

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Ingrid Skrindsrud

Mobil 901 25 967

E-post ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Omkostn.: Kr 69 990,-
Total ink omk.: Kr 2 819 990,-
Selger: Mariann Kristiansen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1999
BRA-i/BRA Total 94/94 kvm
Tomtstr.: 1064.1 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 112, bnr. 179
Oppdragsnr.: 1201240115

Velholdt tømmerhytte med flott beliggenhet og fin utsikt, ca. 920 moh. Helårsvei og strøm.

Denne fine og velholdte eiendommen ligger i stille og fredelige omgivelser på Liaåsen, ca.920 moh. For den som liker turer ute i det fri, finner en vakkert turterreng i umiddelbar nærhet, og turmulighetene er mange i fint og variert terreng.

Området byr også på et flott løypenett med oppkjørte skiløyper som kan friste både store og små. Nærmeste oppkjørte skiløype ligger omlag 200 m. fra hytta.

Bebyggelse består av frittstående tømmerhytte med alt på ett plan. Hytta har innlagt strøm og enkel adkomst via helårsvei. Den har borevann med el-pumpe og tappemulighet på yttervegg, samt enkelt avløp til terreng for vann som bæres inn i bygget.

Med fin utsikt til Sørheimstøltjednet, gode solforhold og en flott eiendom som denne, ligger alt vel til rette for gode dager på fjellet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	36
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	70
Byggetegninger	75
Kommunal informasjon	81
Formuesverdi	105
El-anlegg	106
Energiattest	107
Grunnbok	108
Tinglyst dagbok	110
Nabolagsprofil	112
Andre vedlegg	113
Budskjema	122

Om Dusandisvegen 20

Om boligen

Areal

BRA - i: 94 m²

BRA totalt: 94 m²

TBA: 41 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 94 m² Entré, toalettrom, gang, rom for personlig hygiene, kjøkken, stue/ spisestue, bod og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

41 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1064.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt i hellende til lett kupert terreng. Eiendommen har naturtomt og er opparbeidet med plen rundt bygget. Eiendommen er gjerdet inn og det er port i trekonstruksjon ved innkjøring. Skigard rundt tomt.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

Beliggenhet

Denne fine og velholdte eiendommen ligger i stille og fredelige omgivelser på Liaåsen, ca.920 moh. Liaåsen er et opparbeidet hytteområde beliggende mellom Sør-Aurdal og Nord-Aurdal kommune i Valdres. Området er et eldorado for turglade folk året rundt. Fra Dusandisvegen 20 kan sommersolen nytes fra tidlig morgen til sent på kveld med flott utsikt til Sørheimstøltjednet, til fjellet Makalaus og områdene rundt. Dette er et stille og fredelig område, hvor en kan kjenne roen senke seg.

For den som liker turer ute i det fri, finner en vakkert turterreng i umiddelbar nærhet, og turmulighetene er mange i fint og variert terreng. På turen kan en også være heldig å finne både multer, tyttebær og blåbær. En tur til Makalausfjellet (1.099 moh.) og gjerne et besøk til jettegrytene ved Kvitingen kan anbefales. I området er det flere gode fiskevann som Damtjednet, Slettevatnet, Mørkegonga, Sørheimstøltjednet og Kjerringputten for bare å nevne noen, men husk å løs fiskekort først! Det er også jaktmuligheter i området. Om lysten til et friskt bad skulle melde seg er mulighetene

mange. Området har en aktiv velforening, Liaåsen Hyttevel, som arbeider for vedlikehold av skiløyper, rasteplasser og fot- og sykkelstier.

Området byr også på et flott løypenett med oppkjørte skiløyper som kan friste både store og små, så her er det bare å spenne på seg skiene og komme seg ut på tur. Nærmeste oppkjørte skiløyper ligger omlag 200 m. fra hytta. Disse kjøres opp av Makalaus løypelag og staus på disse kan en gjerne se på www.skisporet.no.

Om noen skulle ønske en dag i slalombakken er det ca. 15 minutters kjøring til Stavadalen Skisenter, et hyggelig familieanlegg med tre heiser og ni nedfarter med forskjellig vanskelighetsgrad, og god servering i Makalausua. Her finner en også Stavedalen park, en helårspark til fjells for hele familien med lekeland, simulatorrom og gårds kafé.

Ønskes det flere og større utfordringer i slalombakken er det ca. 19 km til Valdres Alpinsenter i Aurdal, og ca. 79 km til Hemsedal.

Til Aurdal med nærbutikk og andre lokale tilbud tar det ca. 20 min. med bil. Det samme til Bagn, med bla. kjøpesenter, byggevare, post, lege og bank.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

Bebyggelsen

Frittliggende hytte.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Tor-Audun Eriksen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte:

Byggeår: 1999

Standard :

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

Vedlikehold :

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygning har normal bruksslitasje på innvendig overflater sett i relasjon til alder. Ny eier må regne med kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderinger.

UTVENDIG:

Saltak med sperrekonstruksjon av tre med synlige rundstokker innvendig.

Taktekkingen er av torv med torvtaksmembran. Takrenner av tre dratt ut forbi veggkonstruksjon.

Veggene har gjennomgående tømmerkonstruksjon og med bindingsverkskonstruksjon på utkraget gang/bodparti med stående kledning.

Gang/soveromsgang er oppført med en eldre laftet bygning og montert opp som en del av nybygget.

Det foreligger ikke noe informasjon vedr. alder på dette bygget.

Det er ikke registrert luke til kaldtloft på hovedtak. Det er liten luke i himling i gang.

Bygningen har malte trevinduer 2 + 1 (2-lags isolerglass med 1 stk koblet glass med sprosser i ytterdel.)

Bygningen har hovedytterdør i tre og ytterdør i tre til bod. Malt terrassedør i tre med glassfelt ut fra stue.

Terrasser oppbygd med trebjelkelag og terrassebord, samt støpt dekke belagt med skiferfliser. Det er montert rekkverk i trekonstruksjon og murt i skiferstein mot sør.

Steinsatte trapper opp til terrasse og mellom terrassedekker.

INNVENDIG:

Innvendig er det gulv av heltre furubord. Veggene har trepanel og gjennomgående tømmer.

Innvendige tak har trepanel og med rausta himling i stue.

Bygget har gulv mot grunn av trebjelkelag med stubbeloft.

Bygget har elementpipe tilkoblet med plassbygget peis med innsats og sotluke.

Bygget har elementpipe tilkoblet med vedovn og sotluke.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbeloft.

Innvendig har bygget furu fyllingsdører.

TOMTEFORHOLD:

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert.

Bygget har ringmur av murkonstruksjon satt på grunn/i terreng. Overvann fra tak ledes i utstikkende takrenner.

Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring mot grunn/murkonstruksjon.

Verditakst

Kr 2 750 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Se også vedlagte egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Entré, toalettrom, gang, rom for personlig hygiene, kjøkken, stue/spisestue, bod og to soverom.

Terrasse.

Overbygd inngangsparti.

Standard

Med fin utsikt til Sørheimstøltjednet, gode solforhold og en flott eiendom som denne, ligger alt vel til rette for gode dager på fjellet.

Eiendommen har en trivelig tomt inngjerdet med vakker skigard. Her er det god plass til lek og moro, og mulighet for flere fine uteplasser. Hytta har innlagt strøm og enkel adkomst via helårsvei. Den har borevann med el-pumpe og tappemulighet på yttervegg, samt enkelt avløp til terreng for vann som bæres inn i bygget.

Fritidseiendommens bebyggelse består av frittstående tømmerhytte med alt på ett plan. Gang/soveromdel er oppført med en eldre laftet bygning og montert opp som en del av nybygget. Hytta har torv på taket, noe som er både vakkert og funksjonelt. Hyttas flotte beliggenhet kan gjerne nytes fra den delvis overbygde verandaen, som har fin plass til utemøbler, grill m.m.

Inne i hytta er det en lys og trivelig stue. Her er det mye naturlig lys inn fra alle kanter via de mange vinduene, og dette sammen med den rausta himlingen gir en god og luftig romfølelse. Med synlige tømmeråser i stua, er det lett å få den gode hyttefølelsen. En flott plassmurt peis med innsats, forblendet med fasadeskifer, gir en lun og hyggelig atmosfære, og er et vakkert møbel i seg selv. I stua er det plass til både stor spisegruppe og hyggelig sofakrok. Fra stua kan en gå rett ut på den store terrassen. Her kan en glede seg til varme sommerdager, klare høstdager med vakre farger på trær og lyng, samt synet av hvite vidder en frisk vinterdag.

Kjøkkenet er noe adskilt fra stua, og er oppdelt i praktisk kjøkkenkrok og en koslig lesestue. Lesestuen kan enkelt gjøres om til spisestue hvis en heller ønsker det. Kjøkkenet har innredning med over- og underskap av laminerte plater, malte heltrefronter med profil og heltre benkeplate med nedfelt utslagsvask i rustfritt stål. Det er opplegg for frittstående komfyr, ventilator og kjøleskap. En vedovn sørger for ekstra varme på kalde dager.

Hytta har to store og fine soverom. Det ene soverommet har god plass til dobbeltseng med stilig skapomramming. Det andre soverommet har praktisk familiekøye.

Rom for personlig hygiene har heltre benkeinnredning med nedfelt vaskeservant og dusjkabinett i hjørne.

Eget toalettrom der det er installert biodo med utvendig luke for tømning av tank under hytta.

Fra inngangspartiet kommer en inn i entré med skifer på gulvet, og videre inn i romslig gang. Begge med god plass til yttertøy og sko. I gangen er det enda en vedovn, så klær og sko tørker raskt etter en aktiv dag ute.

Det overbygde inngangspartiet/svalgangen har gulv belagt med vakker bruddskifer som gir et klassisk uttrykk som aldri går av moten.

Dusandisvegen 20 er et hyggelig sted hvor en kan slappe av og nyte gode dager på trivelig uteplasser eller inne i den koselige hytta.

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

Fritidsbolig:

Utvendig:

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av torv med torvtaksmembran. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner av tre dratt ut forbi veggkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak:

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

- Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltak med sperrekonstruksjon av tre med synlige rundstokker innvendig. Det er ikke registrert luke til kaldtloft på hovedtak. Det er liten luke i himling i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Kaldtloft til hovedtak er ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmulighet.

Andre tiltak:

- Det anbefales at det etableres inspeksjonsluker til kaldtloft. Tiltak skadedyr estimert for lokal bekjempelse. Ved eventuelt større omfang kan kostnadsestimat avvike

Kostnadsestimat : Under 10 000

Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer 2 + 1 (2-lags isolerglass med 1 stk koblet glass med sprosser i ytterdel.)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Andre tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må påregnes noe vedlikehold.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører, TG2

Bygningen har hovedytterdør i tre og ytterdør i tre til bod. Malt terrassedør i tre med glassfelt ut fra stue.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Andre tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må påregnes noe vedlikehold. Tiltak lagt som en del av tiltak under kontrollpunkt ' Vinduer'

Vinduer'

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrasser oppbygd med trebjelkelag og terrassebord, samt støpt dekke belagt med skiferfliser. Det er montert rekkverk i trekonstruksjon og murt i skiferstein mot sør.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 85 cm. Høyden avviker mot krav ved byggeår og dagens krav av 100 cm - jmf. Tek 17.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
- Bom i skiferfliser/heller ved hovedtrapp.

Andre tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring/vedlikehold.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige trapper, TG3

Steinsatte trapper opp til terrasse og mellom terrassedekker.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Nivåforskjell over 0,5 meter.

Tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig:

Pipe og ildsted - 2, TG2

Bygget har elementpipe tilkoblet med vedovn og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det anbefales en fullstendig gjennomgang og kontroll av bygningens ildsteder og piper av det lokale brann/feievesen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Krypkjeller, TG2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbeloft. Krypkjeller er besiktiget fra lukeområde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Grunnet en del løsøre i krypkjeller var det noe begrenset fremkommelighet.

Andre tiltak:

- Krypkjeller bør tømmes for løsøre og det bør gjøres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering, TG2

Bygget har ringmur av murkonstruksjon satt på grunn/i terreng. Overvann fra tak ledes i utstikkende takrenner. Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring mot grunn/murkonstruksjon og jmf. bygningsåret var dette en vanlig løsning på slike konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Tiltak:

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Det er ikke innlagt avløp. Det er privat grunnboret brønn og utvendige vannledninger er av plast med elvestadledning og med kran på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tiltak:

- Vannkvalitet må dokumenteres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Septiktank, TG2

Synlig septiktank under hytta er av glassfiber og med utvendig luke for tømning.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Tiltak:

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert og utstyrt som på visning.

Hvitevarer på kjøkken følger med.

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

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen tomt.

Forsikringselskap

Watercircles

Diverse

Nord-Aurdal kommune har ingen opplysninger om branntilsyn på denne eiendommen.

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

Energi

Oppvarming

Strøm og vedfyring.

Info strømforbruk

Griug opplyser:

Anlegget er sist godkjent: 30.07.2021

Forbruk 2023: 1343 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 750 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2024:

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.638,-

Renovasjon pr. år: kr. 2.157,50

Feiegebyr pr år: kr. 169,-

Tilsynsgebyr pr år: kr. 169,-

Info formuesverdi

Kr. 525.931,- pr. 2022

Andre utgifter

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Bomavgift og brøyting kr. 2.200,-

Brøyting fra hovedvei og inn til hytta kommer i tillegg.

