervegger i bindingsverk kledd med utvendig kledd med liggende kledning og råkopp skiferforblending stedvis.
- Grunnmur/fundamenter: Grunnmur av betongkonstruksjon.
- Terrengforhold: Eiendommen har fellesarealer bla. opparbeidet med grøntarealer rundt bygning og gruset adkomst.

#### Leilighet

Byggeår: 2011. Byggeåret er basert på opplysninger fra matrikelopplysninger der igangsettelsestillatelse er gitt i 2007 og ferdigattest i 2011.

Modernisering: 2016 Malt vegger og tak i enkelte rom, endret entre/tidligere bruk med utvidelse av entré/gang.

Modernisering: 2018 Skiftet komfyr med tilhørende stikkontakt

#### Standard:

Eierseksjonen har en normal god standard på overflater og utstyr utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold:

Leiligheten har vedlikeholdt overflater og normal slitasjegrad, men det er registrert avvik som er kommentert i rapporten

#### UTVENDIG

Fundamentert med grunnmurer av betong og etasjeskille/gulv i seksjonen av betong.

Yttervegger i bindingsverk kledd med utvendig kledd med liggende kledning og råkopp skiferforblending stedvis.

Saltakkonstruksjon av trekonstruksjoner, tekket med torv og nedløp med beslag i lakkert stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

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

Terrasseplating utifra stue/kjøkken på 6 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

#### INNVENDIG

Gulv er belagt med tre-stavs eikeparkett. Fliser i entre/gang, bad og toalettrom. Vegger er kledd med malte plater og malt trepanel. Himlinger er kledd med malte plater.

Det pågår nå radonmålinger som er engasjert av sameiet, men måling er ikke slutført og resultat foreligger derfor ikke på befaringstidspunkt. Må hensyntas og avventes resultat av målingen. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Elementpipe i lettklinker, innvendig forblendet med fasadestein. Montert peisovn i stue og fliser på gulv under ovn.

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

Skap og plassbygde senger/køyeseng på soverom i malt tre med skuffer.

#### Verditakst

Kr 2 900 000

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? - Ja. Sameie i garasjeanlegg - 2 ladere.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Utført takarbeid på alle tak i Sameiet. Arbeid utført av: Gjennom Sameiet.

Se også vedlagte egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

Selger opplyser at ytterdør skal skiftes ila. sommeren 2025 av sameiet. Grunnen er påvist vannskade rundt vindu.

### **Innhold**

Overbygd inngangsparti m/ skiferbelagt dekke, entré/gang, stue/kjøkken, to soverom, bad og toalettrom.

Terrasseplatting.

Bod i fellesareal.

### **Standard**

Vi ønsker velkommen til Skoputtsvingen 41 A - En delikat fritidsleilighet med god standard, fin planløsning og store vindusflater som lar en nyte den vakre beliggenheten. Leiligheten har selvsagt alle fasiliteter, og ligger fint til like ved Danebu Kongsgaard. Her er det gode solforhold og nydelig utsikt utover dalen og til bla. fjellene i Hemsedal og Jotunheimen. I umiddelbar nærhet finner en flotte turområder med omfattende løypenett og tilfarerløype til Valdres alpinanlegg.

Fritidsleiligheten ligger i et pent utformet sameie med 38 seksjoner og tilhørende fellesareal. Til alle seksjoner er det utebod og biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg, noe som gir rene og fine utearealer. Med beliggenhet i 1. etasje har leiligheten en herlig terrasseplatting omgitt av åpent grøntareal. Her kan en nyte solrike dager og ikke minst vakre solnedganger året rundt!

Leiligheten har overbygd inngangsparti inn til en romslig entré med god plass til yttertøy og sko. Her er det flislagt gulv med lun og god varme. I tilknytning til entréen er det en liten ekstra-stue, som også kan benyttes som sovealkove når det er mange gjester på besøk.

Videre innover i leiligheten er det pene gulv med tre-stavs eikeparkett. Her er det delikate farge- og materialvalg, og store vinduene, sammen med terrassedør med glass felt, gjør det enkelt å nyte den flotte utsikten fra stue og kjøkken. Her er det fin plass til både spisegruppe og sofa. En stilig peisovn med innsyn sørger for lun og god varme. Bak peisovnen er det brannmur forblendet med fasadestein.

Kjøkkeninnredning er lys og delikat i malte folierte plater med over- og underskap. Laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Mellom benk og overskap er det stilige fliser, og i et av underskapene er det praktisk hjørnekarusell. Innredningen har integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

I leiligheten er det to soverom med innebygde garderobeskap. På hovedsoverommet er det fin plass til dobbeltseng, mens det andre soverommet har plassbygd familiekøye



med praktiske oppbevaring i sokkel.

Badet er lyst og delikat med flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler. Baderomsinnredning i folierte plater med over- og underskap, heldekkende servant og speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører, noe som er både pent og praktisk. På badet er det også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. I leiligheten er det også et flislagt toalettrom med varme i gulv. Her er det lys baderomsinnredning i folierte plater med over- og underskap og speil med tilhørende belysning på overskap. Både bad og toalettrom har avtrekk via fellesanlegg for leilighetsbygget.

Med leiligheten følger det bod i fellesareal med fin plass til for eksempel ski, sykler o.l. Det følger også med garasjeplass til en bil i felles garasje.

Sameiet har felles brannvarslingsanlegg med meldere og felles brannutløserbryter.

---

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

#### INNVENDIG:

##### Overflater - TG: 2

Gulv er belagt med tre-stavs eikeparkett. Fliser i entre/gang, bad og toalettrom.

Vegger er kledd med malte plater og malt trepanel.

Himlinger er kledd med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert bom (hullrom) i store deler av fliser i entre/gang, sprekker og enkelte løse fliser og fuger.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

##### Radon - TG: 2

Det pågår nå radonmålinger som er engasjert av sameiet, men måling er ikke slutført og resultat foreligger derfor ikke på befaringstidspunkt. Må hensyntas og avventes resultat av målingen.

Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rådonmåling pågår.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Avventes svar fra måling om tiltak bør vurderes.

#### VÅTROM - 1. etg. Bad

Sluk, membran og tettesjikt - TG: 2

Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt på befaring.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

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

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger - TG: 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), stoppekran og vannmåler plassert i fordelerskap. Det er besiktiget i rørskap plassert på toalettrom med avløp til rom med sluk.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

#### **Innbo og løsøre**

Leiligheten selges umøblert.

Møbler kan medfølge etter direkte avtale mellom kjøper og selger, og mot et tillegg i prisen.

Vaskemaskin og tørketrommel medfølger.

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-antennar, parabolantennar, tuner, dekoder osv,) følger kun med i handelen dersom dette er angitt spesielt i salgsoppgaven.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **Parkering**

Parkering i felles garasjeanlegg under bygning.

Garasjeanlegget har plass til 41 biler, og har 2 ladere for EL-bil.

Iht. vedtekter:

"Sameiet disponerer garasjeanlegget i fellesskap, dog slik at seksjonseier har rett til parkering for en bil per seksjon. Det er ikke faste parkeringsplasser. Ledige parkeringsplasser disponeres av gjester til sameiet".

#### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

---

Vedr. Brannforebygging:

Nord-Aurdal Brannvesen opplyser at det er planlagt tilsyn på denne adressen i mars måned.

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](http://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**

Oppvarming med strøm og vedfyring.

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler i entré/gang, toalettrom og bad.

Ring hytta varm (panelovner).

### **Info strømforbruk**

Griug opplyser:

Anlegget er sist godkjent:

Forbruk 2024: kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Rød

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## **Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 100 000

### **Info kommunale avgifter**

Offentlige avgifter pr. 2025:

Vann: Årlig abonnement kr. 5.018,- Forbruk pr. m3 kr. 80,-

Avløp: Årlig abonnement kr. 2.050,- Forbruk pr. m3 kr. 40,-

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,-

Feiegebyr pr år: kr. 179,-

Tilsynsgebyr pr år: kr. 179,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.192,40 pr. 2024. Avgift for 2025 vil bli beregnet.

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 937.500,-

### **Andre utgifter**

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Felleskostnader: Kr. 2.786,-pr. måned.

Bomavgift kr. 20,- pr. tur.

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

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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.

## Boenheten

**Eierbrøk**

65/2448

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. (Personalkostnader, styrehonorar, revisjonshonorar, andre honorarer, forretningsførerhonorar, konsulenthonorar, kontingenter, drift og vedlikehold, forsikringer, energi/fyring, TV-anlegg/bredbånd og andre driftskostnader)

Felleskostnadene utregnes etter eiebrøk og med enhetskostnader.

Eksempel på en kostnad etter eiebrøk vil være forsikring av bygningsmassen, mens internett/TV kan være en enhetskostnad. Den enkelte sameier skal betale et årlig akontobeløp fastsatt av styret. Dersom to seksjoner blir slått sammen til en leilighet, kan enhetskostnadene bli som for en enhet.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 786

### **Andel fellesformue**

Kr 12 210

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Danebu Leiligheter

**Organisasjonsnummer**

994975528

**Om sameiet**

Sameiet består av 38 seksjoner med tilhørende fellesareal; 22 seksjoner fra byggetrinn 1 (ferdigstilt i 2008), og 16 fra byggetrinn 2. Alle seksjonene har en tilhørende utebod. De 38 seksjonene utgjør 36 leiligheter, da seksjonene 35/37 og 36/38 er sammenslåtte. Alle deler av eiendommen som ikke etter seksjoneringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen, dører og inngangspartier til fellesareal, trapperom, garasje, felles boder og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene for hver bruksenhet og ledningsnett frem til hver enkelt bruksenhets sikringssskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Seksjonenes størrelse er definert i sameiebrøken i seksjoneringen. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med org.nr 994 975 528. Sameiets web side er [www.sameietdanebu.no](http://www.sameietdanebu.no).

**Regnskap/budsjett**

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styregodkjennelse.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

I sameiets husordensregler opplyses det:

" Forutsetningen for å holde hund eller annet husdyr er at det ikke er til ulempe for naboene." For utfyllende informasjon se vedlagte husordensregler.

## Forretningsfører



**Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 93, bruksnummer 388, seksjonsnummer 33 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:

3451/93/388/33:

21.02.2008 - Dokumentnr: 154840 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:2

Bestemmelse om tilknytningavgift for eiendommer som har adkomst langs veg 18

Overført fra: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:388

Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.2009 - Dokumentnr: 96226 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Eaa Eiendom AS

Org.nr: 889 362 162

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:3451 Gnr:93 Bnr:388

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2009 - Dokumentnr: 784146 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 33

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 65/2448

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert iflg. kommunen datert 09.12.2011.

For tiltak der søknad om byggetillatelse ble sendt kommunen i perioden fra og med 1. januar 1998 til og med 30. juni 2010, og det er gitt midlertidig brukstillatelse, er det ikke pålegg om ferdigattest. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

---

Lovlighet

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Avvik i bruk av et rom som er byggemeldt som soverom, opplyst om tidligere rom som har endret bruk/åpning av vegger med utvidelse av entré/gang.

Dette blir kjøpers ansvar, kostnad og risiko å eventuelt påse.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst via privat gruset helårsvei. Parkering i felles garasjeanlegg under bygning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

### **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: 3451DR272

Navn: DANEBU PANORAMA

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 10.02.2022

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/904/>

Bestemmelser\_DanebuPanorama.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:

- Eiendommen ligger i et moderat til lavt aktsomhetsområde for radon.

#### **Adgang til utleie**

Hytta har ikke egen utleiedel.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar konsesjon**

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

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odell 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**

3 100 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

77 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

78 850 (Omkostninger totalt)  
89 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
92 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 178 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 189 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 192 550 (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 78 850

### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **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](http://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.



**Meglernes vederlag**

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 20.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 2,0 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

**Oppdragsansvarlig**

Fredric Bachér

Eiendomsmegler

fredric.bacher@aktiv.no

Tlf: 478 14 975

Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14

2900 Fagernes

Tlf: 613 66 633

**Salgsoppgavedato**

05.03.2025







**Velkommen inn!**



































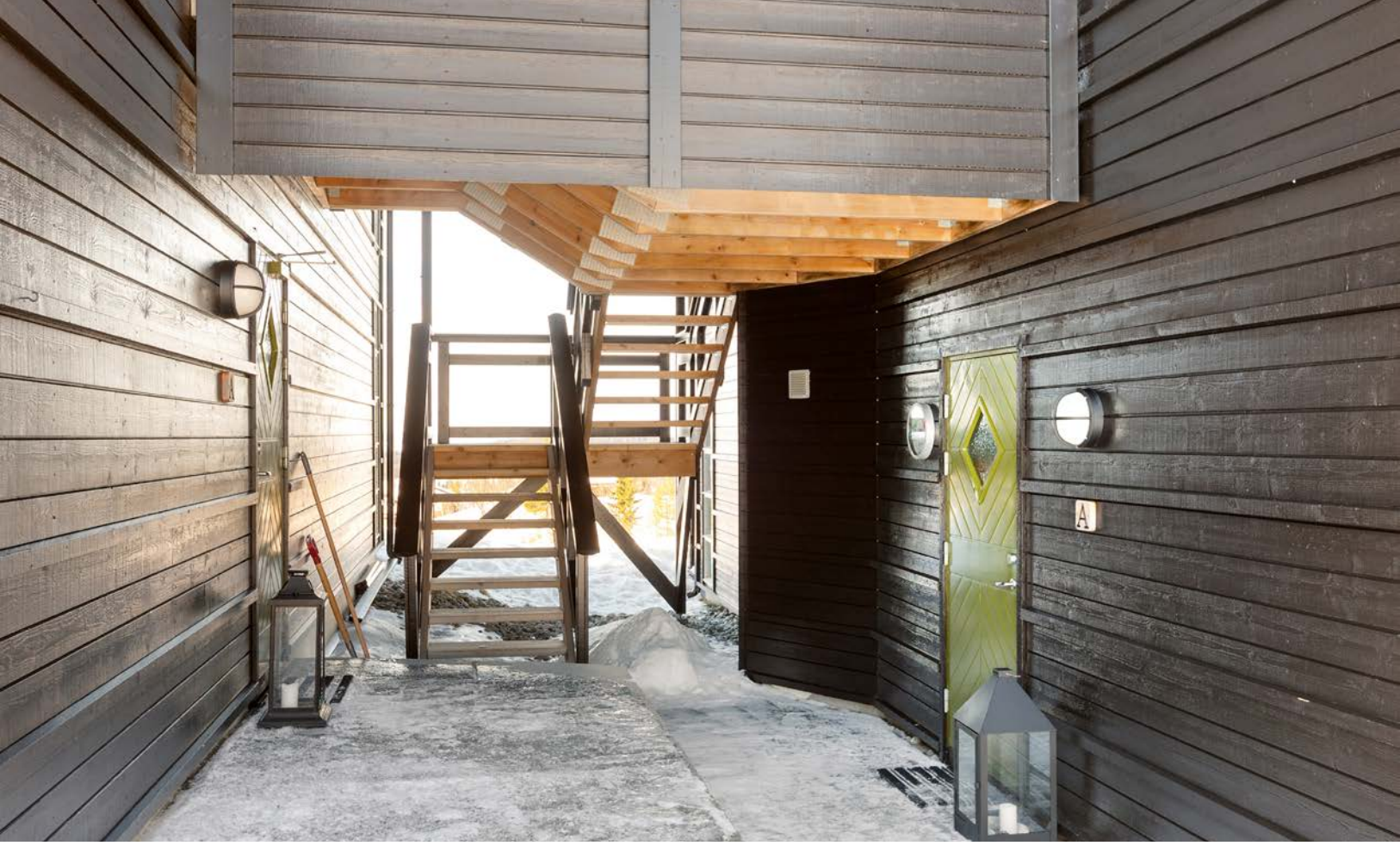
















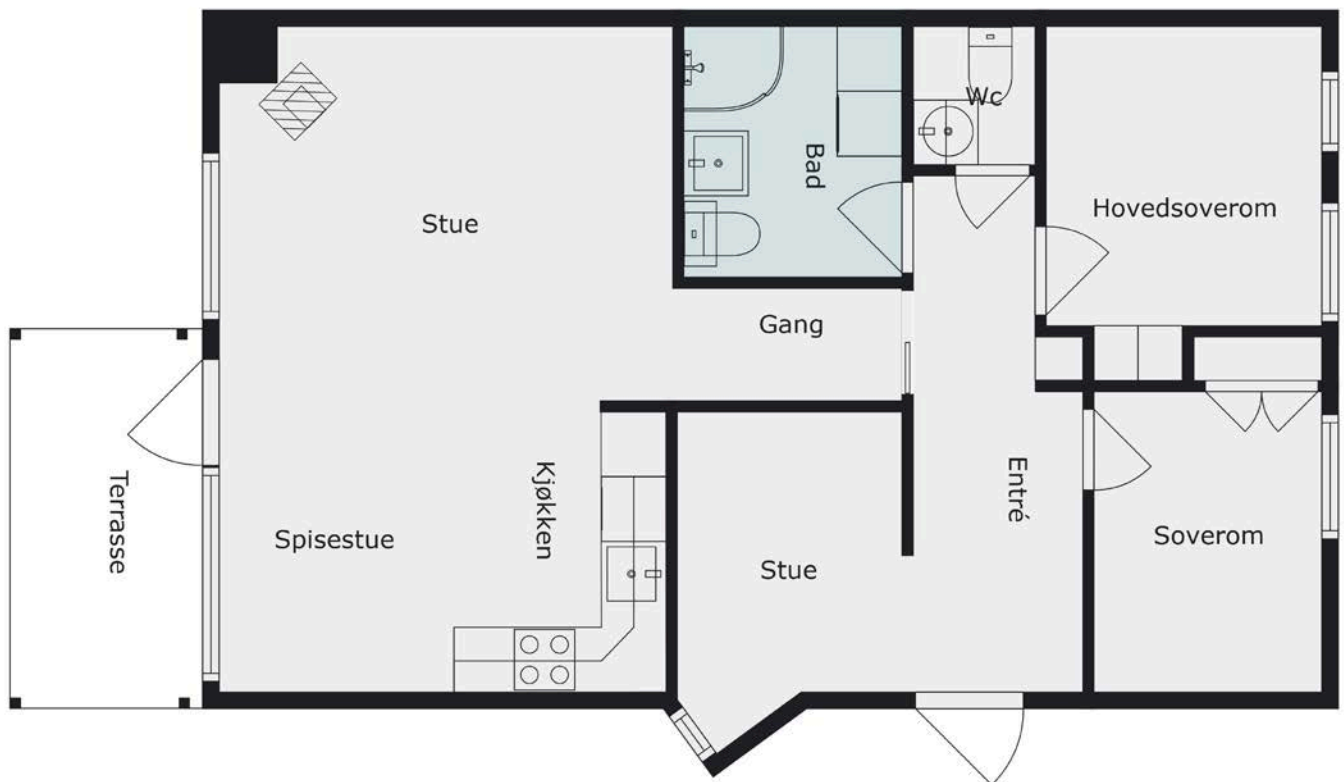












**Nydelig turområde!**















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Leilighet  
 Skoputtsvingen 41 A, 2910 AURDAL  
 NORD-AURDAL kommune  
 # gnr. 93, bnr. 388, snr. 33

## Markedsverdi

**2 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.01.2025

Rapportdato: 14.01.2025

Oppdragsnr.: 11138-1579

Referansenummer: NR2078

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2025001



 Hallingdal og Valdres  
Eiendomstaksering as



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



### Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende på Danebu i Aurdalsåsen ovenfor Danebu Kongsgård i Nord-Aurdal kommune. Fritidsleilighet med god beliggenhet, fine solforhold og flott utsikt utover mot bla. Jotunheimen. Fra eiendommen er det ca. 7 km til Aurdal med bla. nærbutikk og andre lokale tilbud. Det er gode fritidstilbud i område med turmuligheter i umiddelbar nærhet innover bla. Fjellenden, preparerte skiløyper og alpinanlegg i Valdres alpinsenter. Avstand til Leira med alle fasiliteter er ca. 15 km.

Leiligheten er beliggende i Sameiet Danebu leiligheter som er leilighetsbygninger med fritidsleiligheter fordelt på 36 seksjoner, denne leiligheten er beliggende i bygning mot sørlige del/ende i sameiet. Leiligheten er en 3-rom leilighet i 1.etasje, adkomst fra egen inngang på bakkenivå. Itillegg har leiligheten garasje plass i felles garasjeanlegg i kjeller, adkomst via med trapp med ytterdør fra felles bodanlegg ovenfor seksjonen, samt egen bod i felles bodbygning.

Leiligheten har en god standard på utstyr og overflater når det gjelder materialvalg/utførelse, normal slitasjegrad utifra alder.

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten.

Ved overtakelse av leiligheten gjelder sameiets regler og vedtekter, for nærmere informasjon se vedtekter og årsberetninger.

Fellesarealer og felles konstruksjonsdeler som omfattes av sameiet er ikke vurdert med tilstandsgrad og kun enkelt beskrevet her i sammendrag tilstand.

- Takteking: Torv.
- Takkonstruksjon: Salttakkonstruksjon i tre konstruksjon.
- Yttervegger: Yttervegger i bindingsverk kledd med utvendig kledd med liggende kledning og råkopp skiferforblending stedvis.
- Grunnmur/fundamenter: Grunnmur av betongkonstruksjon.
- Terrengforhold: Eiendommen har fellesarealer bla. opparbeidet med grøntarealer rundt bygning og gruset adkomst.

### Leilighet - Byggeår: 2011

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundamentert med grunnmur av betong og etasjeskille/gulv i seksjonen av betong.

Yttervegger i bindingsverk kledd med utvendig kledd med liggende kledning og råkopp skiferforblending stedvis.

Saltakkonstruksjon av trekonstruksjoner, tekket med torv og nedløp med beslag i lakkert stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

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

Terrasseplating utifra stue/kjøkken på 6 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

[Gå til side](#)

#### INNENDIG

Gulv er belagt med tre-stavs eikeparkett. Fliser i entre/gang, bad og toalettrom.

Vegger er kledd med malte plater og malt trepanel.

Himlinger er kledd med malte plater.

Det pågår nå radonmålinger som er engasjert av sameiet, men måling er ikke sluttført og resultat foreligger derfor ikke på befaringstidspunkt. Må hensyntas og avventes resultat av målingen. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Elementpipe i lettklinker, innvendig forblendet med fasadestein.

Montert peisovn i stue og fliser på gulv under ovn.

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

Skap og plassbygde senger/køyeseng på soverom i malt tre med skuffer.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt på befaring.  
Vegger er belagt med fliser.  
Himling er kledd med malte plater.  
Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj. Fall er ihenhold til krav. Oppvarming med varmekabler.  
Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.  
Bad har montert klosett, servant, dusj med glassdører og opplegg til vaskemaskin.  
Montert baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil med tilhørende belysning.  
Det er mekanisk avtrekk med styring via ventilator på kjøkken og tilluft via dørterskel. Avtrekk er funksjonstestet med bruk av papirark og funnet ok.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Integreerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Hjørnekarusell. Fliser mellom benk/overskap.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har fliser på gulv og vegger, himling kledd med malte plater.  
Montert klosett og servant, baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap og speil med tilhørende belysning på overskap.  
Tilluftspalte i dørterskel og avtrekk via felles avtrekk/ventilasjonsanlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), stoppekran og vannmåler plassert i fordelerskap. Det er besikket i rørskap plassert på toalettrom med avløp til rom med sluk.  
Det er avløpsrør av plast.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Leiligheten har naturlig tilluft ventilasjon via ventiler i yttervegg og klaffventil i vindu, avtrekk via fellesanlegg for bygningen på toalettrom og bad.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler i entre/gang, toalettrom og bad.  
Downligths i enkelte rom, ellers fast takbelysning.

Sikringsskap med automatsikringer og nettverkskap under.  
Foreligger samsvarserklæring for montering av komfyrstikk i 2018.  
Foretatt eltilsynsrapport i 2021, ingen avvik er registrert og tilstandsgrad er satt utifra alder og eltilsyn

Felles brannvarslingsanlegg med meldere og felles brannutløserbryter, montert slukkeutstyr med brannslukningsapparater.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fellesareal med grøntarealer rundt bygg, med innkjøring og ellers naturtomt i skrående fjellterreng ca 1000 m.o.h.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	69 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 900 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

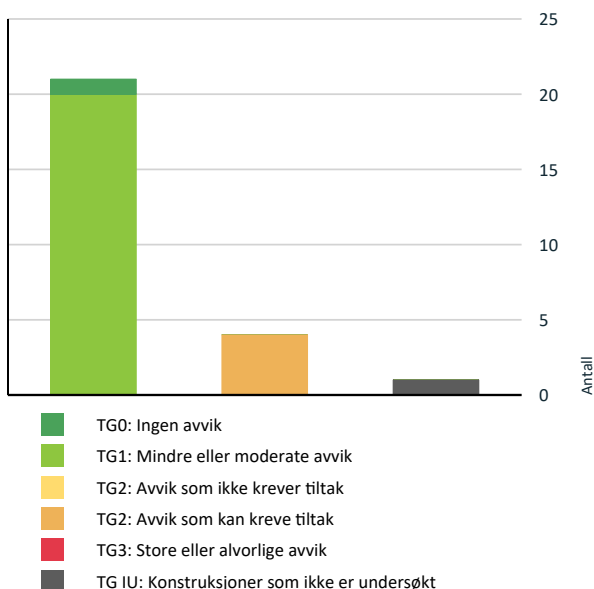
### Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Avvik i bruk av et rom som er byggemeldt som soverom, opplyst om tidligere rom som har endret bruk/åpning av vegger med utvidelse av entre/gang.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

<b>TG IU</b>	<b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>
!	<b>Tekniske installasjoner &gt; Avløpsrør</b> <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>
!	<b>Innvendig &gt; Overflater</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Innvendig &gt; Radon</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Våtrom &gt; 1.etasje &gt; Bad &gt; Sluk, membran og tettesjikt</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Tekniske installasjoner &gt; Vannledninger</b> <a href="#">Gå til side</a>

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

### Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å takserer eierseksjonnr. 33 på eiendommen 93/388 i Nord Aurdal kommune. Taksten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. 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). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Takstmann forutsetter at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknad-/ oppføringstidspunktet.

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet



# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
2011

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra matrikelopplysninger der igangsettelsestillatelse er gitt i 2007 og ferdigattest i 2011.

### Standard

Eierseksjonen har en normal god standard på overflater og utstyr utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Leiligheten har vedlikeholdt overflater og normal slitasjegrad, men det er registrert avvik som er kommentert i rapporten.

### Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Malt vegger og tak i enkelte rom, endret entre/tidligere bruk med utvidelse av entre/gang
2018	Modernisering	Skiftet komfyr med tilhørende stikkontakt

## UTVENDIG

### TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

### TO 1 Dører

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

### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplating utifra stue/kjøkken på 6 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

## INNENDIG

### TO 2 Overflater

Gulv er belagt med tre-stavs eikeparkett. Fliser i entre/gang, bad og toalettrom.

Vegger er kledd med malte plater og malt trepanel.

Himlinger er kledd med malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert bom (hullrom) i store deler av fliser i entre/gang, sprekker og enkelte løse fliser og fuger.

#### Konsekvens/tiltak

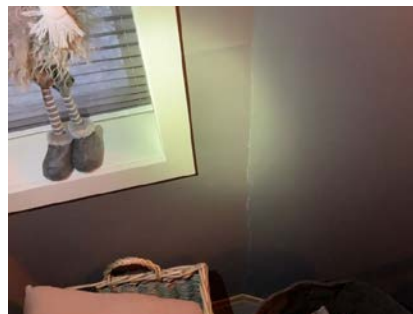
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Sprekk i enkelte fliser



Bom (hullrom) i store deler av entre/gang gulv



Sprekk/riss i hjørne på vegg i entre

# Tilstandsrapport



Bemerket sprekkdannelser på trolig maling i karm/utforing, fuktpreget enkelte på soverom og ved fuktmåletaking var det ikke utslag. Anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon og etasjeskille i lettbetong/betongdekke. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 5 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 7 mm i hele rommet.

## 1 TG 2 Radon

Det pågår nå radonmålinger som er engasjert av sameiet, men måling er ikke sluttført og resultat foreligger derfor ikke på befaringstidspunkt. Må hensyntas og avventes resultat av målingen. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rådonomåling pågår.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avventes svar fra måling om tiltak bør vurderes.

## 1 TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker, innvendig forblendet med fasadestein. Montert peisovn i stue og fliser på gulv under ovn.

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

## 1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

## 1 TG 1 Andre innvendige forhold

Skap og plassbygde senger/køyeseng på soverom i malt tre med skuffer.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt på befaring.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er belagt med fliser.

Himling er kledd med malte plater.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj. Fall er ihenhold til krav. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt på befaring.

### Konsekvens/tiltak

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



Synlig tettesjikt under klemring

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert klosett, servant, dusj med glassdører og opplegg til vaskemaskin.  
Montert baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil med tilhørende belysning.

### 1.ETASJE > BAD

## TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med styring via ventilator på kjøkken og tilluft via dørterskel. Avtrekk er funksjonstestet med bruk av papirark og funnet ok.

### 1.ETASJE > BAD

## TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.



Hulltaking foretatt fra stue mot dusjvegg i bad, fuktmåletaking foretatt på bunnsvill uten fuktutslag

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjøll/fryseskap. Hjørnemekarusell. Fliser mellom benk/overskap.

Normal slitasjegrad på innredning ihenhold til alder.

### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TO 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.  
Funksjonstestet ved bruk av papirark.

## SPESIALROM

### 1.ETASJE > TOALETROM

## TO 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har fliser på gulv og vegger, himling kledd med malte plater.

### 1.ETASJE > TOALETROM

## TO 1 Teknisk anlegg

Toalettrom har montert klosett og servant, baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap og speil med tilhørende belysning på overskap.  
Tilluftspalte i dørterskel og avtrekk via felles avtrekk/ventilasjonsanlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), stoppekran og vannmåler plassert i fordelerskap. Det er besiktiget i rørskap plassert på toalettrom med avløp til rom med sluk.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## TO 1U Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.  
Avløpsrør er ikke tilstandsvurdert da det angår av bygningens fellesdel.

## TO 1 Ventilasjon



# Tilstandsrapport

Leiligheten har naturlig tilluft ventilasjon via ventiler i yttervegg og klaffventil i vindu, avtrekk via fellesanlegg for bygningen på toalettrom og bad.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

## TG 1 Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler i entre/gang, toalettrom og bad. Downlights i enkelte rom, ellers fast takbelysning.

## 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 bygningssakkyndig 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 automatsikringer og nettverkskap under. Foreligger samsvarserklæring for montering av komfyrstikk i 2018. Foretatt eltilsynsrapport i 2021, ingen avvik er registrert og tilstandsgrad er satt utifra alder og eltilsyn

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)?  
**Ja**

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

Foretatt enkelte tilleggsarbeid siden byggeår

### Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann.



Sikringsskap

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

Felles brannvarslingsanlegg med meldere og felles brannutløserbryter, montert slukkeutstyr med brannslukningsapparater.

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**

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

69 m<sup>2</sup>/65 m<sup>2</sup>

*Leilighet:* Entré, 2 Soverom, Bad, Toalettrom, Stue/kjøkken, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 900 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 200 000

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

2 900 000

## Konklusjon markedsverdi

**2 900 000**

### 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	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Skoputtsvingen 19 A ,2910 AURDAL 65 m <sup>2</sup> 2009 3 sov	19-09-2021	2 850 000	<b>2 900 000</b>		2 900 000	<b>44 615</b>
2 Skoputtsvingen 11 A ,2910 AURDAL 65 m <sup>2</sup> 2009 3 sov	15-08-2021	2 600 000	<b>2 900 000</b>		2 900 000	<b>44 615</b>
3 Skoputtsvingen 37 A ,2910 AURDAL 65 m <sup>2</sup> 2011 3 sov	19-02-2023	2 890 000	<b>2 850 000</b>		2 850 000	<b>43 846</b>
4 Skoputtsvingen 19 B ,2910 AURDAL 65 m <sup>2</sup> 2009 3 sov	02-06-2024	2 800 000	<b>2 820 000</b>		2 820 000	<b>43 385</b>
5 Skoputtsvingen 15 B ,2910 AURDAL 65 m <sup>2</sup> 2007 3 sov	23-01-2023	2 950 000	<b>2 800 000</b>		2 800 000	<b>43 077</b>
6 Skoputtsvingen 11 B ,2910 AURDAL 64 m <sup>2</sup> 2008 3 sov	08-01-2023	2 950 000	<b>2 738 000</b>		2 738 000	<b>42 781</b>
7 Skoputtsvingen 19 A ,2910 AURDAL 65 m <sup>2</sup> 2009 3 sov	29-07-2024	2 790 000	<b>2 700 000</b>		2 700 000	<b>41 538</b>
8 Skoputtsvingen 27 B ,2910 AURDAL 65 m <sup>2</sup> 2007 3 sov	27-12-2022		<b>2 700 000</b>		2 700 000	<b>41 538</b>

#### 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

Felleskostnader (inkluderer bl.a. forsikring, vedlikehold, brøyting, etc)	Kr.	33 432
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	8 500
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>42 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
<b>Sum teknisk verdi - Leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 400 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 400 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### 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.	800 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>800 000</b>
----------------------------	------------	----------------

#### Kommentar

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

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 200 000</b>
--	------------	------------------

# 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

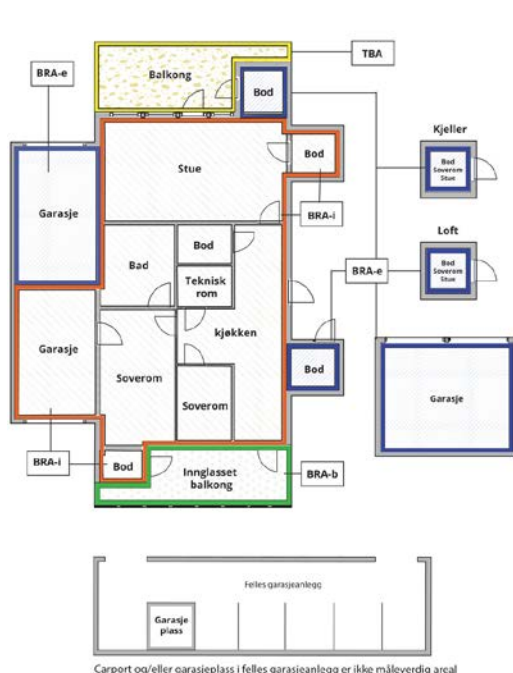
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	65			65	6
Bod i fellesbodanlegg		4		4	
<b>SUM</b>	<b>65</b>	<b>4</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>69</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Terrasser med åpent areal (TBA) er ikke oppmålt da terrasse var snødekket på befaringstidspunkt, noe som gjør arealmåling og tilstandsvurdering begrenset.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Dette gjelder bod i felles bodanlegg som er plassert i egent bygg ovenfor seksjonen, boden er målt til 3,86 kvm og medtatt 4 kvm i arealoppsett. Adkomst med egen ytterdør fra overbygd inngangsparti.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Avvik i bruk av et rom som er byggemeldt som soverom, opplyst om tidligere rom som har endret bruk/åpning av vegger med utvidelse av entre/gang.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*



## 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)
Leilighet	65	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2025	Stian Hagen Paal Stenvaag	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	93	388		33	7890.1 m <sup>2</sup>	Tomtearealet oppgitt i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister). Gjelder for hele 93/388	Eiet

### Adresse

Skoputtsvingen 41 A

### Hjemmelshaver

Stenvaag Helene 1/2, Stenvaag Paal 1/2

### Kommentar

Opplysninger av andel gjeld og formue er ifølge eier som opplyser om at det ikke er gjeld i sameiet, regnskap eller opplysninger fra forretningsfører er ikke fremlagt om må hensyntas.

**Boligselskap**  
Sameiet Danebu  
leiligheter

**Eierandel**  
65 / 2448

**Organisasjonsnr**  
994975528

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Danebu i Aurdalsåsen ovenfor Danebu Kongsgård i Nord-Aurdal kommune. Fritidsleilighet med god beliggenhet, fine solforhold og flott utsikt utover mot bla. Jotunheimen. Fra eiendommen er det ca. 7 km til Aurdal med bla. nærbutikk og andre lokale tilbud. Det er gode fritidstilbud i område med turmuligheter i umiddelbar nærhet innover bla. Fjellenden, preparerte skiløper og alpinanlegg i Valdres alpinsenter. Avstand til Leira med alle fasiliteter er ca. 15 km.

### Adkomstvei

Adkomst via privat gruset helårsvei og med parkering i felles garasjeanlegg under bygning.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert område under reguleringsplan Danebu Panorama, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

### Om tomten

Fellesareal med grøntarealer rundt bygg, med innkjøring og ellers naturtomt i skrående fjellterreng ca 1000 m.o.h.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke andre kjente forhold enn det som er opplyst av eier eller beskrevet i rapporten. Ved overtakelse gjelder vedtekter for sameiet. 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
2 300 000	2016

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.01.2025		Gjennomgått	10	Ja
Situasjonskart	09.01.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt fra eier	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	02.01.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	21	Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Elkontroll fra 2021			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring fra elektriker i 2018 for montering av komfyrstikk			Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

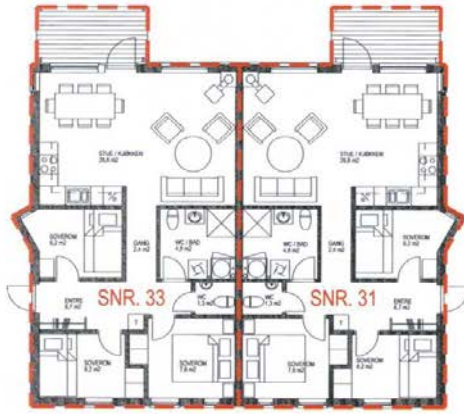
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NR2078>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# HUS 2



1. ETASJE



2. ETASJE

SEKSJONENES AVGRENSNING ER VIST MED RØD STIPLET STREK

**HENVISNINGER:**

KFR. TEKN. A000

Teign.no A 802

Tittel PLANER SEKSJONSNR. HUS 2

Rev.			
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

A

DOK/ARB/ANM/FORELØPIG/

A HULL MELLEVE ANDETTER AS (EIERER / EIERERE)

B

C

D

E

V

SAMEIET DANEBU LEILIGHETER  
c/o OPPSVING AS  
PB. 191, 1325 LYSAKER

DANEBU LEILIGHETER  
GNR. 93, BNR. 388



HUS 2  
PLAN 1. OG 2. ETG  
SEKSJONSNR. 32 - 34

PROJ	RL	Teign	BOS	2016	RL
3768-02		1-100		30.09.09	
TE		Teign.no			
		A 802			



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Valdres	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1201250013	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Helene Stenvaag	Paal Stenvaag
<b>Gateadresse</b>	
Skoputtsvingen 41A	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
AURDAL	2910
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1201250013

## 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, tømmerarbeid 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 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

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

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



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1201250013

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Stenvaag	229cc576fb845beca44e120 50b3c5cc88bbec92e	12.02.2025 15:38:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Paal Stenvaag	0b992c77af0c9faca7c153e7 12322c35304811da	12.02.2025 15:35:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201250013

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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 93, Bruksnr 388, Seksjonsnr 33	<b>Kommune:</b>	3451 Nord-Aurdal
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	211 Aurdalsåsen
Veiadresse:	Skoputtsvingen 41 A, gatenr 1238	<b>Valgkrets:</b>	1 Nord-Aurdal
(fra bruksenhet)	2910 Aurdal	<b>Kirkesogn:</b>	3100101 Aurdal
Oppdatert:	11.12.2019		

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Seksjon 33	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	16.10.2009	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	65/2 448
<b>Arealkilde:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	7 890,1 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

#### 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 verning / 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
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	3451/93/388	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	3451/93/388/0/1	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/2	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/3	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/4	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/5	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/6	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/7	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/8	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/9	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/10	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/11	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/12	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/13	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/14	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/15	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/16	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/17	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/18	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/19	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/20	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/21	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/22	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/23	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/24	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/25	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/26	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/27	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/28	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/29	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/30	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/31	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/32	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/33	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/34	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/35	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/36	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/37	0,0

Seksjonering	Forretning:	16.10.2009	Avgiver	3451/93/388	0,0
	Matrikkelført:	16.10.2009	Mottaker	0542/93/388/0/38	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/1	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/2	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/3	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/4	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/5	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/6	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/7	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/8	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/9	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/10	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/11	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/12	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/13	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/14	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/15	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/16	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/17	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/18	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/19	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/20	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/21	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/22	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/23	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/24	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/25	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/26	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/27	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/28	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/29	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/30	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/31	0,0
			Mottaker	3451/93/388/0/32	0,0
		Mottaker	3451/93/388/0/33	0,0	
		Mottaker	3451/93/388/0/34	0,0	
		Mottaker	3451/93/388/0/35	0,0	
		Mottaker	3451/93/388/0/36	0,0	
		Mottaker	3451/93/388/0/37	0,0	

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skoputtsvingen 41 A	Fritidsbolig	65,0	Kjøkken	3	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	83,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	25.06.2007
Energikilde:		BRA annet:	130,0	Ferdigattest:	02.11.2011
Oppvarming:		BRA totalt:	130,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300473226			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				65,0	65,0				
H02				65,0	65,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

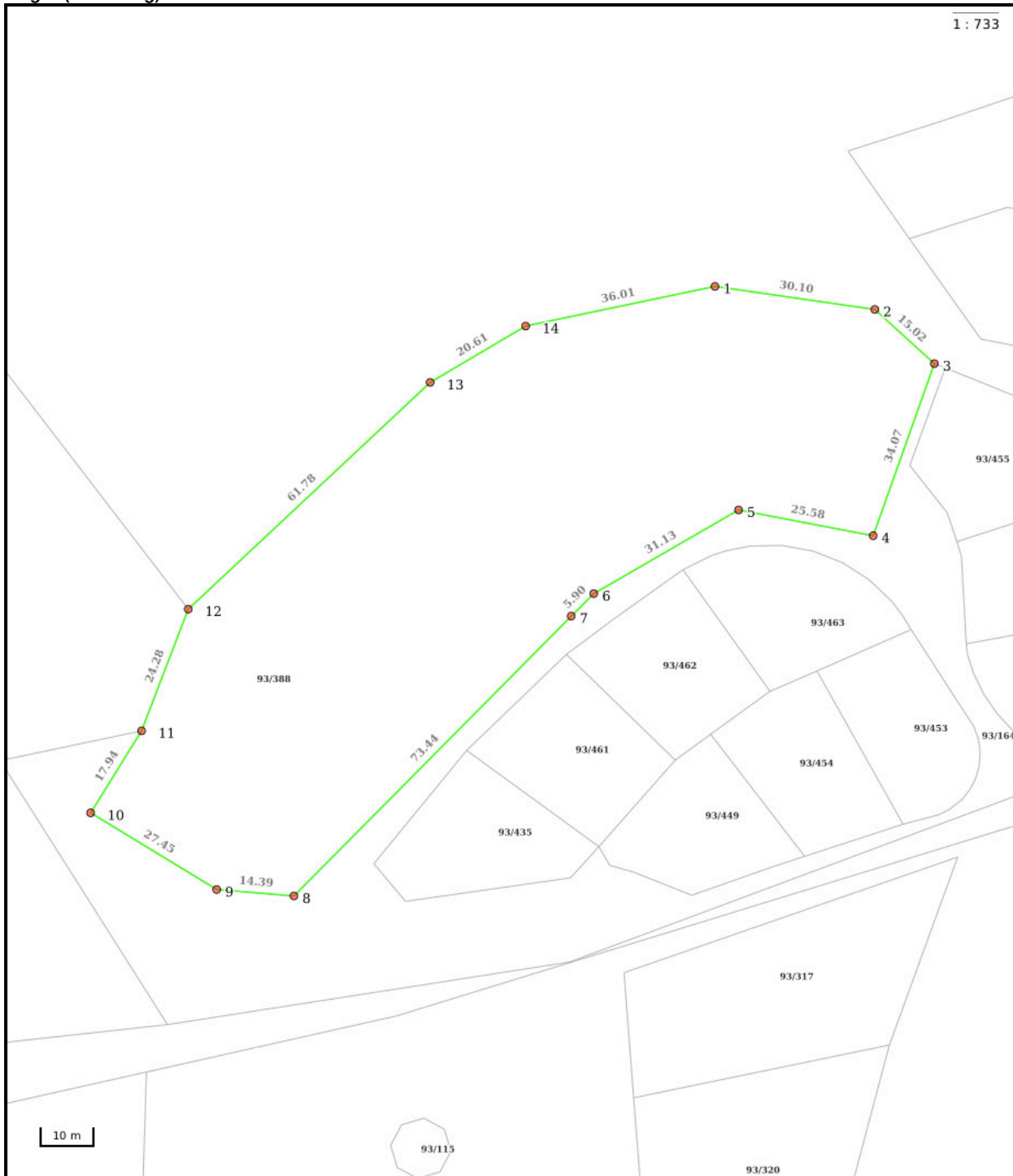
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - △ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

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

**Areal og koordinater****Areal:** 7 890,10m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 756 458,53	523 817,28	30,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 756 456,96	523 847,33	15,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 756 447,93	523 859,33	34,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 756 414,91	523 850,94	25,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 756 417,42	523 825,48	31,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 756 399,40	523 800,10	5,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 756 394,85	523 796,34	73,44m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 756 338,19	523 749,62	14,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 756 338,16	523 735,23	27,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 756 350,20	523 710,56	17,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 756 366,27	523 718,54	24,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 756 389,63	523 725,15	61,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 756 435,80	523 766,20	20,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 756 447,93	523 782,87	36,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(\*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Kommune <b>NORD-AURDAL KOMMUNE</b>	<b>MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE</b>  <b>ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) § 99 NR. 3</b>
---------------------------------------	--

Ansvarlig søker (navn, adresse) Norprosjekt A/S Siv. Ark. KAi T. Fellkjær Drammensveien 288, PB 57 1327 Lysaker	Tiltakshaver (navn, adresse) Telehiv A/S PB 507 1327 Lysaker
---	---

### Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse  Danebu	Gnr.  93	Bnr.  388	Festenr.	Seksjonsnr. 31 t 34
-------------------------------	----------------	-----------------	----------	------------------------------

### Spesifikasjon

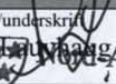
Tiltakets/byggets navn

Leilighetsbygg nr 2 seksjon 31, 32, 33,34

Vedtatt fattet av Rådmannen	Vedtatt dato 23.02.07	Saksnr. 23/07
--------------------------------	--------------------------	------------------

<b>Merknader</b>	Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:	
	<input type="checkbox"/> hele bygget	
	<input checked="" type="checkbox"/> følgende del av bygget: Seksjon 31, 32,33,34.	
	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført	
	Utvendig boder og membran	Må fullføres innen (dato) 15.06.12
	Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

### UNDERSKRIFT

Sted Fagernes	Dato 09.12.11	Stempel/underskrift Arne  Aurdal kommune
------------------	------------------	--

### KOPI SENDT TIL

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: 10.02.2025

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3451	<b>Gårdsnr.</b>	93	<b>Bruksnr.</b>	388	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	33
<b>Adresse</b>	Skoputtsvingen 41A, 2910 AURDAL								

#### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
112412	290	02.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	13

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

**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

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 10.02.2025

### Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	93	Bruksnr.	388	Festenr.		Seksjonsnr.	33
Adresse	Skoputtsvingen 41A, 2910 AURDAL								

### 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
Avløp	1 862,52 kr
Eiendomsskatt	1 192,40 kr
Feiing	338,00 kr
Renovasjon	2 157,52 kr
Vann	5 434,00 kr
<b>Sum</b>	<b>10 984,44 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann fast del fritidsbolig	1 Pr.år	4 734,00 kr	1/1	0 %	4 734,00 kr	0,00 kr
Kloakk fast del fritidsbolig	1 Pr.år	1 578,00 kr	1/1	0 %	1 578,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt fritidseiendom	298200 prom	4,00 kr	1/1	0 %	1 193,00 kr	0,00 kr
Fritids- og stølsrenovasjon	1 Hytte	2 157,50 kr	1/1	0 %	2 157,50 kr	0,00 kr
Årlig feiegebyr fritidsbolig	1 Pipe	169,00 kr	1/1	0 %	169,00 kr	0,00 kr
Årlig tilsynsgebyr fritidsbolig	1 Pipe	169,00 kr	1/1	0 %	169,00 kr	0,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>10 000,50 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

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

*Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.*

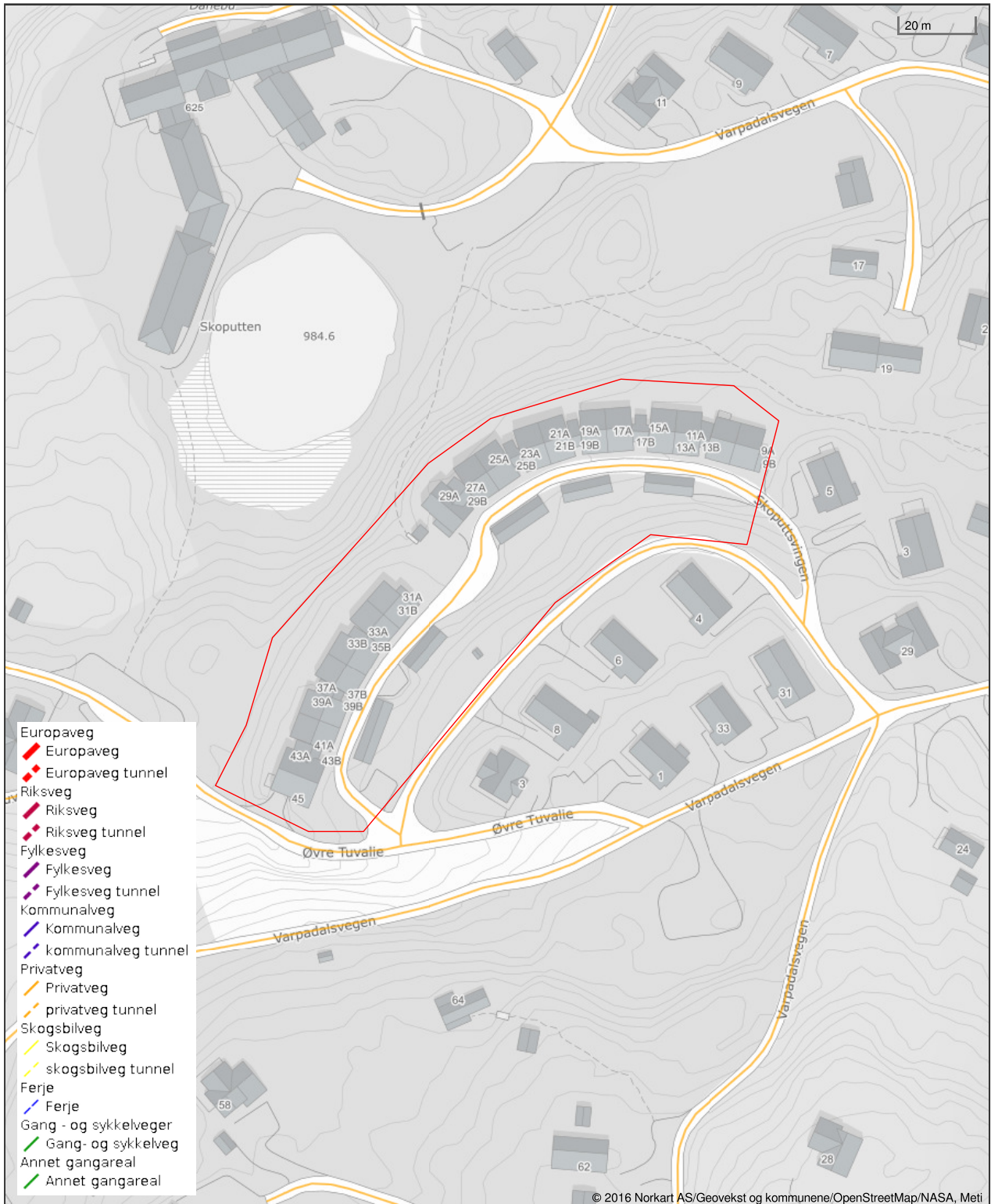
Eiendomsskatt og Feiing er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

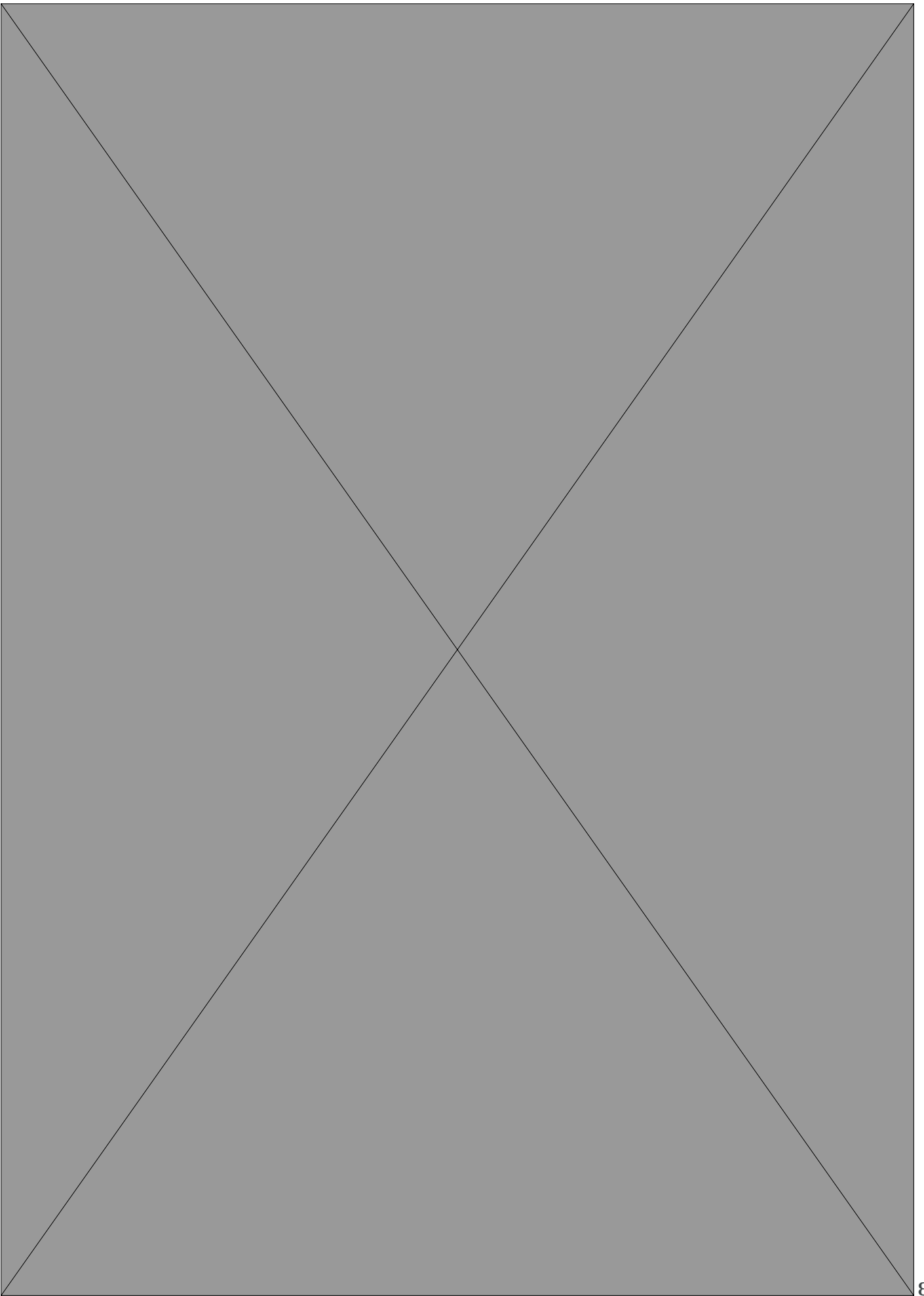


# Vegstatuskart for eiendom 3451 - 93/388//



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







## Nord-Aurdal kommune

**Adresse:** Boks 143, 2901 Fagernes

**Telefon:** 61 35 90 00

Utskriftsdato: 10.02.2025

# Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3451	<b>Gårdsnr.</b>	93	<b>Bruksnr.</b>	388	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	33
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	----

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING 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 Brannvesen

## Opplysning til eiendomsmegler

<b>Gårdsnr:</b>	<b>93</b>	<b>Bruksnr:</b>	<b>388</b>	<b>Festnr:</b>	<b>0</b>	<b>Seksjonsnr:</b>	<b>33</b>
<b>Adresse:</b>	<b>Skoputtsvingen 41A, 2910 Aurdal</b>						

### Skorstein og ildsted

Det er planlagt tilsyn på denne adressen i mars måned.

### Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:

Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen

---

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



# Nord-Aurdal kommune

**Adresse:** Boks 143, 2901 Fagernes

**Telefon:** 61 35 90 00

Utskriftsdato: 10.02.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3451	<b>Gårdsnr.</b>	93	<b>Bruksnr.</b>	388	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	33
<b>Adresse</b>	Skoputtsvingen 41A, 2910 AURDAL								

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.