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 våre eierbanker Valdres Sparebank og Etnedal Sparebank.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 112, bruksnummer 179 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:

3451/112/179:

31.05.1999 - Dokumentnr: 2030 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3451 Gnr:112 Bnr:21

01.01.2020 - Dokumentnr: 713938 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0542 Gnr:112 Bnr:179

02.08.1999 - Dokumentnr: 2850 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:112 Bnr:21
Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:112 Bnr:213
Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:112 Bnr:214
Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:112 Bnr:215
Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:112 Bnr:216
Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:112 Bnr:217
Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:112 Bnr:218
Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:112 Bnr:219
Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:112 Bnr:220
Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:112 Bnr:221
Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:112 Bnr:234
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 19.11.2002.

Lovlighet ihht. tilstandsrapport fra takstmann:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

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

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

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

Innvendig dagslysflate på soverom og kjøkken avviker mot dagens minimumskrav av Tek 17. Takhøyde avviker mot dagens minimumskrav av Tek 17 på 2. 40 meter, men hvor takhøyde på 2,20 meter i deler av bolig er tillatt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.11.2002.

Vei, vann og avløp

Adkomst via privat gruset helårsveg.

Eiendommen har grunnboret brønn på eiendommen med kran på yttervegg. Det er ikke

lagt inn vann i bygget.

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Det er installert biodo med utvendig luke for tømning av tank under hytta.

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

Delarealer:

Delareal: 1 064 m

KPHensynsonenavn:910_171

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Reguleringsplaner:

Id: 0542R171

Navn: LIAÅSEN 2009

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 18.06.2009

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/154/0542R171.pdf>

Delarealer:

Delareal: 5 m

Formål: Landbruksformål

Delareal: 1 059 m

Formål: Fritidsbebyggelse

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Registrert friluftslivsområde

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 750 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
68 750 Dokumentavgift
240 Panteattest kjøper
500 Tinglysningsgebyr pantedokument
500 Tinglysningsgebyr skjøte

69 990 Omkostninger totalt
85 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
87 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 819 990 Totalpris. inkl. omkostninger
2 835 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
2 837 890 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 69 990

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.

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

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere 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 1,82 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

27.09.2024





























Plantegning







Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Dusandisvegen 20, 2933 REINLI
 NORD-AURDAL kommune
 # gnr. 112, bnr. 179

Markedsverdi

2 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 09.09.2024

Rapportdato: 25.09.2024

Oppdragsnr.: 21462-1259

Referansenummer: OV2261

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2024350



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as



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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 vaskeom, 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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore 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

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger i Reinli på Liaåsen, rett nord for Sørheimstølstjernet, i Nord Aurdal kommune. Fritidseiendommens bebyggelse består av frittstående hytte med alt på ett plan. Byggeår 1999.

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

Bygning har normal bruksslitasje på innvendig overflater sett i relasjon til alder. Ny eier må regne med kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderinger.

Fritidsbolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak med sperrekonstruksjon av tre med synlige rundstokker innvendig. Taktekkingen er av torv med torvtaksmembran. Takrenner av tre dratt ut forbi veggkonstruksjon. Veggene har gjennomgående tømmerkonstruksjon og med bindingsverkskonstruksjon på utraget gang/bodparti med stående kledning.

Gang/soveromdel er oppført med en eldre laftet bygning og montert opp som en del av nybygget. Det foreligger ikke noe informasjon vedr. alder på dette bygget.

Det er ikke registrert luke til kaldtloft på hovedtak. Det er liten luke i himling i gang. Bygningen har malte trevinduer 2 + 1 (2-lags isolerglass med 1 stk koblet glass med sprosser i ytterdel.) Bygningen har hovedytterdør i tre og ytterdør i tre til bod. Malt terrassedør i tre med glassfelt ut fra stue.

Terrasser oppbygd med trebjelkelag og terrassebord, samt støpt dekke belagt med skiferfliser. Det er montert rekkverk i trekonstruksjon og murt i skiferstein mot sør. Steinsatte trapper opp til terrasse og mellom terrassedekker.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av heltre furubord. Veggene har trepanel og gjennomgående tømmer. Innvendige tak har trepanel og med rausta himling i stue. Bygget har gulv mot grunn av trebjelkelag med stubbeloft.

Bygget har elementpipe tilkoblet med plassbygget peis med innsats og sotluke. Bygget har elementpipe tilkoblet med vedovn og sotluke. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbeloft.

Innvendig har bygget furu fyllingsdører.

Rom for personlig hyggene:
Gulv belagt med heltre furubord. Vegger og himling er kledd med trepanel. Det er heltre benkinnredning med nedfelt vaskeservant og dusjkabinett i hjørne.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med skufferekke, over- og underskap med skrog av laminerte plater. Malte heltrefronter med profil. Heltre benkeplate med nedfelt utslagsvask i rustfritt stål. Det er opplegg for frittstående komfyr og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom.
Gulv belagt med fliser. Vegger og himling er kledd med trepanel. Det er installert biodo med utvendig luke for tømning av tank under hytta.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygget har naturlig ventilasjon via veggventiler og klaffventiler i vinduer.

Nyere sikringskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Innvendig belysning via lampepunkter i rom. Det er utvendig påkoblingskap med fjernavleser på yttervegg.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert.
Bygget har ringmur av murkonstruksjon satt på grunn/i terreng. Overvann fra tak ledes i utstikkende takrenner.
Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuksikring mot grunn/murkonstruksjon.

Bygningen har ringmur av betongkonstruksjon med utvendig skifersteinforblending.
Eiendommen er opparbeidet med plen rundt bygning og gruset innkjøring. Ellers kupert og skrånende naturtomt.
Det er ikke innlagt avløp.
Det er privat grunnboret brønn og utvendige vannledninger er av plast med elvestadledning og med kran på yttervegg.
Synlig septiktank under hytta er av glassfiber og med utvendig luke for tømming.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	94 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	94 m ²
Totalpris	2 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

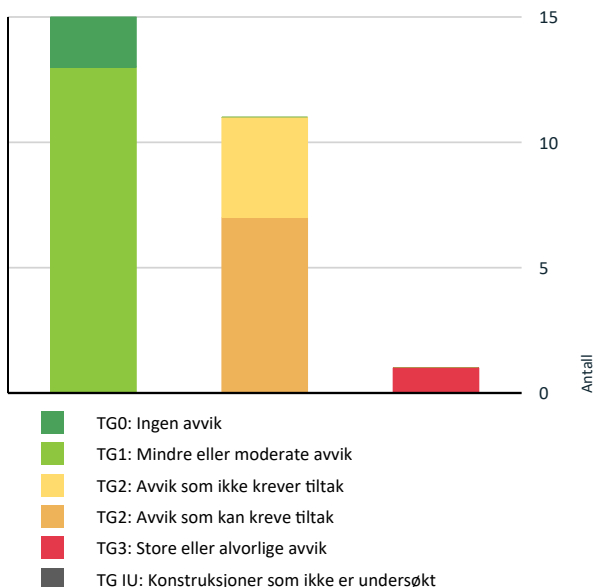
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

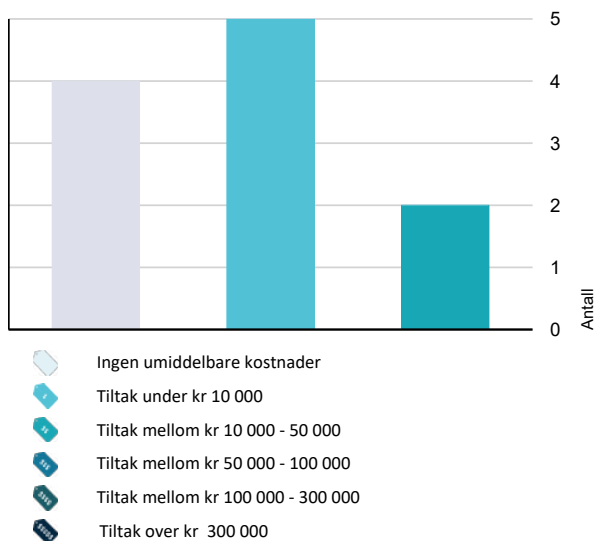
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av fritidsbolig på eiendommen 112/179 i Nord Aurdal kommune.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1999

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv med torvtaksmembran. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner av tre dratt ut forbi veggkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigerinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon og med bindingsverkskonstruksjon på utkraget gang/bod-parti. Fasade/kledning har gjennomgående håndlaftet tømmer. Gang/soveromsdel er oppført med en eldre laftet bygning og montert opp som en del av nybygget. Det foreligger ikke noe informasjon vedr. alder på dette bygget.



Overgang mellom nyoppført tømmer og eldre tømmerbygg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrekonstruksjon av tre med synlige rundstokker innvendig. Det er ikke registrert luke til kaldtloft på hovedtak. Det er liten luke i himling i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Kaldtloft til hovedtak er ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres inspeksjonsluker til kaldtloft. Tiltak skadedyr estimert for lokal bekjempelse. Ved eventuelt større omfang kan kostnadsestimat avvike

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ekskrementer over himling i gang.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer 2 + 1 (2-lags isolerglass med 1 stk koblet glass med sprosser i ytterdel.)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes noe vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Værslittasje/oppsprukket overflatebehandling.



Værslittasje/oppsprukket overflatebehandling.

TG 2 Dører

Bygningen har hovedytterdør i tre og ytterdør i tre til bod. Malt terrassedør i tre med glassfelt ut fra stue.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det må påregnes noe vedlikehold. Tiltak lagt som en del av tiltak under kontrollpunkt 'Vinduer'

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser oppbygd med trebjelkelag og terrassebord, samt støpt dekke belagt med skiferfliser. Det er montert rekkverk i trekonstruksjon og murt i skiferstein mot sør.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 85 cm. Høyden avviker mot krav ved byggeår og dagens krav av 100 cm - jmf. Tek 17.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

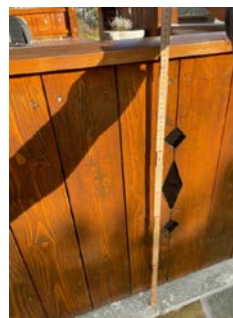
Bom i skiferfliser/heller ved hovedtrapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Lokal utbedring/vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Høyde på rekkverk



Sprekk i fuger

TG 3 Utvendige trapper

Steinsatte trapper opp til terrasse og mellom terrassedekker.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Nivåforskjell over 0,5 meter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp mellom terrasser

INNVEDIG

! TG 1 Overflater

Innvedig er det gulv av heltre furubord. Veggene har trepanel og gjennomgående tømmer. Innvendige tak har trepanel og med rausta himling i stue.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har gulv mot grunn av trebjelkelag med stubbeloft. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken, stue og gang. Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv i gang over en lengde på 2 m som største avvik. Det er målt ca. 13 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet på kjøkken som største avvik.

! TG 1 Radon

Bygget har ventilert/gjennomlufting av krypkjeller og det vil normalt ikke være behov for tiltak.

Radonforekomst i bygget er ikke kontrollert, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med "Usikre" forekomster.

! TG 1 Pipe og ildsted

Bygget har elementpipe tilkoblet med plassbygget peis med innsats og sotluke.



! TG 2 Pipe og ildsted - 2

Bygget har elementpipe tilkoblet med vedovn og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales en fullstendig gjennomgang og kontroll av bygningens ildsteder og piper av det lokale brann/feievesen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i brannmur mot soverom



Ildsted i gang

! TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbeloft. Krypkjeller er besøktiget fra lukeområde.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnet en del løssøre i krypkjeller var det noe begrenset fremkommelighet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Krypkjeller bør tømmes for løssøre og det bør gjøres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har bygget furu fyllingsdører.

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Rom for personlig hygiene:

Gulv belagt med heltre furubord. Vegger og himling er kledd med trepanel. Det er heltre benkinnredning med nedfelt vaskeservant og dusjkabinett i hjørne.

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

Bygget har innlagt avløp for håndtering av gråvann og rommet er vurdert til å fungere forutsatt at bruken av rommet ikke endres.

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med skufferekke, over- og underskap med skrog av laminerte plater. Malte heltrefronter med profil. Heltre benkeplate med nedfelt utslagsvask i rustfritt stål. Det er opplegg for frittstående komfyр og kjøleskap.



Kjøkken

HOVEDPLAN > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

HOVEDPLAN > TOALETTRUM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.

Gulv belagt med fliser. Vegger og himling er kledd med trepanel. Det er installert biodo med utvendig luke for tømning av tank under hytta.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon via veggventiler og klaffventiler i vinduer.

1 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 bygnings sakkyndig 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.

Nyere sikringskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i gang.

Innvendig belysning via lampepunkter i rom.

Det er utvendig påkoblingskap med fjernavleser på yttervegg. Eier er død og spørsmål til eier er derfor ikke besvart.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Jeg har ikke registrert avvik på el-anlegg.

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

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Røykvarsler og brannslukningsutstyr i bygget. Rekvirent har montert nytt brannslukningsapparat.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygget har ringmur av murkonstruksjon satt på grunn/i terreng. Overvann fra tak ledes i utstikkende takrenner.

Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring mot grunn/murkonstruksjon og jmf. bygningsåret var dette en vanlig løsning på slike konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur av betongkonstruksjon med utvendig skifersteinforblending.