<b>Id</b>	0542K020		
<b>Navn</b>	AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	11.09.2014		
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf">https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	7 834 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	910_206	
	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
<b>Delareal</b>	56 m <sup>2</sup>		
	<b>Arealbruk</b>	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
<b>Delareal</b>	56 m <sup>2</sup>		
	<b>KPHensynsonenavn</b>	910_092	
	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	



# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	3451DR272
<b>Navn</b>	DANEBU PANORAMA
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	10.02.2022
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/904/Bestemmelser_DanebuPanorama.pdf">https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/904/Bestemmelser_DanebuPanorama.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 43 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjøreveg <b>Feltnavn</b> SKV11
	<b>Delareal</b> 7 792 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål <b>Feltnavn</b> BAA17
	<b>Delareal</b> 55 m <sup>2</sup> <b>RPHensynsonenavn</b> H370_7 <b>Faresone</b> Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	<b>Delareal</b> 55 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Energianlegg <b>Feltnavn</b> BE7

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### DANEBU PANORAMA

PlanID: 3451DR272

### NORD-AURDAL KOMMUNE

Vedtatt av kommunestyret den 10.02.2022, sak KS-001/22  
Endret ved planendring 23.08.2022 (ad SP8), sak DFS-300/22  
Endret ved planendring 23.01.2024 (ad BAA7 mm), sak DPU-022/24

#### REGULERINGSFORMÅL

Avgrensing av området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innenfor området er arealet regulert til disse formålene:

##### **PBL § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg**

Fritidsbebyggelse – frittliggende BFR  
Kombinert fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål BAA  
Næringsbebyggelse, hotell BH  
Skiløype BST  
Energianlegg trafo BE  
Leik- og aktivitetsområde BAU  
Idrettsanlegg, idrettsplass

##### **PBL § 12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Kjøreveg SKV  
Parkering SPA  
Gangveg SGG  
Annen veggrunn SVG

##### **PBL §12-5, 3 Grønnstruktur**

Vegetasjonsskjerm GV  
Turveg GT

##### **PBL § 12-5.5 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift •**

Friluftsområde LF

##### **PBL § 12-5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag**

Friluftsområde i sjø og vassdrag VFV

##### **PBL § 12-6, jf. § 11-8 Områder med hensynssone i reguleringsplan**

Faresone ras- og skredfare H310  
Faresone flom H320  
Faresone høgspenning H370  
Bevaring av kulturmiljø H570  
Båndleggingssoner etter lov om kulturminne H730

## 1. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 1.1 Det er tilknytningsplikt til Freningen Vannverk og til offentlig avløp, og det skal framføres elektrisitet for planlagt bebyggelse og etableres nye trafoer før byggetillatelse blir gitt. Det skal framføres nye vegger i tråd med reguleringsplanen før det blir gitt byggetillatelse på ny bebyggelse innenfor hvert delområde. Det skal opparbeides planlagte parkeringsplasser før det blir gitt ferdigattest i byggesaken.
- 1.2 Skiløyper skal være opparbeidet i henhold til plankart før det blir gitt ferdigattest i byggesaken.
- 1.3 Før det gis byggetillatelse innenfor nye byggeområder, skal VA-planen for planområdet være godkjent av kommunen.
- 1.4 Det kan bare søkes om brukstillatelse ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for 20 nye enheter i utbyggingsområdet, før sikker kryssing av skiløype med Varpadalsvegen skal være etablert som planfri kryssing med undergang eller lignende trygg kryssing som kommunen godkjenner.
- 1.5 Før trafo BE5 kan etableres, skal overvannsledning fra Skoputten være etablert/forlenget i forhold til dagens overvannsledning, og det skal være etablert flomgrøft som leder eventuelt overflatevann som overvannsledningen ikke klarer å ta i mot. Flomgrøfta skal ende der hvor overvannsledningen kommer ut. Dette i tråd med «NOTAT Overvannsvurdering for Danebu Panorama – reguleringsendring», utarbeidet av Areal+ AS v/Sturla Sæle, oppdragsnummer 24471.

## 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### Fellesbestemmelser

- 2.1 Ved søknad/melding om tiltak skal det leveres snittegninger som viser eksisterende og nytt terreng. Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Det er ikke tillatt bare å fylle opp skrånende tomter. Det skal være tilnærma massebalanse i tverrsnittet.
- 2.2 Det er ikke tillatt med gjerde eller stengsel utover 100 m<sup>2</sup> ved inngangspartiet som skjerming mot husdyr. Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang. Antenner skal festes til bygget og ikke overstige bygningens høyde.
- 2.3 Utebelysning er tillatt funksjonell inngangsbelysning. Ingen emmitterende (lysende) overflater skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt materiale (ikke transparent). Vegbelysning tillates ikke.
- 2.4 Ved ny bebyggelse, eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal gulvkonstruksjonen nærmest bakken, samt veggkonstruksjonen i kjeller/sokkelvegger med fyllmasser inntil, utføres slik at grenseverdiene for radon ikke overstiges. Dette skal utføres i samsvar med TEK 17.
- 2.5 Ved byggesøknad av første bygg i et felt skal det følge en situasjonsplan som skal vise all planlagt bebyggelse innenfor feltet, med plassering og utforming av adkomst, stigningsforhold og terrengsnitt, parkerings- og biloppstillingsplasser, andre markfaste installasjoner, terrengbehandling med gammelt og nytt terreng, evt. forstøtningsmurer, tomtegrenser, bevaring/planting av vegetasjon og ganglinjer.
- 2.6 Samordning vei og bebyggelse.  
Pga. at det i noen områder er planlagt relativt høy utnyttelse og at terrenget er bratt og ulendt, er det viktig at bebyggelse og veiløsning samordnes. Veiplassering som er vist på plankartet kan forskyves/endres noe dersom en ved dette kan oppnå bedre funksjonelle, estetiske og økonomiske løsninger for området. Dette gjelder ikke SKV6 og SKV13. Det må dokumenteres at stigningsforholdene holder akseptabel standard.

Ved rammesøknad skal det foreligge terrengprofiler og fasader som viser hvordan bebyggelsen blir liggende i forhold til atkomstvei, eksisterende og planlagt oppfylt/utsprengt terreng og naboer/gjenboere. Ved rammesøknad skal det foreligge plan for håndtering av masser.

2.7 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 20 – 30 grader (unntatt hotellet). Som taktekking tillates shingel, torv, tre eller skifer.

2.8 Maksimal høyde på synlig grunnmur er 0,5 m. Ved høyere grunnmur skal den dekkes med stein eller tre. Sokkeletasje tillates i bratt terreng.

Ved parkering i sokkeletasje kan mur være synlig i front parkeringsinngang.

2.9 Tillatt maksimal mønehøyde:

- Fritidsbebyggelse BFR: 5,7 m. over grunnmur eller 6,1 m. over gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- Kombinert fritidsbebyggelse og utleiehytter, BAA, med 1 enhet: 6,1 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- Kombinert fritidsbebyggelse og utleiehytter på BAA 1,2,3 og 5, med 2 enheter: 7,0 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- Kombinert fritidsbebyggelse og utleiehytter på BAA 8 og 16, med 2 enheter: 6,1 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- Kombinert fritidsbebyggelse, utleiehytter og leiligheter, BAA, 4 enheter: 8,6 m over grunnmur eller 9,0 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- Kombinert fritidsbebyggelse, utleiehytter og leiligheter, BAA, 8 enheter, (unntatt i BAA9): 11,1 m over grunnmur eller 11,5 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå.

2.10 Maksimal utnyttingsgrad innenfor kombinert fritidsbebyggelse og utleiehytter er for enkelthytter BYA 145 m<sup>2</sup>. For doble hytter er det tillatt med BYA inntil 220m<sup>2</sup> pr. bygg.

2.11 Alle bygninger skal ha mørke og matte jordfarger, med unntak av vinduene som kan ha lyse, matte farger. Det skal kun være to farger på bebyggelsen. Bygningsmassene skal ha samme farge på samme tomt, med unntak av hovedinngangsdøra som kan ha en tredje farge som også skal være matt. Som synlige byggematerialer skal det brukes naturlige materialer som stein, tre eller glass. Ved behandling av byggemeldingen skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Bebyggelsen skal være tilpasset terreng og vegetasjon.

2.12 Det skal avsettes parkeringsplasser pr. enhet i hht. Nord-Aurdal kommune sin vedtatte parkeringsnorm. Parkeringsplassene kan sees i sammenheng for de enkelte delfeltene. Areal til parkeringsplasser inngår i beregning av utnyttingsgrad.

2.13 Innenfor planområdet skal arealene holdes ryddige. Uvedkommende lagring og oppstilling av campingvogner og bobiler er ikke tillatt.

2.14 Alle eiendommer kan utnyttes med 100 m<sup>2</sup> BYA inkludert 25 m<sup>2</sup> BYA parkering.

#### **Fritidsbebyggelse – frittliggende BFR 1-17 (18)**

2.14 På hver hyttetomt kan det etableres en hytteenhet. En hytteenhet er definert som hovedhytte med to uthus/anneks/garasje. De inntil tre bygningene skal plasseres i tunformasjon så nær hverandre at de ikke senere kan deles fra som egne enheter.

2.15 Det er tillatt å bygge ut med utnyttingsgrad BYA = 15 %, men T-BRA skal likevel ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. Av dette skal min. 25 m<sup>2</sup> avsettes til parkeringsformål. Alle nye tomter for fritidsbebyggelse skal ha kjøreveg for bil. Anneks/uthus/garasje skal ikke være over 40 m<sup>2</sup>. Maksimal størrelse på nye tomter er 1,5 dekar.



**Kombinert fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål Område BAA1, BAA2 og BAA9**

2.16 Innenfor områdene regulert til kombinert formål fritidsleiligheter/utleieleiligheter er det tillatt med både private leiligheter og leiligheter for utleie.

2.17 Type bebyggelse:

BAA1: 2 bygg hver med 8 enheter og 1 bygg med 2 enheter. Sum 18 enheter.

BAA2: 3 bygg hver med 8 enheter, 6 bygg hver med 4 enheter og 2 bygg hver med 2 enheter. Sum 52 enheter. 2 bygg hver med 2 enheter kan erstattes med 2 bygg med 4 enheter.

BAA9: 1 bygg med 8 enheter.

Bygghøyde er 8,6 m over grunnmur eller 9,0 m. over gjennomsnittlig planert terrengnivå. Maksimalt tillatt mønehøyde skal være kotehøyde 996,5 m.o.h. På plankartet er vist byggegrense for østre avgrensning for bygg med 8 enheter.

2.18 Maksimal utnyttingsgrad for område BAA1 og BAA2 er 40 % BYA. Maksimal utnyttingsgrad for område BAA9 er 35 % BYA.

**Kombinert fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål Område BAA3, BAA5, BAA8 og BAA16**

2.19 Innenfor områdene regulert til kombinert formål fritidsleiligheter/utleieleiligheter er det tillatt med både private leiligheter og leiligheter for utleie.

2.20 Type bebyggelse:

BAA3: 3 bygg hver med 4 enheter, sum 12 enheter.

BAA5: 4 bygg hver med 2 enheter og 3 bygg hver med 1 enhet, sum 11 enheter.

BAA8: 1 bygg med 2 enheter.

BAA16: 7 bygg hver med 2 enheter, sum 14 enheter.

2.21 Maksimal utnyttingsgrad er 35 % BYA.

**Kombinert fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål Område BAA7, BAA10 – BAA13**

2.22 Innenfor områdene regulert til kombinert formål fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål er det tillatt med både private hytter og hytter for utleie.

2.23 Type bebyggelse: Innenfor området tillates bebygd enkelthytter.

2.24 Tillatt utnyttelsesgrad i disse områdene er BYA = 15 %.

**Kombinert fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål Område BAA6, BAA14 og BAA15**

2.25 Innenfor områdene regulert til kombinert formål fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål er det tillatt med både private hytter og hytter for utleie.

2.26 Innenfor området tillates bebygd enkelthytter.

2.27 Tillatt utnyttelsesgrad i disse områdene er BYA = 20 %.

**Kombinert fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål Område BAA17**

2.28 Innenfor områdene regulert til kombinert formål fritidsleiligheter/utleieleiligheter er det tillatt med både private leiligheter og leiligheter for utleie.

2.29 I område BAA17 er tillatt utnyttelsesgrad BYA = 30 %.

2.30 Maksimal mønehøyde er 9,0 meter fra ferdig murkrone eller 9,8 meter fra gjennomsnittlig planert terrengnivå der det er underetasje. Maksimal gesimshøyde er 7,5 meter. Der det ikke er underetasje blir maksimal mønehøyde over grunnmur 6,5 meter, gesimshøyde 5,0 meter over grunnmur.

#### **Næringsbebyggelse, hotell BH**

2.31 I område BH1 er tillatt utnyttelsesgrad BYA = 30 %. Eventuelle tilbygg skal være i samme stil og i samme maksimale høyde som eksisterende bygg.

#### **Skiløype BST**

2.32 Det skal anlegges skiløyper som vist på plankartet, med regulert bredde inntil 8 meter. Det kan foretas nødvendig rydding / planering slik at løypene kan maskinprepareres. Ved rydding og planering skal det tas hensyn til vegetasjon og terrengformasjoner.

#### **Energianlegg trafo, BE**

2.33 Området er satt av til energianlegg, trafo.

#### **Leik- og aktivitetsområde**

2.34 Dette arealet skal tilrettelegges slik at det kan benyttes som akebakke vinterstid, eller leikeareal på barmark. Det kan settes opp leikeapparat og bord og benker innenfor området.

#### **Idrettsanlegg, idrettsplass**

2.35 Eksisterende idrettsplass i området skal opprettholdes som plass for fotball og andre aktiviteter.

### **3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **Veg**

- 3.1 Veg SKV3 skal ha regulert kjørebanebredde inntil 5 meter, inkludert skulder.  
De andre vegene har regulert kjørebanebredde inntil 4 meter, inkludert vegskulder.
- 3.2 Alle veger skal tilrettelegges for asfaltering og kan asfalteres.

#### **Annen veggrunn**

- 3.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg er vegskråninger og –fyllinger som har varierende bredde som vist på plankartet. De skal planeres, slik at de har et estetisk fint utseende. Vegetasjonen i kryss og avkjøringer skal holdes nede for å opprettholde god sikt.
- 3.4 Arealet mellom Danebuvegen og planlagt gangveg skal ha formål annen veggrunn med bredde inntil 3 meter.

#### **Gangveg**

- 3.5 Langs Danebuvegen er det regulert inn gangveg med bredde 3 meter.  
Der private hytteeiendommer ligger nær Danebuvegen, og det går skiløype inntil gangvegen, skal gangveg og skiløype avgrensnes mot eiendomsgrænse for hytteeiendommer.

#### **Parkering (SPA)**

- 3.6 SPA 8 er parkering som skal etableres som carport inn i terrenget, hvor terrenget også skal utgjøre det synlige taket på carporten. Terrenget på taket skal gå inn som en naturlig del av skråningen videre oppover mot hotellet. Det skal sikres at terrenget vegeteres. Framkanten må sikres mot fallfare. På SPA5 kan parkering etableres som carport eller garasje.

#### 4. GRØNNSTRUKTUR

##### Vegetasjonsskjerm GV

4.1 I området som er regulert til vegetasjonsbelte langs Freningsbekken, GV1 – GV4, skal all trevegetasjon tas vare på. Området kan skjøttes ved at trefall ryddes langs bekken slik at de ikke hindrer vannføringen og demmer opp for vannføringen.

4.2 Innenfor formål for vegetasjonsskjerm GV4 er det egne bestemmelser om skjøtsel av skogen, jf. bestemmelsene punkt 7.1.

##### Turdrag, turveg GT

4.3 Turveger er vist på plankartet og skal tilrettelegges for turgåere, med bredde 2,5 meter.

#### 5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE, SAMT REINDRIFT

##### Friluftsområde LF

5.1 Det kan legges ned infrastruktur som kabler og rør og andre tekniske installasjoner innenfor formålet. Tursti og friluftsområde skal tilbakeføres til opprinnelig stand dersom det legges ned infrastruktur. Området skal holdes ryddig og skal ikke benyttes som lagerplass eller massedeponi.

#### 6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

##### Friluftsområde i sjø og vassdrag VFV 6.1

Gjelder tjernet Skopytten.

#### 7. OMRÅDER MED HENSYNSSONE I REGULERINGSPLANEN

##### Faresone skred og ras H310

7.1 Fareområde skred H310 er bevest med stående granskog. Det kan ikke gjøres tiltak i denne skogen. Skogen skal stå og virke som skreddemper slik Skred AS sin rapport 20230-01-3 om flom- og skredfare i planområdet beskriver. Eventuell nødvendig skjøtsel av skogen skal gjennomføres av fagkyndig personell, og etter søknad til kommunen. Kommunen kan ved slik søknad kreve at tiltakshaver framlegger fagkyndig utredning om hvordan planlagte tiltak vil påvirke skredfaren, for å kunne vurdere om skogens evne til å opprettholde sin skreddempende effekt ivaretas godt nok. Skal det gjennomføres hogst, må man også innhente tillatelse til hogsten med hensyn på de miljøverdier som finnes i denne skogen, og som framkommer i naturkarleggingsrapporten som er utarbeidet i forbindelse med planarbeidet.

##### Faresone H320-1 Flomsone

7.2 Faresone for flom viser flomsone inkludert klimapåslag, og det kan ikke planlegges bygging eller tilbygg nærmere Freningsbekken enn flomsone viser. Eventuelle tiltak kan tillates dersom det gjøres avbøtende tiltak ved bygging av flomvoller som skal godkjennes av kommunen etter prosjektering av fagkyndig hydrolog eller tilsvarende.

**Faresone H320-2 Flomveger**

7.3 Flomveger er vist på plankartet, og de skal justeres forbi planlagt bebyggelse og være åpne for å sikre at flomvegens funksjon blir opprettholdt. Tiltak som graving av grunne grøfter eller bygging av flomvoll mot planlagt bebyggelse skal avklares i byggesaken med kommunen.

**Faresone høgspenning H370**

7.4 Området som på plankartet er vist som fareområde for høgspenning er areal rundt planlagt energianlegg, trafokiosk.

**Hensynssone C – H570\_1 Bevaring av kulturmiljø**

7.5 Områdene C H570 utgjør vernesone for bevaring av kulturmiljøet rundt det båndlagte kulturminnene. Innenfor hensynssone C H570 er det ikke lov å kjøre tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggemateriale, eller gjøre inngrep i grunnen. Alle tiltak innenfor H570 skal oversendes til kulturminnemyndigheten i Innlandet fylkeskommune for godkjenning.

Vedtatte bestemmelser



**Hensynssone H570\_2 Bevaring av kulturmiljø, hotell**

7.6 Hensynssone med formål bevaring gjelder turistbedriften Danebu Kongsgård. Det er ikke tillatt å forandre eksteriøret utover vanlig bygningsmessig vedlikehold. Eventuelt tilbygg skal godkjennes av kommunen som skal innhente uttalelse fra Innlandet fylkeskommune.

**Hensynssone D H730 – Båndleggingssoner**

7.7 Følgende kulturminner er båndlagt etter Kulturminnelovens §§ 4, 6 og 8: kullgrop id.52370 og id.43083. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk freda kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

**8. ANDRE BESTEMMELSER**

**8.1 Kulturminner**

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner §8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.



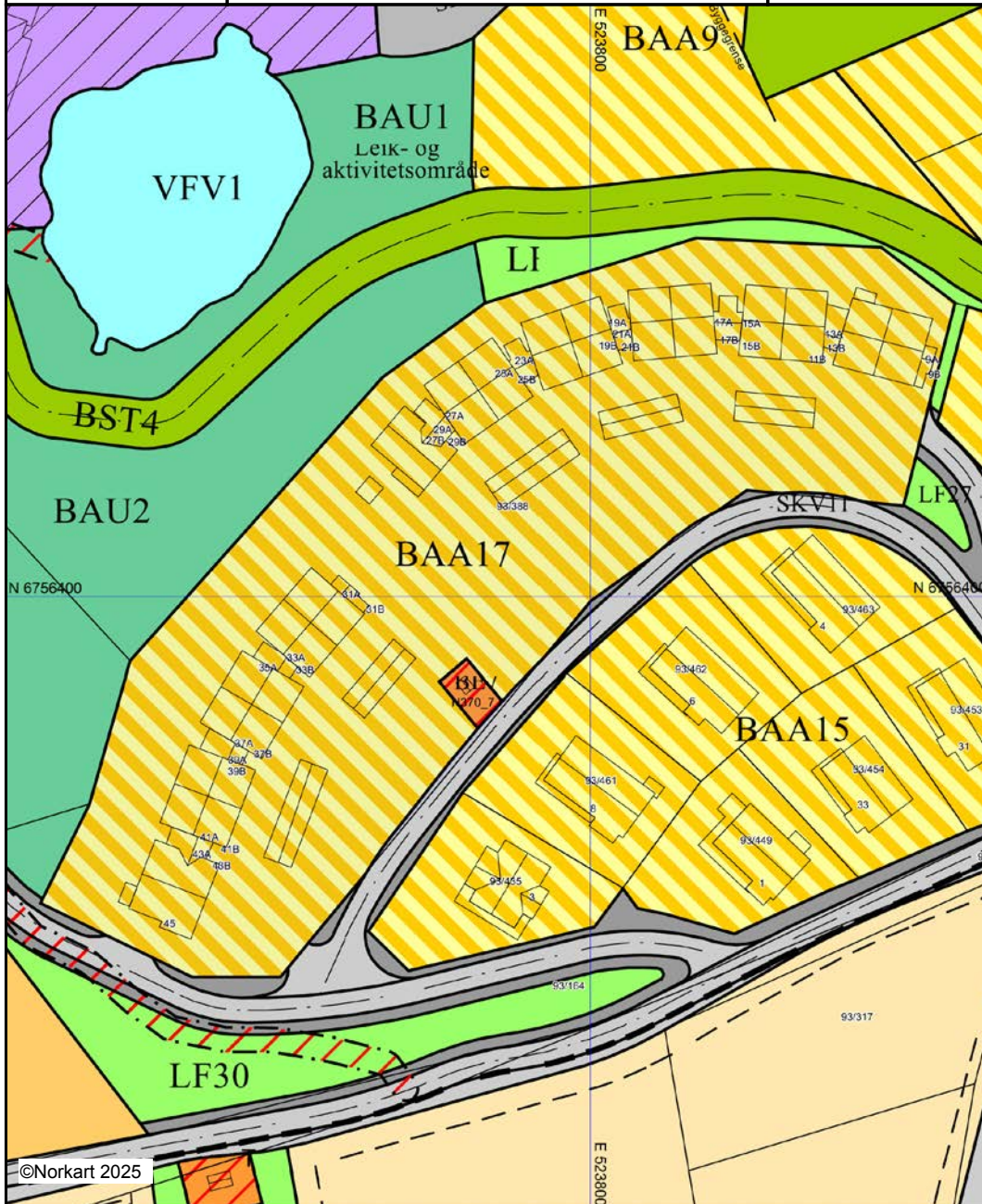
Nord-Aurdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 93/388/0/33  
Adresse: Skoputtsvingen 41A  
Utskriftsdato: 10.02.2025  
Målestokk: 1:1000




UTM-32



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


## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*

 Annet spesialområde

### *Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*


 Fritidsbebyggelse


 Fritidsbebyggelse - frittliggende


 Hotell

 Idrett


 Skiløype

 Energianlegg


 Annet uteoppholdsareal

 Bebyggelse og anleggsformål kombinert me

### *Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*

 Kjøreveg

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

 Parkering


### *Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft*


 Friluftsmål

### *Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og v*

 Friluftsområde i sjø og vassdrag


### *Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*

 Faresone - Flomfare


 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper


 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø


### *Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*


 Angitthensyngrense


### *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning


 Faresonegrense


 Formålsgrense


 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Påskrift feltnavn

 Påskrift reguleringsformål/arealformål

 Påskrift plantilbehør

 Påskrift regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

<b>Eiendom</b>	3451 93/388		
<b>Utskriftsdato</b>	10.02.2025	<b>Antall datasett</b>	94

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

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

## 6 Berørte datasett

- 📍 FKB-AR5
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Radon
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0

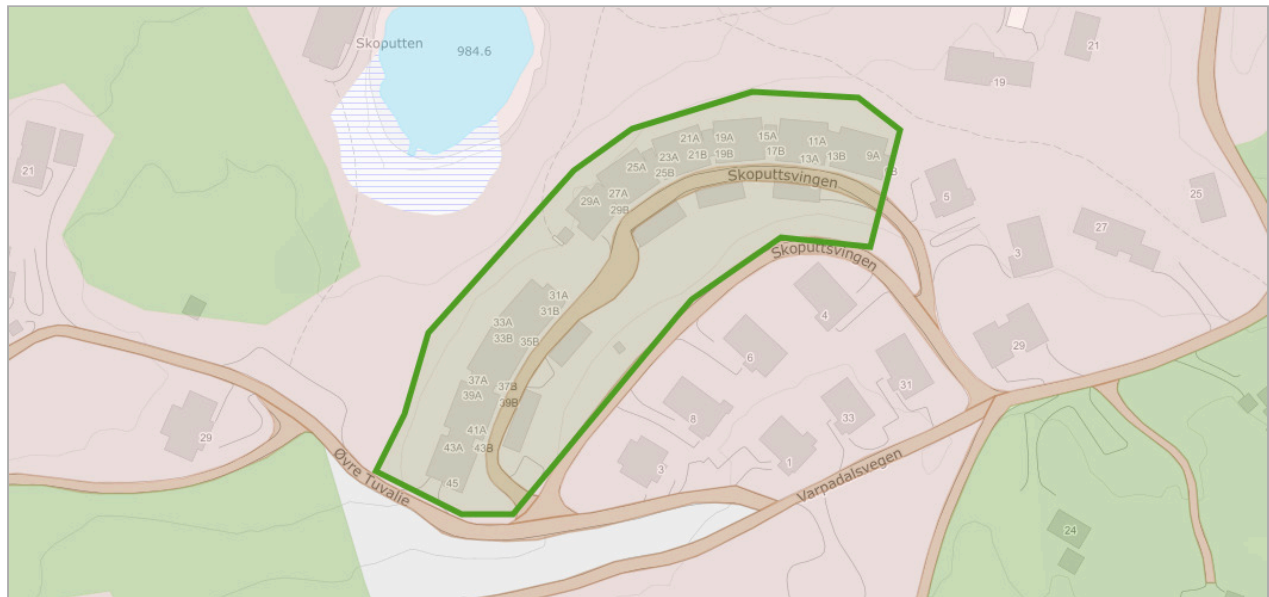
## 88 Sjekkede, ikke berørte datasett

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



## FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	04.02.2025
-------	----------	---------	------------



### 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

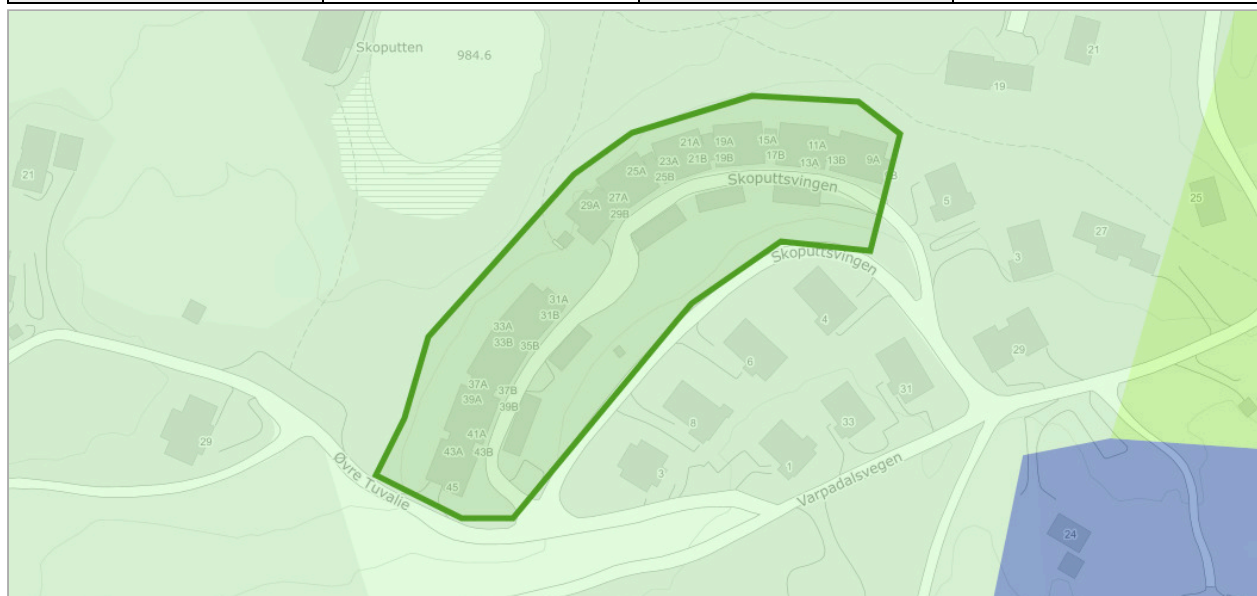
	Bebyggelse
	Skog
	Åpen fastmark
	Ferskvann
	Samferdsel
	Myr

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2

## Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

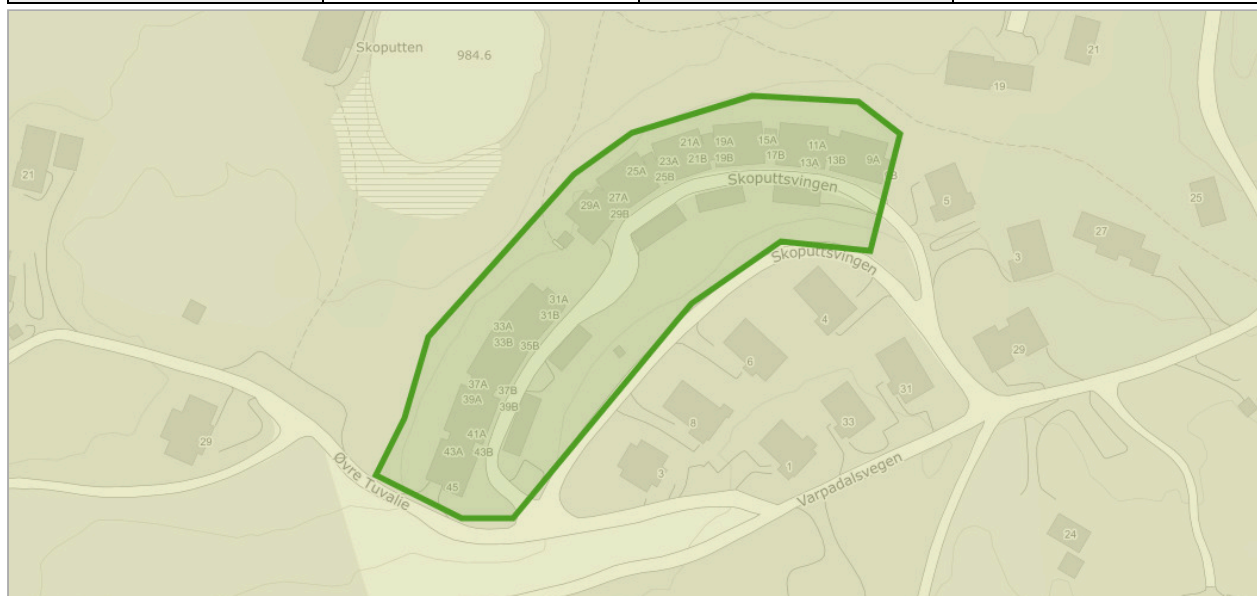
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Tynn morene
Torv og myr