TG 0 Terrengforhold

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

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke innlagt avløp. Det er privat grunnboret brønn og utvendige vannledninger er av plast med elvestadledning og med kran på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Kostnadsestimat: Under 10 000

📍 TG 2 Septiktank

Synlig septiktank under hytta er av glassfiber og med utvendig luke for tømming.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

94 m²/94 m²

Fritidsbolig: Entré, Toalettrom, Gang, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, Bod, Rom for personlig hygiene

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 750 000

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 3 100 000

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

2 750 000

Konklusjon markedsverdi

2 750 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen direkte sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Dusandisvegen 14 ,2933 REINLI 64 m ² 2001 2 sov	22-09-2022	2 490 000	2 300 000		2 300 000	35 938
2 Dusandisvegen 10 ,2933 REINLI 65 m ² 2009 2 sov	13-10-2019	1 470 000	1 400 000		1 400 000	21 538

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert)	Kr.	12 500
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	17 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 650 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 650 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 650 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 100 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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).

Arealet 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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedplan	94			94	41
SUM	94				41
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Entré , Toalettrom , Gang , Rom for personlig hygiene, Kjøkken , Stue/spisestue, Soverom , Soverom 2, Bod		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens 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: Innvendig dagslysflate på soverom og kjøkken avviker mot dagens minimumskrav av Tek 17. Takhøyde avviker mot dagens minimumskrav av Tek 17 på 2.40 meter, men hvor takhøyde på 2,20 meter i deler av bolig er tillatt.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	86	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2024	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	112	179		0	1064.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dusandisvegen 20

Hjemmelshaver

Kristiansen Ole 1/1 Død

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Reinli på Liaåsen, rett nord for Sørheimstølstjernet, i Nord Aurdal kommune. Område består av etablert spredt hyttebebyggelse og noe støler. Avstand til Aurdal med nærbutikk og andre lokale tilbud er ca. 16 km. Avstand til Leira med alle fasiliteter er ca. 23 km. Eiendommen ligger i et område med gode muligheter for aktiviteter både sommer og vinter, med bl.a. maskinpreparerte skiløyper, turstier og sykkelmuligheter.

Eiendommen har gode solforhold og fin utsikt.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen har grunnboret brønn på eiendommen og med kran på yttervegg. Det er ikke lagt inn vann i bygget.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i skrånende til lett kupert terreng. Eiendommen har naturtomt og er opparbeidet med plen rundt bygget. Eiendommen er gjerdet inn og det er port i trekonstruksjon ved innkjøring.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt da dette er et dødsbo	Ikke gjennomgått		Nei
Offentlige planer	15.05.2009	REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LIAÅSEN	Ikke gjennomgått	3	Nei
Tegninger	15.04.1999		Gjennomgått	6	Ja
Infoland.no/Ambita	20.08.2024		Gjennomgått	3	Ja
Opplysningskjema	24.08.2024	Utfylt av rekvirent	Gjennomgått	2	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 brukeren 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](#)

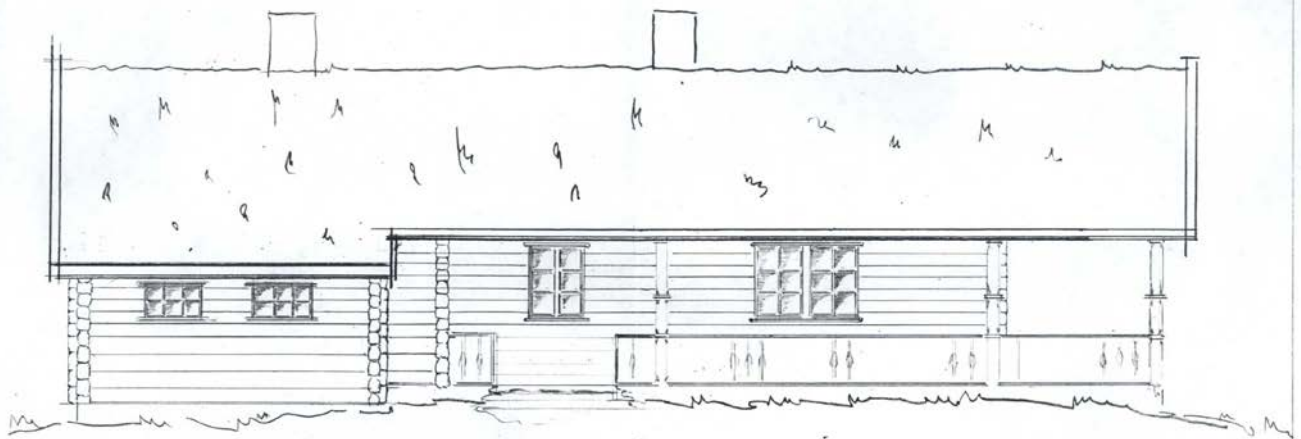
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/QV2261>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

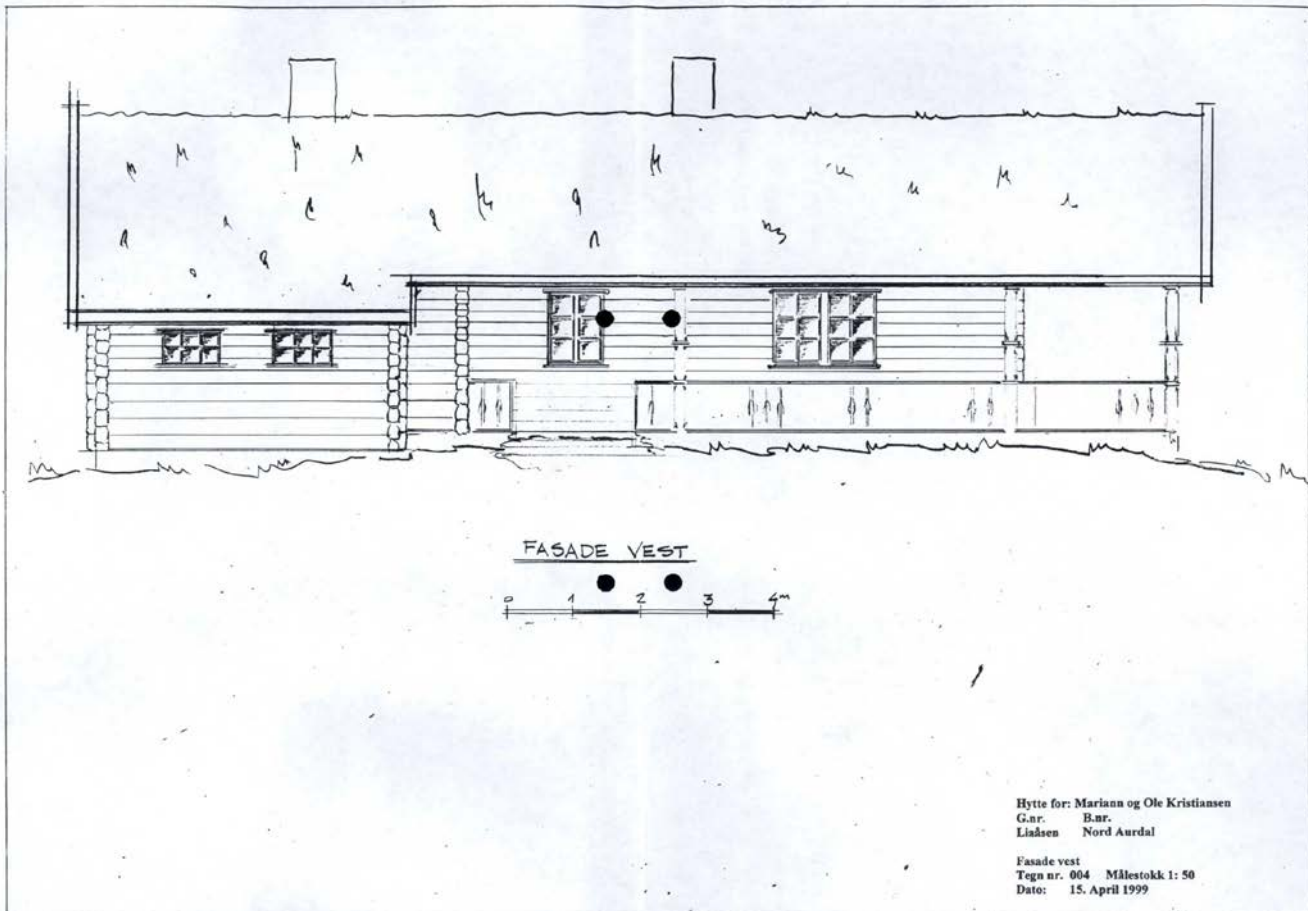


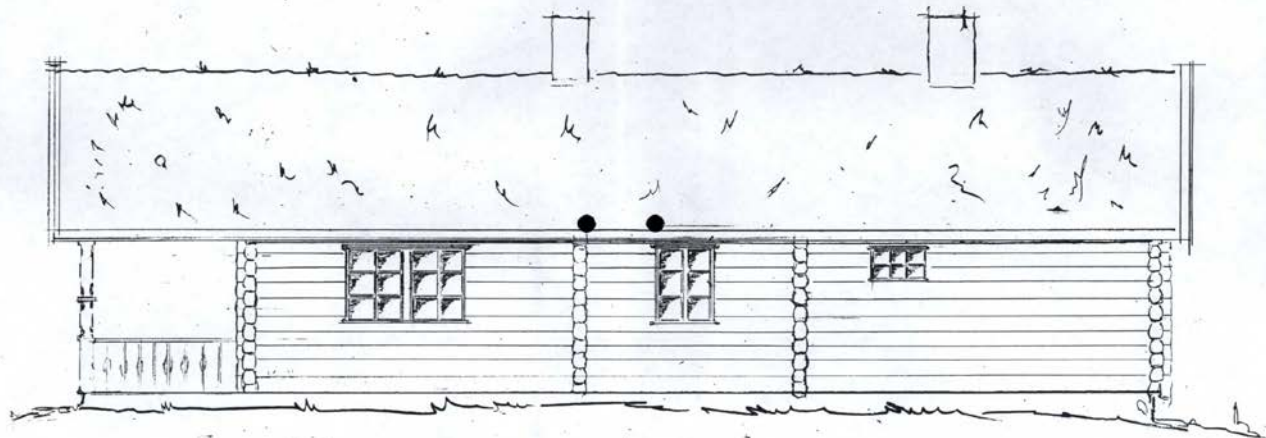
FASADE VEST



Hytte for: Mariann og Ole Kristiansen
G.nr. B.nr.
Liåsen Nord Aurdal

Fasade vest
Tegn nr. 004 Målestokk 1:50
Dato: 15. April 1999



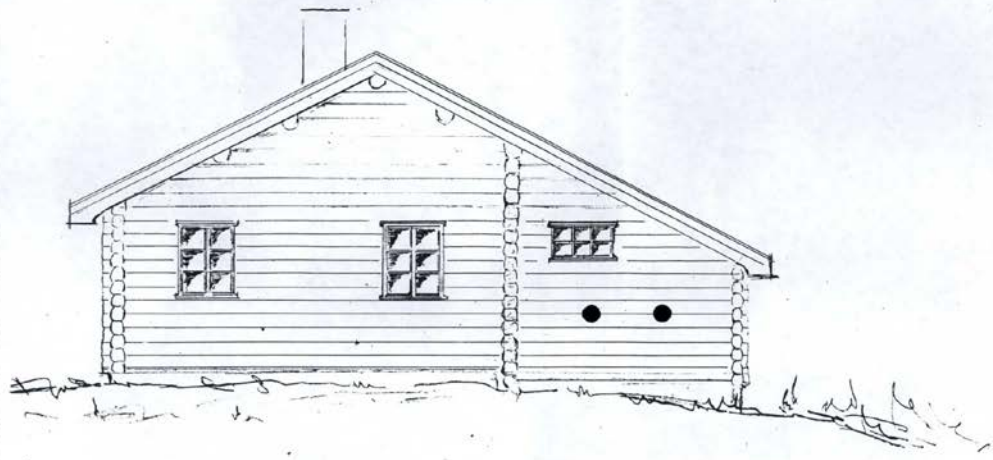


FASADE ØST

0 1 2 3 4m

Hytte for: Mariann og Ole Kristiansen
G.nr. B.nr.
Lilåsen Nord Aurdal

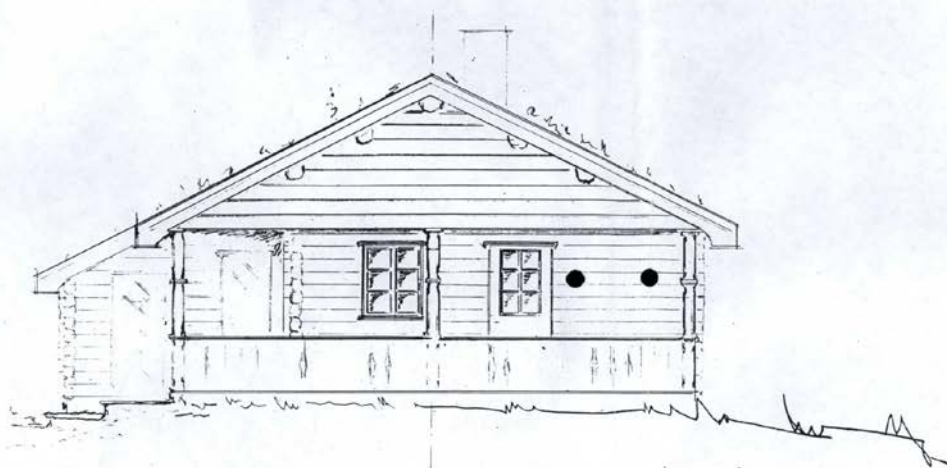
Fasade øst
Tegn nr. 006 Målestokk 1:50
Dato: 15. April 1999



FASADE NORD



Hytte for: Mariann og Ole Kristiansen
G.nr. B.nr.
Liåsen Nord Aurdal
Fasade nord
Tegn nr. 005 Målestokk 1:50
Dato: 15. April 1999

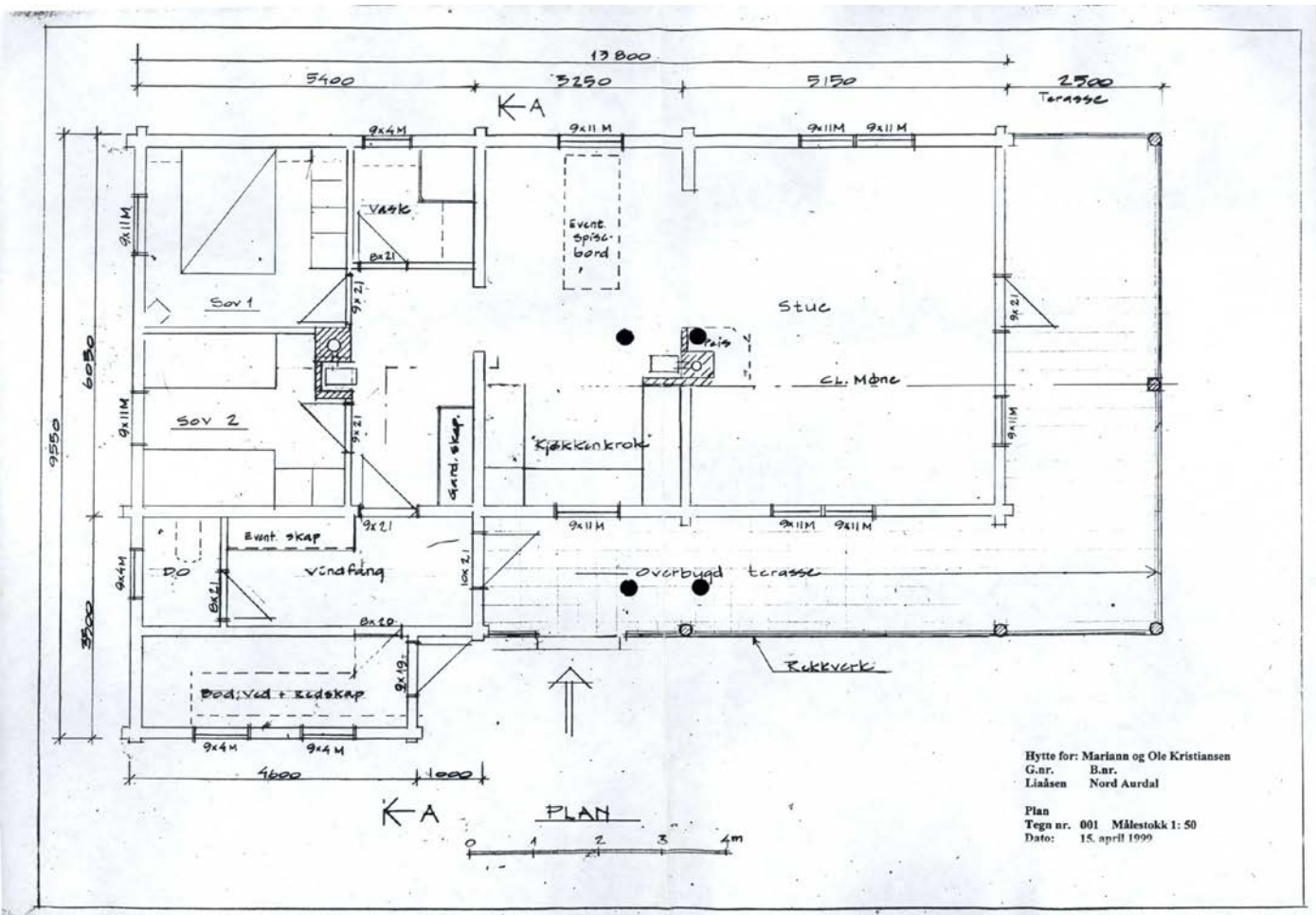


FASADE SYD



Hytte for: Mariann og Ole Kristiansen
G.nr. B.nr.
Liaasen Nord Aurdal

Fasade syd
Tegn nr. 003 Målestokk 1: 50
Dato: 15. April 1999



3451/112/179/0/0
Dusandisvegen 20
 2933 REINLI

Oppsummering

Eiere (1)
 Siste omsetning
 Matrikelopplysninger
 Ikke tinglyst eierforhold (0)
 Kulturminner på matrikkelen (0)
 Grunnforurensing (0)
 Klage på vedtak i Matrikkelen (0)
 Forretninger (3)
 Matrikkelens adresser (1)
 Bolig- og bygningsopplysninger (1)

Eiere

ID	Født	Navn	Andel	Adresse	Rolle
	08/11-1957	Kristiansen Ole	1 / 1	DØD	HJEMMELSHAVER

Siste omsetning

Tinglyst dato	Kjøpesum	Omsetningstype	Dokumenttype	Gjelder hele eiendommen	Gjelder flere eiendommer
02/08-1999	35 000	FRITT SALG	Hjemmel til eiendomsrett	Ja	Nei

Matrikelopplysninger

Type	BEST. GRUNNEIENDOM	Matrikelført	Ja	Antall teiger	1
Bruksnavn	3588 TOMT NR.6	Har festegrunn	Nei	Seksjonert	Nei
Etableringsdato	22/04-1999	Skyld		Areal	1064.1 m ²
Tinglyst	Ja	Landbruk	Nei	Arealkilde	BEREGNET AREAL
Arealmerknad		Næringsgruppe			

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 forureningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger

01/01-2020 OMNUMMERERING

Forretning 01/01-2020

Matrikkelført 01/01-2020

Rolle	Matrikkel	Arealendring
MOTTAKER	3451/112/179/0/0	0

22/07-2011 OPPMÅLINGSFORRETNING

Forretning 22/07-2011

Matrikkelført 14/08-2012

Rolle	Matrikkel	Arealendring
AVGIVER	3451/102/1/0/0	-1271.2
BERØRT	3451/112/21/0/0	0
BERØRT	3451/112/179/0/0	0
MOTTAKER	3451/102/54/0/0	1271.2

22/04-1999 KART- OG DELINGSFORRETNING

Forretning 22/04-1999

Matrikkelført

Rolle	Matrikkel	Arealendring
AVGIVER	3451/112/21/0/0	-1065.1
MOTTAKER	3451/112/179/0/0	1065.1

Matrikkelens adresser

Kommune 3451 NORD-AURDAL

Grunnkrets 205 Lien

Valgkrets 1 Nord-Aurdal

Kirkesogn 3100101 Aurdal

Adresser	Oppdatert	Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
Dusandisvegen 20, gatenr 1271, 2933 REINLI	13/12-2019	23	6760508.63	194422.12

Bolig- og bygningsopplysninger

Bygning 1 av 1: FRITIDSBYGG(HYTTERSOMMERH. OL

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dusandisvegen 20	H0101	FRITIDSBOLIG	94,0	KJØKKEN	0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	ANNET SOM IKKE ER NÆRING	Bebygd areal	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig	94,0
Energikilde	BIOBRENSEL, ELEKTRISITET	BRA annet	
Oppvarming	ANNEN OPPVARMING, ELEKTRISK	BRA totalt	94,0
Avløp	INGEN KLOAKK	Har heis	Nei
Vannforsyning	PRIVAT IKKE INNLAGT	Rammetillatelse	25/06-1999
Byggingsnummer	21225703	Igangset.till	22/09-1999
		Ferdigattest	
		Midl.brukstill.	
		Tatt i bruk (GAB)	19/11-2002
		Antall boliger	1
		Antall etasjer	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			94,0		94,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6760504.53	194426.84

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 Matrikkelutskrift 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 Matrikkelutskriften.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201240115	
Selger 1 navn	
Jørgen Kristiansen Hennem	
Gateadresse	
Dusandisvegen 20	
Poststed	Postnr
REINLI	2933
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Mariann Kristiansen
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	24
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Watercircles
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1201240115

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JKH

1

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

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

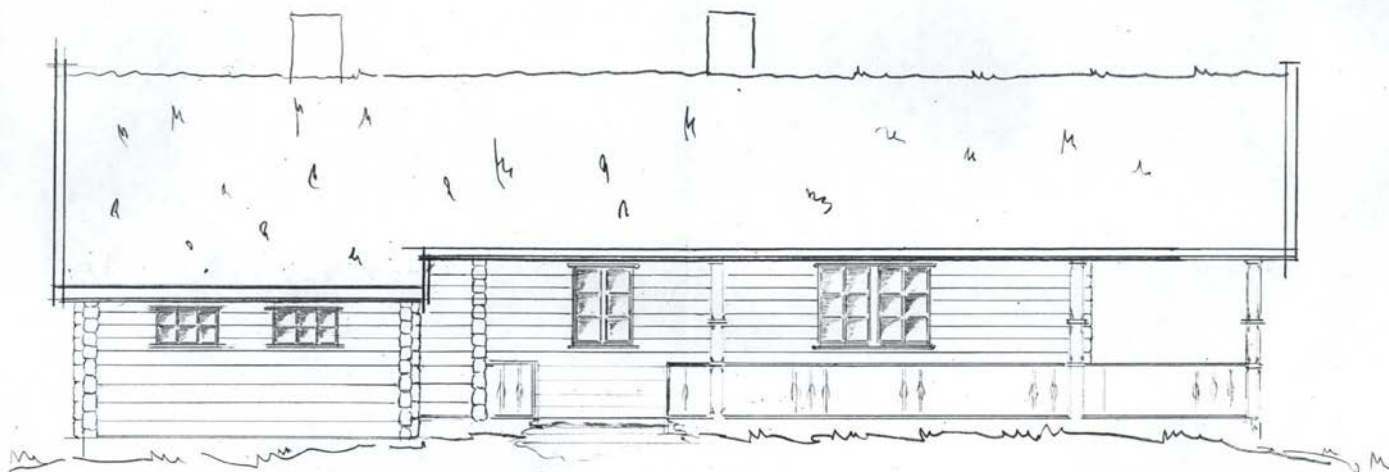
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. 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.

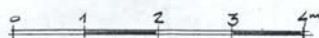
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Kristiansen Hennum	f968c226107213a94d691c14 941406079681aa56	15.08.2024 08:50:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201240115