### Objekter

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

## Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	09.02.2025
-------	----------------	---------	------------



### 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

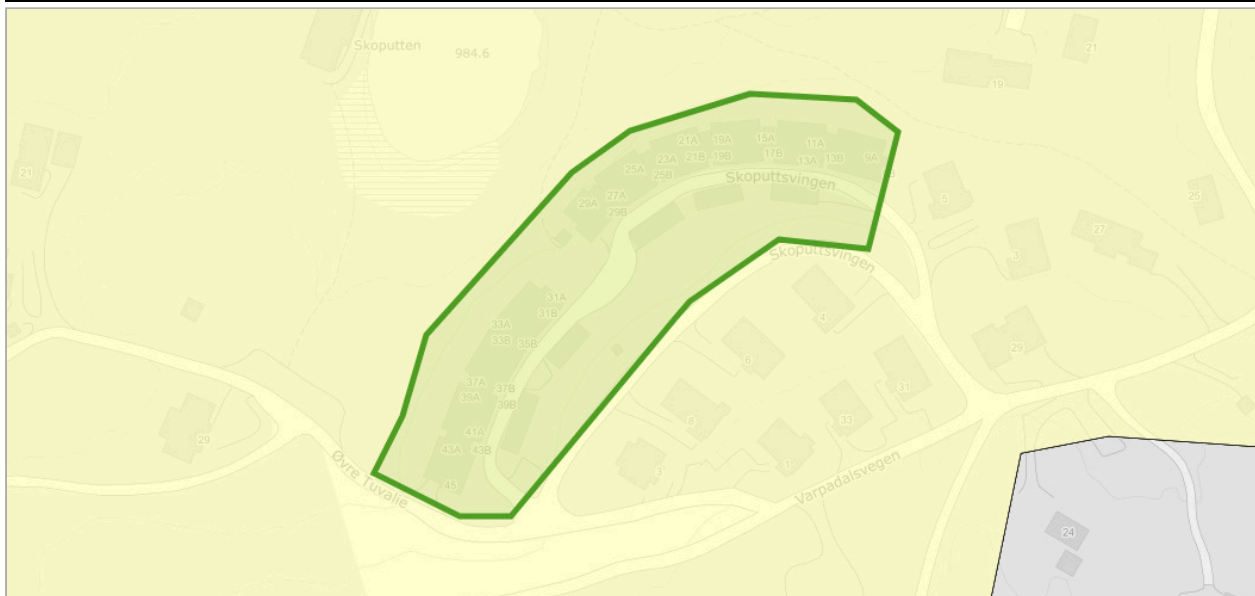
Innland - ås og fjellandskap
<span style="background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Innland - ås og fjellandskap

### Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

## Radon

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



### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Usikker
Moderat til lav

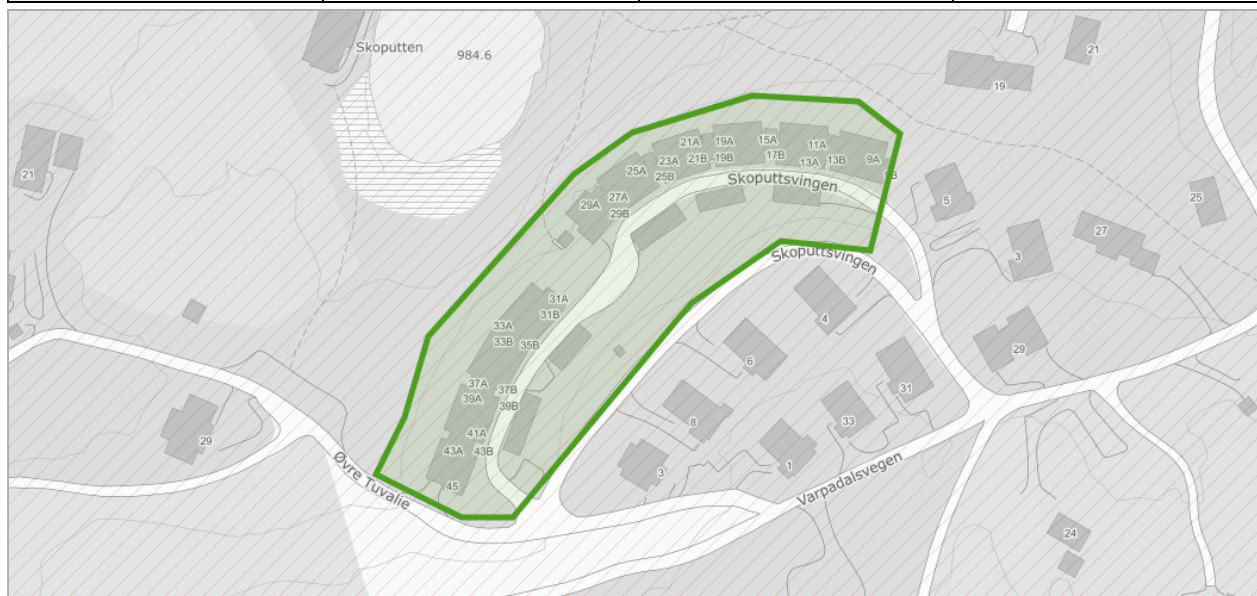
### Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2



## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	07.02.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### 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

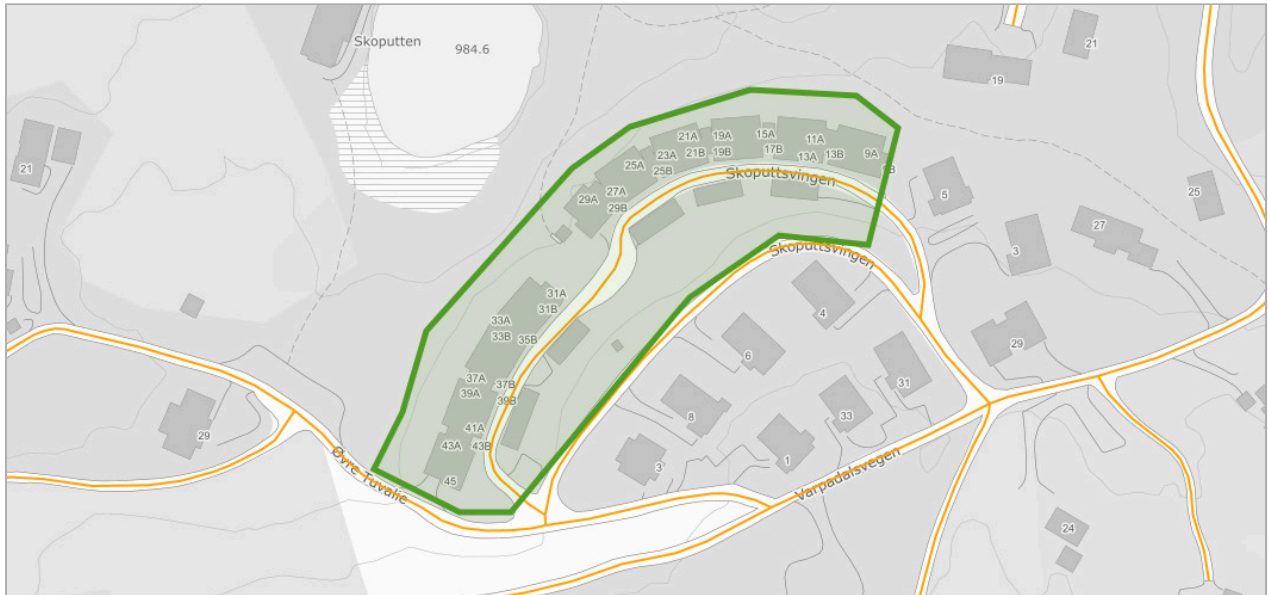
<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

### Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
AURDALSFJORD	Bagn

## Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	05.02.2025
-------	------------	---------	------------



### Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettssdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

### Tegnforklaring



### Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	1238

Valdres Eiendomskontor AS  
Aktiv avd. Valdres v/Synnøve Maria Hovde  
Jernbanevegen 14, 2900 FAGERNES  
E-post: synnove.maria.hovde@aktiv.no

8299405

4259/33

12.02.25

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 10.02.2025.

**Boligselskap:** 4259, Sameiet Danebu Leiligheter  
**Organisasjonsnr:** 994.975.528  
**Eier:** Paal Stenvaag Helene Stenvaag  
**Leieobjekt:** 33  
**Seksjonsnummer:** 33  
**Adresse:** Skoputtsvingen, 2910 AURDAL  
**Hjemmeside:** www.sameietdanebu.no

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

### Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap - polise nummer .
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Ingen lån registrert for selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.786,- pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	778,-	0,-	12.210,-	0,-

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf. 22 86 55 00 ev. pr. e-post: [smb@obos.no](mailto:smb@obos.no). For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no).

### Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Melding om ny eier sendes pr. e-post til Avdeling Eierskifte pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no). Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



# Vedtekter for Sameiet Danebu Leiligheter Org nummer 994 975 528

(Vedtatt i konstituerende generalforsamling 17.11.2009, endret 25.02.2012, 23.02.2013, 22.02.2014, 21.02.2016, 22.02.2020 og 24.02.2024)

## § 1. Eiendommen – Formål

Sameiet Danebu Leiligheter ble stiftet 19.10.2009 og omfatter bygninger og tomt med gnr. 93, bnr. 388 i Nord-Aurdal kommune. Bebyggelsen brukes som fritidsboliger.

## § 2. Organisering av sameiet

Sameiet består av 38 seksjoner med tilhørende fellesareal; 22 seksjoner fra byggetrinn 1 og 16 fra byggetrinn 2. Alle seksjonene har en tilhørende utebod. De 38 seksjonene utgjør 36 leiligheter, da seksjonene 35/37 og 36/38 er sammenslåtte. Alle deler av eiendommen som ikke etter seksjoneringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen, dører og inngangspartier til fellesareal, trapperom, garasje, felles boder og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene for hver bruksenhet og ledningsnett frem til hver enkelt bruksenhets sikringssskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Seksjonenes størrelse er definert i sameiebrøken i seksjoneringen.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med org.nr 994 975 528. Sameiets web side er

[www.sameietdanebu.no](http://www.sameietdanebu.no).

## § 3. Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har full råderett over sin seksjon iht eierseksjonsloven, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin veranda, terrasse eller plattning. Terrassens eller plattningens størrelse (på bakkeplan) er tilsvarende som for verandaen i etasjen over.

Garasjeanlegget består av 41 oppmerkede garasjeplasser. Sameiet disponerer garasjeanlegget i fellesskap, dog slik at seksjonseier har rett til parkering for en bil per seksjon. Det er ikke faste parkeringsplasser. Ledige parkeringsplasser disponeres av gjester til sameiet.

Den enkelte sameier har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Sameiemøtet fastsetter husordensregler.

## § 4. Vedlikehold.

Den enkelte sameier har ansvar for å besørge og bekoste indre vedlikehold av bruksenheten, herunder inngangsdør, punktering av vinduer og dekke på veranda, terrasse eller plattning. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsnett innenfor forgreningspunktet til hver enhet. Sikringssskapet og det innvendige ledningsnett er likeledes den enkelte sameiers ansvar.

Alt vedlikehold av fellesarealer som utvendig vedlikehold av bygningsmassen, garasje, andre fellesarealer og uteareal påhviler sameiet i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Ved skader som dekkes av forsikringsselskap, kan den enkelte seksjonseier bli pålagt å dekke egenandel etter følgende prinsipp:

- Dersom en skade skyldes forhold som styret har vedlikeholdsansvar for, vil sameiet dekke egenandelen.
- Dersom en skade i en seksjon skyldes andre forhold, skal seksjonseier dekke egenandelen.

#### **§ 5. Felleskostnader**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene utregnes etter eiebrøk og med enhetskostnader. Eksempel på en kostnad etter eiebrøk vil være forsikring av bygningsmassen, mens internett/TV kan være en enhetskostnad. Den enkelte sameier skal betale et årlig akontobeløp fastsatt av styret. Dersom to seksjoner blir slått sammen til en leilighet, kan enhetskostnadene bli som for en enhet.

#### **§ 6. Endringer på bygningsmasse og uteareal**

Alle endringer på bygningsmasse og/eller fellesareal som er synlige eller kan påvirke sameiet eller andre sameiere i en eller annen form, skal godkjennes av sameiet før de iverksettes. Endringer som kommer inn under Plan- og bygningsloven skal i tillegg godkjennes av Plan- og bygningsmyndigheter.

Eksempler på endringer som skal godkjennes i forkant er endringer på verandaer, terrasser og plattinger, farger på utvendig vegger, dører, vinduer, markiser, skillevegger, beplantning på fellesareal, parabolantenne, osv.

Vedlikehold og andre kostnader som måtte påløpe som følge av endringer godkjent av sameiet påhviler seksjonseier som gjennomfører tiltaket.

#### **§ 7. Styret og styrets oppgaver**

Sameiet skal ha et styre med 3-4 medlemmer, i tillegg eventuelt varamedlem. Ett styremedlem velges for 2 år av gangen, dog ikke slik at hele styret byttes ut samtidig. Styreleder velges særskilt.

Styret skal besørge drift og vedlikehold av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av eiendommen iht til lov, vedtekter og beslutninger fattet av sameiermøtet. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styreleder er ansvarlig for at det avholdes styremøter så ofte det trengs. Ett styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styret tegnes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret er beslutningsdyktig med minimum 50% fremmøte.

Kommunikasjon fra styret til sameierne skal normalt foregå via epost og sameiets web sider.

#### **§ 8. Sameiermøter**

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig. Hver seksjon gir en stemme i sameiermøtet. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ordinært sameiermøte skal avholdes innen utgangen av april hvert år. Styret skal varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet minimum 21 dager før møtet. Innkalling som angir de saker som skal behandles og saksunderlag sendes ut minimum åtte dager før møtet. Som saksunderlag inngår årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning i tillegg til saksunderlag for innkommende saker.

Ekstraordinært sameiermøte kan avholdes med minimum tre dagers varsel når styret eller minst 4 bruksenheter ønsker det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Ordinært sameiemøte skal behandle:

- Styrets årsberetning og årsregnskap
- Valg av styre, revisor og valgkomite
- Fastsette budsjett
- Behandle innkommende saker

Sameiemøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen.

Sameiemøtet ledes av styreleder med mindre møtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Det er møtelederens ansvar at det føres protokoll fra sameiemøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiemøtet blant de som er tilstede.

#### **§ 9. Tilgang til leilighetene**

Det skal være mulig for styret og vaktmester å ha tilgang til leilighetene i forbindelse med situasjoner som brannalarm, vedlikehold av brannalarmanlegg, tilsyn og vedlikehold av piper og ildsteder, lekkasjer eller fare for lekkasjer eller tilsvarende. Det skal være mulig for nevnte personer å bringe med håndverker. Det skal gis varsel på epost i forkant av besøket, men i påkrevde tilfeller skal nevnte personer kunne ha mulighet til å gå inn i sameiets leiligheter uten forutgående varsel. I så tilfelle skal det gis informasjon i ettertid.

#### **§ 10. Endringer i vedtektene**

Endringer i vedtektene besluttet med minst 2/3 flertall på sameiermøtet.

\*\*\*\*\*

## Husordensregler for Sameiet Danebu Leiligheter

Org. Nr.: 994 975 528

(Vedtatt på generalforsamlingen – 08.09.2010, korrigeret på generalforsamlingen 25.2.2012)

---

### § 1 – Sameiernes plikt

Sameierne i **Sameiet Danebu Leiligheter** plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av sameier og eventuelt de som gis adgang til leiligheten.

### § 2 - Fellesarealer

Ved bruk av fellesarealene skal det utvises tilbørlig hensyn i videste forstand. Garasjelegg, gårdsplass, portrom, trappeoppgang (garasje) og felles smørebod må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig (garasje).

Søppel skal legges i søppelcontainere i nærmiljøet – nedenfor Danebu hotell. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter sameierne å frakte vekk selv.

Forurensning av fellesområdene er forbudt.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å anbringe skilt, parabolantenner og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag. Tillatelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Eventuell montering skal i tilfelle foretas av kvalifisert personell, eventuelt godkjenning av utforming av plakater.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

Felles smørebod og garasjelegg skal holdes låst hele døgnet.

Det påhviler beboerne i de respektive hus å holde atkomstvei ryddet for snø, og for øvrig i tilfredsstillende stand. Det er ikke anledning til å lagre utstyr (som ski/akebrett/spader etc.) utenfor leilighetene, dette skal oppbevares i boden.

Det er forbudt å la biler gå på tomgang på sameiets område. Parkering foran inngangene må bare skje ved av- og pålessing.

### §3 – Garasjelegg

Beboerne plikter å holde orden i garasjelegget.

Bruk av åpen ild i garasjen er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander, eksplosive væsker eller stoffer i garasjen. Hensetting av campingvogner, tilhengere, avskilte biler etc. over lengre tid er ikke tillatt. Hver leilighet har en parkeringsplass i garasjelegget. Så lenge det er ledige plasser i garasjelegget, kan man benytte seg av en ledig plass til gjester. I travle helger, når garasjen fylles opp, henvises gjester til utendørs parkeringsplass. Det er ikke anledning til å vaske bilen i garasjelegget.



#### **§ 4 - Felles ansvar for fyring**

For å hindre frysing av vannrør / skade på rør må det være en minimumstemperatur i vinterhalvåret.

#### **§ 5 – Dyrehold**

Forutsetningen for å holde hund eller annet husdyr er at det ikke er til ulempe for naboene. Innenfor sameiets område skal hunder holdes i bånd hele året. Huseierne pålegges å fjerne ekskrementer fra egen hund. Det er ikke anledning til å slippe hunden/annet husdyr løs på fellesarealene. Det er heller ikke anledning til å binde hunden/annet husdyr på fellesområdet. Alle huseiere oppfordres generelt til å bidra til å holde området rent for hundeeskrementer, både gult og brunt..

#### **§6 – Nattero mv.**

Høytalere og musikkinstrumenter må ikke brukes slik at naboene genereres. Normalt bør støy som åpenbart er til sjanse for naboene ikke finne sted i tiden mellom kl. 23.00 – 08.00. Kan dette ved enkelte anledninger ikke unngås bør en utvise det hensyn å varsle naboene på forhånd.

#### **§7 – Vedlikehold**

Oppussing og vedlikehold av leilighetene som medfører støy må ikke utføres på helligdager. Ved større oppussings- og vedlikeholdsarbeider skal naboene varsles. Beboeren må sørge for at sluk i badet rommet regelmessig renses slik at det ikke blir tett.

#### **§ 8 – Grilling**

Grilling utendørs tillates under forutsetning av at det utvises skjønn og forsiktighet og at naboer ikke sjeneres av lukt og røyk

#### **§ 9 – Overtredelser av husordensreglene**

Sameierne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv benytter seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eiernes sameieplikter.

\*\*\*\*\*



# Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4259

Sameiet Danebu Leiligheter

## Velkommen til årsmøte i Sameiet Danebu Leiligheter

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. april kl. 09:00 og lukker 5. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4259>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Innledning

Det ordinære årsmøtet 24 februar 2024 var et fint møte, og hyggelig samvær på Danebu kongsgård etter møtet for de som hadde anledning.

Etter møtet var styret i utgangspunktet fornøyd med å ha kommet gjennom en lang saksliste, og at årsmøtet hadde fattet alle nødvendige vedtak. Utkast til protokoll ble forberedt i henhold til dette, men i forbindelse med signering av utkastet, fikk styret en uventet innsigelse fra en av de valgte underskriverne, noe som gjør at det kan stilles spørsmålstegn ved gyldigheten av to av det ordinære årsmøtets vedtak. Styret hadde et regulært styremøte den 5. mars hvor også dette ble diskutert, og styret besluttet da å kalle inn til et ekstraordinært digitalt årsmøte slik at det ekstraordinære årsmøtet får behandlet disse to vedtakene på nytt.

Det er det denne innkallingen gjelder. Til sist i denne innkallingen vil dere finne:

- Innkalling og agenda for det ordinære årsmøtet den 24 februar
- Protokoll fra det ordinære årsmøtet som ble avholdt den 24. februar 2024

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Legging av skiferheller ved alle inngangene til sameiet sommer 2024

5. Fakturering av ekstraordinær innbetaling 1. juni 2024

Med vennlig hilsen,  
Styret i Sameiet Danebu Leiligheter



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styrets leder Einar Tore Moe foreslås valgt som møteleder

### Forslag til vedtak

Einar Tore Moe er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at Stefan Styren og Lise-Lotte Holmvang Jacobsen velges som protokollunderskrivere. De var de valgte underskrivere også for det ordinære årsmøtet 24 februar 2024.

### Forslag til vedtak

Stefan Styren og Lise-Lotte Holmvang Jacobsen er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Styrets innstilling

Styret anser at innkallingen til dette digitale ekstraordinære årsmøtet er sendt ut i henhold til vedtektenes bestemmelser.

## Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

### Legging av skiferheller ved alle inngangene til sameiet sommer 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I innkalling til det ordinære årsmøtet som ble avholdt den 24. februar 2024 (vedlagt), foreslo styret å legge skiferheller ved alle inngangene til sameiet. Prosjektforslaget er beskrevet i innkallingen til det ordinære årsmøtet. På det ordinære årsmøtet ble forslaget vedtatt med 11 mot 8 stemmer - se vedlagt protokoll fra det ordinære årsmøtet den 24 februar 2024.

I protokollen står det også " En seksjonseier la frem et utsettelsesforslag om å utsette beslutningen til neste årsmøte da det var mange meninger om dette prosjektet. Dette ble avvist av møteleder og ikke behandlet på årsmøtet ".

Det å ikke å ha stemt over utsettelsesforslaget over, gjør at det kan stilles spørsmålstegn ved gyldigheten av vedtaket som ble fattet på det ordinære årsmøtet den 24. februar. Styret besluttet derfor i styremøte den 5. mars 2024 å kalle inn til dette ekstraordinære årsmøtet for å få stemt over forslaget om utsettelse av beslutning om legging av skiferheller til neste års årsmøte i 2025.

#### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at utsettelsesforslaget må stemmes over.

Dersom det blir flertall mot utsettelsesforslaget, skal vedtaket fra det ordinære årsmøtet bli stående og gjennomføres av styret.

#### Forslag til vedtak

Beslutning om legging av skiferheller sommer 2024 utsettes til neste årsmøte i 2025

#### Vedlegg

1. Innkalling og agenda for ordinært årsmøte i Sameiet Danebu Leiligheter 2024.pdf
  2. Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Danebu Leiligheter 24.02.2024.pdf
- 

Sak 5

### Fakturering av ekstraordinær innbetaling 1. juni 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På det ordinære årsmøtet den 24 februar 2024 ble det vedtatt at sameiet skal fakturere en ekstraordinær innbetaling den 1. juni 2024 som følger:

Type leilighet - 65 kvm - kr 9.562,-

Type leilighet - 75 kvm - kr 10.555,-

Type leilighet - 110 kvm - kr 14.527,-

Beløpene over er redusert med 30% i forhold til forslaget i innkallingen til det ordinære årsmøtet, da styret vurderer det som tilstrekkelig finansiering av forslaget om legging av skiferheller i 2024.

Dersom det blir flertall mot forslaget til vedtak i Sak 4, skal vedtaket i denne saken fra det ordinære årsmøtet bli stående og vil bli gjennomført av styret.

#### **Styrets innstilling**

Styrets innstilling er at sameiet ikke har behov for å fakturere den ekstraordinære innbetalingen som ble vedtatt på det ordinære årsmøtet dersom det ikke skal legges skiferheller sommer 2024; dvs dersom det skulle bli flertall for forslag til vedtak i sak 4.

#### **Forslag til vedtak**

Fakturering av ekstraordinær innbetaling den 1. juni 2024 som ble vedtatt på det ordinære årsmøtet, skal ikke gjennomføres dersom forslag til vedtak på Sak 4 får flertall.

---

## Innkalling og Agenda til årsmøte

### Sameiet Danebu Leiligheter Lørdag 24.02.2024 kl. 15.00

**1. Registrering av møtedeltakere**

Gjøres fortløpende etter hvert som folk kommer

**2. Konstituering av møtet**

**2.1.** Opptak av navnefortegnelse

**2.2.** Er møtet lovlig innkalt

**2.3.** Valg av møteleder

**2.4.** Valg av referent og to til å underskrive protokoll

*Styrets anbefaling til vedtak:*

*Møtet anses som lovlig innkalt, styreleder velges som møteleder, referent, og to personer velges til å signere protokoll*

**3. Gjennomgang og godkjenning av årsberetning for 2023**

*Styrets anbefaling til vedtak:*

*Årsberetningen godkjennes.*

**4. Gjennomgang og godkjenning av årsregnskap for 2023**

*Driftsregnskapet*

Driftsregnskapet for 2023 viser et overskudd på kr 450.210, mot budsjettet med overskudd på kr 455 806, dvs omtrent på budsjett.

Kostnadene til en del av driftskostnadene ble noe lavere i 2023 enn forutsatt i budsjett, bl. annet vedlikehold av takene, og kostnader til elektrisk kraft. I tillegg ble inntekter til strøm til elbil lading litt høyere enn budsjettet. Styret valgte å bruke de sparte midlene til å skifte ut bodenes takrenner, som var i veldig dårlig forfatning.

*Vedlikeholdsfondet*

Vedlikeholdsfondet utgjorde ved utgangen av 2023 kr 549.581. Fondet utgjør kr 1.012.714,- ved utgangen av 2023 etter at driftsoverskudd og renter for 2023 er lagt til.

*Styrets anbefaling til vedtak:*

*Årsregnskapet for 2023 godkjennes*

**5. Fastsettelse av budsjett for 2023**

Budsjettforslaget er satt opp dels basert på økning i konsumprisindeksen på 4,0%, dels på innhentede opplysninger om kjente kostnadselementer, og dels basert på forventet kostnadsutvikling



basert på kostnadene fra 2023-regnskapet samt tilbud og kontraktsinnngåelser for vedlikeholdsarbeider i 2024.

Vedrørende driftskostnadene kan det nevnes at det er budsjettert med vedlikehold av torvtakene (klipping, bortkjøring av gress, kalking og gjødsling) og slutføre reparasjon av takskader som ble avdekket under inspeksjonen av takene høsten 2021, i henhold til Vedlikeholdsplan for perioden 2022 til 2024 som ble vedtatt på årsmøtet i 2022. I tillegg er det budsjettert gjennomføring av tiltak i 2024 for tetninger rundt vinduer og dører på gavlveggene som er beskrevet i Årsberetningen for 2023, se avsnitt 5.4 i det følgende.

Noen av budsjettpostene er gjennomgått nærmere nedenfor:

**5.1. Ekstraordinær innbetaling 1. juni 2024 som vedtatt på årsmøtet i 2022**

Styret viderefører vedlikeholdsplanen som ble vedtatt på årsmøtet i 2022, og den ekstraordinære innbetalingen 1. juni 2024 som vist i tabellen under:

Type leilighet	65 kvm (kr)	75 kvm (kr)	110 kvm (kr)
<b>Ekstraordinær engangs innbetaling 1/6 2024</b>	13.660	15.079	20.753

Merk: Det kan oppstå ubetydelige avvik fra tallene over når OBOS utarbeider fakturaene.

**5.2. Felleskostnader**

Felleskostnader ble fra 1. januar 2024 regulert med konsumprisindeksen, som var 4,0 % oktober 2022-oktober 2023 i henhold til prosess vedtatt på årsmøtet i 2020.

*Styrets forslag til vedtak: Budsjettposten godkjennes*

**5.3. Styrehonorar**

De siste årene har årsmøtet godkjent tilleggsbevilgninger til styret utover hva som har vært basert på et «historisk» nivå. Dette var begrunnet i svært mye arbeidsbelastning på styret blant annet i forbindelse med mange viktige vedlikeholdsprosjekter.

På årsmøtet i 2023 ble styret oppfordret til å foreslå en riktigere basis for størrelsen på styrehonorar fremover, og styret har derfor kontaktet vår forretningsfører OBOS om råd om dette.

I februar 2023 publiserte OBOS resultatet av en undersøkelse de har gjort av hva styrehonoraret var i 2022 i 3754 boligselskaper som forvaltes av OBOS. Denne rapporten er vedlagt i innkallingen til årsmøtet. Relevant for vårt sameie på 36 boligenheter er:

- Gjennomsnittlig kostnad pr bolig var kr 1.821,- i 2022
- At fordeling av styrehonoraret mellom medlemmene i styret vanligvis besluttes i styrene selv basert på forventet arbeidsmengde
- At styrehonorar vanligvis justeres med konsumprisindeks

Styret foreslår derfor styrehonorar for 2024 som følger:

- Styrehonorar 2024 settes til kr 73.300, som er gjennomsnitt for 2022 justert for økning i konsumprisindeks fra 2022 til 2023 på 7,5%, og 4,0 % for 2023 til 2024.

Utbetalt styrehonorar de siste årene er gitt i tabell nedenfor til sammenligning.