- 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>

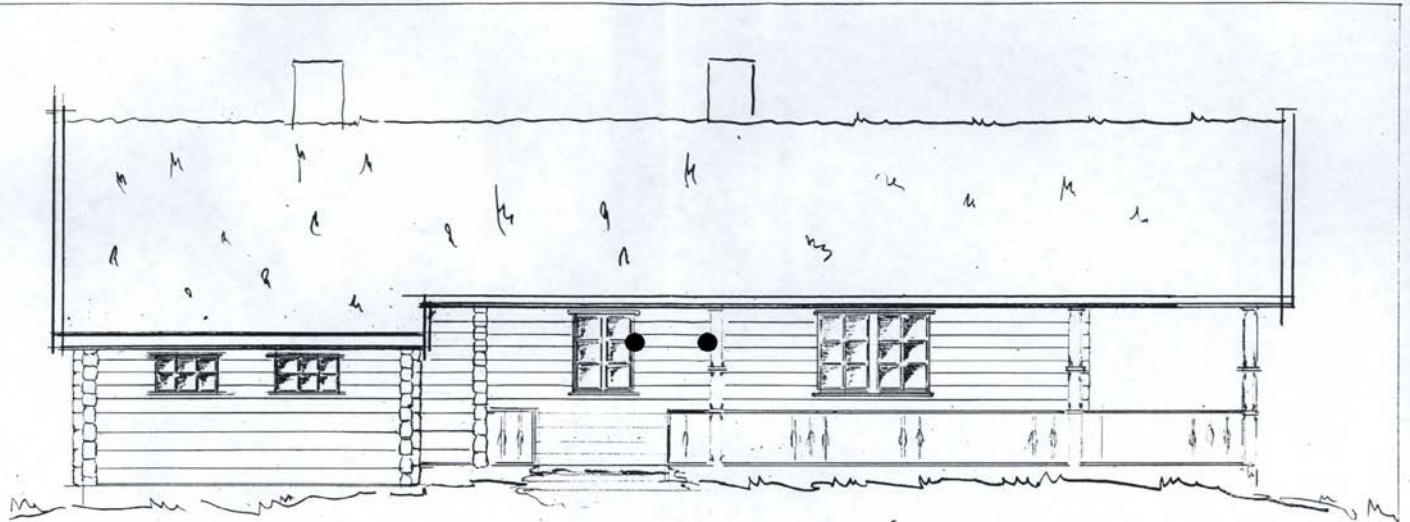


FASADE VEST



Hytte for: Mariann og Ole Kristiansen
G.nr. B.nr.
Liåsen Nord Aurdal

Fasade vest
Tegn nr. 004 Målestokk 1:50
Dato: 15. April 1999

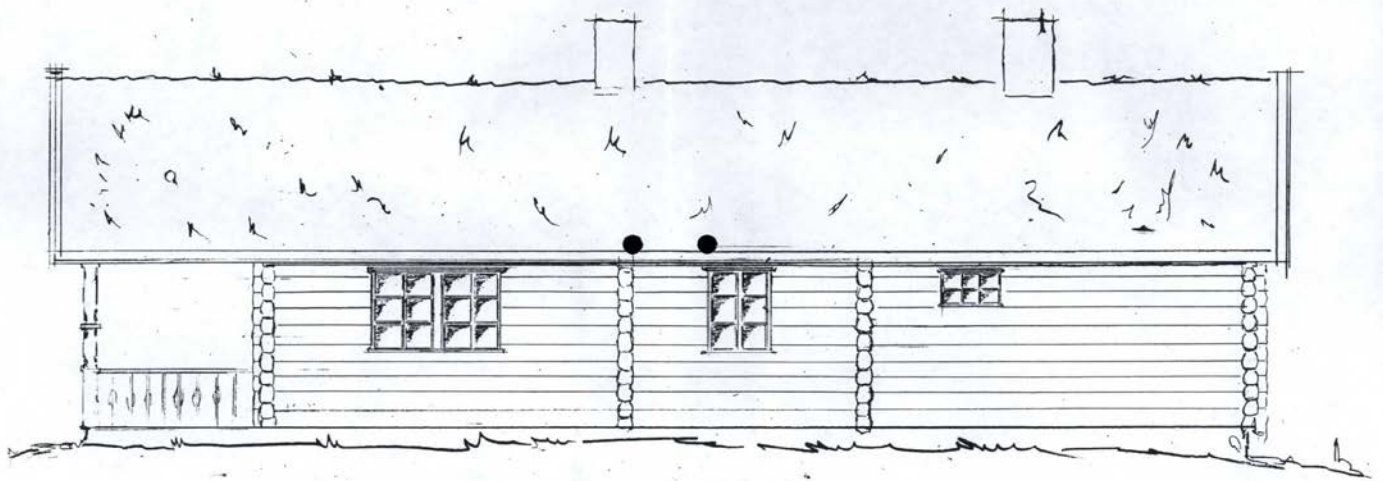


FASADE VEST



Hytte for: Mariann og Ole Kristiansen
G.nr. B.nr.
Liaåsen Nord Aurdal

Fasade vest
Tegn nr. 004 Målestokk 1:50
Dato: 15. April 1999

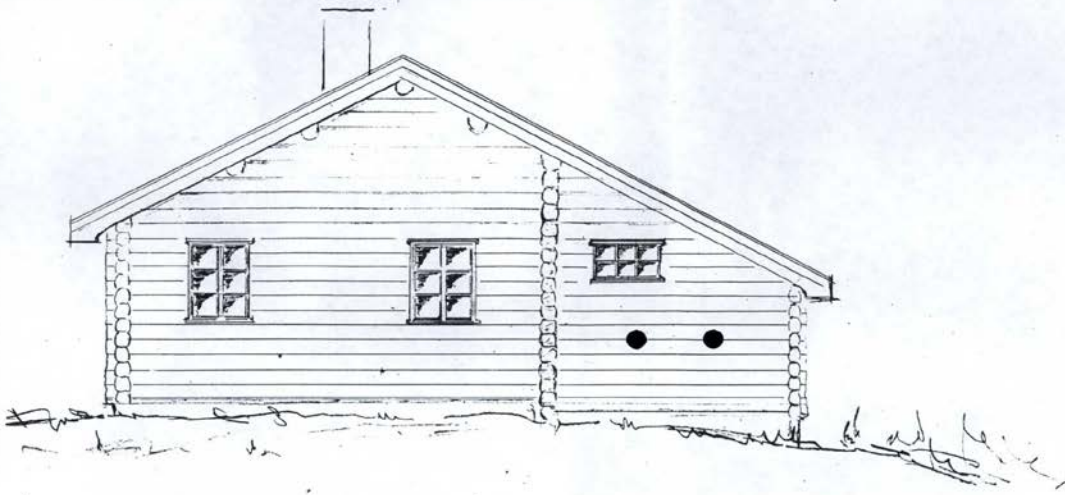


FASADE ØST

0 1 2 3 4m

Hytte for: Mariann og Ole Kristiansen
G.nr. B.nr.
Lilåsen Nord Aurdal

Fasade øst
Tegn nr. 006 Målestokk 1: 50
Dato: 15. April 1999

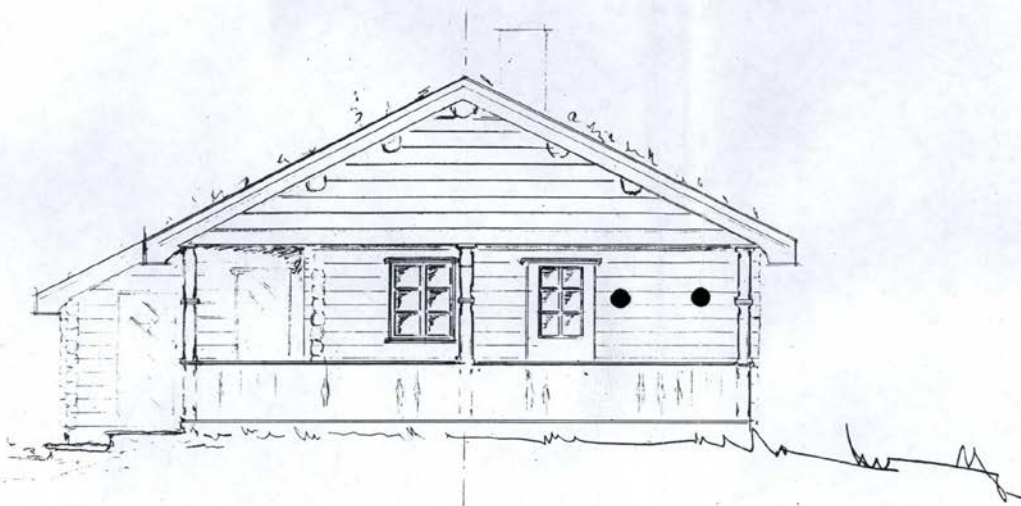


FASADE NORD



Hytte for: Mariann og Ole Kristiansen
G.nr. B.nr.
Liåsen Nord Aurdal

Fasade nord
Tegn nr. 005 Målestokk 1:50
Dato: 15. April 1999

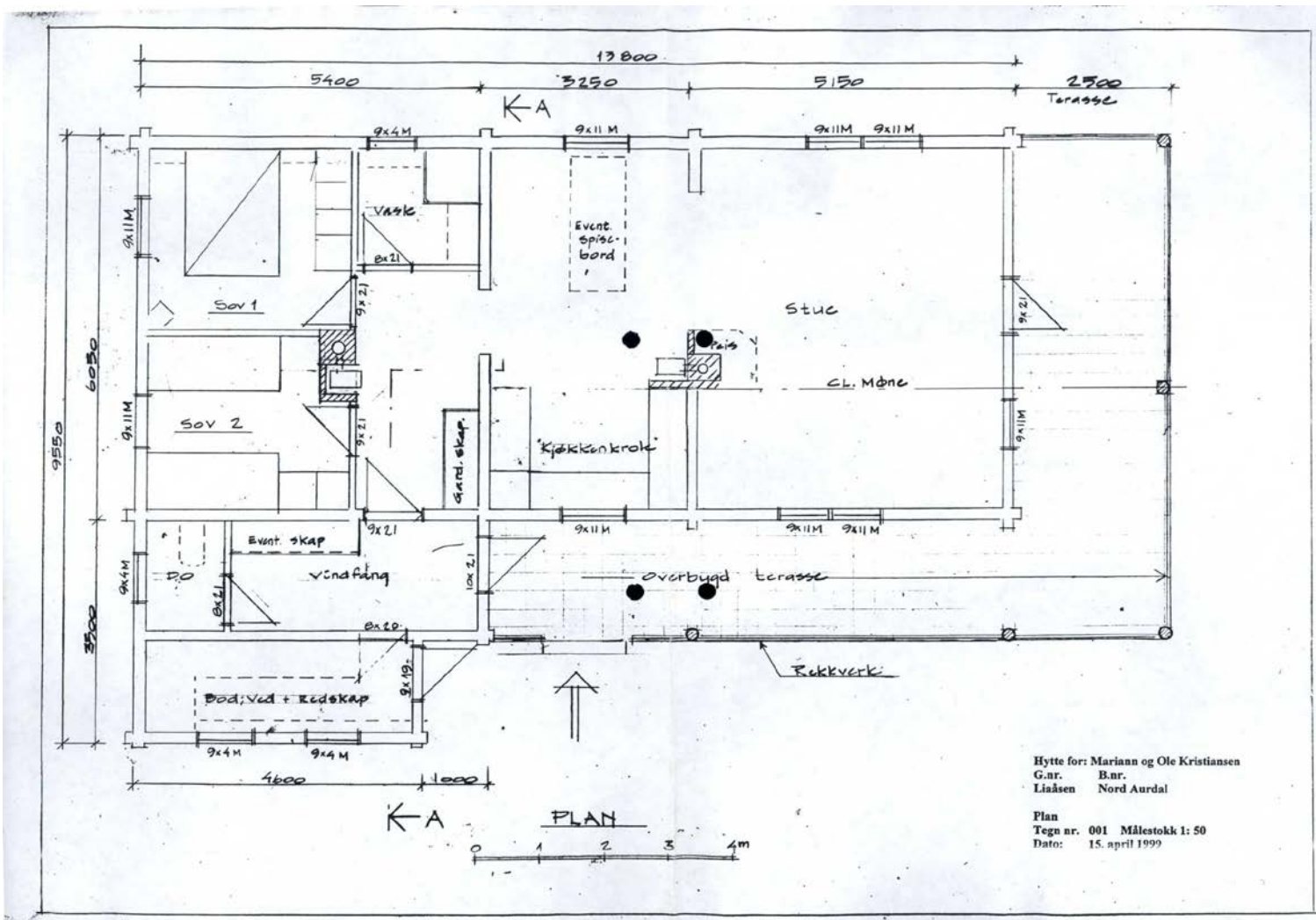


FASADE SYD



Hytte for: Mariann og Ole Kristiansen
G.nr. B.nr.
Liaåsen Nord Aurdal

Fasade syd
Tegn nr. 003 Målestokk 1: 50
Dato: 15. April 1999



Hytte for: Mariann og Ole Kristiansen
 G.nr. B.nr.
 Liaasen Nord Aurdal

Plan
 Tegn nr. 001 Målestokk 1: 50
 Dato: 15. april 1999

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	3588 TOMT NR.6	Beregnet areal	1064.1
Etablert dato	22.04.1999	Historisk oppgitt areal	1065,1
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	112/179
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.	22.07.2011 14.08.2012	ArkivsakID 10/999	Tinglyst 18.08.2012	102/1 (-1271,2), 102/54 (1271,2) 112/21, 112/179
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.04.1999			112/21 (-1065,1), 112/179 (1065,1)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6747428.09	520083.56	0	Ja	1064.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KRISTIANSEN OLE F081157*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Dusandisvegen 20

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2933 REINLI	Kirkesogn	03100101 Aurdal
Grunnkrets	205 Lien	Tettsted	
Valgkrets	1 Nord-Aurdal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	21225703		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	19.11.2002

1: Bygning 21225703: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 19.11.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	94
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	94
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Ingen kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.06.1999	08.12.1999
Igangsettingstillatelse	22.09.1999	08.12.1999
Tatt i bruk	19.11.2002	19.11.2002

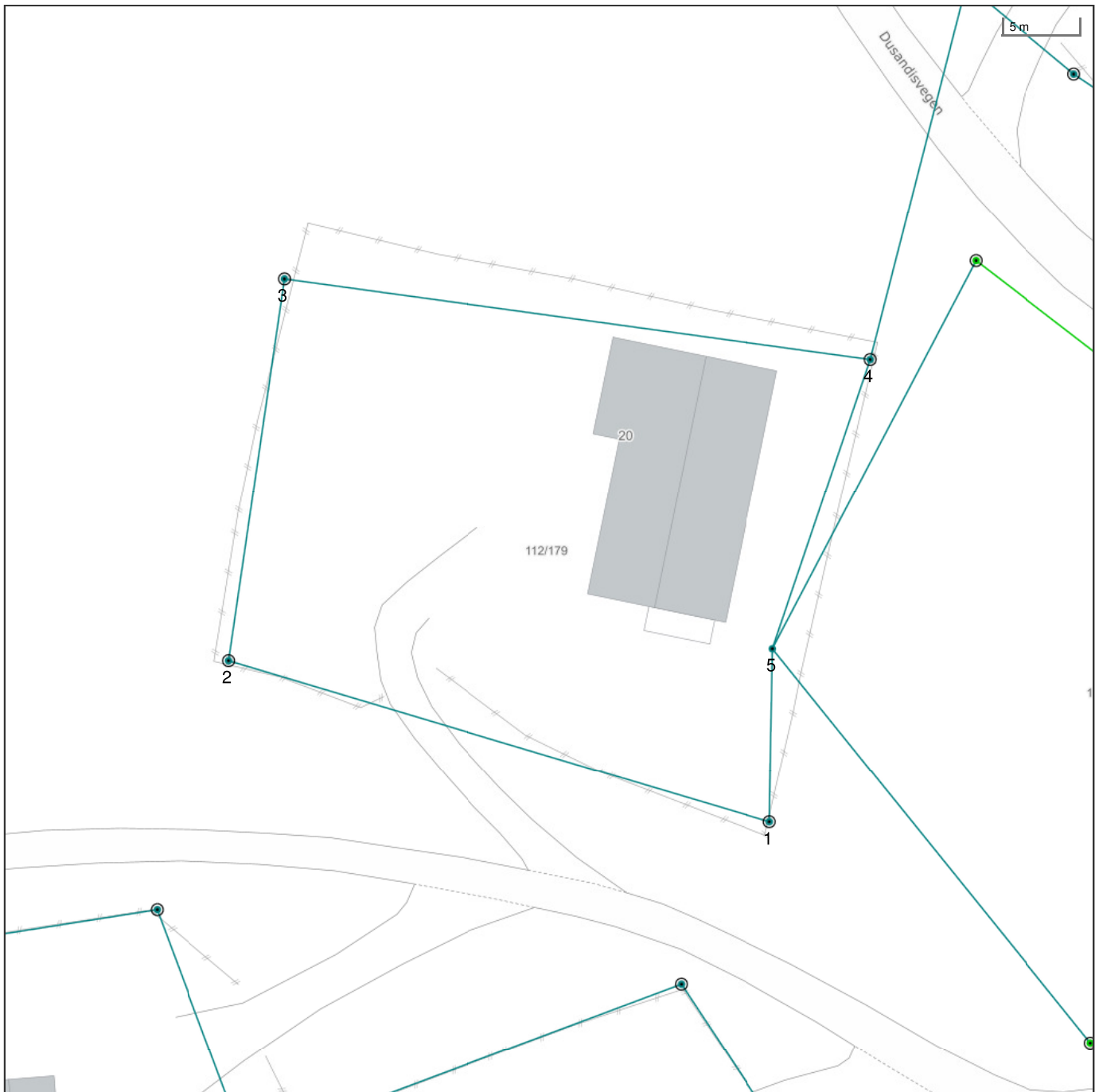
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Dusandisvegen 20	H0101	112/179	94	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	94	0	94	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 3451 - 112/179//