Budsjettforslag 2024	Virkelig 2023 med tillegg	Virkelig 2022 med tillegg
Kr 73.300,-	Kr 68.000,-	52.750,-

- Styrehonorar fremover justeres årlig for økning i konsumprisindeksen
- Etter vedtak på årsmøter fordeler styret selv styrehonoraret på medlemmene i styret basert på arbeidsfordeling i styret for gjeldende år

*Styrets forslag til vedtak: Budsjettposten, og ny basis for styrehonorar godkjennes i henhold til styrets forslag*

#### 5.4. Vedlikeholdsutgifter

I tråd med Vedlikeholdsplan for perioden 2022 til 2024 som ble vedtatt på årsmøtet i 2022 vil vedlikeholdet av takene slutføres i 2023 med et budsjett på kr 250.000,-.

Videre, og i tråd med Vedlikeholdsplan for perioden 2022 til 2024 skal omtrent halve bygningsmassen og bodene males sommer 2024. En budsjettpost på kr 450.000,- er avsatt til dette.

Styret har også lagt inn et budsjett på kr 25.000,- for å få satt inn en ekstra dør på garasjeplan i forbindelse med å få løst problemet med at låsen i dør til nedgang til garasjen ved Byggetrinn 2 fryser til slik at døren ikke lar seg åpne på kalde vinterdager.

I tillegg ble styret høsten 2023 oppmerksom på at det er gjort en gjennomgående feil i henhold til dagens standard ved at vinduer og dører er montert uten beslag og i flukt med ytre vegg, som gjør at det mange steder er mulighet for inntrengning av fuktighet. Dette ble oppdaget da to inngangsdører ble skiftet ut i 2023. Dette problemet er nå undersøkt, og det viser seg dessverre at alle vinduer og dører i vårt sameie er montert slik at de flukter med den ytre beklædningen, og det er verken tape rundt dører/vinduer eller vannbrett over dører og vinduer. Vann som kommer ned langs veggen pga regn eller smeltet snø kan derfor trenge inn bak utvendig belisting og inn i veggen.

Styret vurderer at dette er et problem som sameiet må utbedre så snart som mulig. Det er ikke lett å si sikkert hvor det er mest kritisk da det er avhengig av regn, vind og snø. Retning på bygningene kan også gjøre at regn og snø oppfører seg forskjellig mellom alle bygningene. J-A Tak & Bygg mener likevel at det er alle gavlvegger/mellomganger som er mest utsatt. Dette omfatter 2 dører og 2 vinduer pr gavlvegg.

En håndverksmessig beste utbedring vil være å ta ut og montere alle vinduer og dører på nytt på forskriftsmessig måte. Dette kan imidlertid være uforholdsmessig kostbart. J-A Tak & Bygg har foreslått et mindre omfattende tiltak som kun innebærer å løsne horisontale lektere og belistingen utvendig ved vinduer og dører, og montere tilbake med lim tec7 på alle gavlveggene.

Snø og regn vil da ikke kunne renne under lekter og belistning og vil derfor ikke kunne trenge inn i kledningen.

Styret vil følge denne anbefalingen, og har inkludert kr 120.000,- til dette i budsjettet slik at arbeidet gjøres til sommeren 2024. Det er også tatt høyde for at det kan være problemer på andre vegger enn gavlveggene.

*Styrets forslag til vedtak: Budsjettposten godkjennes*

#### **5.5. Elektrisitet - fellesområdet**

Pris på strøm er fortsatt vanskelig å estimere. Styret har valgt å bruke kostnad i 2023 justert opp med 4% som budsjett i 2024, men det er usikkerhet rundt dette tallet.

*Styrets forslag til vedtak: Budsjettposten godkjennes*

#### **5.6. Driftsresultat**

Driftsresultatet er presentert med to linjer kalt Driftsresultat 1 og Driftsresultat 2.

Driftsresultat 1 er på kr 3 387,- og er forventet resultat med alle normale kostnadsposter inkludert dem som er beskrevet nærmere i avsnitt 5.1 til 5.5 over.

Dette viser at sameiet har god økonomi, da budsjettet innebærer betydelige vedlikeholdsprosjekter.

Som beskrevet i avsnitt 4 over, har sameiet akkumulert et betydelig vedlikeholdsfond som utgjør kr 1.012.714,- etter 2023. Dette gjør at årsmøtet kan beslutte å gjennomføre noen prosjekter som vil bidra til en oppgradering av sameiet, noe som på sikt kan forventes å komme alle eiere til gode i form av høyere verdi på seksjonene. Styret ble også oppfordret til å komme med slike forslag på årsmøtet i 2023.

Nedenfor har styret foreslått 2 «oppgraderingsprosjekter». Driftsresultat 2 er sameiets driftsresultat dersom de foreslåtte oppgraderingsprosjekter blir vedtatt og gjennomført i 2024. De foreslåtte oppgraderingsprosjektene har et samlet budsjett på kr 370.000,- som isolert sett for 2024 gir et negativt Driftsresultat 2 på - kr 366.313,- .

Dette underskuddet kan finansieres av Vedlikeholdsfondet. Et vedtak om gjennomføringen medfører derfor at Vedlikeholdsfondet forventes å utgjøre 646.101,- i slutten av 2024, som likevel er komfortabelt høyere enn en buffer kr 500.000,- som er det anbefalte nivået på Vedlikeholdsfondet fastsatt på årsmøtet i 2021.

Styret anbefaler nå, i lys av den gode økonomisituasjonen, at årsmøtet vedtar å gjennomføre de foreslåtte 2 prosjektene i 2024.

De anbefalte oppgraderingsprosjektene er:

**AA – Skiferheller ved alle inngangene – kr 370.000,-**

De aller fleste inngangspartiene til leilighetene i 1. etg er dekket med singel, med unntak av ett inngangsparti – nedenfor.



Styret er av den mening at det å legge heller gir et mye penere uttrykk, og inviterte i 2022 eierne enkeltvis å kunne bestille heller. Det var da flere interesserte, men prosjektet ble likevel ikke tatt videre da.

I lys av sameiets gode økonomi, velger styret nå å foreslå at sameiet gjennomfører legging av steinheller av alle innganger som et felles oppgraderingsprosjekt, og som kan gjennomføres vår/sommer 2024. Det foreslåtte budsjettet er basert på tilbud fra Steinspecialisten Tveitabru, og at sameiet kjøper hellene som allerede er lagt ved en av inngangene fra eier slik at sameiet vil ha eierskap for alle helleflatene i sameiet dersom årsmøtet vedtar gjennomføring av dette prosjektet.

Steinspecialisten Tveitabru er firmaet som monterte skifer-kledning på bodenes sidevegger i 2023 med, etter styrets mening, et veldig positivt resultat.

Dersom årsmøtet godkjenner dette prosjektet, vil styret innhente konkurrerende tilbud før prosjektet igangsettes..

*Styrets forslag til vedtak: Prosjektforslag AA godkjennes for gjennomføring i 2024*

**BB – Penere skilting**

Skilte som er plassert ved våre inn – og utkjøringer fra Skoputtsvingen, og skilt plassert mellom Byggetrinn 1 og 2 er etter styrets mening skjjemmede – se nedenfor.



		
<p>Skilt ved innkjøringen</p>	<p>Skilt ved utkjøringen</p>	<p>Skilt midt mellom Byggetrinn 1 og 2</p>

Styret har allerede fått satt opp nye skilt med varsel om vektbegrensning på 8 tonn, og dette betyr at skiltet mellom Byggetrinn 1 og 2, samt ett av skiltene ved utkjøringen fra Skoputtsvingen nå er fjernet. Både brannvesenet og vårt forsikringsselskap Gjensidige er informert om denne endringen, og har ikke hatt noen innsigelser.

Styret foreslår at vi fjerner også skiltene om kjøreretning ved innkjøringen og utkjøringen fra Skoputtsvingen. Styret mener at dette blir mye penere, men det innebærer samtidig at vi åpner for å kunne kjøre i begge retninger på denne veien. Det betyr at vi må være oppmerksomme på at biler kan komme begge veier, men styret vurderer risiko for uønskede hendelser å være veldig lav. Det vil også oppstå situasjoner der det er for trangt for to biler å passere hverandre, men styret mener at det er akseptabelt da det alltid vil være mulige møteplasser for biler nær slike møtepunkter.

Dette prosjektet har ingen kostnad, og hovedgevinsten er at vi oppleve et penere område.

*Styrets forslag til vedtak: Prosjektforslag BB godkjennes for gjennomføring i 2024*

## 6 Sameiets kollektivavtale med Eidsiva Bredbånd

Som kjent har Sameiet Danebu Leiligheter en løpende kollektivavtale med Eidsiva Bredbånd om leveranse av internett med hastighet 200 Mbit/sekund, og en TV-pakke Altibox Flex M som alle eiere betaler for gjennom fellesutgiften hver måned. I tillegg innebærer kollektivavtalen at hver enkelt eier også har et individuelt kundeforhold til Eidsiva Bredbånd hvor den enkelte kan kjøpe tilleggstjenester som raskere internett eller utvidet TV pakke som den enkelte da ville måtte betale for individuelt i tillegg.

Eidsiva Bredbånd har varslet en prisøkning på 8% på kollektivavtalen fra 1. april 2024, som da vil koste kr 389,- pr mnd for hver leilighet, eller kr 4.668,- pr år.

Styret finner at den tilbudte prisen for tjenesten vi får ikke å være urimelig dersom leilighetene hadde vært vanlige boligheter med daglig bruk. Men styret finner denne prisen som høy i forhold til de dagene som leilighetene virkelig er i bruk i løpet av et år. Styret har derfor forsøkt å forhandle bort den varslede prisøkningen, noe Eidsiva Bredbånd ikke kunne imøtekomme.

Eidsiva har imidlertid valgt å tilby vårt sameie to alternative kollektivavtaler:

- i) «Altibox Fiberbredbånd» som fra 1. april vil koste kr 349,- pr mnd. Kollektivavtalen «Altibox Fiberbredbånd» inneholder ikke TV-pakke, men har et raskere internett med hastighet 1000 Mbits/sekund. Hver enkelt eier vil fortsatt ha et individuelt kundeforhold til Eidsiva Bredbånd hvor den enkelte kan kjøpe TV-pakke til eget bruk etter eget behov.
- ii) «Altibox Fiberaksess» som fra 1. april vil koste kr 49,- pr mnd. Kollektivavtalen «Altibox Fiberaksess» inneholder ikke internett eller TV-pakke, men sameiet vil beholde «fiber-infrastrukturen» til alle leilighetene, og hver enkelt eier vil fortsatt ha et individuelt kundeforhold til Eidsiva Bredbånd hvor den enkelte kan kjøpe internett alene, eller internett og TV-pakke til eget bruk etter eget behov. Dette vil således kreve mer av den enkelte eier med å bestille/avbestille, men styret tror det kan innebære en betydelig rimeligere løsning for mange. Det vil nesten kunne sammenlignes med den «varmestyringen» vi har.

Den eventuelle besparelsen den enkelte vil kunne oppnå avhenger nødvendigvis av hva den enkelte bestiller, og for hvor lang tid tjenesten bestilles for. De tilgjengelige tjenestene som kan bestilles og priser pr mnd er vedlagt møteinnkallingen. Det er viktig å være klar over at korteste bestillingsperiode er 2 måneder pr gang, og forutsetter at det både bestilles og avbestilles i samme måned. Ved avbestilling leveres tjenesten i avbestillingsmåneden og den påfølgende måneden.

Tabellen nedenfor gir antydningvis forutsetning for en besparelse i forhold til dagens avtale forutsatt sammenhengende varighet av en leveranse av tjenesten som bestilles:

Kollektivavtale	Innhold	
<b>Altibox Flex M</b>	Internett med hastighet 200 Mbits/sekund og TV-pakke Altibox M	Dagens løsning med årskostnad på kr 4.668 pr år
		Besparelse i forhold til dagens løsning:
<b>Altibox Fiberbredbånd</b>	Kun internett med høy hastighet 1000 Mbits/sekund	Kr 480 pr år
<b>Altibox Fiberaksess</b>	Ingen bestilling av internett eller TV-pakke	Kr 4.080,- pr år
	Tilleggstjenester:	
	Bestilling internett hastighet 100 Mbits/sekund - ingen TV-pakke	Rimeligere ved kjøp opptil 11 måneder eller kortere
	Bestilling internett hastighet 500 Mbits/sekund - ingen TV-pakke	Rimeligere ved kjøp opptil 9 måneder eller kortere
	Bestilling internett hastighet 1000 Mbits/sekund - ingen TV-pakke	Rimeligere ved kjøp opptil 7 måneder eller kortere
	Bestilling internett hastighet 100 Mbits/sekund + TV-pakke Altibox M	Rimeligere ved kjøp opptil 8 måneder eller kortere
	Bestilling internett hastighet 500 Mbits/sekund + TV-pakke Altibox L	Rimeligere ved kjøp opptil 5 måneder eller kortere
	Bestilling internett hastighet 1000 Mbits/sekund + TV-pakke Altibox XL	Rimeligere ved kjøp opptil 4 måneder eller kortere

På denne basis inviteres årsmøtet til å beslutte å velge:

Alternativ A: Videreføre dagens kollektivavtale med Eidsiva bredbånd med «Altibox Flex M» med internett på 200 Mbits/sekund og TV-pakke til kr 389 pr mnd

eller

Alternativ B: Inngå ny kollektivavtale med Eidsiva bredbånd med «Altibox Fiberbredbånd» til kr 349 pr mnd med internett med høy hastighet 1000 Mbits/sekund, men uten TV-pakke, men med mulighet for individuell bestilling av TV-pakke etter behov

eller

Alternativ C: Inngå ny kollektivavtale med Eidsiva bredbånd med «Altibox Fiberaksess» til kr 49 pr mnd uten internett og TV-pakke, men med mulighet for individuell bestilling av internett og TV-pakke etter behov.

*Styrets forslag til vedtak: Styret skal implementere kollektivavtaler Alternativ A, Alternativ B eller Alternativ C i henhold til årsmøtets vedtak*

## **7 Forslag til tilføyelse i vedtektenes § 4 – siste avsnitt om egenandeler ved forsikringskader**

I vedtektenes § 4 – siste avsnitt står det: «Ved skader som dekkes av forsikringsselskap, kan den enkelte seksjonseier bli pålagt å dekke egenandel»

Styret har praktisert dette slik at dersom en skade skyldes forhold som styret har vedlikeholdsansvar for, vil sameiet ta ansvar for egenandelens kostnad. Imidlertid, dersom en skade i en seksjon skyldes andre forhold, skal sameiet fakturere seksjonseier for egenandelen.

Styret foreslår å klargjøre vedtektenes § 4 – siste avsnitt, ved å føye ovennevnte inn i vedtektene, og har følgende forslag til ny tekst i vedtektenes § 4 – siste avsnitt:

«Ved skader som dekkes av forsikringsselskap, kan den enkelte seksjonseier bli pålagt å dekke egenandel etter følgende prinsipper:

- Dersom en skade skyldes forhold som styret har vedlikeholdsansvar for, vil sameiet dekke egenandelens.
- Dersom en skade i en seksjon skyldes andre forhold, skal seksjonseier dekke egenandelen»

Øvrig tekst i vedtektenes § 4 forblir uendret.

*Styrets forslag til vedtak:*

*Styrets forslag godkjennes og vedtektene revideres med virkning fra 24. februar 2024.*

## **8 Valg**

### **8.1 Valg av styremedlemmer**

Styret i dag består av Einar Tore Moe som styreleder og styremedlemmene Martin Nyberg, Kristian Grønfur og Paal Stenvaag.

Funksjonen til Paal Stenvaag er på valg, og Paal Stenvaag vil tre ut av styret.

Valgkomiteen vil foreslå valg av nytt medlem i styret på årsmøtet.

*Styrets forslag til vedtak:*

*Den foreslåtte kandidaten velges som nytt styremedlem for en 2-års periode i styret*



## 8.2 Valg av valgkomite

Ingen medlemmer er på valg, så valgkomiteen vil fortsatt bestå av Hege Kommandantvold og Stein Yndestad.

## 9 Innmeldte saker fra medlemmene

Det er ikke meldt inn noen saker fra medlemmene.

## 10 Eventuelt

***Årsmøtet er med dette formelt avsluttet. Møtet fortsetter med sosialt samvær og diskusjon.***

## Vedlagt innkallingen:

- Regnskap for 2023
- Årsberetning 2023
- Forslag til Budsjett 2024
- OBOS rapport fra 2023: Hva får styrene betalt
- Tjenestebeskrivelse «Altibox Fiberaksess» fra Eidsiva Bredbånd

Revisors rapport er lovet, men enda ikke mottatt av styret, men ettersendes før årsmøtet.

## Registreringsskjema for seksjon nr: \_\_\_\_\_

*Hver seksjon har EN stemme ved avstemninger.*

Fra denne seksjonen møter følgende personer på årsmøtet:

Navn med blokkbokstaver:	Signatur:

Denne seksjonen vil ikke være til stede, men representeres ved fullmakt:

Fullmakt gitt til (navn med blokkbokstaver):	Signatur fra eier av seksjon :

## Protokoll fra årsmøte i Sameiet Danebu Leiligheter lørdag 24.02.2024 kl 15:00

### 1. Registrering av møtedeltagere

19 seksjoner var representert på møtet, hvorav

- 14 seksjoner ved fremmøte (seksjon 1, 2, 7, 8, 11, 18, 22, 23, 27, 28, 32, 33, 35 og 37)
- 5 seksjoner ved fullmakt (seksjon 15, 30, 34, 36 og 38)

### 2. Konstituering av møtet

- a. Navn på møtedeltagere og fullmakter ble nedtegnet
- b. Møtet ble bekreftet lovlig innkalt
- c. Einar Tore Moe ble valgt til møteleder
- d. Einar Tore Moe ble valgt som referent, og Stefan Styren og Lise-Lotte Holmvang Jacobsen ble valgt til å signere protokollen i tillegg til møteleder/referent

### 3. Gjennomgang og godkjenning av årsberetning for 2023

Møteleder gikk gjennom årsberetningen og informerte spesielt om tre saker som styret vil søke å få løst i løpet av 2024:

- i) Avslutte takarbeidene som var definert i vedlikeholdsplanen som ble vedtatt på årsmøtet i 2022.
- ii) Gjennomføre maling av ca halvparten av sameiets bygningsmasse, som også var del av vedlikeholdsplanen som ble vedtatt på årsmøtet i 2022.
- iii) Lage tetning for mulig inntrengning av fuktighet ved alle utsatte vinduer og dører på gavlvegger.

*Vedtak:       Årsberetningen ble godkjent.*

*Etter ønske fra årsmøtet vil referat fra styremøter heretter bli publisert til alle medlemmer.*

### 4. Gjennomgang og godkjenning av årsregnskap for 2024

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått av møteleder.

Årsmøtet ønsket at presentasjon av regnskap i innkallinger tydeliggjør årsresultat i forhold til hva som er fra ordinær drift og hva som er fra ekstraordinære tiltak.

*Vedtak:       Årsregnskapet for 2023 ble godkjent.*

Sameiets vedlikeholdsfond utgjør med dette kr 1.012.714,- ved utgangen av 2023.

### 5. Fastsettelse av budsjett for 2024

Forslag til budsjett for 2024 ble presentert av møteleder ved at budsjettets utgiftsposter ble gjennomgått punkt for punkt, etterfulgt av en gjennomgang av forslagets inntektsposter.

Følgende utgiftsposter ble gjennomgått spesifikt:

### **Agendapunkt 5.3 Styrehonorar**

Vedtak: *Budsjettposten ble godkjent i henhold til det utsendte forslaget.  
Styrehonoraret for 2024 er satt til kr 73.300,-.  
Styrehonoraret justeres årlig for økning i konsumprisindeksen.*

*Styret fordeler selv styrehonoraret på medlemmene i styret basert på arbeidsdeling i styret for gjeldende år.*

### **Agendapunkt 5.4 Vedlikeholdsutgifter**

Vedtak: *Budsjettposten ble godkjent i henhold til det utsendte forslaget*

### **Agendapunkt 5.5 Elekrisitet - fellesområdet**

Vedtak: *Budsjettposten ble godkjent i henhold til det utsendte forslaget*

### **Agenda punkt 5.4 Driftsresultat - Underpunkt AA Forslag om legging av skiferheller ved alle innganger**

Vedtak: *Budsjettposten ble godkjent i henhold til det utsendte forslaget med 11 stemmer for, og 8 stemmer mot forslaget*

En seksjonseier la frem et utsettelsesforslag om å utsette beslutningen til neste årsmøte da det var mange meninger om dette prosjektet. Dette ble avvist av møteleder og ikke behandlet på årsmøtet.

*Vedtak i styret 5. mars 2024:*

*Gitt at det var relativt liten forskjell på antall stemmer for og antall stemmer mot forslaget, og sett i lys av totalt antall seksjonseiere i sameiet, vil styret kalle inn til et ekstraordinært digitalt årsmøte i nær fremtid for å stemme over utsettelsesforslaget som ble avvist på årsmøtet. Ovennevnte vedtak vil bare iverksettes av styret dersom det blir flertall for ikke å utsette beslutningen om legging av skiferheller.*

### **Agenda punkt 5.4 Driftsresultat - Underpunkt BB Forslag om penere skilting**

Vedtak: *Budsjettposten ble godkjent i henhold til det utsendte forslaget, men årsmøtet besluttet at dagens begrensning med kun tillatt kjøring i en retning i Skoputtsvingen skal opprettholdes.  
Styret ble bedt om å sette opp penere skilt i henhold til dette vedtaket.*

Følgende inntektsposter ble gjennomgått spesifikt:

### **Agendapunkt 5.1 Ekstraordinær innbetaling 1. juni 2024 som vedtatt på årsmøtet i 2022**

Vedtak: *Årsmøtet vedtok å redusere de foreslåtte ekstraordinære innbetalingene 1. juni 2024 med 30% i lys av utgiftspostene som var blitt vedtatt.*

Med dette blir den ekstraordinær innbetaling 1. juni 2024 som vist i tabellen neste side:

Type leilighet	65 kvm (kr)	75 kvm (kr)	110 kvm (kr)
<b>Ekstraordinær innbetaling 1/6 2024</b>	9.562	10.555	14.527

Merk: Det kan oppstå ubetydelige avvik fra tallene over når OBOS utarbeider fakturaene.

Vedtak i styret 5. mars 2024:

*Som referert i punkt 5.4 – Underpunkt AA vil styret i nær fremtid kalle inn til et ekstraordinært digitalt årsmøte for å stemme over utsettelsesforslaget på beslutning om legging av skiferheller.*

*Styret anser at sameiets behov for innbetaling av ekstraordinær betaling 1. juni ikke er nødvendig dersom det ekstraordinære årsmøtet vedtar å utsette beslutningen om legging av skiferstein ved alle inngangene til neste årsmøte.*

*Styret vil derfor også ta opp vedtaket om ekstraordinær innbetaling 1. juni 2024 ved avstemming på det ekstraordinære digitale årsmøtet. Ovennevnte vedtak vil bare iværsettes av styret dersom det blir flertall for ikke å utsette beslutningen om legging av skiferheller.*

#### **Agendapunkt 5.2 Felleskostnader fra 1. januar 2024**

Vedtak: *Budsjettposten ble godkjent i henhold til det utsendte forslaget*

Med basis i årsmøtets vedtak på inntektsposter og utgiftsposter beskrevet over ble budsjett for 2024 vedtatt, og styret ble bedt om å utarbeide det endelige budsjettet for 2024 i henhold til dette.

## **6. Sameiets kollektivavtale med Eidsiva Bredbånd**

Vedtak: *Årsmøtet vedtok å videreføre dagens kollektivavtale med Eidsiva Bredbånd med Altibox Flex M med internett på 200 Mbits/sekund og TV-pakke kr 389 pr mnd pr leilighet. Årsmøtet tok til etterretning at vedtaket innebærer en bindingstid på 3 år fra 1. april 2024, og ba styret forsøke å få bindingstiden redusert, om mulig til 1 år.*

## **7. Forslag til tilføyelse i vedtektenes §4 – siste avsnitt om egenandeler ved forsikringskader**

Vedtak: *Årsmøtet vedtok å godkjenne styret forslag til endring, og vedtektene endres med virkning fra 24. februar 2024.*

## **8. Valg**

### **8.1 Valg av styremedlemmer**

Paal Stenvaag var på valg, og har valgt å tre ut av styret.

Som nytt styremedlem ble Lise-Lotte Hollmvang Jacobsen valgt for en 2-års periode i styret.



Paal Stenvaag ble takket av for sin periode i styret.

## 8.2 Valg av valgkomite

Ingen medlemmer av valgkomiteen var på valg.

## 9. Innmeldte saker fra medlemmene

Det var ikke meldt inn noen saker fra medlemmene

## 10. Eventuelt

Det ble åpnet for innlegg utenfor årsmøtet, og det kom tre innspill som er beskrevet nedenfor:

- i) Mange opplever at biler ikke blir flyttet fra ladeplass i garasjen når tidspunkt for reservert ladepriode er utløpt. Dette er selvsagt irriterende for de som kommer ned i garasjen og finner at de ikke kan få ladet på det tidsintervallet en har reservert.

Årsmøtet henstilte til alle om å respektere ladetidspunkter og flytte sin bil når reservert ladepriode er utløpt. Det henstilles spesielt til dem som leier ut sin leilighet om å informere sine leietakere om dette.

- ii) Ett av ladeapparatene har vært i uorden i en periode, men er akkurat nå blitt reparert. Feilen som måtte rettes, skyldes at ladekabel ikke var tatt ut av ladeapparatet i den rekkefølgen som er angitt i instruks som er slått opp.

Årsmøtet henstilte til alle at det er viktig å følge instruksene nøye, og spesielt ikke å bruke makt ved innkobling eller utkobling av ladekabel.

Reparasjonen over blir veldig kostbar med reparatør som må kjøre opp fra Lillehammer.

- iii) Det er viktig å være klar over at alle med redningsstige ned fra sin altan må huske på å fjerne tilstrekkelig med snø på bakken nederst på stigen slik at den lar seg folde ut.

Danebu 08.03.2024

---

Einar Tore Moe, referent

---

Stefan Styren, valgt protokollunderskriver

---

Lise-Lotte Holmvang Jacobsen, valgt protokollunderskriver

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.04.24

Selskapsnummer: 4259 Selskapsnavn: Sameiet Danebu Leiligheter

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Einar Tore Moe er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Stefan Styren og Lise-Lotte Holmvang Jacobsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Legging av skiferheller ved alle inngangene til sameiet sommer 2024**

Beslutning om legging av skiferheller sommer 2024 utsettes til neste årsmøte i 2025

For

Mot

**Sak 5 Fakturering av ekstraordinær innbetaling 1. juni 2024**

Fakturering av ekstraordinær innbetaling den 1. juni 2024 som ble vedtatt på det ordinære årsmøtet, skal ikke gjennomføres dersom forslag til vedtak på Sak 4 får flertall.

For

Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.



Til årsmøtet i Sameiet Danebu Leiligheter

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Danebu Leiligheter som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

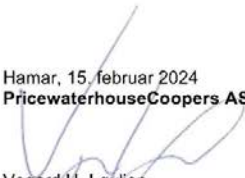




revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Hamar, 15. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor

**SAMEIET DANEBU LEILIGHETER**  
**ORG.NR. 994 975 528, KUNDENR. 4259**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 167 000	1 042 584	1 167 000	0
Ladeinntekter EL-bil		25 482	32 641	20 000	0
Andre inntekter	3	508 784	254 644	536 104	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 701 266</b>	<b>1 329 869</b>	<b>1 723 104</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 588	-7 438	-9 588	0
Styrehonorar	5	-68 000	-27 750	-68 000	0
Revisjonshonorar	6	-8 053	-5 800	-8 100	0
Andre honorarer		0	-25 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-37 385	-35 875	-37 383	0
Konsulenthonorar	7	-4 659	-4 620	-2 500	0
Kontingenter		-1 800	-1 800	-1 800	0
Drift og vedlikehold	8	-597 981	-225 935	-532 500	0
Forsikringer		-111 836	-104 518	-111 836	0
Energi/fyring		-69 141	-84 280	-136 328	0
TV-anlegg/bredbånd		-156 066	-135 026	-154 000	0
Andre driftskostnader	9	-213 251	-168 980	-205 300	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 277 759</b>	<b>-827 023</b>	<b>-1 267 335</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>423 507</b>	<b>502 846</b>	<b>455 769</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	26 703	12 445	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>26 703</b>	<b>12 445</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>450 210</b>	<b>515 291</b>	<b>455 769</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	16 506		
Til opptjent egenkapital		450 210	498 785		

**SAMEIET DANEBU LEILIGHETER**  
**ORG.NR. 994 975 528, KUNDENR. 4259**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	2 429
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		320	320
Andre kortsiktige fordringer	11	25 000	30 934
Driftskonto OBOS-banken		444 232	625 161
Sparekonto OBOS-banken		562 504	34 290
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 032 056</b>	<b>693 170</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 032 056</b>	<b>693 170</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 0 * 0		50 000	50 000
Opp tjent egenkapital		948 995	498 785
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>998 995</b>	<b>548 785</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 605	7 939
Leverandørgjeld		24 456	134 646
Annen kortsiktig gjeld		0	1 800
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>33 061</b>	<b>144 385</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 032 056</b>	<b>693 170</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nord-aurdal, \_\_. \_\_. 2024  
 Styret i Sameiet Danebu Leiligheter

Einar Tore Moe

Kristian Grøn fur

Paal Stenvaag

Martin Nyberg

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 167 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 167 000</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Ekstraordinære vedlikeholdsprosjekter 2022-2024	508 784
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>508 784</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 588
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 588</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 68 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 053.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 659
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 659</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Vedlikehold av tak, piper og luftehatter - J-A Tak og Bygg AS	-269 327
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-269 327</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-59 482
Drift/vedlikehold VVS	-3 225
Drift/vedlikehold elektro	-32 802
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-109 833
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-17 069
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 861
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-68 186
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 196
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-597 981</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Diverse leiekostnader/leasing	-4 703
Driftsmateriell	-1 260
Lyspærer og sikringer	-1 476
Vaktmestertjenester	-16 924
Snørydding	-131 407
Andre fremmede tjenester	-45 925
Andre kontorkostnader	-413
Bank- og kortgebyr	-2 755
Velferdskostnader	-3 389
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-213 251</b>

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 411
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 923
Andre renteinntekter	11 369
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>26 703</b>

**NOTE: 11****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre fordringer - Strøm el-billading 2023	25 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>25 000</b>



## Registreringsskjema for seksjon nr: \_\_\_\_\_

*Hver seksjon har EN stemme ved avstemninger.*

Fra denne seksjonen møter følgende personer på årsmøtet:

Navn med blokkbokstaver:	Signatur:

Denne seksjonen vil ikke være til stede, men representeres ved fullmakt:

Fullmakt gitt til (navn med blokkbokstaver):	Signatur fra eier av seksjon :

## Protokoll fra årsmøte i Sameiet Danebu Leiligheter lørdag 24.02.2024 kl 15:00

### 1. Registrering av møtedeltagere

- 19 seksjoner var representert på møtet, hvorav
- 14 seksjoner ved fremmøte (seksjon 1, 2, 7, 8, 11, 18, 22, 23, 27, 28, 32, 33, 35 og 37)
  - 5 seksjoner ved fullmakt (seksjon 15, 30, 34, 36 og 38)

### 2. Konstituering av møtet

- a. Navn på møtedeltagere og fullmakter ble nedtegnet
- b. Møtet ble bekreftet lovlig innkalt
- c. Einar Tore Moe ble valgt til møteleder
- d. Einar Tore Moe ble valgt som referent, og Stefan Styren og Lise-Lotte Holmvang Jacobsen ble valgt til å signere protokollen i tillegg til møteleder/referent

### 3. Gjennomgang og godkjenning av årsberetning for 2023

Møteleder gikk gjennom årsberetningen og informerte spesielt om tre saker som styret vil søke å få løst i løpet av 2024:

- i) Avslutte takarbeidene som var definert i vedlikeholdsplanen som ble vedtatt på årsmøtet i 2022.
- ii) Gjennomføre maling av ca halvparten av sameiets bygningsmasse, som også var del av vedlikeholdsplanen som ble vedtatt på årsmøtet i 2022.
- iii) Lage tetning for mulig inntrengning av fuktighet ved alle utsatte vinduer og dører på gavlvegger.

*Vedtak: Årsberetningen ble godkjent.*

*Etter ønske fra årsmøtet vil referat fra styremøter heretter bli publisert til alle medlemmer.*

### 4. Gjennomgang og godkjenning av årsregnskap for 2024

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått av møteleder.

Årsmøtet ønsket at presentasjon av regnskap i innkallinger tydeliggjør årsresultat i forhold til hva som er fra ordinær drift og hva som er fra ekstraordinære tiltak.

*Vedtak: Årsregnskapet for 2023 ble godkjent.*

Sameiets vedlikeholdsfond utgjør med dette kr 1.012.714,- ved utgangen av 2023.

### 5. Fastsettelse av budsjett for 2024

Forslag til budsjett for 2024 ble presentert av møteleder ved at budsjettets utgiftsposter ble gjennomgått punkt for punkt, etterfulgt av en gjennomgang av forslaget inntektsposter.

Følgende utgiftsposter ble gjennomgått spesifikt:

**Agendapunkt 5.3 Styrehonorar**

Vedtak: *Budsjettposten ble godkjent i henhold til det utsendte forslaget. Styrehonoraret for 2024 er satt til kr 73.300,-. Styrehonoraret justeres årlig for økning i konsumprisindeksen.*

*Styret fordeler selv styrehonoraret på medlemmene i styret basert på arbeidsdeling i styret for gjeldende år.*

**Agendapunkt 5.4 Vedlikeholdsutgifter**

Vedtak: *Budsjettposten ble godkjent i henhold til det utsendte forslaget*

**Agendapunkt 5.5 Elektrisitet - fellesområdet**

Vedtak: *Budsjettposten ble godkjent i henhold til det utsendte forslaget*

**Agenda punkt 5.4 Driftsresultat - Underpunkt AA Forslag om legging av skiferheller ved alle innganger**

Vedtak: *Budsjettposten ble godkjent i henhold til det utsendte forslaget med 11 stemmer for, og 8 stemmer mot forslaget*

En seksjonseier la frem et utsettelsesforslag om å utsette beslutningen til neste årsmøte da det var mange meninger om dette prosjektet. Dette ble avvist av møteleder og ikke behandlet på årsmøtet.

Vedtak i styret 5. mars 2024:

*Gitt at det var relativt liten forskjell på antall stemmer for og antall stemmer mot forslaget, og sett i lys av totalt antall seksjonseiere i sameiet, vil styret kalle inn til et ekstraordinært digitalt årsmøte i nær fremtid for å stemme over utsettelsesforslaget som ble avvist på årsmøtet. Ovennevnte vedtak vil bare iverksettes av styret dersom det blir flertall for ikke å utsette beslutningen om legging av skiferheller.*

**Agenda punkt 5.4 Driftsresultat - Underpunkt BB Forslag om penere skilting**

Vedtak: *Budsjettposten ble godkjent i henhold til det utsendte forslaget, men årsmøtet besluttet at dagens begrensning med kun tillatt kjøring i en retning i Skoputtsvingen skal opprettholdes. Styret ble bedt om å sette opp penere skilt i henhold til dette vedtaket.*

Følgende inntektsposter ble gjennomgått spesifikt:

**Agendapunkt 5.1 Ekstraordinær innbetaling 1. juni 2024 som vedtatt på årsmøtet i 2022**

Vedtak: *Årsmøtet vedtok å redusere de foreslåtte ekstraordinære innbetalingene 1. juni 2024 med 30% i lys av utgiftspostene som var blitt vedtatt.*

Med dette blir den ekstraordinær innbetaling 1. juni 2024 som vist i tabellen neste side:

Type leilighet	65 kvm (kr)	75 kvm (kr)	110 kvm (kr)
<b>Ekstraordinær innbetaling 1/6 2024</b>	9.562	10.555	14.527

Merk: Det kan oppstå ubetydelige avvik fra tallene over når OBOS utarbeider fakturaene.

Vedtak i styret 5. mars 2024:

Som referert i punkt 5.4 – Underpunkt AA vil styret i nær fremtid kalle inn til et ekstraordinært digitalt årsmøte for å stemme over utsettelsesforslaget på beslutning om legging av skiferheller.

Styret anser at sameiets behov for innbetaling av ekstraordinær betaling 1. juni ikke er nødvendig dersom det ekstraordinære årsmøtet vedtar å utsette beslutningen om legging av skiferstein ved alle inngangene til neste årsmøte.

Styret vil derfor også ta opp vedtaket om ekstraordinær innbetaling 1. juni 2024 ved avstemming på det ekstraordinære digitale årsmøtet. Ovennevnte vedtak vil bare iverksettes av styret dersom det blir flertall for ikke å utsette beslutningen om legging av skiferheller.

#### **Agendapunkt 5.2 Felleskostnader fra 1. januar 2024**

Vedtak: Budsjettposten ble godkjent i henhold til det utsendte forslaget

Med basis i årsmøtets vedtak på inntektsposter og utgiftsposter beskrevet over ble budsjett for 2024 vedtatt, og styret ble bedt om å utarbeide det endelige budsjettet for 2024 i henhold til dette.

#### **6. Sameiets kollektivavtale med Eidsiva Bredbånd**

Vedtak: *Årsmøtet vedtok å videreføre dagens kollektivavtale med Eidsiva Bredbånd med Altibox Flex M med internett på 200 Mbits/sekund og TV-pakke kr 389 pr mnd pr leilighet. Årsmøtet tok til etterretning at vedtaket innebærer en bindingstid på 3 år fra 1. april 2024, og ba styret forsøke å få bindingstiden redusert, om mulig til 1 år.*

#### **7. Forslag til tilføyelse i vedtektenes §4 – siste avsnitt om egenandeler ved forsikringsskader**

Vedtak: *Årsmøtet vedtok å godkjenne styret forslag til endring, og vedtektene endres med virkning fra 24. februar 2024.*

#### **8. Valg**

##### **8.1 Valg av styremedlemmer**

Paal Stenvaag var på valg, og har valgt å tre ut av styret.

Som nytt styremedlem ble Lise-Lotte Hollmvang Jacobsen valgt for en 2-års periode i styret.

Paal Stenvaag ble takket av for sin periode i styret.

## 8.2 Valg av valgkomite

Ingen medlemmer av valgkomiteen var på valg.

## 9. Innmeldte saker fra medlemmene

Det var ikke meldt inn noen saker fra medlemmene

## 10. Eventuelt

Det ble åpnet for innlegg utenfor årsmøtet, og det kom tre innspill som er beskrevet nedenfor:

- i) Mange opplever at biler ikke blir flyttet fra lade plass i garasjen når tidspunkt for reservert ladeperiode er utløpt. Dette er selvsagt irriterende for de som kommer ned i garasjen og finner at de ikke kan få ladet på det tidsintervallet en har reservert.

Årsmøtet henstilte til alle om å respektere ladetidspunkter og flytte sin bil når reservert ladeperiode er utløpt. Det henstilles spesielt til dem som leier ut sin leilighet om å informere sine leietakere om dette.

- ii) Ett av ladeapparatene har vært i uorden i en periode, men er akkurat nå blitt reparert. Feilen som måtte rettes, skyldes at ladekabel ikke var tatt ut av ladeapparatet i den rekkefølgen som er angitt i instruks som er slått opp.

Årsmøtet henstilte til alle at det er viktig å følge instruksene nøye, og spesielt ikke å bruke makt ved innkobling eller utkobling av ladekabel.

Reparasjonen over blir veldig kostbar med reparatør som må kjøre opp fra Lillehammer.

- iii) Det er viktig å være klar over at alle med redningsstige ned fra sin altan må huske på å fjerne tilstrekkelig med snø på bakken nederst på stigen slik at den lar seg folde ut.

Danebu 08.03.2024

---

Einar Tore Moe, referent

---

Stefan Styren, valgt protokollunderskriver

---

Lise-Lotte Holmvang Jacobsen, valgt protokollunderskriver

4





Skatteetaten

Dato  
10.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
Jernbanevegen 14  
2900 FAGERNES

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3451 NORD-AURDAL**

Gnr 93          Bnr 388          Fnr 0          Snr 33

#### **Eiendommens adresse:**

Skoputtsvingen 41A, 2910 AURDAL

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**      kr 937 500

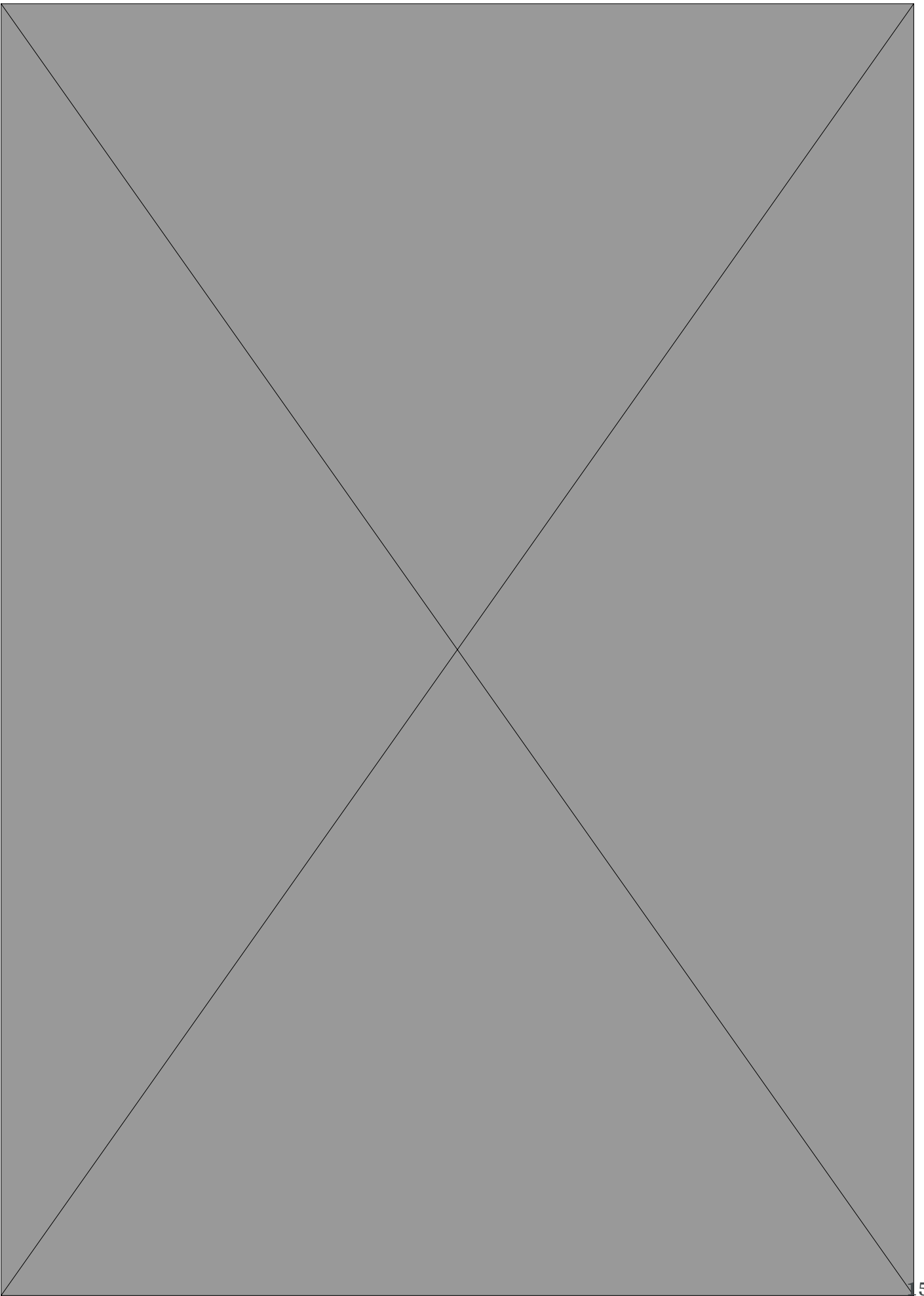
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000







Doknr. 784146 Tinglyst 19.10.2009  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Etter tinglysing returneres begjæringskjemaet til:

Nord-Aurdal kommune  
Plan- og miljøavdelingen  
N-2900 Fagernes

Begjæring om:

oppdeling i eierseksjoner

reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1 Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr.	Snr
	Nord-Aurdal	93	388		

2 Hjemmelshaver		
Fødselsnr./Org.nr. (1, 1/9 siffr) <sup>1)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>2)</sup>
993 340 731	Danebu Kongsgård AS - konkursbo	

3 Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingstale															
Snr	Formål	Brøk (teller) <sup>4)</sup>	Tilleggs-areal <sup>5)</sup>	Snr	Formål	Brøk (teller) <sup>4)</sup>	Tilleggs-areal <sup>5)</sup>	Snr	Formål	Brøk (teller) <sup>4)</sup>	Tilleggs-areal <sup>5)</sup>	Snr	Formål	Brøk (teller) <sup>4)</sup>	Tilleggs-areal <sup>5)</sup>
1	B	65	B	16	B	65	B	31	B	65	B	46			
2	B	65	B	17	B	65	B	32	B	65	B	47			
3	B	65	B	18	B	65	B	33	B	65	B	48			
4	B	65	B	19	B	65	B	34	B	65	B	49			
5	B	65	B	20	B	65	B	35	B	55	B	50			
6	B	65	B	21	B	74	B	36	B	55	B	51			
7	B	65	B	22	B	74	B	37	B	55	B	52			
8	B	65	B	23	B	65	B	38	B	55	B	53			
9	B	65	B	24	B	65	B	39				54			
10	B	65	B	25	B	65	B	40				55			
11	B	65	B	26	B	65	B	41				56			
12	B	65	B	27	B	65	B	42				57			
13	B	65	B	28	B	65	B	43				58			
14	B	65	B	29	B	65	B	44				59			
15	B	65	B	30	B	65	B	45				60			
SUM TELLERE				2448	= NEVNER I SAMEIEBRØKEN				2448						

4 Supplerende tekst

Hier påføres kun opplysninger som skal (og kan) tinglyses.  
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Signaturer

Begjæringen skal underskrives i felt 7 på side 2. Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid at hvert ark signeres

ETTER FULLMÅKT Jørg Næss PALNÆSS FOR TECEATIV AS

Rett kopi bekreftes av  
Anja Christine Bakken



**5 Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at:

a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetilatelse er gitt eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.

c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d)  bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tilatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tilatelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven, er fastsatt å skulle betjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmester, og hvor leier har kjøperett.

g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

i)  det er fastslått vedtekter.

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og 190)**

**6. Tegninger mv.**

Alle vedlegg skal være i A4-format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:<sup>61</sup>

a) Situasjonsplan (§ 7 annet ledd)

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7 annet ledd)

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen (Skal ikke sendes til tinglysing)

d) Vedtekter (§ 28) (Skal ikke sendes til tinglysing)

e) Samtykke fra panthaver ved resekjonering (§§ 12 og 13)

**7. Underskrifter**

Sted og dato FREDNES 16/10 2014	Hjemmelshaver (§ 7 og 12) / Styret (§ 13) EIER FREDNES Pål Ness Pål Ness FOR FREDNES AS	Ektefelle/registrert partner <sup>62</sup>
------------------------------------	---	--





**8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering**

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12) eller

Styret erklærer at sameiendmet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sied. dato	Underskrift(er)	Navnet gjenas med blokkboksletter

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

Befaring er foretatt

Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt<sup>1)</sup>

Tillatelsen er inntatt nedenfor


Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festn	Seksjon	
93	388			i Nord-Aurdal kommune

Dato: 16/10-2009

Stempel og underskrift: *Lisbeth Berg*

 Nord-Aurdal kommune

- Noter**
- 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
  - 2) Ideell andel påføres bare når det er flere hjemmelshavere.
  - 3) B = boligseksjon; N = næringsseksjon; SB = sameie-seksjon bolig; SN = sameie-seksjon næring.
  - 4) Ved seksjonering skal det oppgis en sameiebrøk for hver seksjon med hele tall i teller og nevner. Summen av tellerne settes inn nederst i feilet. Nevneren i sameiebrøken skal være lik sum tellere.
  - 5) Selt B når det finnes tilleggsdel i bygning, G når det finnes tilleggsdel på grunnareal (del av tomt), BG hvis begge typer tilleggsdeler finnes. Bokstavene angir at tilleggsdelene finnes, kart og plantegninger viser hvor.
  - 6) Begjærings skjemaet med situasjonsplan og plantegninger sendes kommunen i 3 eksemplarer, øvrig dokumentasjon i 1 eksemplar.
  - 7) Ved reseksjoneringen kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner når sameiebrøken reduseres.
  - 8) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysingsgjenpart når målebrev kreves (§ 9).



*Lisbeth Berg*

*ETTERFØLGT*  
*Sivill Næss*  
*POL Næss*  
*for 10000 AS*



HEMISNINGER:

KR. 1228/000

Prosjekt: S-02

Tittel: SITUASJONSKART FOR SEKSJONERING

NO	BESKRIVELSE	DATO	FORFATTER
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			

A. Størrelse:      1:500      17.02.06

B.                  1:500      17.02.06

C.                  1:500      17.02.06

D.                  1:500      17.02.06

E.                  1:500      17.02.06

F.                  1:500      17.02.06

G.                  1:500      17.02.06

H.                  1:500      17.02.06

I.                  1:500      17.02.06

J.                  1:500      17.02.06

K.                  1:500      17.02.06

L.                  1:500      17.02.06

M.                  1:500      17.02.06

N.                  1:500      17.02.06

O.                  1:500      17.02.06

P.                  1:500      17.02.06

Q.                  1:500      17.02.06

R.                  1:500      17.02.06

S.                  1:500      17.02.06

T.                  1:500      17.02.06

U.                  1:500      17.02.06

V.                  1:500      17.02.06

DKK/ARB ANM/FØRELØPIG

A. TILTAKSNUMMER: 1325/15/15

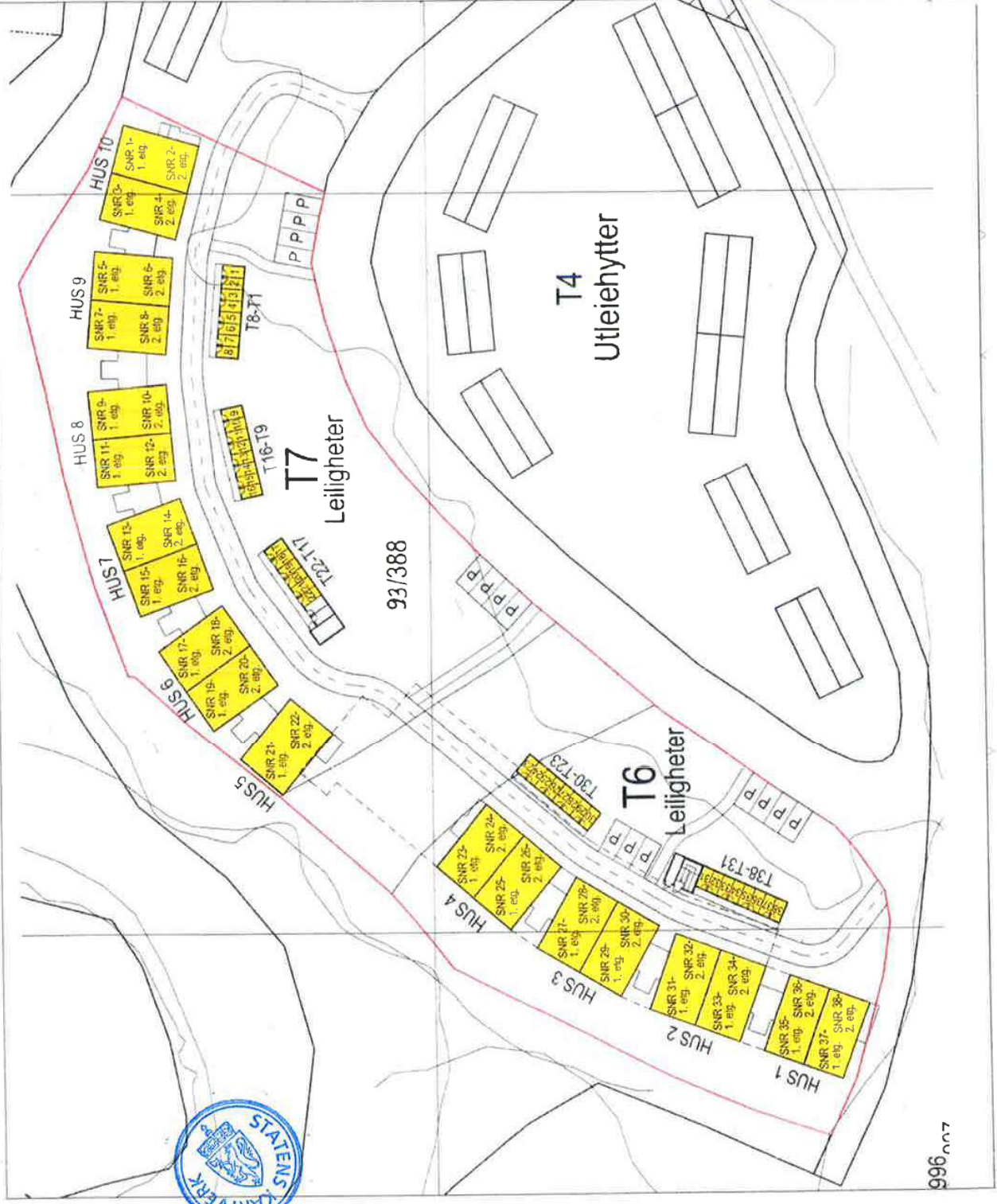
SAMEIET DANEBU LEILIGHETER  
 G/O OPPSVING AS  
 PB. 191, 1325 LYSAKER

DANEBU LEILIGHETER  
 GNR. 93, BNR. 388



SITUASJONSKART FOR SEKSJONERING  
 Leiligheter / boder

GNR.	BL.	BOS.	BYG.	RD.
93	1228	000	000	000
Tilrettelagt: 30.08.08				
Fø: S-02				



996007

HEMVISNINGER  
KFR: TECA, AOCG

Tegnr. nr. S-03  
Tittel: SITUASJONSKART FOR SEKSJONERING

DOK/ARB/ANM/FORLEIPIG/  
A. HULL/LEI/LEI/ANDRE/AL - ZONER/1-2017/2018

A. Husnr. 1. Etg. 2. Etg. 3. Etg. 4. Etg. 5. Etg. 6. Etg. 7. Etg. 8. Etg. 9. Etg. 10. Etg.  
 B. Husnr. 1. Etg. 2. Etg. 3. Etg. 4. Etg. 5. Etg. 6. Etg. 7. Etg. 8. Etg. 9. Etg. 10. Etg.  
 C. Husnr. 1. Etg. 2. Etg. 3. Etg. 4. Etg. 5. Etg. 6. Etg. 7. Etg. 8. Etg. 9. Etg. 10. Etg.  
 D. Husnr. 1. Etg. 2. Etg. 3. Etg. 4. Etg. 5. Etg. 6. Etg. 7. Etg. 8. Etg. 9. Etg. 10. Etg.  
 E. Husnr. 1. Etg. 2. Etg. 3. Etg. 4. Etg. 5. Etg. 6. Etg. 7. Etg. 8. Etg. 9. Etg. 10. Etg.  
 V. Husnr. 1. Etg. 2. Etg. 3. Etg. 4. Etg. 5. Etg. 6. Etg. 7. Etg. 8. Etg. 9. Etg. 10. Etg.