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 064,10 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6747428,09	Øst	520083,56

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6747410,1	520098,39	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,56	
2	6747420,66	520062,23	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,67	
3	6747446,11	520065,81	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,70	
4	6747440,97	520104,94	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,47	
5	6747421,66	520098,53	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	20,35	



Nord-Aurdal kommune

Grunnkart

Eiendom: 112/179
Adresse: Dusandisvegen 20
Dato: 15.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2024

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

Kommune		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. Juni 1985 §99 nr. 1			
Nord-Aurdal kommune					
Ansvarlig søker (navn, adresse) JENSEN BYGG-TEAM A/S		Tiltakshaver (navn, adresse) OLE KRISTIANSEN			
3533 TYRISTRAND		3525 HALLINGBY			
Ferdigattest er gitt for					
Eiendom/adresse LIAÅSEN		Gnr. 112	Bnr. 179	Festenr.	Seksjonsnr.
Spesifikasjon					
Tiltakets/byggets navn FRITIDSBOLIG		Hyttenr: 3588			
Vedtak fattet av Teknisk sjef			Vedtak dato 25.06.99	Saksnr. 79/1999	
Dato sluttkontroll 06.11.02	Kontrollansvarlig Atle K. Jensen				
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.				
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksending krever særlig tillatelse (jf. Pbl § 93).				
Ingen til det bygningsmessige Skilt nr: 3588 tilsendt hytteeier for montering					
Underskrift					
Sted Fagernes		Dato 19.11.2002	Stempel/underskrift Gullik Skattebo 		
Kopi sendt til					
Funksjon GRAVEARBEIDER	Navn Arvid Dokken	Adresse 2933 Reinli			
Funksjon MURARBEIDER	Navn Murmestrene A/S	Adresse Ovenbakken 61, 1361 Østerås			
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: 15.08.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	112	Bruksnr.	179	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dusandisvegen 20, 2933 REINLI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

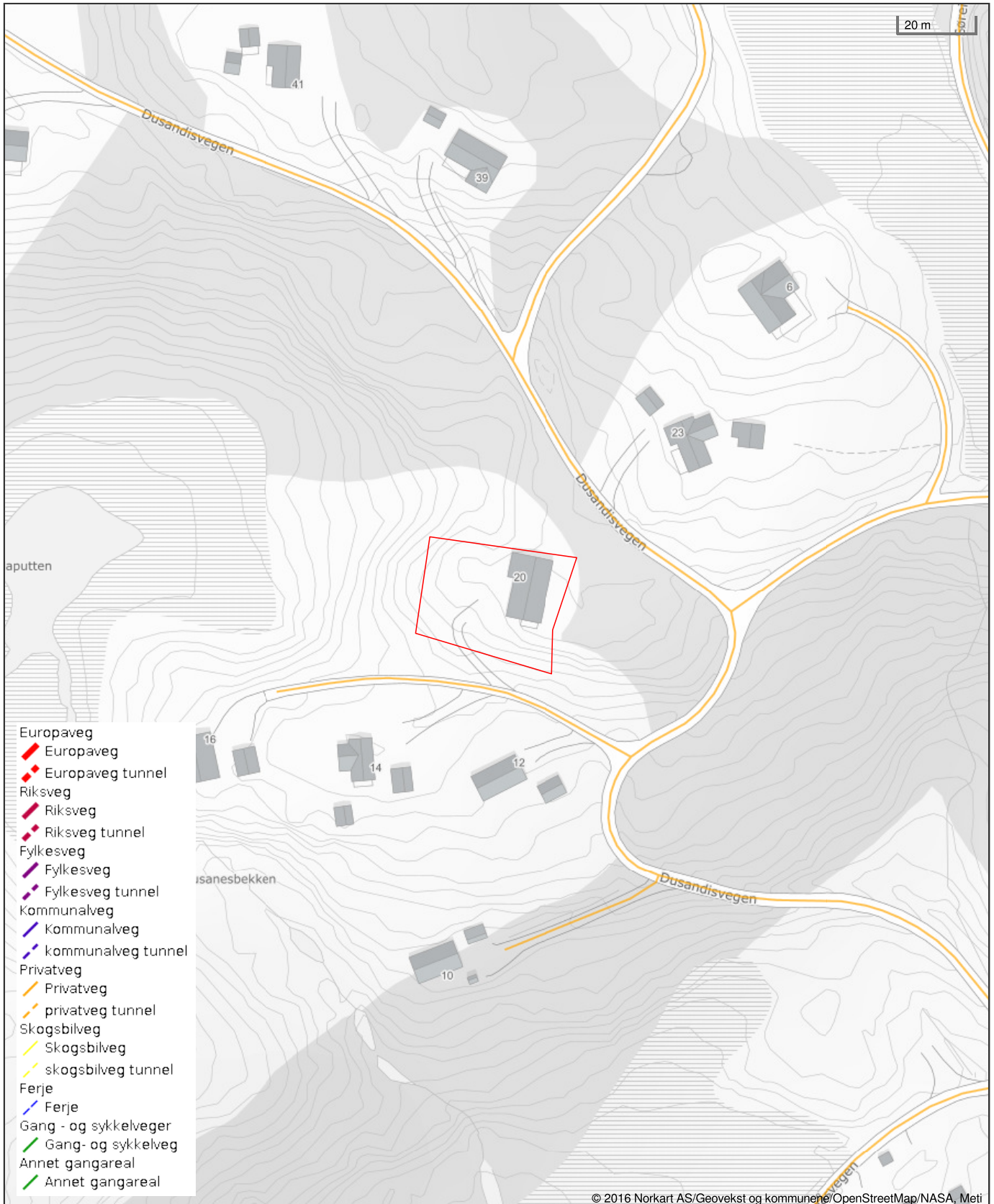
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vegstatuskart for eiendom 3451 - 112/179//



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

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: 15.08.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	112	Bruksnr.	179	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dusandisvegen 20, 2933 REINLI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	1 638,00 kr
Feiing	360,00 kr
Renovasjon	2 055,00 kr
Sum	4 053,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fritidseiendom	409500 prom	4,00 kr	1/1	0 %	1 638,00 kr	819,00 kr
Fritids- og stølsrenovasjon	1 Hytte	2 157,50 kr	1/1	0 %	2 157,50 kr	1 078,75 kr
Årlig feiegebyr fritidsbolig	1 Pipe	169,00 kr	1/1	0 %	169,00 kr	84,50 kr
Årlig tilsynsgebyr fritidsbolig	1 Pipe	169,00 kr	1/1	0 %	169,00 kr	84,50 kr
				Sum	4 133,50 kr	2 066,75 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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

Gårdsnr:	112	Bruksnr:	179	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Dusandisvegen 20, 2933 Reinli						

Skorstein og ildsted

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

Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:

Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 15.08.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	112	Bruksnr.	179	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dusandisvegen 20, 2933 REINLI								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542K020		
Navn	AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	11.09.2014		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf		
Delarealer	Delareal	1 064 m ²	
	KPHensynsonenavn	910_171	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542R171		
Navn	LIAÅSEN 2009		

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/154/0542R171.pdf
Delarealer	Delareal 5 m ² Formål Landbruksformål
	Delareal 1 059 m ² Formål Fritidsbebyggelse

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LIAÅSEN

Dato: 15.05.2009

1. BESKRIVELSE:

Området ligger på Liaåsen, i Nord-Aurdal kommune.

Planlagt område er i tråd med godkjent kommunedelplan for Liaåsen.

Planområdet er inndelt i følgende hovedformål: Område for fritidsbebyggelse og område for Landbruk.

Adkomst går via eks. avkjørsel og veg inn i området.

Renovasjon inngår i VKR-, (Valdres kommunale renovasjon) systemet.

2. PLANBESTEMMELSER:

§ 1 Byggeområder

Bebyggelsen skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng og bebyggelse i området. Vegetasjon skal ikke fjernes ut over det som er nødvendig for oppføring av bebyggelse m.v. Alle inngrep i terreng og vegetasjon skal skje så skånsomt som mulig. Ved evt. strømmett til og gjennom planområdet, samt til det enkelte bygg, skal legges som jordkabel. Felles område for renovasjon er beliggende ved avkjøring til Liaåsen fra fylkesvegen. Avløpssøknader vil ikke bli behandlet av kommunen før en samlet vann- og avløpsplan for området har blitt utarbeidet og godkjent av kommunen.

Område for fritidsboliger.

- Utnyttelsesgraden, T-BYA=15%.
- Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 20 - 35 grader. Maksimal mønehøyde settes til 5,0 m, målt fra ferdig grunnmur som kan være maks 0,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå.
- Det kan på hver enkelt tomt bygges 3 bygg - hytte, garasje og uthus - med samla totalt bruksareal (T-BRA) på inntil 160 m², hvorav 35 m² (BRA) er avsatt til 2 biloppstillingsplasser utenomhus. Bygningene skal plasseres i tunform med innbyrdes avstand inntil 12 m. Maksimal størrelse på hovedhytte er T-BRA= 125 m², og uthus/ garasje kan ikke overstige T-BRA= 40 m². Parkeringsplasser skal vises på situasjonsplan ved byggesøknad. Bruksarealet beregnes med utgangspunkt i Norsk Standard 3940
- Inntil 500 m² av hver tomt kan inngjerdes, men gjerde skal ikke hindre den frie ferdselen, ei heller berøre stier, dyretråkk og løyper.
- Plassering av bebyggelse med form og materialvalg skal tilpasses eksisterende bygninger i området.
- Det skal benyttes mørke og matte farger i svart, brunt, grått eller rødt.
- Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Det er ikke tillatt bare å fylle opp skrånende tomter, det skal være noenlunde massebalanse i tverrsnittet.

- Minst 50% av arealet på hver tomt skal være uberørt terreng.
- I bratt terreng skal hovedmøneretning for bygg ligge parallelt med terrengkotene.

§ 2 Landbruksområder:

Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift.

§ 3 Spesialområder:

Privat veg

Område ”privat veg ” innen området reguleres med bredde 10 m. Der skjæring og/eller fylling kommer utenfor regulert vegbredde, blir vegarealet utvidet tilsvarende. Veger skal ha en vegbredde på maksimalt 5 m. Alle veger skal brøytes og gi helårs atkomst.

Turveg/skiløype

Område ”Turveg/skiløype” reguleres til turveg og skiløype.

Bevaring

Bevaringsområdet omfatter de automatisk fredete kulturminnene, hulveg med id 120572 og kullgropene med id 120571 og 120575. Kulturminnene er fredet etter lov om kulturminner §§4c, 6 og 8. Formålet med spesialområdet er å sikre kulturminnet og miljøet rundt det. Alle tiltak i spesialområdet skal derfor sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

Rekkefølgebestemmelser

Før iverksettingen av tiltak i følge planen, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminnene, kullgroper med id 120570, id 120573 og id 120574 i planområdet. Det skal tas kontakt med Oppland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

Retningslinjer til planen (ikke juridisk bindende):

- Universell utforming skal ligge til grunn for utbyggingen av planområdet. Dette innebærer en utforming av produkter, bygninger, transportmidler og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, uten behov for spesiell tilpasning.
- Ved utbygging av evt. strøm til området bør det legges opp til 400 V systemspenning, da dette gir økt kapasitet og utnyttelse av nettet i forhold til tradisjonell 230 V systemspenning.
- Utbygger bør ta tidlig kontakt med lokalt nettselskapet for å avklare behov for nettutbygging og utforming av eventuell nettløsning.
- Dersom det ved tiltak i marken blir funnet automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller sikringssonen rundt på 5 meter, jf. lov om kulturminne § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette og ev. betingelsene for dette.



Nord-Aurdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 112/179
Adresse: Dusandisvegen 20
Utskriftsdato: 15.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)</i> Fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i> Kjøreveg
	<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</i> Landbruksformål
	<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag</i> Friluftsområde i sjø og vassdrag
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Formålsgrense
	Avkjørsel
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Oversiktskart for eiendom 3451 - 112/179//



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

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.