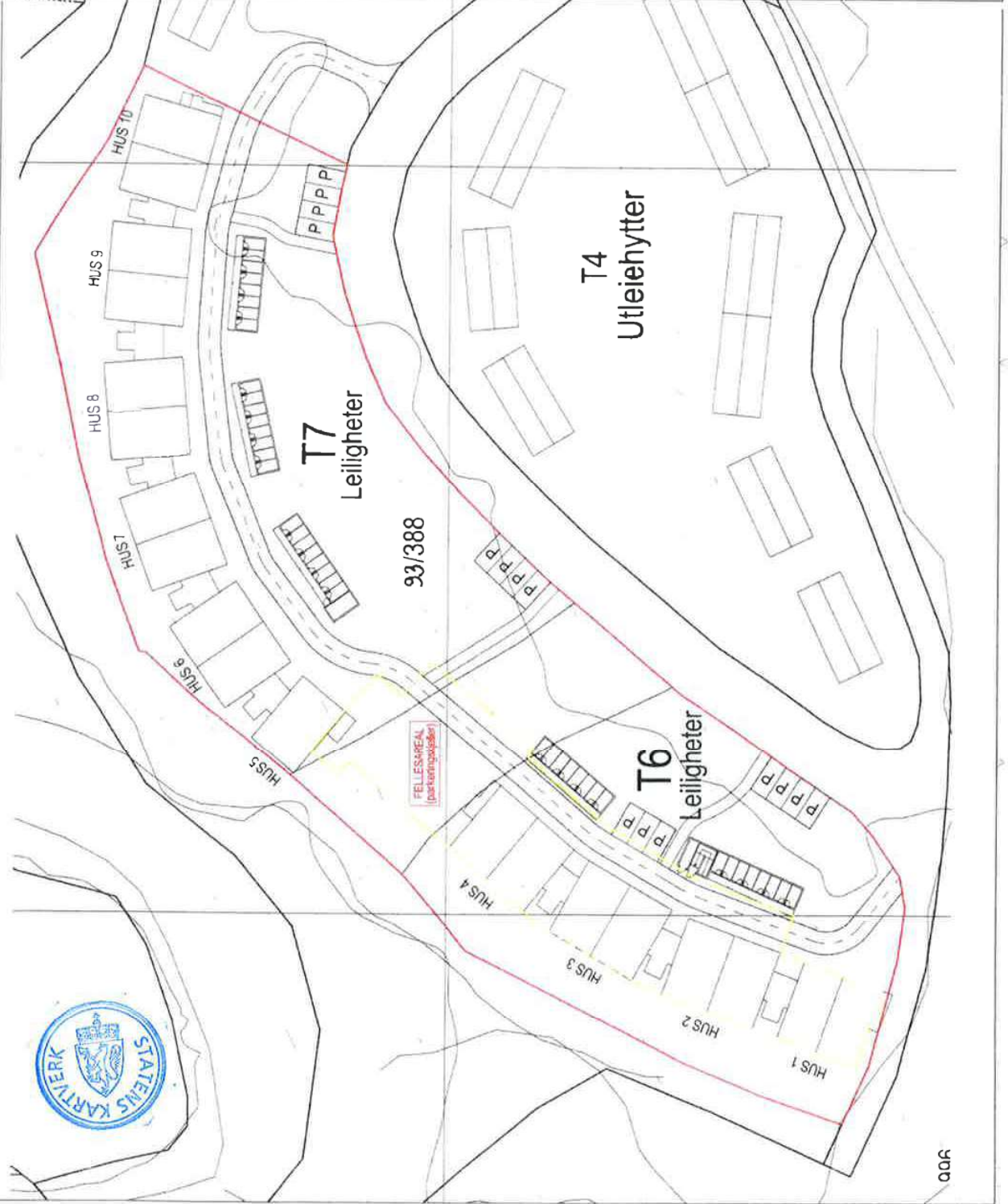
SAMEIET DANEBU LEILIGHETER  
c/o OPPSVING AS  
PB. 191, 1325 LYSAKER

DANEBU LEILIGHETER  
GNR. 93. BNR. 388

SITUASJONSKART FOR  
SEKSJONERING  
Fellesareal / parkeringskeller

FRS: 1. Etg. BOS. 2. Etg. RL  
 Skisse nr. 3188-02 Dato: 30.09.08  
 1:1000

S-03





HENVISNINGER

K1/F ITCN A000

Plan nr. A 801

PLANER SEKSJONSNR. HUS 1

Etasje	Plan nr.	Plan	Opplyst	Opplyst	Opplyst	Opplyst	Opplyst	Opplyst	Opplyst
1	A 801	PLANER SEKSJONSNR. HUS 1							
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
31									
32									
33									
34									
35									
36									
37									
38									
39									
40									
41									
42									
43									
44									
45									
46									
47									
48									
49									
50									

DOK/ARB/ANM/FORELØPIG/

A 801

REVISJONSDATUM: 2023/06/20/2023

BL

B

V

SAMEIET DANEBU LEILIGHETER  
C/O OPPSVING AS  
PB. 191, 1325 LYSAKER

DANEBU LEILIGHETER  
GNR. 93, BNR. 388

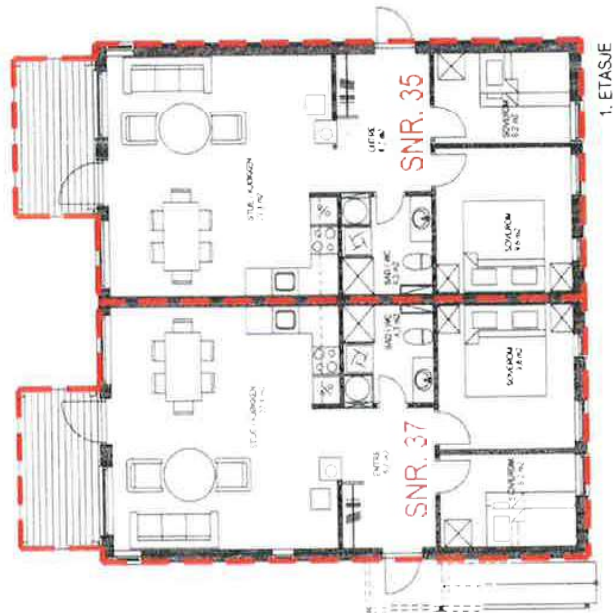


HUS 1  
PLAN 1 OG 2. ETG  
SEKSJONSNR. 35 - 38

PROJ	RL	BOSS	REFN	RL
3768402	M2	1:100	30.06.05	
1:100				

A 801

HUS 1

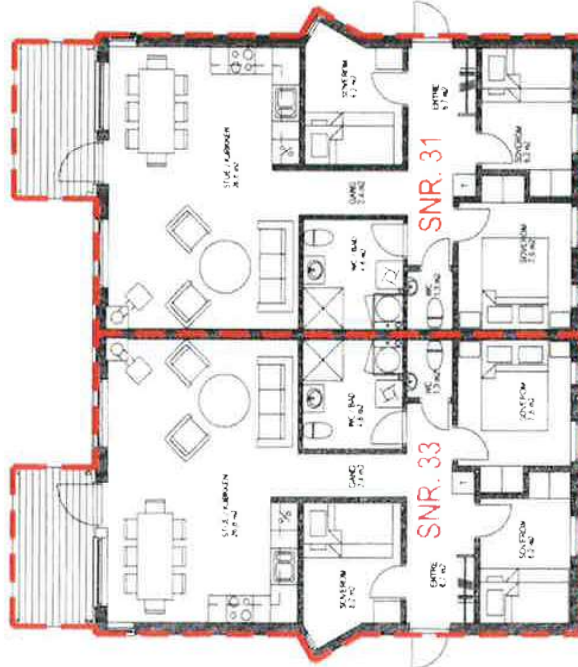


SEKSJONENES AVGRENSNING ER VIST MED RØD STIPLET STREK





# HUS 2



1. ETASJE



2. ETASJE

SEKSJONENES AVGRENSNING ER VIST MED RØD STIPLET STREK

### HEMNINGER

MIN. TEKN. ANDEL

Prosjekt nr.	A 802
Tittel	PLANER SEKSJONSNR. HUS 2
Skisse nr.	1
Skisse dato	1. 10. 1993
Skisse av	A
Rev. nr.	1
Rev. dato	1. 10. 1993
Rev. av	A
Dokument nr.	01
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	02
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	03
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	04
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	05
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	06
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	07
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	08
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	09
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	10
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	11
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	12
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	13
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	14
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	15
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	16
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	17
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	18
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	19
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	20
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	21
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	22
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	23
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	24
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	25
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	26
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	27
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	28
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	29
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	30
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	31
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	32
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	33
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	34
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	35
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	36
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	37
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	38
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	39
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A
Dokument nr.	40
Dokument dato	1. 10. 1993
Dokument av	A

### DOK/ARB/INNFØRELOGI/

A	1. 10. 1993	A
B	1. 10. 1993	A
C	1. 10. 1993	A
D	1. 10. 1993	A
E	1. 10. 1993	A
F	1. 10. 1993	A
G	1. 10. 1993	A
H	1. 10. 1993	A
I	1. 10. 1993	A
J	1. 10. 1993	A
K	1. 10. 1993	A
L	1. 10. 1993	A
M	1. 10. 1993	A
N	1. 10. 1993	A
O	1. 10. 1993	A
P	1. 10. 1993	A
Q	1. 10. 1993	A
R	1. 10. 1993	A
S	1. 10. 1993	A
T	1. 10. 1993	A
U	1. 10. 1993	A
V	1. 10. 1993	A
W	1. 10. 1993	A
X	1. 10. 1993	A
Y	1. 10. 1993	A
Z	1. 10. 1993	A

### SAMEIET DANEBU LEILIGHETER

c/o OPPSVING AS  
PB. 191, 1325 LYSAKER

DANEBU LEILIGHETER  
GNR. 93, BNR. 388



### HUS 2

PLAN 1. OG 2. ETG

SEKSJONSNR. 32 - 34

RL	BOS	R.
3768-02	1.100	30.06.95
F.		A 802







HENSMISNINGER  
KTR. 15.09. 4000

Tittel		A 804			
Oppgave		PLANER SEKSJONSNR. HUS 4			
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					
11.					
12.					
13.					
14.					
15.					
16.					
17.					
18.					
19.					
20.					

A

Drift	Byg	Uts	Oppn	Overl	Vel

DO-VARBIANM/FORELØPIG.  
A TILLEGGSPRIK ANTIVIRUS- OG BILDEKONTROLLETT  
B  
C  
E  
V

SAMEIET DANEBU LEILIGHETER  
c/o OPPSVING AS  
PB. 191. 1325 LYSAKER  
DANEPU LEILIGHETER  
GNR. 99. BNR. 388



Tittel		A 804			
Oppgave		PLAN 1. OG 2. ETG SEKSJONSNR. 23 - 26			
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					
11.					
12.					
13.					
14.					
15.					
16.					
17.					
18.					
19.					
20.					

HUS 4  
PLAN 1. OG 2. ETG  
SEKSJONSNR. 23 - 26

Drift	Byg	Uts	Oppn	Overl	Vel

HELLER MELBY AS  
KONTOR OG PROJEKTERINGSBYRÅ  
MOLTOVEI 16  
0687 SANDNES  
T 52 46 45 46  
F 52 46 45 47

PK  
Oppn  
Byg  
Uts  
Vel  
Overl

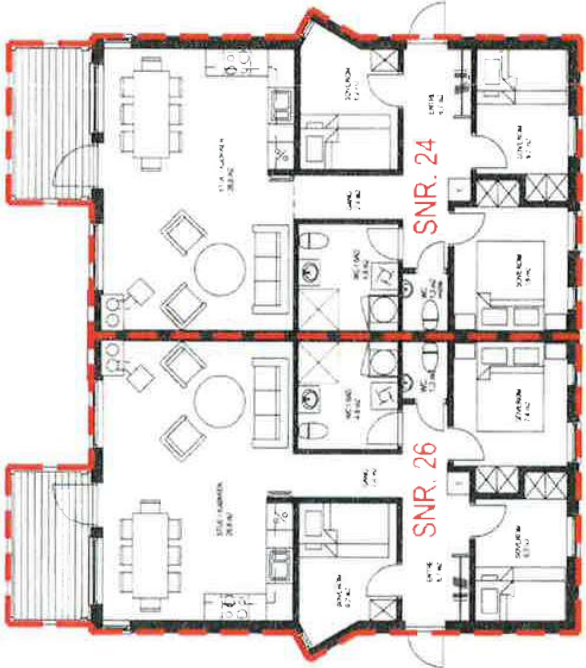
PK  
Oppn  
Byg  
Uts  
Vel  
Overl

30.09.09

HUS 4



1. ETASJE



2. ETASJE

SEKSJONENES AVGRENSNING ER VIST MED RØD STIPELET STREK

HENVISNINGER

KIT, TEKN. AJDGG

Prosjekt: A 805

Tittel: PLANER SEKSJONSNR. HUS 5

Rev	Dato	Endring	Utarbeidet av	Godkjent av
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				

A

DRUKK/ARB/ANN/FORELØPIG

A

ALLE MÅL ER I HÅNDETT/TKA2. DATUM: 2022/06

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

SAMEIET DANEBU LEILIGHETER  
c/o OPPSVING AS  
PB. 191, 1325 LYSAKER

DANEBU LEILIGHETER  
GNR. 93, BNR. 388



HUS 5  
PLAN 1. OG 2. ETC  
SEKSJONSNR. 21 OG 22

PROJ	ROK	ROS	RYN	RL
3768-02	1:100	1:100	30.09.08	

A 805

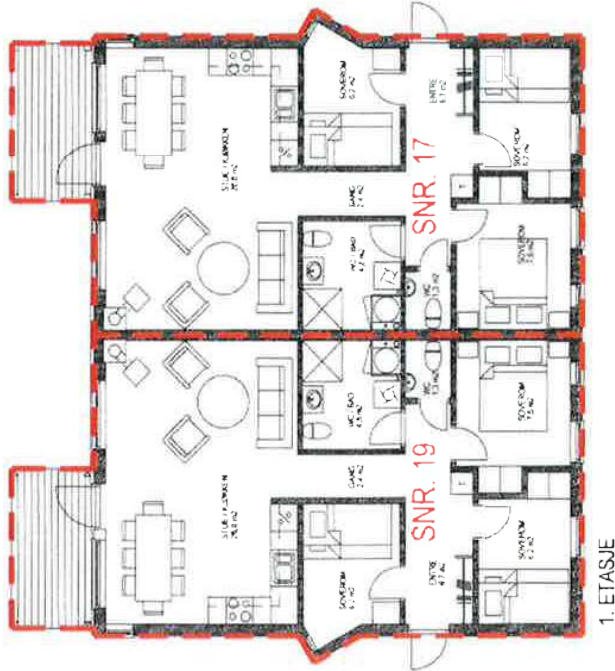


SEKSJONENES AVGRENSNING ER VIST MED RØD STIPLET STREK

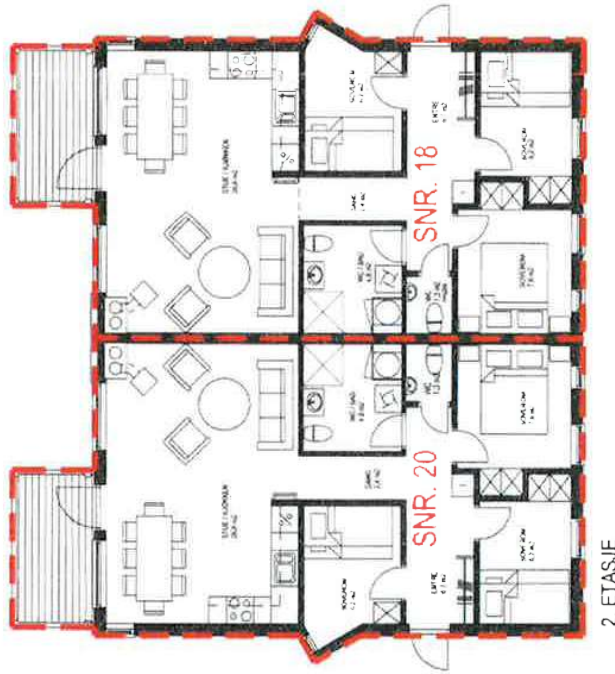




# HUS 6



1. ETASJE



2. ETASJE

**HENTISNINGER**  
KTR: 15.0N. A000

Prosjekt: A 806  
Tittel: PLANER SEKSJONSR. HUS 6

DOK/ARB/ANM/FORELØPIG:  
A HALLMESTY. ANM/LEI AS: 23.07.09 / 23.07.09

BL  
B  
E  
V

SAMEIET DANEBU LEILIGHETER  
c/o OPPSVING AS  
PB. 191, 1325 LYSAKER  
DANEBU LEILIGHETER  
GNR. 93, BNR. 388

HUS 6  
PLAN 1. OG 2. ETS  
SEKSJONSR. 17 - 20

DRØ: Page: BCS: RLP: 31.09.09  
31.09.09  
1.100  
30.09.09  
A 806

SEKSJONENES AVGRENSNING ER VIST MED RØD STIPILET STREK



HEMVISNINGER:

KVP, TEKN. ÅRSG

Prosjekt A 807

Tittel PLANER SEKSJONSNR. HUS 7

No.	Betegnelse	Rev.	Dato
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

A Ene enhet 1:100 10.09.09

DOK/ARB/ANV/FORELØP/IG

A	B	C	D	E	V

SAMEIET DANEBU LEILIGHETER  
c/o OPPSVING AS  
PB. 191, 1325 LYSAKER

DANEBU LEILIGHETER  
GNR. 93, BNR. 388



HUS 7

PLAN 1. OG 2. ETG  
SEKSJONSNR. 13 - 16

Form	Logn	B.O.S	ÅRPR	RL
3756-02				

A 807

HUS 7



2. ETASJE

1. ETASJE

SEKSJONENES AVGRENSNING ER VIST MED RØD STIPLET STREK





HENWISNINGER:

KR: EGN: A320

Prosjekt nr.:	A 808
Tittel:	PLANER SEKSJONSNR. HUS 8
A	
B	
E	
V	

DOK/ARB/ANV/FORELØPIG:

A					
B					
E					
V					

SAMEIET DANEBU LEILIGHETER

G/O OPPSVING AS

PB. 191, 1325 LYSAKER

DANEBU LEILIGHETER

GNR. 93. BNR. 388

HILLE-MERLETT  
1301959401

HUS 8					
PLAN 1. OG 2. ETG					
SEKSJONSNR. 9 - 12					
PNR1					

A 808



HENVISNINGER

KTR. TDN. A000

Prosjekt	A 809
Tittel	PLANER SEKSJONSNR. HUS 9
Rev.	
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	

A Dok/Arb/Ank/Foreløpig/

A HUSLEIHT/ARBEIHTER/AS BOUTIKK 220278

I

B

E

V

SAMEIET DANEBU LEILIGHETER  
 o/o OPPSVING AS  
 PB. 191, 1325 LYSAKER

DANEPU LEILIGHETER  
 GNR. 95, BNR. 388



HUS 9	
PLAN 1. OG 2. ETG	
SEKSJONSNR 5 - 8	
PROJ.	8005
REV.	8005
DRUKT	30.08.09
SKALA	1:100
UTGIVELSE	A 809

# HUS 9



2. ETASJE

SEKSJONENES AVGRENSNING ER VIST MED RØD STIPELT STREK







Her kopi bekreftes

*Hagen*

## FULLMAKT

For eiendommen Gnr. 93 Bnr. 31, 118, 148, 164, 364, 365, 366, 267, 388 i Nord-Aurdal kommune.

Danebu kongsgård as's konkursbo, org.nr 993 340 731, v/adv. Gjermund Kalsnes, gir som hjemmelshaver til ovennevnte eiendom med dette fullmakt til:

Telehiv as, org.nr 989 269 690

til å begjære eiendommen delt, seksjonert og sammenføyet som tiltak i forbindelse med videre utbygging/salg av eiendommen.

Med dette gis det fullmakt til å undertegne på alle dokumenter hvor hjemmelshavers samtykke er nødvendig.

Fullmakten kan ikke transporteres.

Oslo 04.10.09

*Lars Kalsnes*  
Danebu Kongsgård as, konkursbo

*Bobekker, advokat Gjermund Kalsnes*

Jeg/vi bevitner at denne fullmakt er undertegnet i mitt/vårt nærvær, og at underskriver er fast bosatt i Norge.

Navn *Hagen* **PRIVATmegleren Prestige**  
**Eiendomsmegler**  
**Mette Hagen**

Alder

Adresse





## Protokoll for ekstraordinærordinær generalforsamling i Telehiv as – 5. oktober 2009

Til behandling forelå følgende saker:

### Sak 1 Godkjenning av innkallelse

På grunnlag av innkalling dags dato ble ordinær generalforsamling i selskapet avholdt. Tilstede var følgende aksjonærer:

Eierfordeling	#aksjer p.t.	Eierandel Telehiv as
Gjennombrudd as	5 526 400	100,00 %
<b>Sum</b>	<b>5 526 400</b>	<b>100,00 %</b>

Således var 100% av aksjene representert. Innkallingen ble godkjent, og generalforsamlingen erklært for lovlig satt.

### Sak 2 Valg av møteleder og protokollfører

Styrets leder, Pål Næss, ble valgt som møteleder og protokollfører.

Til å undertegne protokollen sammen med protokollfører ble valgt Johannes Jamne.

### Sak 3 Vedtektsendring

Vedtak:

*Selskapets vedtekter endres til følgende:*

#### § 1 SELSKAPETS FIRMA

Selskapets navn er Telehiv AS.

#### § 2 FORRETNINGSKONTOR

Selskapets forretningskontor er i Bærum kommune.

#### § 3 FORMÅL

Selskapets virksomhet er utvikling av og investering i egen og annen eiendom, drift av eiendom, utleie av eiendom herunder til hotelldrift, samt deltagelse i andre virksomheter.

#### § 4 AKSJEKAPITAL

Selskapets aksjekapital er kr 4.421.120 fordelt på 5.526.400 aksjer, hver aksje pålydende kr 0.80. Selskapets aksjer skal ikke være registrert i Verdipapirsentralen.

Retts kopi bekreftes  
Nord-Aurdal kommune  
Date: 16/10 - 2009  
Linda Berge





## § 5 STYRET

Styret skal bestå av 1 til 7 medlemmer.

## § 6 FIRMATEGNING

*Selskapets firma tegnes av styrets leder. Styret kan meddele prokura.*

## § 7 ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Den ordinære generalforsamling skal behandle:

1. Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen, herunder utdeling av utbytte.  
Fastsettelse av resultatregnskap og balanse.
2. Valg av styre.
3. Fastsettelse av revisors og styrets honorar.
4. Andre saker som i henhold til lov eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

## § 8 AKSJENES OMSETTELIGHET

Overdragelse av aksjer i selskapet krever samtykke fra styret. Slikt samtykke skal ikke gis med mindre den nye aksjonær tiltrer til enhver tid gjeldende aksjonæravtale.

Aksjonærene har, for det tilfelle at en aksjonær ønsker å overdra sine aksjer, proratarisk forkjøpsrett til samme pris og på samme vilkår som en potensiell kjøper av aksjer bindende og dokumenterbart har tilbudt.

For utøvelse av forkjøpsretten etter denne bestemmelsen vises til bestemmelsene i aksjeloven §§ 4-19 - 4-23 som skal gjelde så langt de passer dog slik at 2 måneders fristen etter § 4-23 skal være 3 uker, og slik at 1 måneds fristen etter § 4-23 (3) skal være 2 uker. I henhold til ovenstående kommer aksjeloven § 4-23 (2) ikke til anvendelse.

## § 9 AKSJONÆRAVTALE

Aksjonærene og selskapet skal inngå en aksjonæravtale som også regulerer enkelte av de forhold som er omhandlet i disse vedtektene.

I den grad bestemmelsene i disse vedtektene ikke er selskapsrettslige håndhevbare, har aksjonærene forpliktet seg avtalerettslig til å overholde dem.

### Sak 4 Valg av styre

Vedtak:

*Som nytt styre velges  
Pål Næss(leder)  
Joannes Jamne(varamedlem)*

Rett kopi bekreftet  
Nord-Aurdal kommune  
Dato: 16/10-2009



*Handwritten signatures*



Engebreth Aavok  
2910 Aurdal

I samband med etablering av vann-og avløpsledning med pumpestasjon er det inngått slik

## AVTALE



Doknr: 96226 Tinglyst: 10.02.2009  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

mellom følgende parter :

- Steinar Mørck , som fester av gnr.93 bnr.149
- Ragnhild Elisabeth og Tor Bergvad, som eier av gnr.93 bnr.168
- Unni Helene Scott, som eier av gnr.93 bnr.200
- Sport Alpine Norway AS, som eier av gnr.93 bnr.319
- Engebret Aavok som eier av gnr.93 bnr.1, gnr.93 bnr.149 og gnr.93 bnr.312 og som innehaver av EAA Eiendom AS (org.nr.889 362 162)

1. Det vises til avtale om vann-og avløpsledning tinglyst 27.juni 2008 med dagboknr.530717. Eiendommene gnr.93 bnr.149, gnr.93 bnr.168 og gnr.93 bnr.200 gis rett til å kople seg til ovenfor nevnte vann-og avløpsledning, se vedlagte kartutsnitt.
2. Samtlige drifts-, utbedrings- og vedlikeholdskostnader av vann-og avløpsforgreningen og pumpestasjonen dekkes av de eiendommer som er tilknyttet ledningsforgrening, merket E på vedlagte kart, det vil si eiendommene gnr.93 bnr.149, 168, 200, 312 og 319. Eventuell forsikringspremie er inkludert i begrepet driftskostnad. Kostnadsfordelingen skjer med basis i gjennomsnittskostnad pr. tilknyttet eiendom, altså samlet kostnad dividert på antall tilknyttede eiendommer. Denne fordelingen gjelder uavhengig av hvor på ledningen et vedlikeholdsbehov oppstår. Dersom det oppstår et vedlikeholdsbehov kort tid etter at en eiendom har knyttet seg til, har eiendommen ikke krav på å få redusert sin andel grunnet kort brukstid. Kostnadsfordelingen gjelder ikke ved kostnader på stikkledninger inn til den enkelte hytte. Samtlige tilknyttede eiendommer forplikter seg til å etablere og delta i et tilfredsstillende varslingsystem ved driftsproblemer, og disse eiendommene har selv ansvar for at ledninger og pumpestasjon til enhver tid fungerer tilfredsstillende. Strøm til pumpestasjonen tilkoples strøminntaket på eiendommen gnr.93 bnr.319 og det monteres undermåler i pumpestasjonen. Strømkostnaden skal fordeles kun ut fra faktisk forbruk og uten noe fastledd. Eiendommene forplikter seg til å etablere praktiske kjøreregler for bruk av anlegget. Kart som viser den aktuelle ledningsforgrening med pumpestasjon følger som vedlegg til avtalen.
3. Partene forplikter seg til å innarbeide bestemmelsene i denne avtalen ved senere fradelinger fra eiendommene gnr.93 bnr.1, 149, 168, 200, 312 og 319. Forpliktelsen skal tinglyses på den enkelte eiendom.
4. Tvist mellom partene i tilknytning til denne avtalen skal søkes løst ved forhandlinger. Dersom forhandlingene ikke fører fram, avgjøres tvisten av en voldgiftsnemnd bestående av 3 medlemmer der partene oppnevner hver sin og Valdres Tingrett oppnevner den tredje. Har en part innen fjorten dager etter at parten har fått varsel om det, ikke oppnevnt voldgiftsman, oppnevner Tingretten også voldgiftsman for parten.
5. Denne avtalen er underskrevet i to eksemplar. Avtalens pkt.1, 2 og 3 tinglyses på eiendommene gnr.93 bnr.149, gnr.93 bnr.168 og gnr.93 bnr.200. Avtalens pkt.2 og 3 tinglyses på gnr.93 bnr.312 og gnr.93 bnr.319. En kopi av underskrevet avtale sendes til hver av partene. EAA Eiendom AS dekker omkostningene med tinglysing av avtalen.

Rett kopi bekrefte  
Ab  
Anja Christine Bakken



4 2 01

A. Scenavey

Sted	Dato	Gift		Hvis gift, er eiendommen felles bolig		Navn fester/eier med blokkbokstaver	Fødsels- og personnr — 019-nr.	Gnr/ bnr	Underskrift	Underskrift ektefelle (kun hvis eiendommen er felles bolig)
		Ja	Nei	Ja	Nei					
Halsø	16/11	X		X		Stein Arne	987826509	93/31	JON ALFRID	
Drammen	20/11	X		X		RITHILD ELISHA REYD TOR BERGUND	170134 120255	99/68	Ent: Tor Bergund	Olivaldi B. Bergund
Oslo	15/12	X		X		STEINAR MØRCK SCOTT	190750	93/149	Steinar Mørck	Sigurd Mørck
Bærum	8/12	X		X		DANNI HELENE SCOTT	930850 731268	93/200	Danni H. Scott	Steinar Mørck
Aurdal	14/1-11		X			ENGEBRET AMUND		93/144312	Engelbrekt Amund	
Aurdal	14/1-09		X			FAREI-AMUND	889362162		Engelbrekt Amund	



9 209  
Arendit

Tinglysingen  
3507 Hønefoss

#### AD. AVTALE OG RETUR AV DOKUMENTER.

Det vises til vedlagte avtale og returnerbrev med saksnr.2560006, samt til telefonsamtale med Margit Kristine Berg i dag den 29.1.09.

I ønsker følgende i avtalen tinglyst :

*Det vises til avtale om vann-og avløpsledning tinglyst 27.juni 2008 med dagboknr.530717.  
Eiendommene gnr.93 bnr.149, gnr.93 bnr.168 og gnr.93 bnr.200 gis rett til å kople seg til ovenfor  
nevnte vann-og avløpsledning, se vedlagte kartutsnitt.*

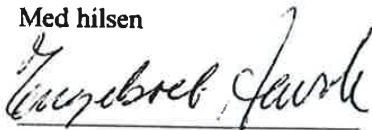
*Samtlige drifts-, utbedrings- og vedlikeholdskostnader av vann-og avløpsforgreningen og  
pumpestasjonen dekkes av de eiendommer som er tilknyttet ledningsforgrening, merket E på  
vedlagte kart, det vil si eiendommene gnr.93 bnr.149, 168, 200, 312 og 319.*

*Partene forplikter seg til å innarbeide bestemmelsene i denne avtalen ved senere fradelinger fra  
eiendommene gnr.93 bnr.1, 149, 168, 200, 312 og 319.*

På forhånd takk.

Aurdal, 29.januar 2009

Med hilsen



Engebret Aavok

Dokumentet kan leses på  
saksnr. 2560006  
for tinglyst 29.1.09

A. Sandreid



## ERKLÆRING

Erklæring i samband med avtale om vann-og avløpsledninger innen Opheim Hyttefelt.

Som hjemmelshaver til gnr,93 brn.9, tillater jeg at vann/avløpsgrøft går over min eiendom.

Aurdal den. 29.05.08

*Sverre Opheimbakken*  
Sverre Opheimbakken

Pers.nummer: 010721

020608  
MEGLERHUSET BEKKELØKKA AS  
Samtykker i at dette dokument tinglyses  
*Tore Aas*  
Advokat mma TORE AAS





## ERKLÆRING

Erklæring i samband med avtale om vann-og avløpsledninger innen Opheim Hyttefelt.

Som hjemmelshaver til gnr.93 brn. 314 i Nord Aurdal, tillater vi at vann/avløpsledning går over vår eiendom, jf. vedlagt kart.

Oslo, 22/3-09

*Nina Henriksen*  
Nina Henriksen

Pers.nummer: 290372

*Georg Edvard Gunnerød*  
Georg Edvard Gunnerød

Pers.nummer: 241171



## ERKLÆRING

Erklæring i samband med avtale om vann-og avløpsledninger innen Opheim Hyttefelt.

Som hjemmelshaver til gr.nr.93 br.nr 305, tillater jeg at vann/avløpsgrøft går over min eiendom.

Haslum den 23.02.2009



Lars Lyngaas


Personnummer: 170457



## Erklæring

Som hjemmelshaver til 93/284 tillater jeg herved den anlagte vann og avløpsgrøften som går over min eiendom i Nord-Aurdal kommune slik som gjengitt i kartvedlegg til denne erklæringen.

Aurdal 17 mars 2009

  
Eivind Akervold

Personnummer 280661



## ERKLÆRING

Det gis med dette tillatelse for EAA Eiendom AS, org.nr.889 362 162, til å legge vann-og avløpsledninger for Opheim hyttefelt ihht. vedlagte kart over gnr.93 bnr.164 og gnr.93 bnr.388 i Nord-Aurdal kommune.