Eiendom	3451 112/179		
Utskriftsdato	15.08.2024	Antall datasett	94

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

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

6 Berørte datasett

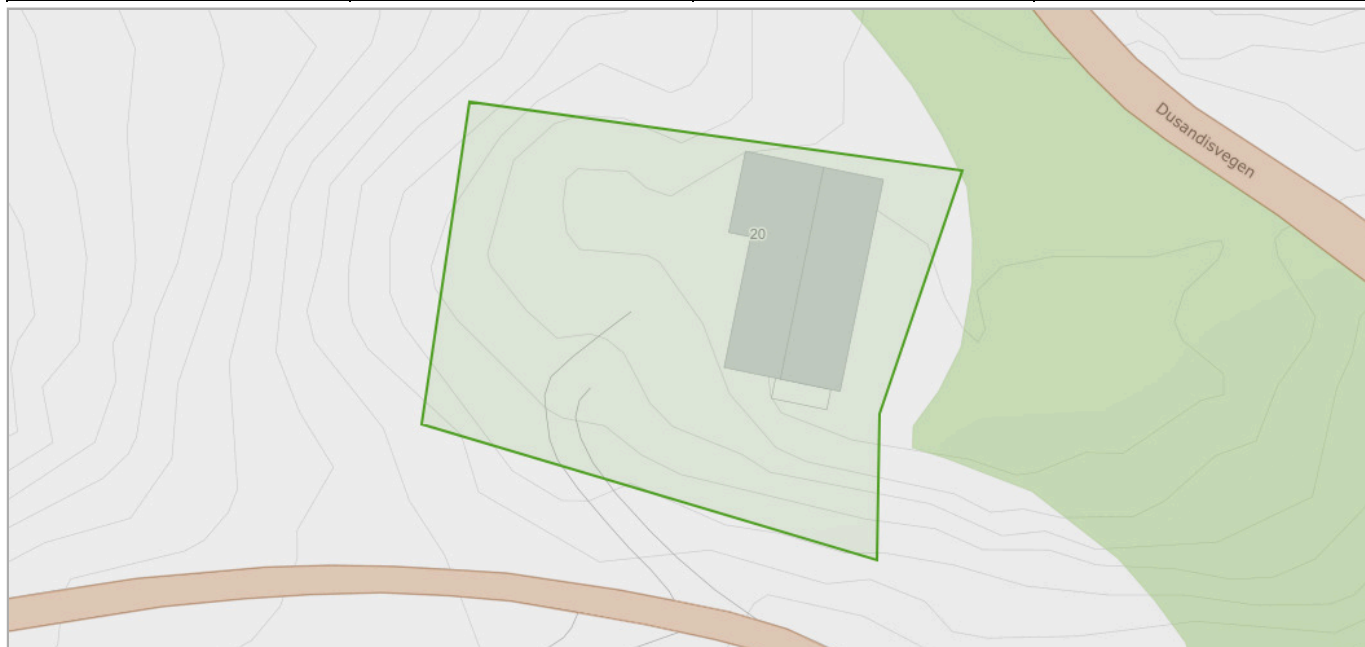
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Grunnvannsborehull
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

88 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	13.08.2024
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

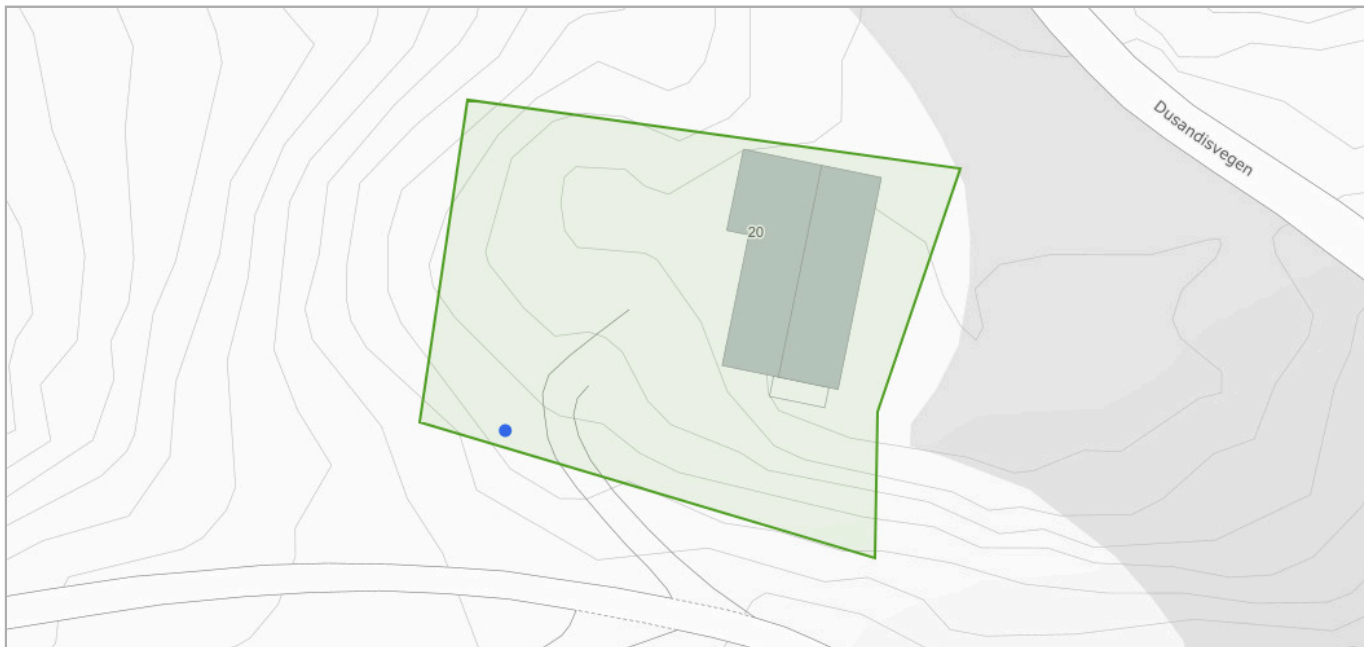
Skog
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt
Skog	Jorddekt	Impediment	Barskog

Grunnvannsborehull

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	14.08.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

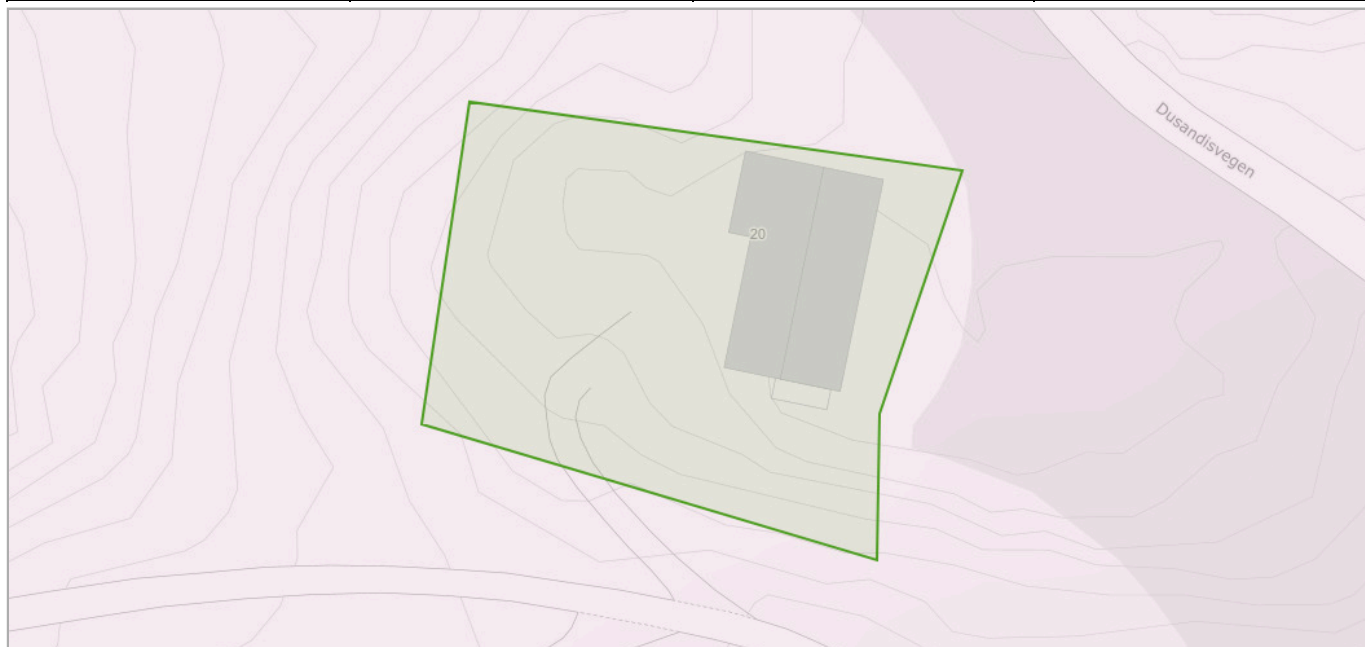
Grunnvannbrønn
● Grunnvannbrønn - fjell

Grunnvannbrønn

Brønnr	Bruk	Grunnforhold
55914	Hytte/fritidsbolig	Fjell

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	14.08.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

- Kartlagte friluftslivsområder
- Registrert friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Liaåsen	utfartsområde	registrertFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00025649)

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

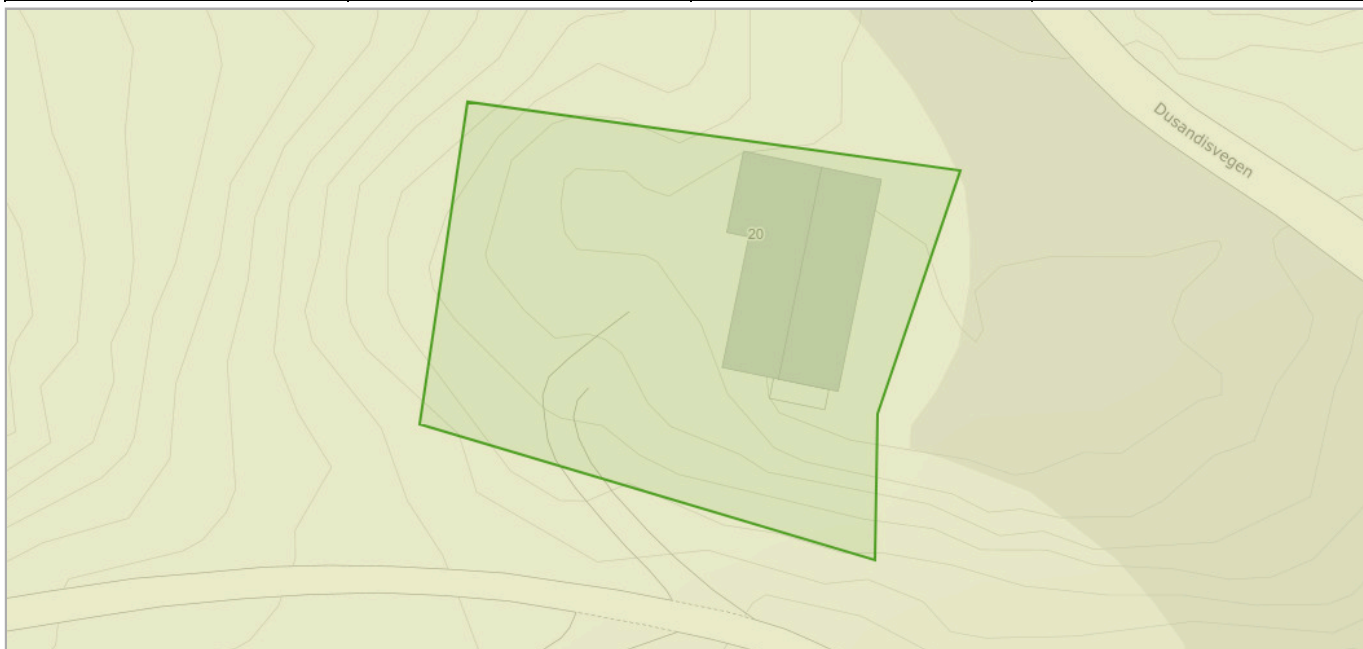
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Torv og myr

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	14.08.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

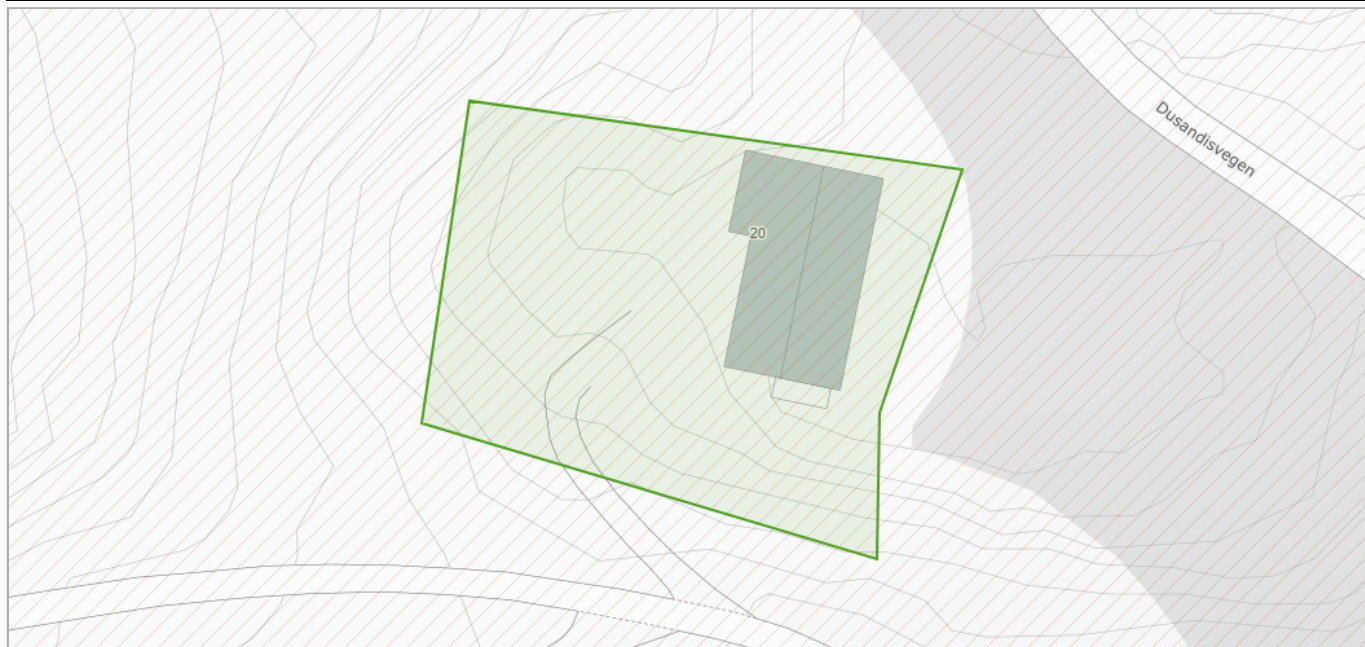
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

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

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	15.08.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

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

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
LIAELVI	Liaelva



Skatteetaten

Dato
15.08.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3451 NORD-AURDAL

Gnr 112 Bnr 179 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Dusandisvegen 20, 2933 REINLI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 525 931

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Sendt: mandag 19. august 2024 08:30
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - Dusandisvegen 20

Hei,

Siste kontroll var 30.7.21, avsluttet uten avvik.
Forbruk 23: 1343

Mvh
John Henry Nilssen
Tilsynsingeniør/måleransvarlig
+47 97951047



Følg oss på SoMe:



Viktig informasjon:

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

Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: torsdag 15. august 2024 15.45
Til: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - Dusandisvegen 20

Valdres Energi AS;
Spikarmoen 16
2900 Fagernes

Vår referanse:
1201240115

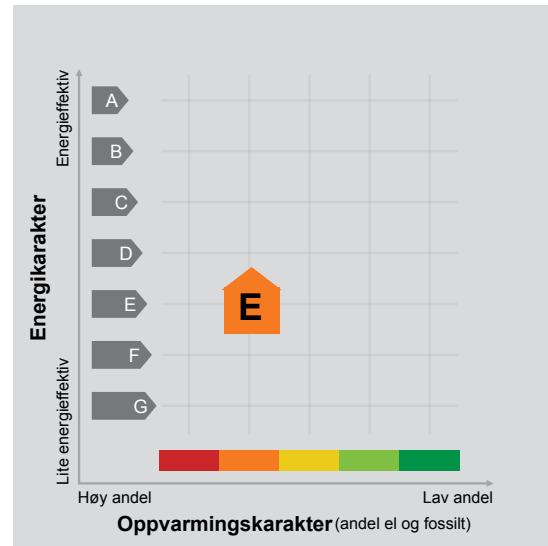
Vår saksbehandler:
Tove Berg

Telefon:
906 05 487

Vår dato:
15.08.2024

ENERGIATTEST

Adresse	Dusandisvegen 20
Postnummer	2933
Sted	REINLI
Kommunenavn	Nord-Aurdal
Gårdsnummer	112
Bruksnummer	179
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21225703
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-9546
Dato	14.08.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 112, Bruksnummer 179 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

15.08.2024 kl. 15.01

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

15.08.2024 kl. 15.01

Adresse (r) :

Gateadresse: **Dusandisvegen 20**

Gatenr: **1271**

Kommune: **NORD-AURDAL**

Postkrets: **2933 REINLI**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1999/2850-1/21 02.08.1999

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 35 000

Omsetningstype: Fritt salg

KRISTIANSEN OLE

FØDT: 08.11.1957

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

GRUNNDATA

1999/2030-1/21 31.05.1999

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 112

BNR: 21

2020/713938-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0542 GNR: 112 BNR: 179

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1999/2850-2/21 02.08.1999

BESTEMMELSE OM VEG

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 15.08.2024 15:01 - Sist oppdatert 15.08.2024 15:01

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

Side 1 av 2

Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 112 BNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 112 BNR: 213
Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 112 BNR: 214
Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 112 BNR: 215
Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 112 BNR: 216
Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 112 BNR: 217
Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 112 BNR: 218
Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 112 BNR: 219
Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 112 BNR: 220
Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 112 BNR: 221
Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 112 BNR: 234
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

TINGLYST
Skjøte¹⁾
2 AUG 1999
**VALDRES
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 2850 H.P.**

Returneres til:

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾					
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festestr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0542 Nord-Aurdal	112	179			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhets					
<input type="checkbox"/> 1. Bebyggd <input checked="" type="checkbox"/> 2. Ubebyggd					
Bruk av grunn					
<input type="checkbox"/> Bolig-eiendom <input checked="" type="checkbox"/> Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> Forretning/kontor <input type="checkbox"/> Industri <input type="checkbox"/> L. Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet					
Type bolig					
<input type="checkbox"/> FB eنبولگ <input type="checkbox"/> TB bolig <input type="checkbox"/> RK kjede <input type="checkbox"/> BL leilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet					

2. Kjøpesum	
Kr 35.000,-	Utløst til salg på det frie marked
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype	
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 6 Skilteoppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
07 01 51 [redacted]	Odd Erik Sørum	
19 01 58 [redacted]	Inger Lise Sørum	

5. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge
08 11 57 [redacted]	Ole Kristiansen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan linglyses
Eiendommen har vegrett på felles adkomstveg
Anm. på bur. 21

Doknr. 2850 Tinglyst. 02.08.1999 Emb. 021 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵¹	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Sted, dato	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶¹	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato	
Aurdal 10.07.99	
Utsteders underskrift ⁷¹	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Odd Erik Sørum</i> <i>Inger Elise Sørum</i>	Odd Erik Sørum Inger Elise Sørum
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
10.07.99	<i>Anne Marie Sørum</i>
	Anne Marie Sørum
⁸¹ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Torleiv Stenberg</i>	Torleiv Stenberg
Adresse	2910 Aurdal
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Bente Kristin Bunæs</i>	Bente Kristin Bunæs
Adresse	2910 Aurdal

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
-------------------------	-----------------------------------------

Nabolagsprofil

Dusandisvegen 20

Høyde over havet

920 m



Offentlig transport

Stavedal Linje 310	15 min	5.8 km
Bøle Linje 310	15 min	6.1 km

Avstand til byer

Fagernes	40 min
Gjøvik	1 t 38 min
Oslo	2 t 45 min

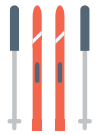
Ladepunkt for el-bil

Aurdal fjordcamping og hytter	27 min
Recharge Coop Prix Bagn	29 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 355 m



Alpin

- Stavadalen skisenter
- Kjøretid: 15 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

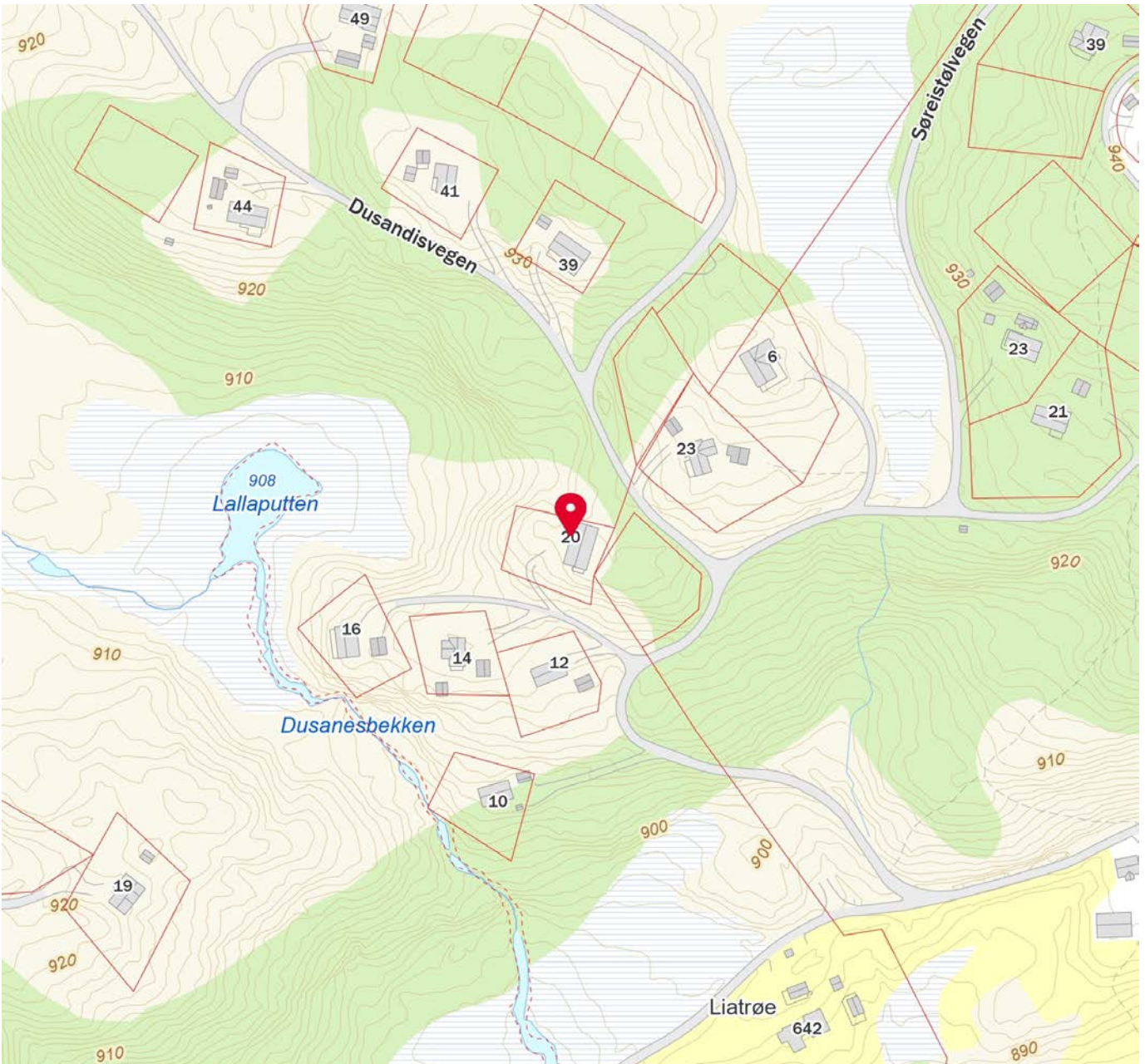
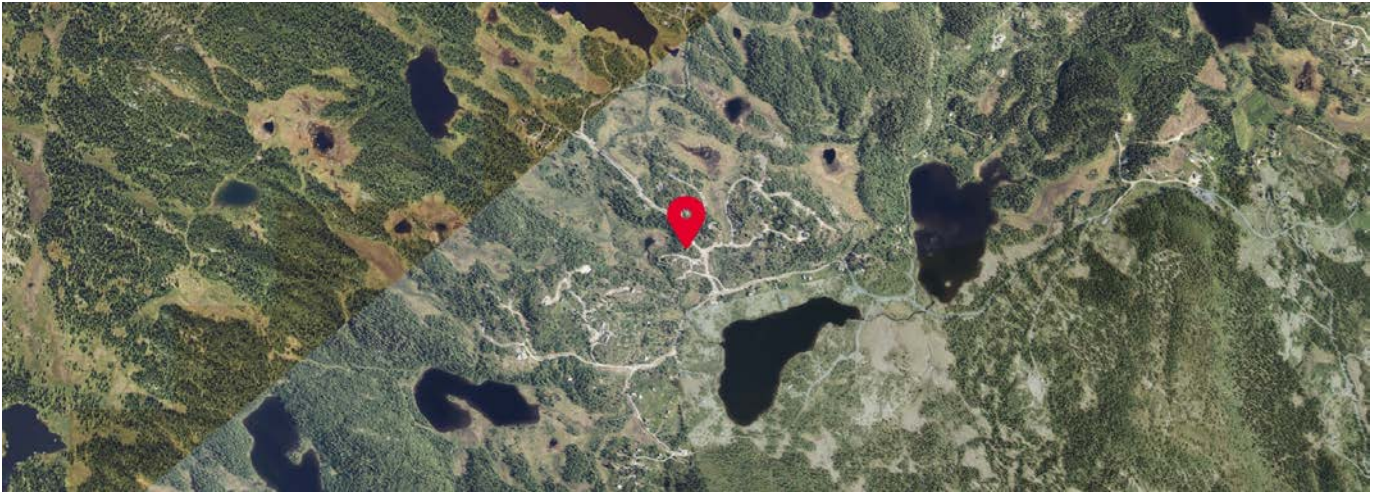
Reinli Stavkyrkje	22 min
Valdres Golfklubb	31 min
Fagernes Gjestegård Bowling	39 min
Heia Merket	43 min
Fagernes kulturhus	40 min
Valdres Folkemuseum	42 min

Sport

Reinli skule gymsal Aktivitetshall	22 min	10.8 km
Reintun Forsamlingslokale Aktivitetshall	22 min	10.8 km
Valdres Treningssenter	40 min	

Dagligvare

Coop Prix Bagn PostNord	28 min	14.9 km
Spar Bagn Post i butikk	29 min	15.2 km





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressedressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


 Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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: Dusandisvegen 20
2933 REINLI**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ingrid Skrindsrud**Oppdragsnummer:****Telefon:** 901 25 967
E-post: ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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