Dokka, den 11.03.09

Gjermund Kalsnes, lokaltyrer

ADVOKAT  
**GJERMUND KALSNES**  
MEDLEM AV DNA  
P.b. 44, 2882 DOKKA  
Tlf. 61 11 88 70 - Fax 61 11 88 71





# VALDRES TINGRETT

Dok 7

Advokat Gjermund Kalsnes  
Advokatfirmaet Gjermund Kalsnes  
Postboks 44

2882 DOKKA

NETT KOPPI BEKREFTES  
*Gjermund Kalsnes*  
Gjermund Kalsnes  
Advokat

Deres referanse

Vår referanse

08-174832KON-VALD

Dato

20.11.2008

## Bostyreropdrag Danebu Kongsgård AS, dets konkursbo

Du er oppnevnt som bostyrer i dette boet. Vedlagt oversendes

1. Oppbudsbegjæring
2. Åpningskjennelsen
3. Konkurskunngjøringen

Det forutsettes at bostyreren så tidlig som mulig underretter ansatte om deres rettigheter, jf. konkursloven § 84 og lønnsgarantiloven med forskrifter, og sender meldinger som nevnt i konkursloven § 79 fjerde, sjette og sjuende ledd. Bostyreren skal snarest mulig sørge for sikring av selskapets regnskaper og regnskapsmateriale og at det blir foretatt registrering og verdsetting iht. konkursloven § 80.

Oppstår det fare for garantiansvar for staten, jf. konkursloven § 73 tredje ledd, eller behov for statsmidler til særskilt granskning med henblikk på straffbare forhold, skal retten straks varsles, og bobehandlingen eventuelt innstilles etter konkursloven § 135 om det ikke stilles sikkerhet fra det offentlige, kreditorer eller andre.

Bostyreren skal på skiftesamlingen gi en muntlig redegjørelse for boets status og bobehandlingen. Det skal også framlegges en skriftlig redegjørelse som om mulig bør oppfylle kravene til innberetning etter konkursloven § 120. Innberetninger skal følge anbefalt mal.

Bostyreren fremmer eventuelt forslag på borevisor og/eller kreditorutvalg på skiftesamlingen. Dersom det er behov for kreditorutvalg eller borevisor før skiftesamlingen, jf. konkursloven § 77 annet og tredje ledd, fremmer bostyreren forslag snarest mulig.

Postadresse

Sentralbord  
61 36 59 30

Saksbehandler  
Margit Fuglehaug

Bankgiro

Organisasjonsnummer  
974726874

Kontoradresse  
Rådhuset 3 etasje, 2900 Fagernes

Telefaks  
61 36 59 69

Telefon  
61 36 59 55

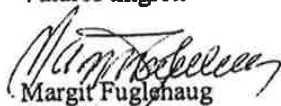
Ekspedisjonstid  
0800 - 1500

Internet/E-post  
valdpost@domstol.no

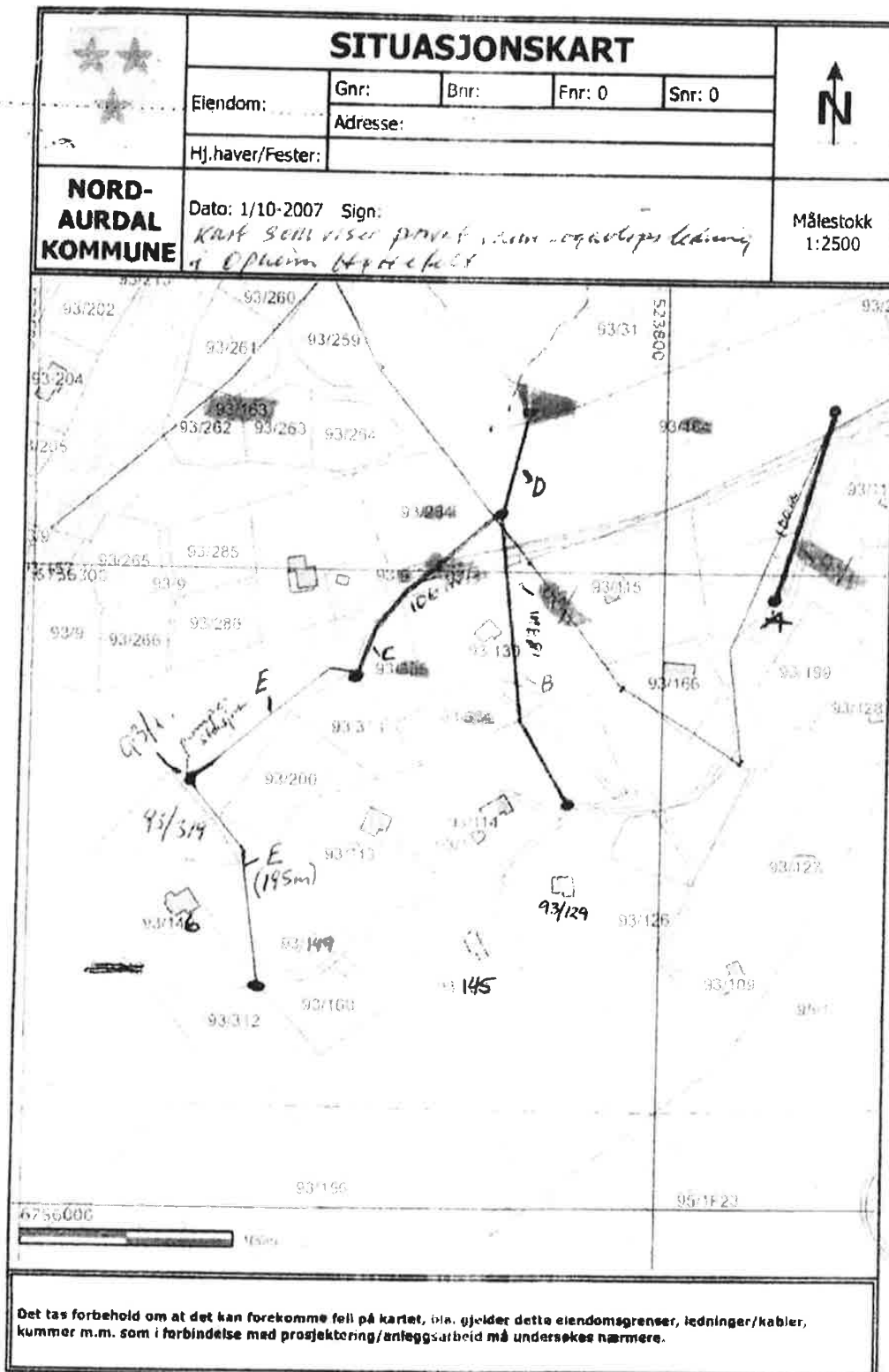


Bostyrerens og kreditorutvalgets ansvar er dekket gjennom rettens generalpolise. Bostyreren forutsettes straks å gjøre seg kjent med ordningen og betale åpningsgiroen uoppfordret. Vedlagt følger også slutt-giro som skal brukes ved boer med aktiva over 300.000,-.

Valdres tingrett

  
Margit Fuglhaug  
førstekonsulent





9 209  
 01.10.2007  
 A. Sandre

## Avtale om adkomst, vegrett og bruk av grunn

I forbindelse med forestående utbygging i henhold til gjeldende reguleringsplan for Freningvegen

har

Danebu Kongsgård AS org nr 988 856 312 i henhold til fullmakt fra hjemmelshaver ~~DFF Danebu AS org. nr 982 874 102~~ til gnr 93 bnr 31, 364, 365, 366, 368, 369 heretter kalt **Danebu**

og

Tom Morten Opheim grunneier gnr 93 bnr 2, heretter kalt **Opheim**



Doknr: 154840 Tinglyst: 21.02.2008  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

og

Reidar Michaelsen grunneier gnr 93 bnr 61, heretter kalt **Michaelsen**

inngått følgende avtale:

1. Eiendommene gnr. 93 bnr. 31, 364, 365, 366, 368 og 369 (markert med gult på vedlagte kart (vedlegg 1) gis rett til bruk av Freningvegen på 93/2, markert på vedlagte kart med rosa (vedlegg 1). Denne retten gjelder også for de tomter som blir utskilt fra det nye utbyggingsområdet T1 som i dag ligger på 93/31. *Tinglyses*
2. Eiendommene gnr. 93 bnr. 31, 364, 365, 366, 368 og 369 gis rett til bruk av grunn for opprusting og omlegging av Veg 18 over Opheims eiendom (gnr. 93 bnr. 2) og Michaelsens eiendom (gnr. 93 bnr. 61), slik den er markert med gult på vedlagte kart (vedlegg 2). Veien videreføres som Veg 21 inn på 93/31, markert som rosa på vedlagt kart (vedlegg 2). Eiendommene som nevnt i punkt 1 ovenfor skal ha tilsvarende vegrett til denne vegen. *Tinglyses*
3. Eier av eiendommene gnr. 93 bnr. 31, 364, 365, 366, 368 og 369 gis rett til å føre fram og ha liggende ledninger for vann, kloakk, elektrisitet, bredbånd m.v. i eller ved siden av veiene på gnr. 93 bnr. 2, gnr. 93 bnr. 31 og gnr. 93 bnr. 61. *Tinglyses*
4. For å sikre tilstrekkelig bredde på Veg 18 skal Michaelsen avstå inntil 3,5 meter veggrunn til Opheim langs sin tomtegrense. Som kompensasjon for dette, skal Michaelsen ha tilbake et tilleggsareal til sin tomt på 4 meter langs sørøstre grense fra Opheim. Dette arealet er tegnet inn og vist med grønn farge på vedlagt kart (vedlegg 2). *4,5 m*
5. For å bidra til løsning av pkt 4 i denne avtalen, skal Danebu betale til Opheim kr 120 kr pr m<sup>2</sup> for grunnavståelsen til Michaelsen.
6. For vegretten <sup>skal Danebu</sup> ~~Danebu skal~~ betale kr. 2.000 i tilknytningsavgift pr. boenhet til Opheim for hytter, leiligheter eller tomter på eiendommene gnr. 93 bnr. 31, 368 og 369 som har adkomst langs Veg 18. *Tinglyses*

*Siste retning  
ikke tinglyst  
if. tglf. 34.*



*Rett kopi bekrefte  
Arja Christine Bakken*



7. Med vegretten ovenfor følger en forpliktelse for eiendommene gnr. 93 bnr. 31, 364, 365, 366, 368 og 369 til en forholdsmessig deltagelse i vedlikehold, brøyting m.v. av Freningvegen. Denne forpliktelsen skal tinglyses på den enkelte eiendom. Danebu er kjent med at vedlikeholdet i dag organiseres og administreres av Freningen Velforening, og forplikter seg til melde seg inn som ordinært medlem eller inngå egen avtale med foreningen. Det samme gjelder eierne av eiendommene som er omfattet av denne avtalen. *Tinglyses*
8. Partene i denne avtalen er enige om å tilby de bebygde tomtene i Danebubakken, gnr 93 bnr 279, 280, 281, 282 og 283 veirett langs veiene nevnt i pkt 1 og 2. Med retten skal det følge en forpliktelse til en forholdsmessig deltagelse i vedlikehold, brøyting m.v. av Freningvegen som beskrevet ovenfor. De av disse eiendommene som ønsker veirett skal gjøre egne avtaler med Opheim og Danebu.
9. Dersom Danebu selger hele eller deler av sine rettigheter i området skal forpliktelsene i denne avtalen overføres til ny(-e) eier(-ne).
10. Denne avtalen skal tinglyses på grunnbokbladet til eiendommene gnr. 93, bnr. 2, 31, 61, 364, 365, 366, 368 og 369. Kostnadene ved tinglysningen dekkes av Danebu. *Punktlene 1, 2, 3, 6 og 7 tinglyses*
11. Tvist mellom partene i tilknytning til denne avtalen skal søkes løst ved forhandlinger. Dersom forhandlingene ikke fører fram, avgjøres tvisten av en voldgiftsnemnd bestående av 3 medlemmer der partene oppnevner hver sin og Valdres Tingrett oppnevner den tredje. Har en part innen fjorten dager etter at parten har fått varsel om det, ikke oppnevnt voldgiftsmann, oppnevner Tingretten også voldgiftsmann for parten.

Aurdal, den 16. august 2007



Nicolai Jarlsby  
(for Danebu Kongsgård AS)



Tom Morten Opheim  
f. nr. 030369



Walter L. Grov. MIKAEL FØNHUS  
(for Danebu Kongsgård AS)  
*og for DFF DANEBU AS*



Reidar Michaelsen  
f. nr. 180843

*Som hjemmelshaver til 93/368 og 93/369 g. s det som tykke til denne avtalen.*

*19/2-2008*



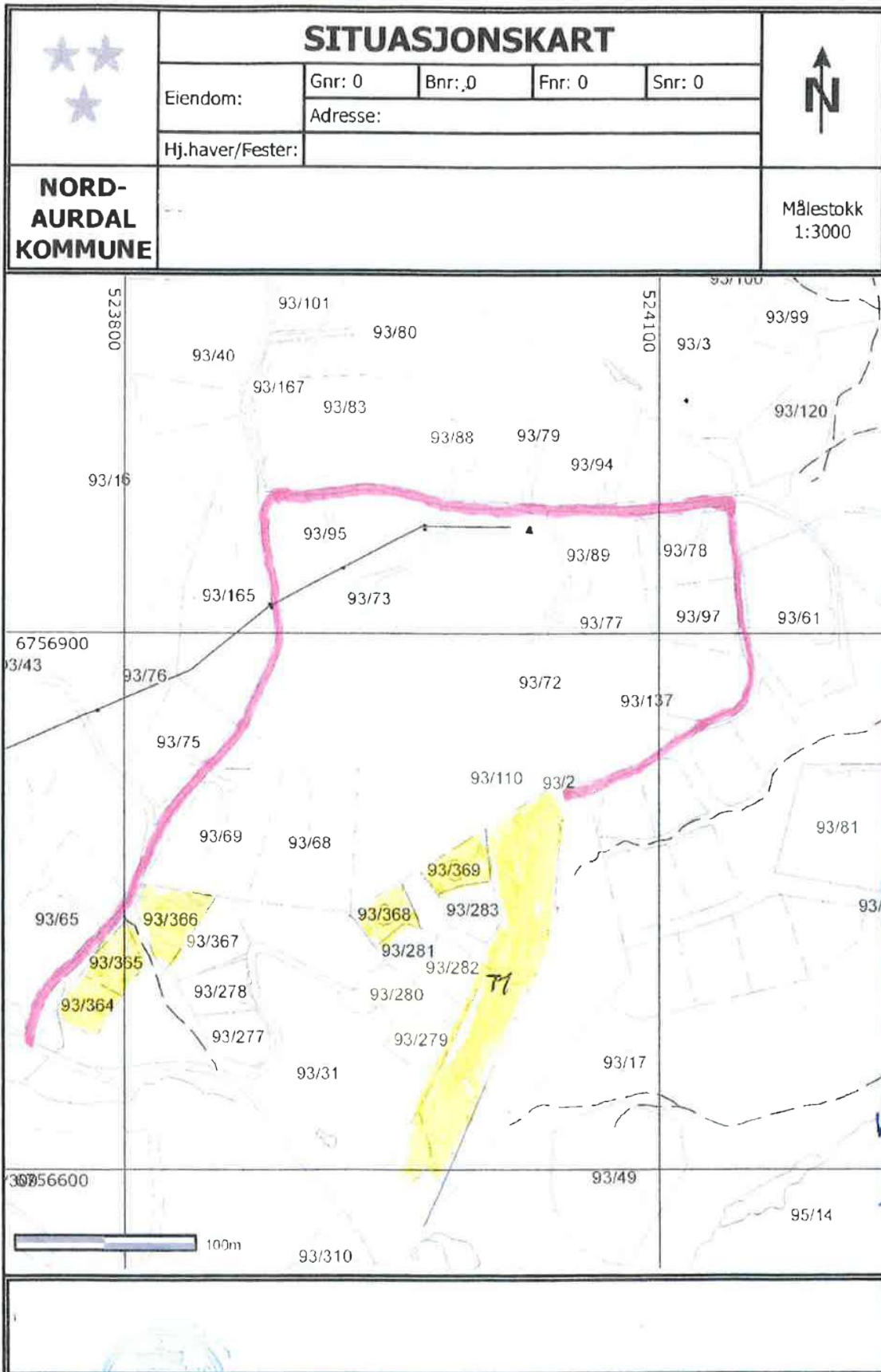
**Valdres  
Anlegg as**

Postboks 214, 2901 Fagernes  
NO 980 774 430 MVA





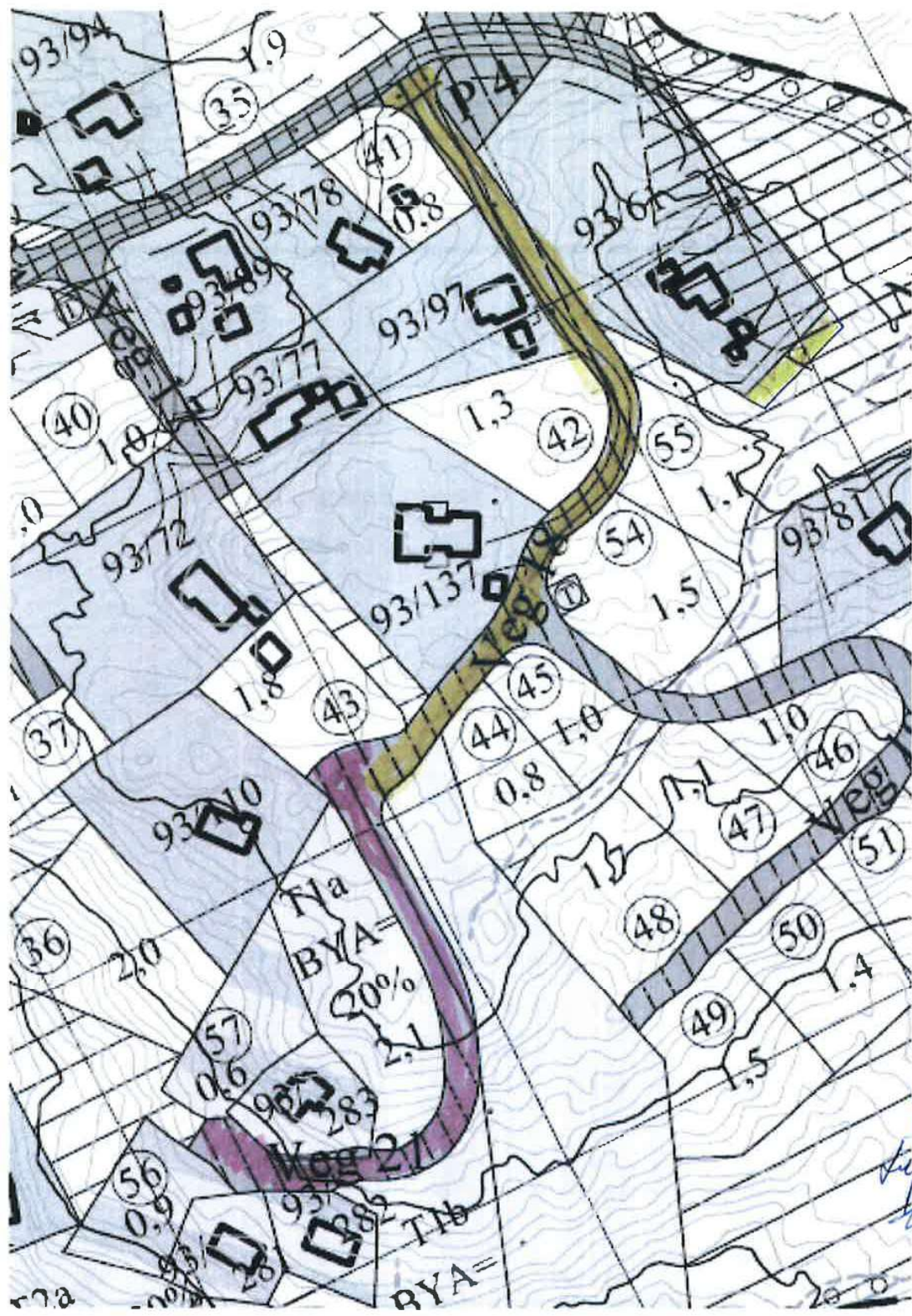
VEDLEGG 1



*J. ordan*  
*Q.E.*  
*Hilde Kilde*  
*W. Kilde*  
*M. Kilde*



VEDLEGG 2



Torkel  
R  
Hedberg  
Liljeblom  
Lindberg



## FULLMAKT

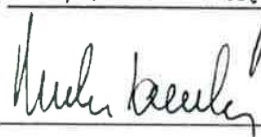

Undertegnede styremedlemmer og signaturberettigede i Danebu Kongsgård AS (org nr 988 856 312), grunneier gnr 93 bnr 31, 364, 365, 366, 368, 369 i Nord-Aurdal, gir med dette vår daglige leder Mikael Fønhus født 13.04.1958 rett til på selskapets vegne å signere *Avtale om adkomst, vegrett og bruk av grunn* datert 16. august 2007 med

Reidar Michaelsen (grunneier gnr 93 bnr 61)

og

Tom Morten Opheim (grunneier gnr 93 bnr 2)

Sted og dato: Mishausand, 2/9-07

2 signaturer:  

Navn med blokkbokstaver: NICOLAÏ JARLSBY WALTER L. GROV



REG-1001 Bekræftet




# Nabolagsprofil


Skoputtsvingen 41A


## Offentlig transport


 Aurdal kirke 11 min   
Totalt 8 ulike linjer 6.8 km


## Skoler

Nord-Aurdal barneskole (1-7 kl.) 25 min   
408 elever, 28 klasser 19.3 km

Valdres Montessoriskule (1-10 kl.) 34 min   
41 elever, 3 klasser 28.8 km

Nord-Aurdal ungdomsskole (8-10 kl.) 25 min   
204 elever, 18 klasser 19.2 km

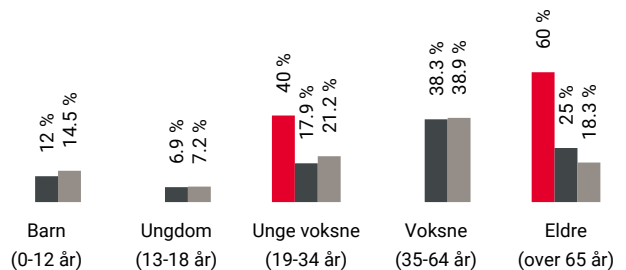
Valdres vidaregåande skule 22 min   
547 elever 15.6 km




Dokka videregående skole 49 min   
359 elever 51.3 km

## Sivilstand


		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	25%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%

## Aldersfordeling




Område	Personer	Husholdninger
 Grunnkrets: Aurdalsåsen	4	36
 Kommune: Nord-Aurdal	6 354	3 655
 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Vestringsbygda barnehage (1-5 år) 20 min   
58 barn 13.4 km

Leira barnehage (1-5 år) 20 min   
30 barn 14.8 km



Fagernes barnehage (1-5 år) 26 min   
57 barn 19 km



## Dagligvare

Kiwi Aurdal 13 min   
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent 7.6 km

Kiwi Leira 21 min 

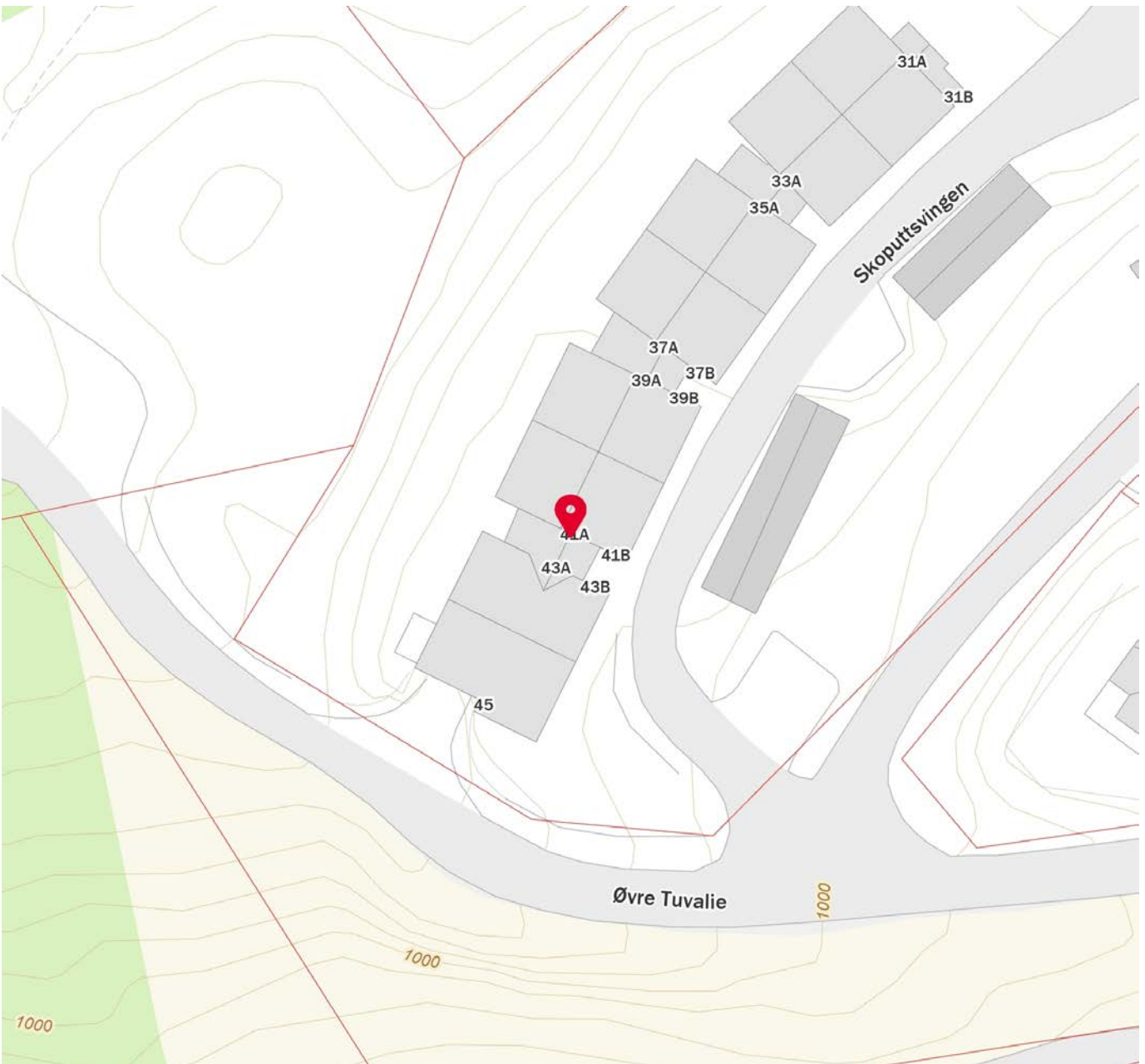
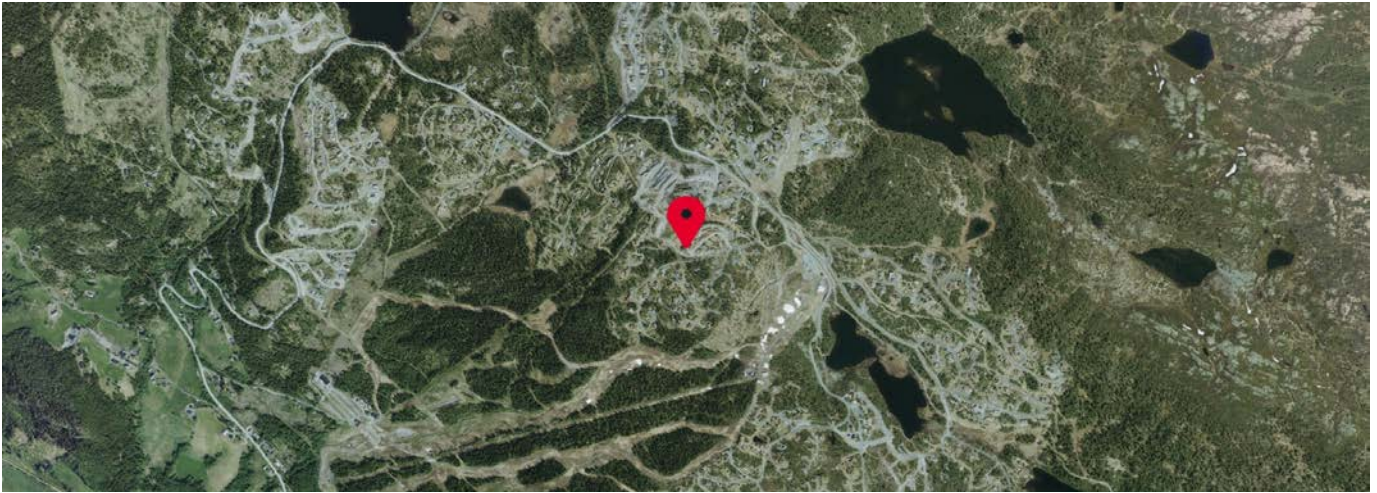
## Sport

 Gamle Aurdal skole - gymsal 11 min   
Aktivitetshall 5.8 km

 Gamle Aurdal skole - ballbinge 12 min   
Ballspill 7.1 km

 Valdres Treningssenter 24 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 [valdressedressparebank.no](http://valdressedressparebank.no) for mer informasjon.



**Valdres**  
SPAREBANK

FRÅ  
VALDRES.  
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre  
Slidrevegen 18  
2965 Slidre

Avdeling Vang  
Tynvegen 5171  
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes  
Jernbanevegen 12  
2900 Fagernes

Avdeling Bagn  
Storebruvegen 3  
2930 Bagn

Tlf: +47 61 34 36 00  
Org. nr. 937 888 759  
[post@valdressedressparebank.no](mailto:post@valdressedressparebank.no)





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

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. PLUSdekningen 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 kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Skoputtsvingen 41A  
2910 AURDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fredric Bachér

**Telefon:** 478 14 975  
**E-post:** fredric.bacher@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre