

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Celine Høyne Fjeld

Mobil 473 92 955

E-post celine.hoyne.fjeld@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 700 000,-
Omkostn.: Kr 18 850,-
Total ink omk.: Kr 718 850,-
Selger: Anette Gjetnes
Camilla Emilie Gjetnes

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 53/64 kvm
Tomtstr.: 525.4 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 86, bnr. 88
Oppdragsnr.: 1201250134

Enkel, men koselig hytte med utsikt, ro og sol fra morgen til kveld. Nydelig turterreng alle årstider.

Velkommen til "Kosebu" – en sjarmerende fritidseiendom på Pilset ved Smørlifjell. Hytta ligger åpent og solrikt til i idylliske omgivelser, med flott utsikt mot blant annet Rundemellen, det koselige beite med kuer og til det lille tjernet Lorteputten. Her finner du ekte fjellro og nærhet til naturen, med turmuligheter rett utenfor døra og oppkjørte skiløyper i nærheten.

Standarden er enkel, og bygningene har behov for noe oppgradering og vedlikehold. Hytta har helårsvei frem til tomta. Det er ikke innlagt strøm, men mulighet for tilkobling finnes. Vann hentes fra borehull ca. 5 meter fra hytta, og gråvann ledes til terreng. Hytta har bl.a. spisestue, en halvåpen stue/kjøkkenløsning og to soverom. På tunet står et praktisk uthus med bod og utedo.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	67
Kommunal informasjon	72
Forespørsel om strømtilkobling	96
Formuesverdi	97
Grunnbok	98
Skylddelingsforretning	100
Nabolagsprofil	104
Andre vedlegg	106
Budskjema	112

Om Øvre Pilset 21

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 64 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 m² Vindfang, spisestue, stue/kjøkken og to soverom.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m² Bod og utedo.

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

525.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt bestående av natureng i skrående fjellterreng nær snaufjellet omkranset av innmarksbeite, ca 1000 moh. Ingjerdet, men preget av elde der tiltak må foretas.

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 5 grenser grønne og en grense lilla.

Beliggenhet

Dette er en gylden anledning til å skaffe deg en eiendom beliggende på attraktive Pilset. Eiendommen ligger idyllisk til ca. 1000 moh. i et stølsområde med spredt hyttebebyggelse og støler. "Kosebu" som eiendommen heter, har gode solforhold og nydelig utsikt til Rundemellen, det koselige beite med kuer og til det lille tjernet Lorteputten.

Området byr på flott turterreng sommer som vinter, hvor turer til bl.a. Smørlifjell (1160 moh) og Binnhovd (1165 moh) kan anbefales. Dette er fine toppturer i lett terreng som passer for hele familien. Pilset/Smørli kan også by på fine stølsveger for sykkelentusiaster i alle aldre, og på turen kan det være godt å ta et frisk bad i Smørlitjernet eller Pilsettjernet. Du kan også være heldig å finne både sopp og multer på turen. Det er også flere fiskevann i nærheten hvor du kan prøve fiskelykken.

Vinterstid er det oppkjørte skiløyper med et omfattende løypenett, ca. 250 m. fra hytteveggen. Løypenettet strekker seg helt fra Danebu til Beitostølen. En fin langrennstur er Smørli-runden, som er på ca. 11 km i lett, kupert terreng. Ta gjerne en liten stopp på populære Nythun Høyfjellstue, som tilbyr alt fra kaffe og vafler til anerkjente gourmetmåltider. Nythun Høyfjellstue som tidligere har blitt rangert til distrikt-Norges 3. beste spisested, har alltid hatt hjemmelaget mat og en gjestfrihet du må lete lenge etter. Skulle noen ønske en dag i slalombakken er det ca. 30 minutters kjøring til Valdres Alpinsenter i Aurdal. Ellers ligger hytta sentralt i forhold til mange andre dagsturer, både lokalt og i Jotunheimen.

Til Leira eller Fagernes er det i overkant av 20 minutters kjøring. Begge plassene har et rikt utvalg av butikker, bensinstasjoner, byggvareforretninger, dagligvareforretninger mm.

På Fagernes finner en i tillegg kommuneadministrasjon og Valdres lokalmedisinske senter. I sentrum av Fagernes ligger Valdres Folkemuseum, vakre Strandefjorden med fine bademuligheter, sandvolleybane samt en hyggelig park med varierte lekeapparater, pump-trackbane, paddletennis og skøytebane om vinteren.

På Fagernes arrangeres det også flere festivaler, bla. Valdres Sommersymfoni, Jørn Hilme stemne, og ikke minst Norsk Rakfiskfestival.

Dette er et attraktivt område hvor du kan nyte roen og stillheten i fredelige omgivelser, glede deg over sol fra tidlig morgen til sent på kveld, og ta en tur ut i variert turterreng! På "Kosebu" eksisterer ikke klokka - her kan du kjenne skuldrene senke seg og nyte livet i vakre omgivelser.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Hytte og uthus.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte:

Byggeår: 1960

Tilbygg / modernisering:

1989: Tilbygg: Tilbygd stue.

Standard :

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

Vedlikehold :

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

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1960 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår, tilbygd stue i 1989. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklime, fuktsikring, etc.

Hytta har vedlikeholdsetterslep og fremstår med renoveringsbehov der bygningsdeler som har oppnådd sin forventet levetid og registrert avvik som krever umiddelbare tiltaksbehov. For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

UTVENDIG:

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

Fundamentert med ringmur av betong og sparestein, tilbygg har pilarer av lettklinkerblokker.

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel.

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekingen er av pappshingel.

Montert takrenner med nedløp av plast på en side og dels på nedsiden.

Koblede trevinduer med 1+1-lags glass med sprosser i ytre ramme.

Ytterdør er plassbygd av tre, adkomst til vindfang. Ytterdør av tre med glassfelt, adkomst til stue.

Overbygd inngangsparti med gulv er belagt av betong.

INNENDIG:

Gulv er belagt med lakkerte tregulv.

Vegger er kledd med trepanel.

Himlinger er kledd med raustet trepanel.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Dette var heller ikke krav ved byggeåret.
Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.
To piper, en teglsteinspipe og en elementpipe i lettklinker.
Montert vedovn i kjøkken og stue.
Innvendig har fritidsboligen heltredører.

Uthus:
Byggeår: 1989

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

Beskrivelse:
Uthus med bod og utedo.
Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Enkel fundamentering av lettklinkerblokker på terreng.
Saltakkkonstruksjon med sperrer tekket med shingel. Plassbygd dør. Overbygd inngangsparti på 3 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.
Det er registrert skjevheter i bygning som følge av grunn og fundamenteringsmetode, videre er skjevheter i fundament registrert. Vedlikeholdsbehov av bygning der råte er registrert i terrasse, samt råte på ytterveggs overside da denne ligger inntil terreng med fuktpåkjenning. Vinduer er slitt.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse

Verditakst

Kr 750 000

Sammendrag selgers egenerklæring

- Pkt. 6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Det ser ut til at det er fuktskader i taket i stue/kjøkken.
- Pkt. 7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Litt dårlig trekk.
- Pkt. 8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Skjeve gulv, usikker om om det er sprekker i mur.
- Pkt. 9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Mus.
- Pkt. 13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei.

- Pkt. 14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Ja. Ufaglært har revet peis inne og tettet igjen hull etter pipa.
- Pkt. 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Terrassen er revet for å sjekke grunnmur. Tetting av hull i tak etter revet peis/pipe.
- Pkt. 22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja. Vet ikke om det finnes.
- Pkt. 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)? Ja. I gang med å tinglyse bruksrett til vannpumpe som er på nabohyttens tomt. Hyttene spleiset på boring. Hytta er ikke vedlikeholdt på mange år.

Tilleggs kommentar:

Oppussing av peis/pipe og grunnmur ble påbegynt for ca. 10 år siden, men ble ikke fullført. Terrassen ble revet. Hytta har ikke våtrom eller innlagt vann eller strøm. Skjeve gulv gjør at en av dørene ikke kan lukkes og åpnes helt. Hytta har ikke vært i bruk de siste årene. Hytta har mus.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Vindfang, spisestue, stue/kjøkken og to soverom.

Overbygd inngangsparti.

Uthus:

Bod og utedo.

Overbygd inngangsparti.

Standard

Velkommen til "Kosebu" – en enkel, men sjarmerende fritidseiendom beliggende på vakre Pilset ved Smørlifjell. Her finner du ei hytte med idylliske omgivelser og med flott utsikt mot blant annet Rundemellen. Eiendommen ligger åpent og solrikt til med gode solforhold fra morgen til kveld – et perfekt sted for deg som ønsker ro, stillhet og nærhet til naturen.

Hytta ble oppført i 1960, med tilbygd stue fra 1989, og fremstår med en hyggelig og nostalgisk atmosfære. Standarden er enkel, og bygningen har behov for noe oppgradering og vedlikehold – men her ligger også muligheten for å skape sitt eget drømmested på fjellet. Hytta har helårsvei frem til tomte. Det er ikke innlagt strøm, men mulighet for tilkobling finnes. Vann hentes fra borehull ca. 5 meter fra hytta, og gråvann ledes til terreng.

Ved ankomst møtes du av et overbygd inngangsparti som leder inn til en liten gang med plass til yttertøy og sko. I gangen har eier installert et dusjkabinett med pumpe fra vannkanne – en praktisk løsning i ei hytte uten innlagt vann.

Videre kommer du inn i en trivelig spisestue med mønet himling og plass til spisebord. Hytta har lakkerte tregulv, vegger og tak i trepanel som gir en lun og varm stemning. En Jøtul vedovn bidrar både til varme og koselige kvelder foran flammene.

En halvåpen stue/kjøkkenløsning holder rommene litt adskilt samtidig som det føles luftig og åpent. Kjøkkenet har enkel innredning med underskap, oppvaskkum i stålbenk og laminat benkeplate – akkurat slik en ekte fjellhytte skal være.

Stuedelen har plass til både sofakrok og annen sittegruppe. Her er det høyt under taket og flere vinduer som slipper inn mye lys og rammer inn den vakre naturen utenfor. En peisovn med glassdør er en god varmekilde i rommet, og gir et fint innsyn til flammene. Fra stua er det direkte utgang til tunet, med god plass for utemøbler, lek og solrike stunder.

Hytta har to gode soverom. Hovedsoverommet er innredet med dobbeltseng og kommode. Det andre soverommet har køyeseng og praktisk familiekøye – perfekt for familie og venner på besøk.

På tunet finner du et uthus med overbygd inngangsparti. Her er både bod og utedo. Boden har god plass til oppbevaring av utstyr, ski, utemøbler og ved, mens utedoen har panelte vegger og plassbygd dobenk med to seter – praktisk og sjarmerende!

Eiendommen byr på enkel standard, men store muligheter for deg som ønsker å sette ditt eget preg på stedet og skape et personlig fristed på fjellet. Her venter gode opplevelser, varme vedovner, frisk fjelluft og minner som varer.

Selger trekker spesielt frem nærheten til naturen, de hyggelige setrene i området, kyrne som beiter om sommeren og den lune, rolige atmosfæren som gjør Pilset til et helt spesielt sted. Her kan du nyte stillheten, fjellufta og stjernehimmelen – og kanskje se Melkeveien i bekkmørket en klar vinternatt.

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

Fritidsbolig:

Utvendig:

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- 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.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag,TG3

Montert takrenner med nedløp av plast på en side og dels på nedsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er registrert avvik på nedløp med manglende/glippet rør der takvann fører til fuktpåkjenning direkte på yttervegg med fare for fuktskade av vegg. Det er skade på takrenne registrert, samt manglende takrenne bør renne og forkantbeslag monteres da det er fare for fuktpåkjenning på takfot.

Tiltak:

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon,TG3

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak:

- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Saltakkonstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Takkonstruksjon er ikke undersøkt pga manglende tilkomst, men registrert aktivitet av mus/skadedyr og må hensyntas. Videre er det begrenset lufting, ved skifte av tak anbefales tiltak av konstruksjonen der bærekonstruksjonen undersøkes og etterisolering og lufting forbedres. Det er registrert slitasje på vindskier.

Tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.

Vinduer,TG3

Koblede trevinduer med 1+1-lags glass med sprosser i ytre ramme.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer er fra byggeår, preget av elde og slitasje. Må påregnes utskifting.

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Dører,TG2

Ytterdør er plassbygd av tre, adkomst til vindfang. Ytterdør av tre med glassfelt, adkomst til stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ytterdør til vindfang er plassbygd, utettheter og slitasje, bør skiftes. Ytterdør til stue har fuktskjolder i overgang terskel.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Overbygd inngangsparti med gulv er belagt av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert sprekker i betonggulv ved inngang.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendig

Overflater,TG3

Gulv er belagt med lakkerte tregulv. Vegger er kledd med trepanel. Himlinger er kledd med raustet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert glipper og åpninger i overgang gulv vegg, det er registrert betydelige

setningskader i bygning med skjevheter i gulv/vegger/tak som følgeskade. Det er registrert spor av aktivitet fra mus i hytte og spor inne i konstruksjoner der skade i lukkede konstruksjoner må hensyntas. Det er åpninger i konstruksjon gulv og vegg i soverom der tidligere pipe er fjernet og gjenstående arbeid, det er registrert ufagmessighet som av bla. gulv i vindfang der skjøter er lagt på hverandre. Det er montert dusjkabinett i vindfang, rommet er ikke oppført som våtrom der bruk bør unngås der lekkasje/vannsøl vil føre til skade i konstruksjonen. Fuktskjolder i himling fra kjøkken, ved fuktmåletaking under befaring var det ikke utslag og må holdes under tilsyn.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 50 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 60 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

To piper, en teglsteinspipe og en elementpipe i lettklinker. Montert vedovn i kjøkken og stue. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Det er ikke foretatt feiing eller tilsyn og bør foretas.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det er fra kjøkkenovn registrert rust på vedovn. Fuktskjolder av pipestamme fra stue, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. Opplyses om dårlig trekkforhold.

Tiltak:

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Krypkjeller,TG3

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råde eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Tiltak:

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råde, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Innvendige dører,TG3

Innvendig har fritidsboligen heltredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er spesielt fra vindfang registrert at dør tar nedi gulv og lar seg ikke åpne, årsak med setningsskader i bygning der tiltak av setningsskader i bygning må foretas før tiltak.

Tiltak:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre innvendige forhold,TG2

Plassbygd seng/køyeseng på et soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad satt utifra alder.

Tiltak:

- Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov.

Kjøkken

Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Enkel kjøkkeninnredning i malte plater med underskap, oppvaskkum med stålbenk av stål og benkeplate i laminat trefylling.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tiltak:

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Stue/kjøkken

Avtrekk,TG2

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tiltak:

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimateet.

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tekniske installasjoner

Branntekniske forhold,TG3

Montert en røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det skader på røykvarslere? Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja. Bør monteres flere.

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

4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja. Eldre enn ti år.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter,TG3

Fundamentert med ringmur av betong og sparestein, tilbygg har pilarer av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har setningsskader.

- Grunnmur fra byggeår er preget av elde der det er betong med sparestein uten armering, bygning har setningsskader og årsak er fundamenteringsmetode og grunnforhold. Preget av forvitring av mur der levetid er oppmot oppbrukt som følge av alder og fuktpåkjenning over tid. Som følge av registrerte avvik på mur/bygning må det foretas refundamentering. Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert

skjevhet i hytta. Inspeksjon av grunnmur i sin helhet var ikke mulig å inspisere pga nedfylte masser rundt mur, men ved dreneringsarbeid vil mur avdekkes og kontroll av mur anbefales der tiltak vurderes.

Tiltak:

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Terrengforhold, TG3

Tomt er bestående av natureng/naturtomt i skrående fjellterreng nær snaufjellet omkranset av innmarksbeite ca 1000 m.o.h.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

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-antenn, parabolantenn, 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.

TV/Internett/Bredbånd

Tilfredsstillende mobildekning.

Parkering

Parkering på egen eiendom. Celine ???????????

Diverse

Hytte og uthus vil ikke bli vasket.

Etna Nett informerer om at det er mulig å legge inn strøm til eiendommen.

Anleggsbidraget er kr. 81685,-. I tillegg må det graves grøft for kabelstikkledningen.

Dette kan kunden selv gjøre, hvis det er ønskelig. I dette tilfellet, skal det i følge kartet,

ligge en kabelveil like ved tomtegrensen.

Nord-Aurdal kommune har ingen opplysninger om branntilsyn på denne eiendommen. Det er klart for nytt tilsyn og eller feiing på denne adressen. Tilsyn varslet 2025.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Vedovn.

Energikarakter
G

Energifarge
Rød

Info energiklasse

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

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 700 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25

Feiegebyr pr år: kr. 179,-

Tilsynsgebyr pr år: kr. 179,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 683,-

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

Info formuesverdi

Kr. 113.095,- pr. 2023

Andre utgifter

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Vedlikehold vei kr. 3.000,- for to kjøretøy (inkluderer brøyting)

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 86, bruksnummer 88 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:

3451/86/88:

22.10.1960 - Dokumentnr: 1870 - Erklæring/avtale
BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: RETTIGHETSHAVER,SE PANTEBOK
UTHUSET
BEST. OM VARIGHET

22.10.1960 - Dokumentnr: 1875 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3451 Gnr:86 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 1680680 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0542 Gnr:86 Bnr:88

14.05.2025 - Dokumentnr: 538923 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3451 Gnr:86 Bnr:220
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan og bygningsloven § 21 10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1 98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hytte:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Foreligger byggetillatelse og tegning for tilbygg datert 1989, det er ikke plantegning for hytta fra byggeår eller på selve tegning for tilbygg. Bruk av rommene må derfor hensyntas, og det er ikke kjent om avvik utover det som er fremskaffet fra kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Uthus:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Vei, vann og avløp

Det er adkomst via helårsvei, enkel innkjørsel av naturvei og med parkering ovenfor eiendommen. (tiltak av innkjørsel må påregnes) ????????????? CELINE

Bygningen har ikke innlagt vann. Det opplyses om at det er vann som hentes fra felles borehull plassert på naboeiendom med bruksrett, ikke kjent tinglyst. Ellers må vann medbringes.

Bygningen har ikke innlagt avløp. Avløp for gråvann/vaskevann til terreng.
Toalettløsning med utedo i uthus.

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:435 m

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

Delareal: 90 m

Arealbruk: Fritidsbebyggelse, Nåværende

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på

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

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Dyrkbar jord
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Moderat til lav forekomst av radon

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

17 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

18 850 (Omkostninger totalt)

34 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

37 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

718 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

734 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

737 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 18 850

Betalingsbetingelser

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

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 3.871,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt fastpris provisjon kr. 49.000,-. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

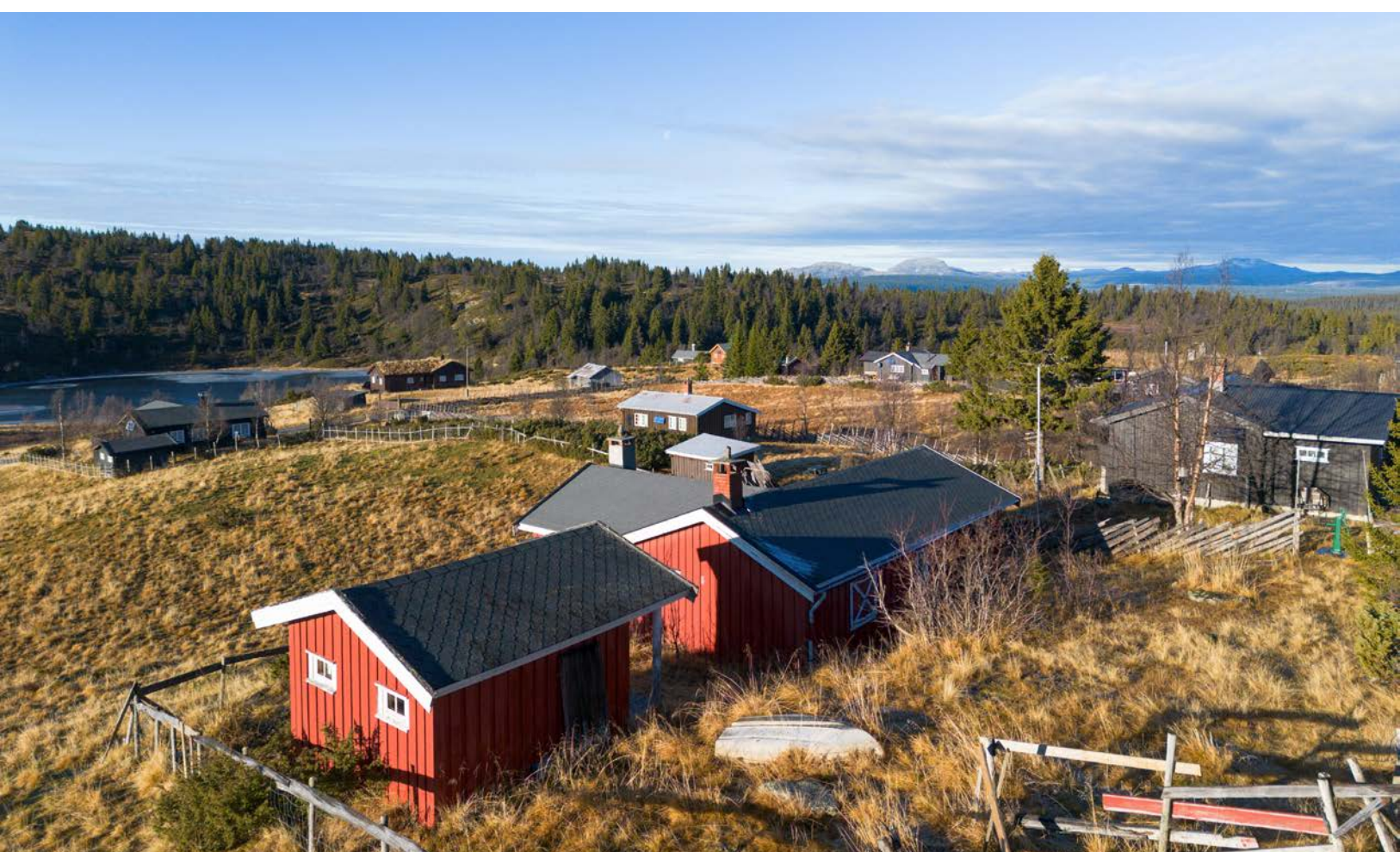
Celine Høyne Fjeld
Eiendomsmeglerfullmektig
celine.hoyne.fjeld@aktiv.no
Tlf: 473 92 955

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

19.11.2025











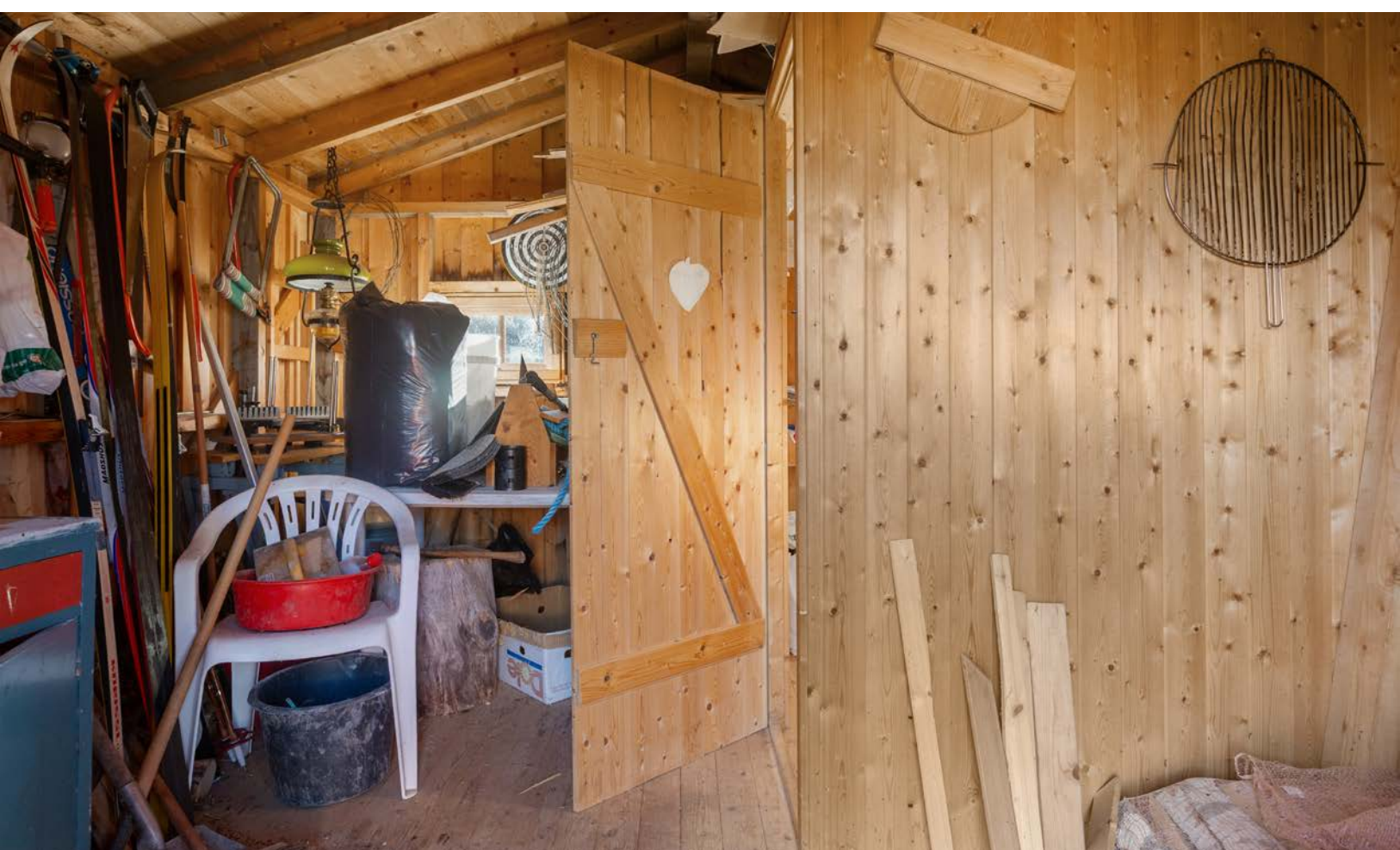


















Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Øvre Pilset 21, 2920 LEIRA I VALDRES

 NORD-AURDAL kommune

 gnr. 86, bnr. 88

Markedsverdi

750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 01.10.2025

Rapportdato: 24.10.2025

Oppdragsnr.: 11138-1743

Referansenummer: SQ4910

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2025370



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende på Pilset ved Smørlifjell i Nord Aurdal kommune. Eiendommen har gode solforhold og vid flott utsikt mot bla. Rundemellen. Oppkjørte skiløyper tilknyttet et stort løypenett like ved. Fint turterreng sommer som vinter innover Smørlifjell og Binnhovd. Avstand til Leira/E16 med alle fasiliteter er 11 km.

Fritidseiendommens bebyggelse er bestående av hytte og uthus. Fritidsboligen har en enkel tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Ikke innlagt strøm, vann eller avløp/kloakk. Det opplyses om at det er vann som hentes fra felles borehull plassert på naboeiendom med tinglyst bruksrett. Avløp for gråvann/vaskevann til terreng. Toalettløsning med utedo i uthus.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1960 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår, tilbygd stue i 1989. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerkt vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, innneklima, fuktsikring, etc.

Hytta har vedlikeholdsetterslep og fremstår med renoveringsbehov der bygningsdeler som har oppnådd sin forventet levetid og registrert avvik som krever umiddelbare tiltaksbehov.

For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Fundamentert med ringmur av betong og sparestein, tilbygg har pilarer av lettklinkerblokker.

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

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

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekingen er av pappshingel. Montert takrenner med nedløp av plast på en side og dels på nedsiden.

Koblede trevinduer med 1+1-lags glass med sprosser i ytre ramme. Ytterdør er plassbygd av tre, adkomst til vindfang. Ytterdør av tre med glassfelt, adkomst til stue.

Overbygd inngangsparti med gulv er belagt av betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med lakkerte tregulv. Vegger er kledd med trepanel.

Himlinger er kledd med raustet trepanel.

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

To piper, en teglsteinspipe og en elementpipe i lettklinker. Montert vedovn i kjøkken og stue.

Innvendig har fritidsboligen heltredører.

Plassbygd seng/køyeseng på et soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel kjøkkeninnredning i malte plater med underskap, oppvaskkum med stålbenk av stål og benkeplate i laminat trefylling. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Montert en røykvarsler og brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er bestående av natureng/naturtomt i skrående fjellterreng nær snau fjellet omkranset av innmarksbeite ca 1000 m.o.h.

Uthus med bod og utedo.

Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Enkel fundamentering av lettklinkerblokker på terreng. Saltakkonstruksjon med sperrer tekket med shingel. Plassbygd dør. Overbygd inngangsparti på 3 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	64 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	53 m ²
Totalpris	750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

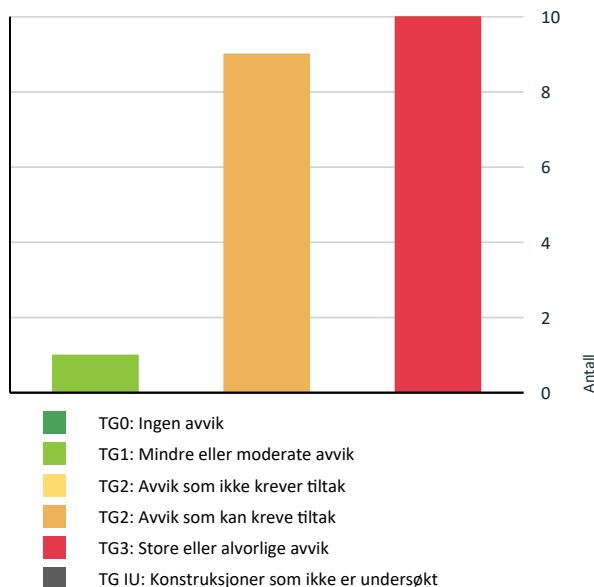
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Foreligger byggetillatelse og tegning for tilbygg datert 1989, det er ikke plantegning for hytten fra byggeår eller på selve tegning for tilbygg. Bruk av rommene må derfor hensyntas og ikke kjent om avvik utover det som er fremskaffet fra kommunen.

Uthus

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

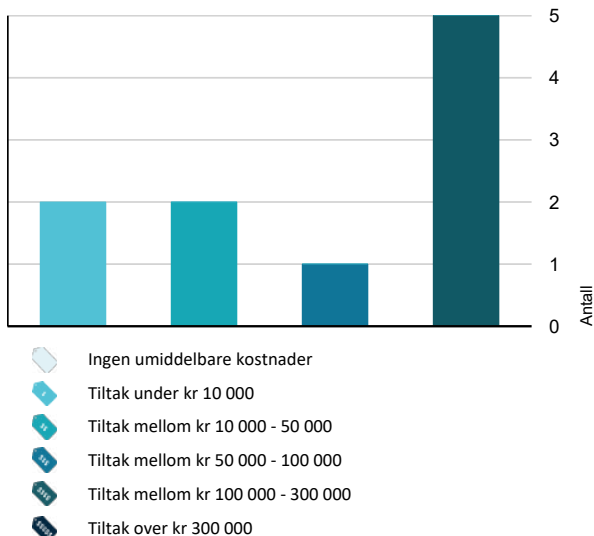
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av fritidsbolig på eiendommen 86/88 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-/igangsettingstidspunktet og det forutsettes at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser og opplysning i matrikkel fra etableringsdato, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	Tilbyggd stue
1989		

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- 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.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Taktekking er skiftet, men det er registrert mosedannelse med slitasje der alder/levetid må hensyntas. Det er registrert at tekking er skjøttet i område der tidligere pipe var plassert, ukjent utførelse utført som egeninnsats



Mose på tekking

TG 3 Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av plast på en side og dels på nedsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert avvik på nedløp med manglende/glippet rør der takvann fører til fuktpåkjenning direkte på yttervegg med fare for fuktskade av vegg.

Det er skade på takrenne registrert, samt manglende takrenne bør renne og forkantbeslag monteres da det er fare for fuktpåkjenning på takfot.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Avvik på nedløp, ikke tilstrekkelig bortledning og vil føre til fuktpåkjenning med potensiell skade i vegg



Skade på takrenne

TG 3 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er registrert råteskader i ytterkledning og veggkonstruksjon, spesielt på overside der vegg ligger ned mot gulv og fuktoppsug fra terreng og ved nedbør legger vann/smeltevann seg inntil vegg



Fuktpåvirkning fra takvann

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkkonstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjon er ikke undersøkt pga manglende tilkomst, men registrert aktivitet av mus/skadedyr og må hensyntas. Videre er det begrenset lufting, ved skifte av tak anbefales tiltak av konstruksjonen der bærekonstruksjonen undersøkes og etterisolering og lufting forbedres.

Det er registrert slitasje på vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.

Tilstandsrapport



Slitasje på vinds kier

TG 3 Vinduer

Koblede trevinduer med 1+1-lags glass med sprosser i ytre ramme.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer er fra byggeår, preget av elde og slitasje. Må påregnes utskifting.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vinduer er slitte



Sprekk i glass



Vinduer er slitte og preget av elde, må påregnes utskifting

TG 2 Dører

Ytterdør er plassbygd av tre, adkomst til vindfang.

Ytterdør av tre med glassfelt, adkomst til stue.

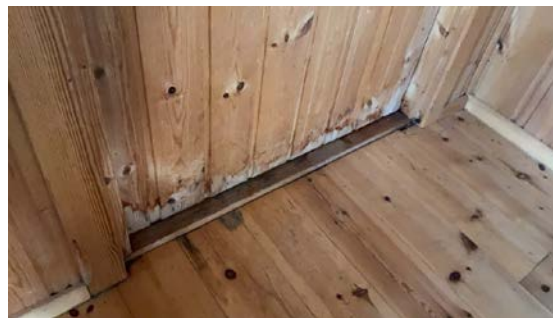
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør til vindfang er plassbygd, utettheter og slitasje, bør skiftes. Ytterdør til stue har fuktskjolder i overgang terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Fuktskjolder på ytterdør til stue

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd inngangsparti med gulv er belagt av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sprekker i betonggulv ved inngang.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Sprekker i betong

INNENDIG

! TG 3 Overflater

Gulv er belagt med lakkerte tregulv.
Vegger er kledd med trepanel.
Himlinger er kledd med raustet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert glipper og åpninger i overgang gulv vegg, det er registrert betydelige setningskader i bygning med skjevheter i gulv/vegger/tak som følgeskade.

Det er registrert spor av aktivitet fra mus i hytte og spor inne i konstruksjoner der skade i lukkede konstruksjoner må hensyntas. Det er åpninger i konstruksjon gulv og vegg i soverom der tidligere pipe er fjernet og gjenstående arbeid, det er registrert ufagmessighet som av bla. gulv i vindfang der skjøter er lagt på hverandre.

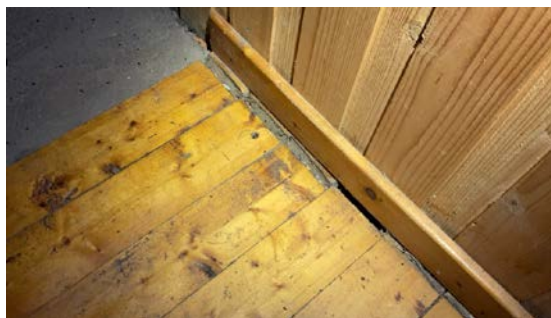
Det er montert dusjkabinett i vindfang, rommet er ikke oppført som våtrom der bruk bør unngås der lekkasje/vannsløp vil føre til skade i konstruksjonen.

Fuktskjolder i himling fra kjøkken, ved fuktmåletaking under befarig var det ikke utslag og må holdes under tilsyn

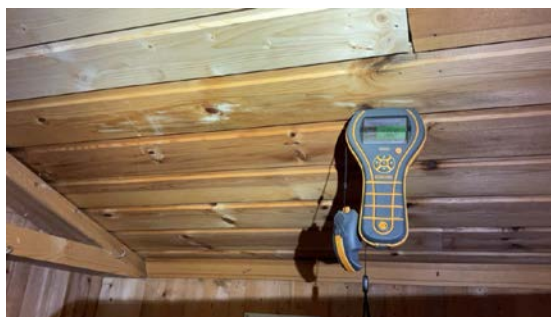
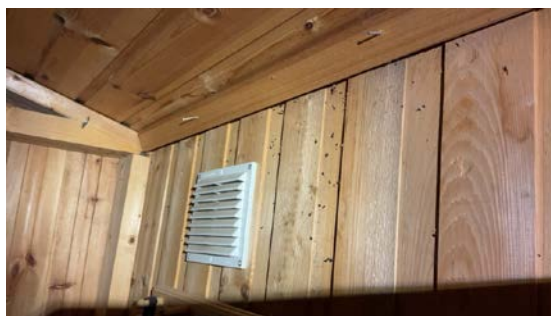
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Glipper i overgang vegg og setningsskader i bygning med skjevheter i konstruksjoner som årsakssammenheng



Det er lukket tidligere pipegjennomføring av pipe fra soverom, det er registrert gjenstående arbeid i vegg og gulv. Fuktskjolder i himling ved område med muggslør, ved fuktmåletaking under befaringsstidspunkt var det ikke fuktutslag og må holdes under tilsyn



Fuktskjolder i himling fra kjøkken, ved fuktmåletaking under befarig var det ikke utslag og må holdes under tilsyn

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 50 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 60 mm i hele rommet.

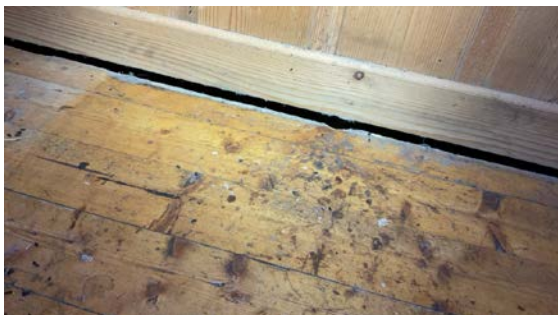
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Betydelige setningsskader i bygning med glipper og åpninger i overgang gulv/vegg



Betydelige skjevheter i konstruksjoner

TO 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO 2 Pipe og ildsted

To piper, en teglsteinspipe og en elementpipe i lettklinker. Montert vedovn i kjøkken og stue.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Det er ikke foretatt feiing eller tilsyn og bør foretas.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er fra kjøkkenovnen registrert rust på vedovn.

Fuktskjolder av pipestamme fra stue, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak.

Opplyses om dårlig trekkforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Fuktskjolder på pipestamme

TO 3 Krypjkjeller

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypjkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjelleren som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Det er fra luke i gulv i spisestue registrert fuktig miljø med muggsopp og bemerket råte i konstruksjonen, ved fuktmåletaking var det fuktutslag og skade i kryprom/gulvkonstruksjonen må hensyntas og kontroll av bunnsvill/øvrige konstruksjoner anbefales



Terreng nært og høyde i kryprom er lavt, på oversiden ligger gulvkonstruksjonen på terreng og utsatt for setninger, fukt og tele fra bygning. Det er registrert råteskader i gulvkonstruksjon/bjelkelag og konstruksjon i sin helhet må utbedres

TO 3 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen heltredører.

Vurdering av avvik:

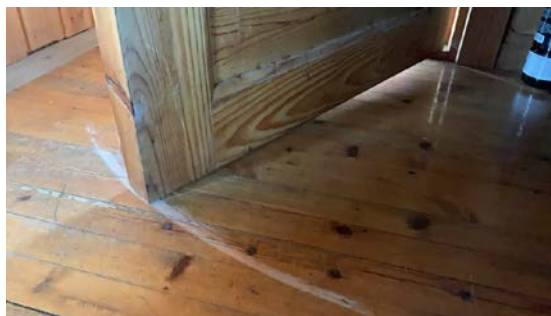
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er spesielt fra vindfang registrert at dør tar nedi gulv og lar seg ikke åpne, årsak med setningsskader i bygning der tiltak av setningsskader i bygning må foretas før tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dør tar nedi gulv og forårsaker skade på gulv og lar seg ikke åpne

TO 2 Andre innvendige forhold

Plassbygd seng/køyeseng på et soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad satt utifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning i malte plater med underskap, oppvaskkum med stålbenk av stål og benkeplate i laminat trefylling.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Slitasje

Tilstandsrapport



Skjevheter i innredning/skapedør

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlagning spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Montert en røykvarsler og brannslukningsapparat

1. Er det skader på røykvarsler?

Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Bør monteres flere

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

Nei

4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Eldre enn ti år

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur av betong og sparestein, tilbygg har pilarer av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har setningsskader.

Grunnmur fra byggeår er preget av elde der det er betong med sparestein uten armering, bygning har setningsskader og årsak er fundamenteringsmetode og grunnforhold.

Preget av forvitring av mur der levetid er oppmot oppbrukt som følge av alder og fuktpåkjenning over tid. Som følge av registrerte avvik på mur/bygning må det foretas refundamentering.

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

Inspeksjon av grunnmur i sin helhet var ikke mulig å inspisere pga nedfylte masser rundt mur, men ved dreneringsarbeid vil mur avdekkes og kontroll av mur anbefales der tiltak vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Forvitring av mur

! TG 3 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Tomt er bestående av natureng/naturtomt i skrående fjellterreng nær snaufjellet omkranset av innmarksbeite ca 1000 m.o.h.

Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bør foretas drenering på overside med endring av terrengfall, da det er påført skade på yttervegg og mot kryprom

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetillatelse/byggetegning

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Uthus med bod og utedo.

Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Enkel fundamentering av lettklinkerblokker på terreng. Saltakkonstruksjon med sperrer tekket med shingel. Plassbygd dør. Overbygd inngangsparti på 3 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

Det er registrert skjevheter i bygning som følge av grunn og fundamenteringsmetode, videre er skjevheter i fundament registrert. Vedlikeholdsbehov av bygning der råte er registrert i terrasse, samt råte på ytterveggs overside da denne ligger inntil terreng med fuktpåkjenning. Vinduer er slitt.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

53 m²/53 m²

Fritidsbolig: Vindfang, 2 Soverom, Spisestue, Stue/kjøkken

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 11 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 050 000

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

750 000

Konklusjon markedsverdi

750 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Øvre Pilset 14 ,2920 LEIRA I VALDRES 63 m ² 1976 3 sov	07-06-2020	1 575 000	1 530 000		1 530 000	24 286
2 Fjeslivegen 51 ,2920 LEIRA I VALDRES 46 m ² 1957 1 sov	29-10-2017	800 000	700 000		700 000	15 217
3 Pilsetvegen 862 ,2920 LEIRA I VALDRES 74 m ² 1963 3 sov	26-10-2021	1 600 000	1 100 000		1 100 000	14 865
4 Smørllivegen 85 ,2920 LEIRA I VALDRES 73 m ² 1948 3 sov	07-04-2020	1 200 000	1 075 000		1 075 000	14 726
5 Smørllivegen 160 ,2920 LEIRA I VALDRES 89 m ² 1962 4 sov	08-10-2023	900 000	870 000		870 000	9 775

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (fakturert i 2024)	Kr.	3 179
Forsikring (stipulert)	Kr.	3 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	6 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	500 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	560 000
------------------------------------	------------	----------------

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.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

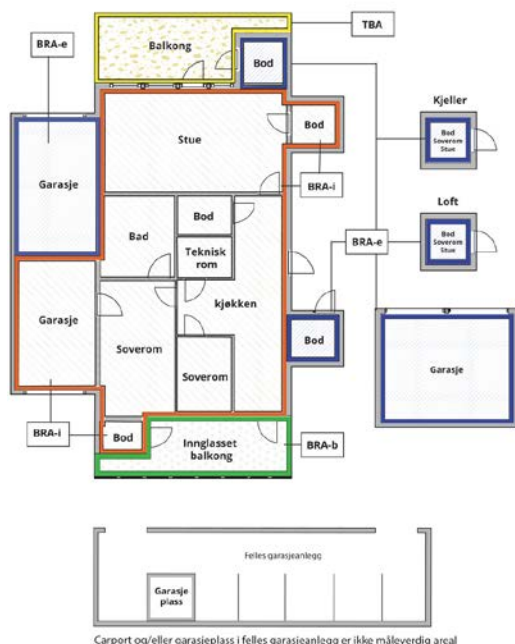
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	53			53	
SUM	53				
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, soverom, spisestue, stue/kjøkken, soverom 2		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Foreligger byggetillatelse og tegning for tilbygg datert 1989, det er ikke plantegning for hytten fra byggeår eller på selve tegning for tilbygg. Bruk av rommene må derfor hensyntas og ikke kjent om avvik utover det som er fremskaffet fra kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		11		11	3
SUM		11			3
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	53	0
Uthus	0	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2025	Stian Hagen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	86	88		0	525.4 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Øvre Pilset 21

Hjemmelshaver

Gjetnes Anette 1/2, Gjetnes Camilla Emilie 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Pilset ved Smørlifjell i Nord Aurdal kommune. Eiendommen har gode solforhold og vid flott utsikt mot bla. Rundemellen. Oppkjørte skiløyper tilknyttet et stort løypenett like ved. Fint turterreng sommer som vinter innover Smørlifjell og Binnhøvd. Avstand til Leira/E16 med alle fasiliteter er 11 km.

Adkomstvei

Det er adkomst via helårsvei, enkel innkjørsek av naturvei og med parkering ovenfor eiendommen. (tiltak av innkjørsel må påregnes)

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Det opplyses om at det er vann som hentes fra felles borehull plassert på naboeiendom med tinglyst bruksrett.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Avløp for gråvann/vaskevann til terreng.

Toalettløsning med utedo i uthus.

Regulering

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

Om tomten

Tomt er bestående av natureng/naturtomt i skrående fjellterreng nær snau fjellet omkranset av innmarksbeite ca 1000 m.o.h.

Ingjerdet. (preget av elde der tiltak må foretas)

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	22.09.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	15.10.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.10.2025	
2	27.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 overgangperiode 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SQ4910>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250134	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Camilla Emilie Gjetnes	Anette Gjetnes
Gateadresse	
Øvre Pilset 21	
Poststed	Postnr
LEIRA I VALDRES	2920
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1201250134

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

Beskrivelse

Det ser ut til at det er fuktskader i taket i stue/kjøkken

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt dårlig trekk

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjeve gulv, usikker om om det er sprekker i mur

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

Ufaglært har revet peis inne og tettet igjen hull etter pipa

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrassen er revet for å sjekke grunnmur. Tetting av hull i tak etter revet peis/pipe.

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

Beskrivelse

Vet ikke om det finnes.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I gang med å tinglyse bruksrett til vannpumpe som er på nabohyttens tomt. Hyttene spleiset på boring. Hytta er ikke vedlikeholdt på mange år.

Document reference: 1201250134

Tilleggs kommentar

Oppussing av peis/pipe og grunnmur ble påbegynt for ca. 10 år siden, men ble ikke fullført. Terrassen ble revet. Hytta har ikke våtrom eller innlagt vann eller strøm. Skjeve gulv gjør at en av dørene ikke kan lukkes og åpnes helt. Hytta har ikke vært i bruk de siste årene. Hytta har mus.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250134

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Gjetnes	07356111eec82f56fc47c72 1579c16d568988a2d	24.10.2025 11:27:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette Gjetnes	a95251eb8e1271de533a5f 441ea8809e887313da	05.10.2025 17:30:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250134

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 86, Bruksnr 88	Kommune:	3451 Nord-Aurdal
Adresse:		Grunnkrets:	117 Skrautvål Heimås
Veiadresse:	Øvre Pilset 21, gatenr 1383	Valgkrets:	1 Nord-Aurdal
	2920 Leira i Valdres	Kirkesogn:	3100102 Skrautvål
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Kosebu	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	22.10.1960	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	525,4 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	050280	Gjetnes Camilla Emilie	1/2	Bosatt i Norge
		Freserveien 8, 0195 Oslo		
Hjemmelshaver	270777	Gjetnes Anette	1/2	Bosatt i Norge
		Adolph Tidemands gate 12 B, 2000 Lillestrøm		

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Sammenslåing	Forretning:	14.05.2025	Avgiver	3451/86/220	-389,4
	Matrikkelført:	14.05.2025	Mottaker	3451/86/88	389,4
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3451/86/88	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.07.2017	Berørt	3451/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	09.03.2020	Berørt	3451/86/19	0,0
			Berørt	3451/86/61	0,0
			Berørt	3451/86/88	0,0
			Berørt	3451/86/90	0,0
			Berørt	3451/86/220	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	13.07.2015	Berørt	0542/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	15.07.2015	Berørt	3451/86/88	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.07.2015	Avgiver	3451/86/19	-389,4
	Matrikkelført:	04.07.2016	Berørt	0542/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3451/86/88	0,0
			Mottaker	3451/86/220	389,4
Annen forretningstype	Forretning:	13.07.2015	Berørt	3451/86/19	0,0
	Matrikkelført:	15.07.2015	Berørt	3451/86/88	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	07.05.2013	Berørt	0542/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	07.05.2013	Berørt	3451/86/88	0,0
Feilretting	Forretning:	01.01.2000	Avgiver	3451/86/88	0,0
	Matrikkelført:	01.04.2019			
Skylddeling	Forretning:	22.10.1960	Avgiver	3451/86/61	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3451/86/88	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hytter-sommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvre Pilset 21	Fritidsbolig	61,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	61,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	61,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	158084406			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			61,0		61,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.09.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	07.10.1989
Energikilde:		BRA annet:	11,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	11,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.03.1990
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	158109360			Antall etasjer:	1

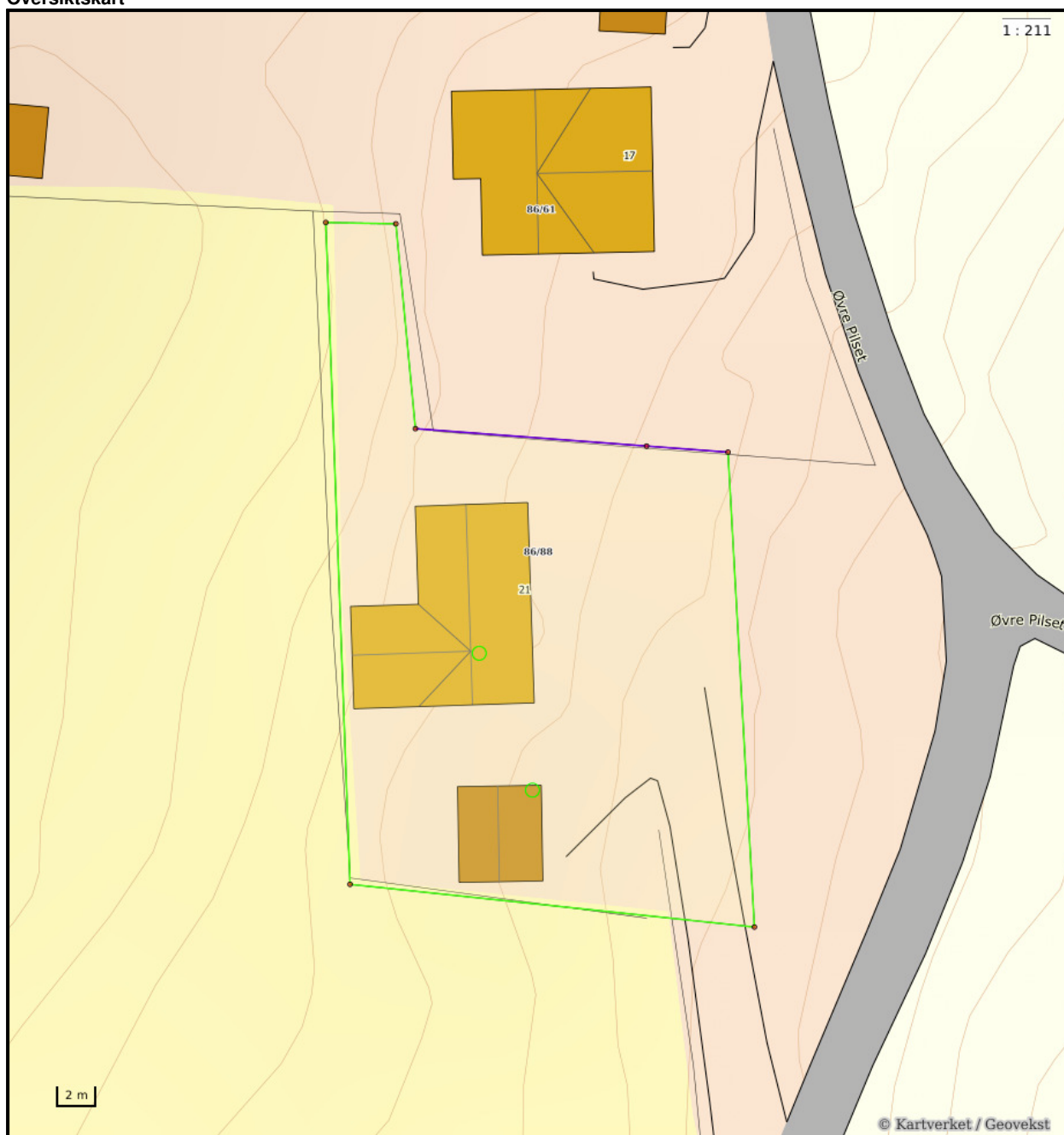
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				11,0	11,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

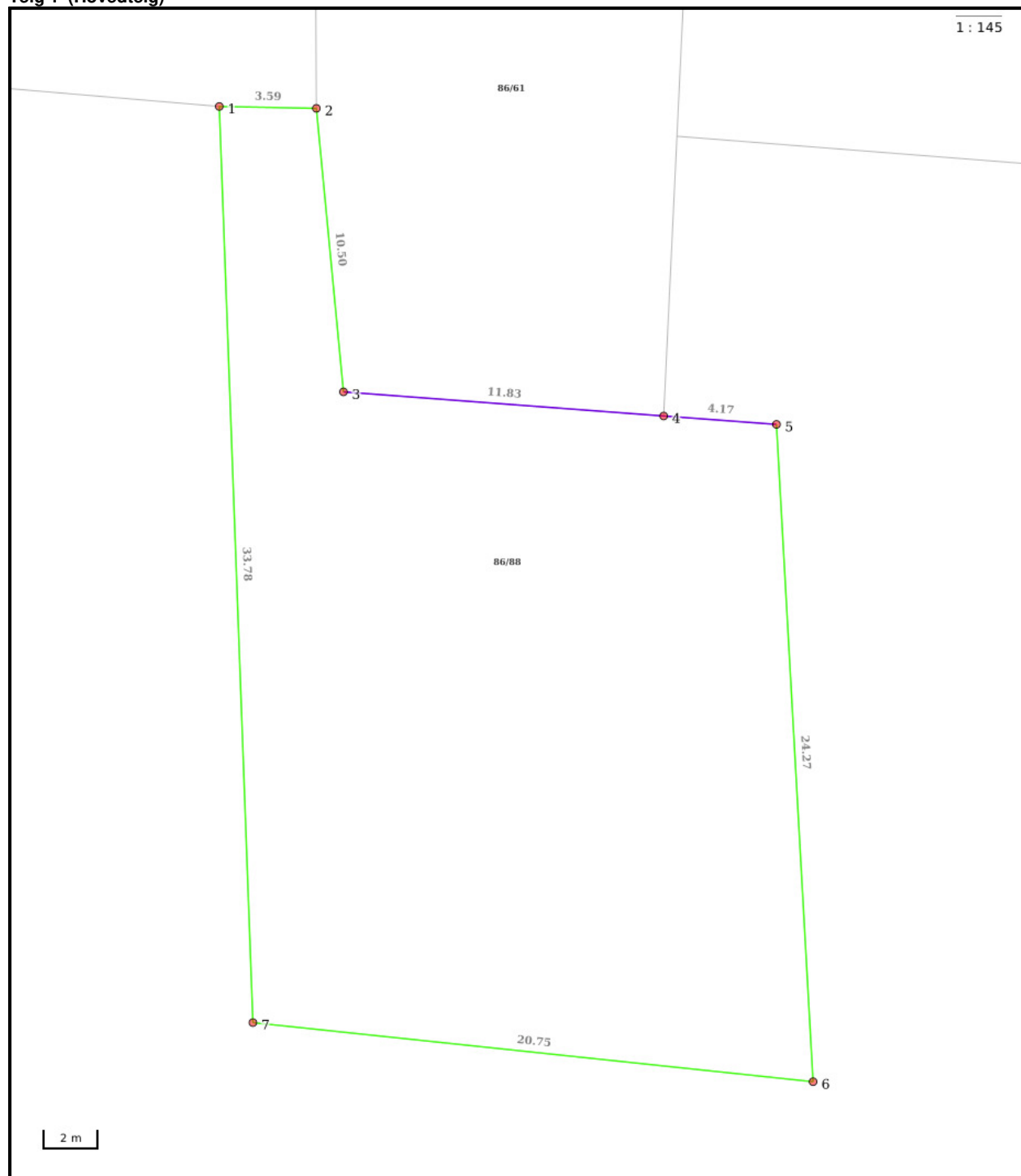
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 525,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 762 893,17	521 260,19	3,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 762 893,43	521 263,76	10,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 762 883,11	521 265,71	11,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 762 883,31	521 277,54	4,17m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
5	6 762 883,38	521 281,71	24,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 762 859,38	521 285,26	20,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 762 859,66	521 264,52	33,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 22.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	88	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Pilset 21, 2920 LEIRA I VALDRES								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

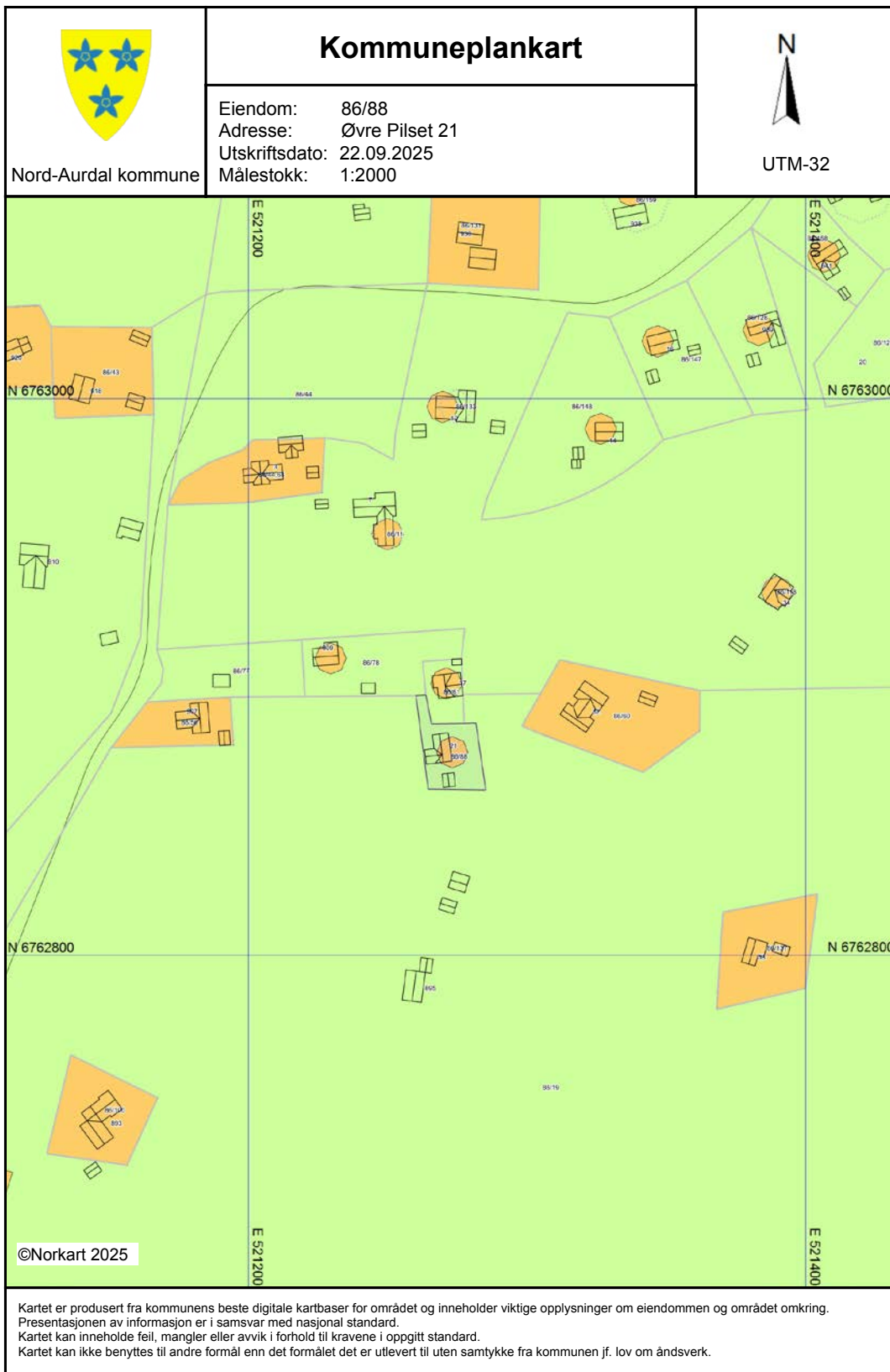
Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542K020
Navn	AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf
Delarealer	Delareal 435 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 90 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)
 Fritidsbebyggelse - nåværende

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
 Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

Eiendom	3451 86/88		
Utskriftsdato	22.09.2025	Antall datasett	99

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

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

8 Berørte datasett

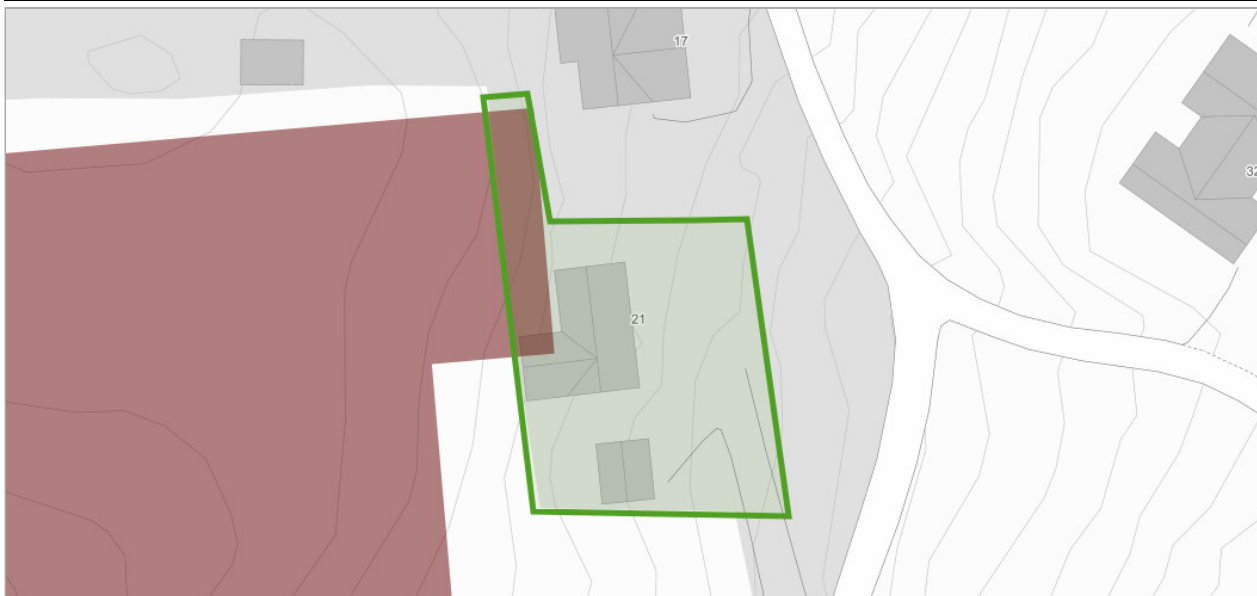
- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ❶ Dyrkbar jord ❶ Løsmasser N50/N250 ❶ Mulighet for marin leire ❶ Radon | <ul style="list-style-type: none"> ❶ FKB-AR5 ❶ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner ❶ Naturtyper i Norge - landskap ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd |
|---|--|

91 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ❶ 100-meter belte kyst ❶ Aktsomhetskart for kvikkleireskred ❶ Aktsomhetskart for steinsprang ❶ Ankringsområder ❶ Bergrettigheter ❶ Dybde data ❶ Faresonekart for skred i bratt terreng ❶ FKB Tiltak ❶ FKB-bane ❶ Foreslåtte naturvernområder ❶ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land ❶ Grunnvannsborehull ❶ Gyteområder ❶ Hoved- og biled, arealavgrensning ❶ Jordkvalitet ❶ Korallrev ❶ Kulturlandskap - verdifulle ❶ Kulturminner - Kulturmiljøer ❶ Kulturminner - SEFRAK ❶ Kulturminner - Fredete bygninger ❶ Låsettingsplasser ❶ Marine Naturtyper - DN håndbok 19 ❶ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller ❶ Naturtyper - verdsatte ❶ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) ❶ Reindrift beitehage ❶ Reindrift flyttlei ❶ Reindrift høst/vinterbeite årstidbeite ❶ Reindrift oppsamlingsområde ❶ Reindrift reinbeitedistrikt ❶ Reindrift reindriftsanlegg ❶ Reindrift reinrestriksjonsområde ❶ Reindrift sommerbeite årstidsbeite ❶ Reindrift vårbeite årstidbeite ❶ Skredhendelser ❶ Statens vegvesens kvikkleiredata ❶ Store fjellskred ❶ Støykartlegging veg etter T-1442 ❶ Støysoner for BaneNORs jernbanenett ❶ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 ❶ Tettsteder ❶ Trafikkmengde ❶ Turrutebasen ❶ Veg senterlinje Elveg 2.0 ❶ Vernskog ❶ Vindkraft | <ul style="list-style-type: none"> ❶ Aktsomhetskart for jord- og flomskred ❶ Aktsomhetskart for snøskred ❶ Akvakulturlokaliteter ❶ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ❶ Byggeforbudssoner kraftledninger ❶ Faresonekart for flom ❶ Fiskeplasser redskap ❶ FKB-arealbruk ❶ Flom - aktsomhetsområder ❶ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø ❶ Forurensset grunn ❶ Grus og pukk ❶ Hoved- og biled ❶ Inngrepsfrie naturområder ❶ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder ❶ Kulturlandskap - utvalgte ❶ Kulturminner - Brannsmiteområder ❶ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner og Sikringssoner ❶ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer ❶ Kvikkleire ❶ Marin grense ❶ Markagrensa ❶ Naturtyper - Utvalgte ❶ Naturtyper på land (NiN) ❶ Naturvernområder ❶ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde ❶ Reindrift høstbeite årstidbeite ❶ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde ❶ Reindrift Reinavtaleområde ❶ Reindrift reinbeiteområde ❶ Reindrift reinkonsesjonsområde ❶ Reindrift siidaområde ❶ Reindrift trekklei ❶ Reindrift vinterbeite årstidbeite ❶ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter ❶ Statlig sikra friluftslivsområder ❶ Stormflo ❶ Støysoner Avinors lufthavner ❶ Støysoner for Forsvarets flyplasser ❶ Strategisk støykartlegging veg ❶ Tilgjengelighet ❶ Trafikkulykker ❶ Vannforekomster ❶ Verneplan for vassdrag ❶ Villreinområder |
|---|---|

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

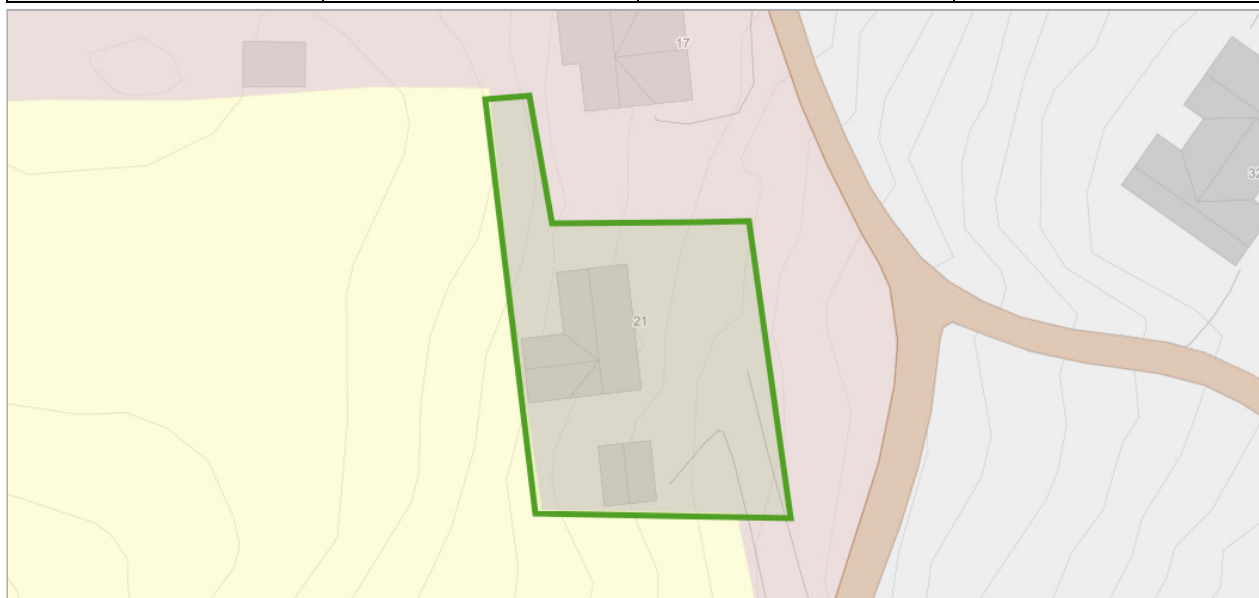
Arealressursflate
Dyrkbar jord ikke endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008
Ikke endret etter 2008

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.09.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

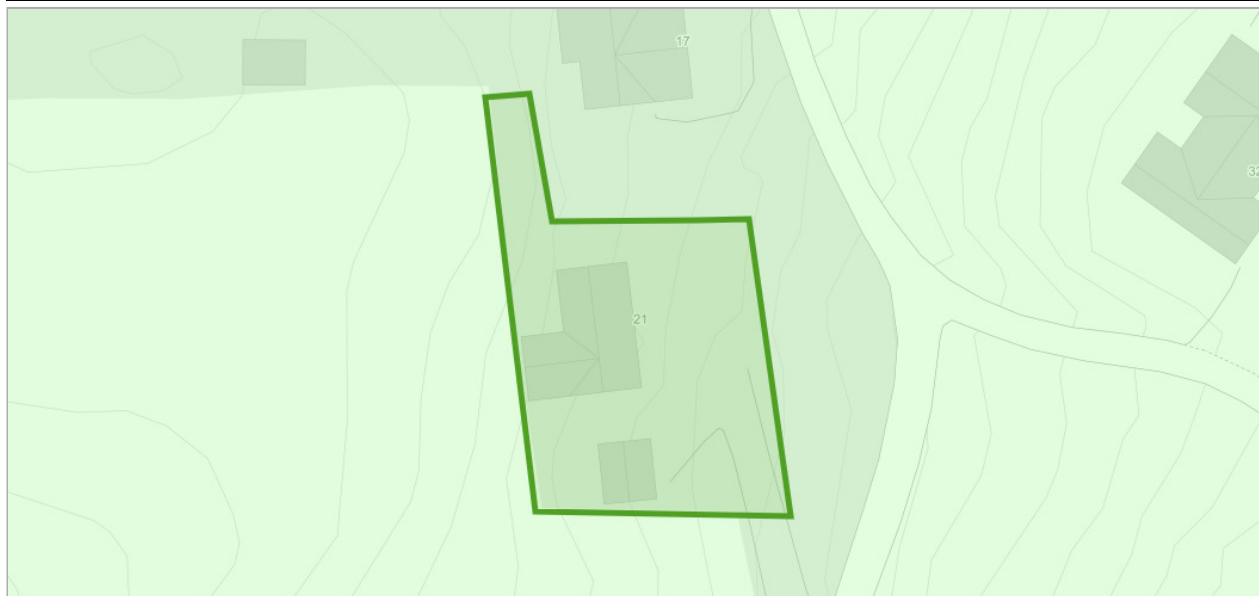
 Bebyggelse
 Innmarksbeite
 Åpen fastmark
 Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Innmarksbeite	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke registrert
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

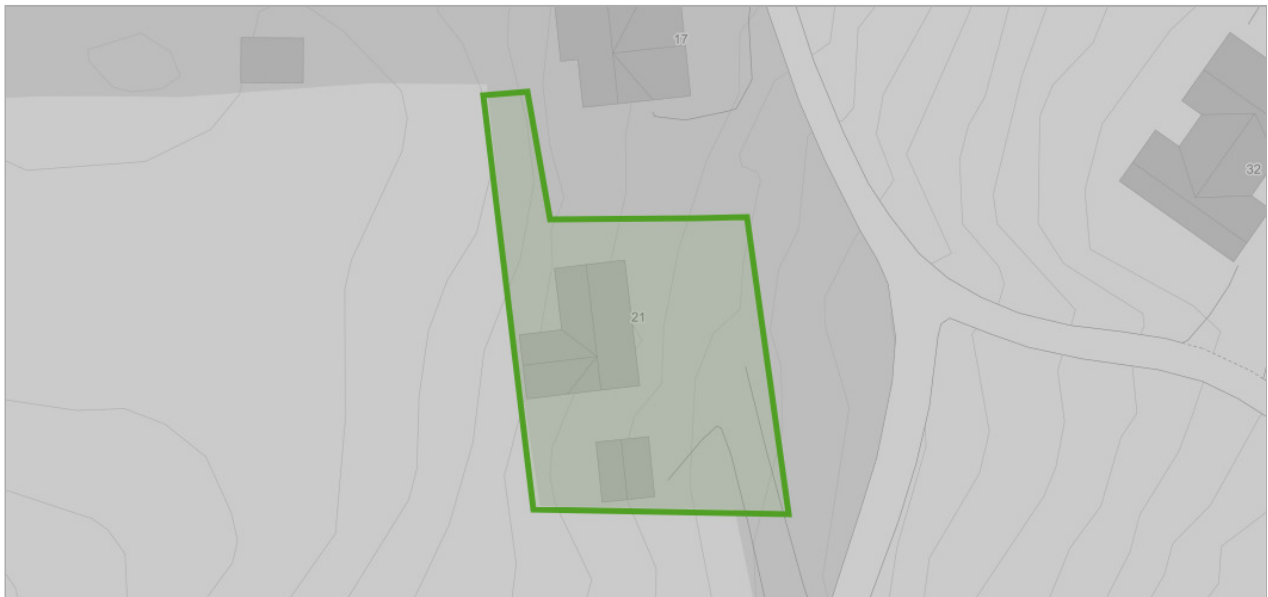
Løsmasser N50/N250
Tynn morene

Objekter

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

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Versjon	02.08.2021	
---------	------------	--



Tegnforklaring

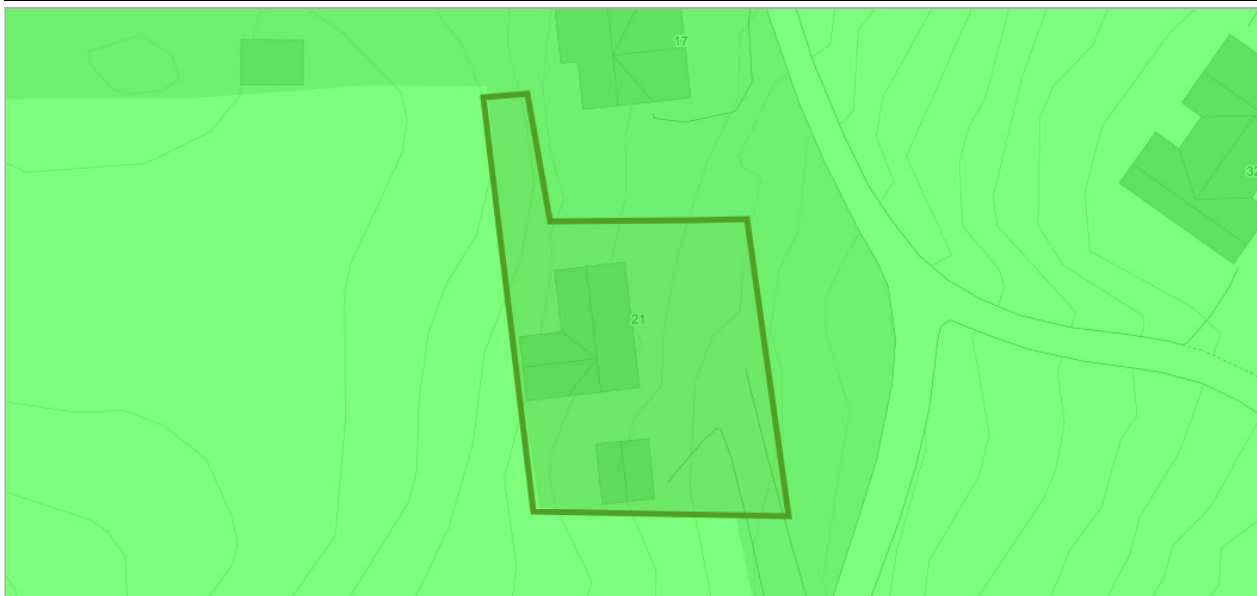
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
■ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Konisk flate	ENFG

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	21.09.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

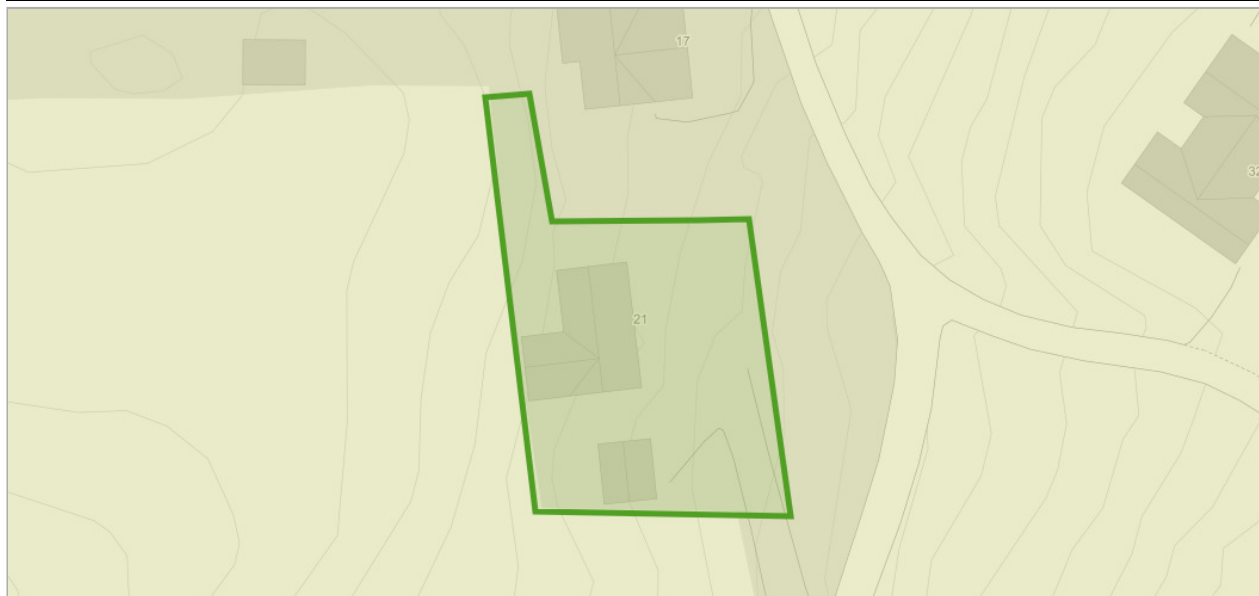
Mulighet for marin leire
Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stortSettFraværende	Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	21.09.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

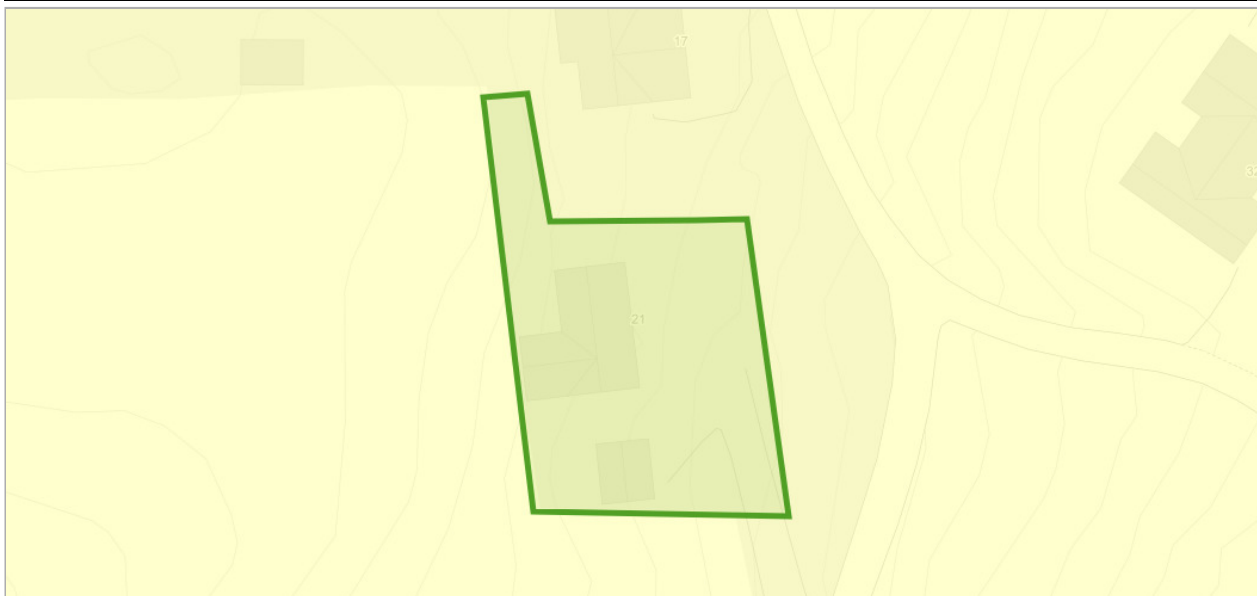
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

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

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

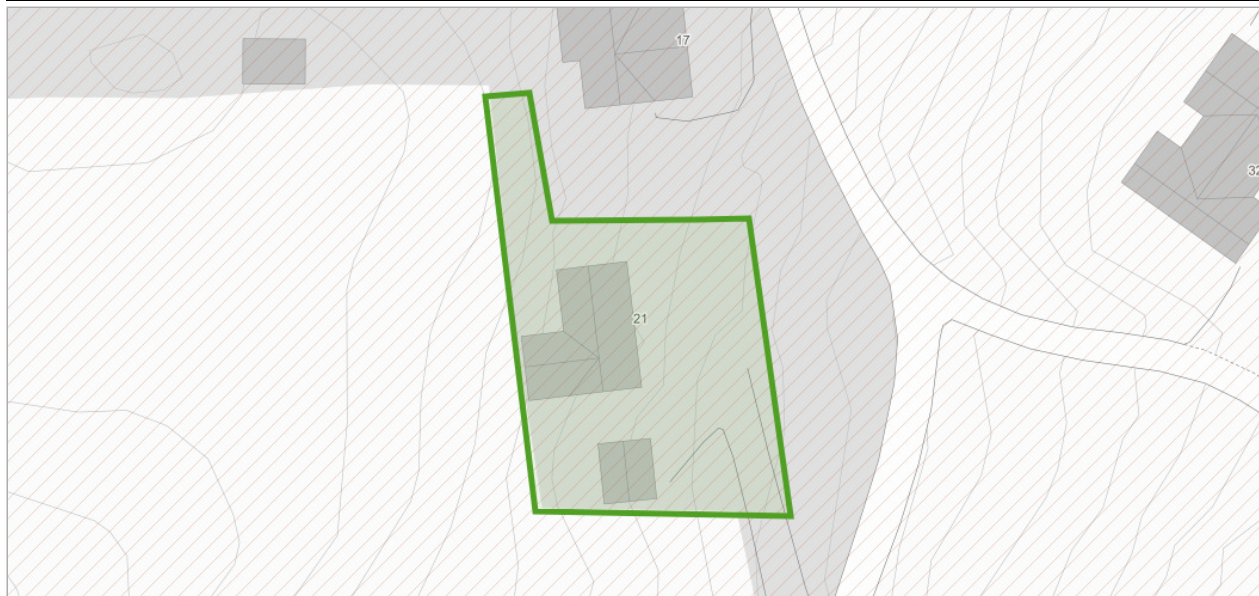
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	20.09.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

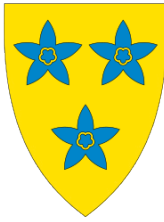
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet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

Tegnforklaring

Delfelt
 Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
LEIREELVI	Fossbråten



Nord-Aurdal kommune

Boks 143,
2901 Fagernes

Org.nr.: 961 381 908

Telefon: 61 35 90 00

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

Utskriftsdato:
22.09.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	88	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Øvre Pilset 21, 2920 LEIRA I VALDRES								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 22.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	88	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Pilset 21, 2920 LEIRA I VALDRES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	683,10 kr
Feiing	338,00 kr
Renovasjon	2 157,52 kr
Sum	3 178,62 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

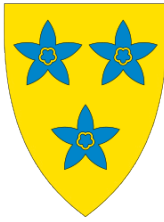
Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt fritidseiendom	0%	170800 prom	4.00	1/1	0 %	683,00 kr
Fritids- og stølsrenovasjon	25%	1 Hytte	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr
Årlig feiegebyr fritidsbolig	0%	1 Pipe	179.00	1/1	0 %	179,00 kr
Årlig tilsynsgebyr fritidsbolig	0%	1 Pipe	179.00	1/1	0 %	179,00 kr
					Sum	3 307,25 kr

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

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

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

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



Nord-Aurdal kommune

Boks 143,
2901 Fagernes

Org.nr.: 961 381 908

Telefon: 61 35 90 00

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

Utskriftsdato:
24.09.2025

Opplysning om piper og ildsted:

Gårdsnr:	86	Bruksnr:	88	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Øvre Pilset 21 H0101, 2920 LEIRA I VALDRES						

Skorstein og ildsted

Det er klart for nytt tilsyn og eller feiing på denne adressen.
Tilsyn varslet 2025.

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: 22.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	88	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Pilset 21, 2920 LEIRA I VALDRES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

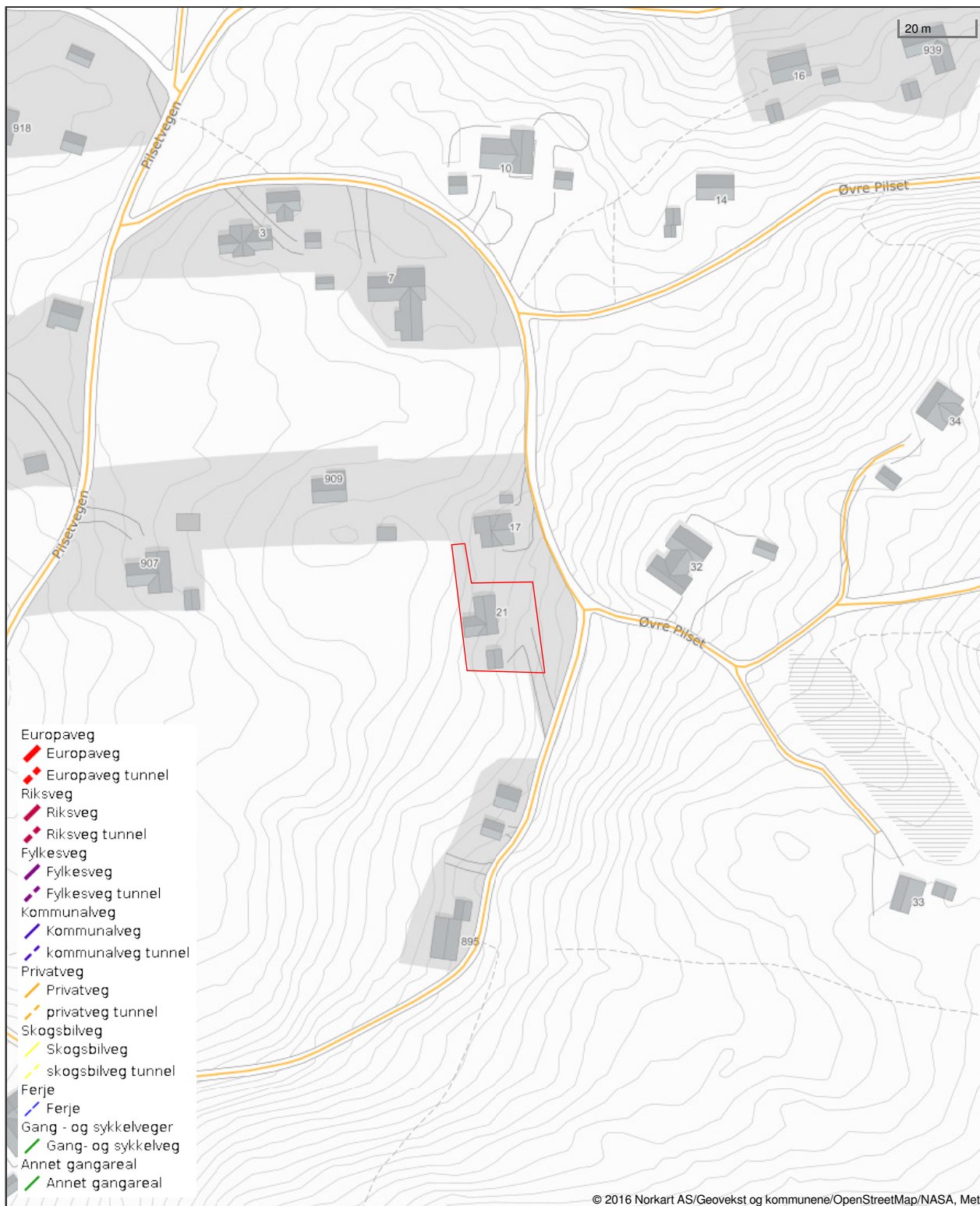
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3451 - 86/88//



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.

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Paul Brandvold <paul.brandvold@etna.no>
Sendt: tirsdag 18. november 2025 12:40
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: KH-975

Hei.

Anleggsbidraget er kr. 81685,- ved Øvre Pilset 21.

I tillegg må det graves grøft for kabelstikkledningen. Dette kan kunden selv gjøre, hvis det er ønskelig.

I dette tilfellet, skal det i følge kartet, ligge en kabelkveil like ved tomtegrensen.

Mvh



Paul Brandvold
Prosjektleder/planingeniør
Mobil +47 90 73 87 86.



Skatteetaten

Dato
22.09.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

TOVE KARIN BERG
KRAKKEPLASSEN 17 H0101
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3451 NORD-AURDAL

Gnr 86 Bnr 88 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Øvre Pilset 21, 2920 LEIRA I VALDRES

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 113 095

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 86, Bruksnummer 88 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

22.09.2025 kl. 09.32

22.09.2025 kl. 09.32

Adresse(r) :

Gateadresse: **Øvre Pilset 21**

Gatenr: **1383**

Kommune: **NORD-AURDAL**

Postkrets: **2920 LEIRA I VALDRES**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/1247135-1/200 10.09.2018 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Skifteoppgjør

GJETNES ANETTE

FØDT: 27.07.1977 IDEELL: 1/2

GJETNES CAMILLA EMILIE

FØDT: 05.02.1980 IDEELL: 1/2

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1960/1870-2/21 22.10.1960

ERKLÆRING/AVTALE

BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT

RETTIGHETSHAVER: RETTIGHETSHAVER, SE PANTEBOK

UTHUSET

BEST. OM VARIGHET

GRUNNDATA

1960/1875-1/21 22.10.1960

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 86

BNR: 61

2020/1680680-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 22.09.2025 09:32 - Sist oppdatert 22.09.2025 09:32

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

Side 1 av 2

Gårdsnummer 86, Bruksnummer 88 i 3451 NORD-AURDAL kommune

KNR: 0542 GNR: 86 BNR: 88

2025/538923-1/200 14.05.2025 13:43 **SAMMENSLÅING**

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

KNR: 3451 GNR: 86 BNR: 220

ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Nr. 859 a.
PÅ LAGER, SEM & STENFARSEN PÅ OSLO
10-56.Dagbok nr. 1875 1960. 22/10
Valdres sorenskriverembete

Avskrift.

Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Lør= dag, den 15. oktober 1960 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Guriro g.-nr. 86 br.-nr. 61 av skyld mark 0,01 i Nord Aurdal herred. Forretningen er forlangt av Guri Gulbrandsen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾ Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn

Ved forretningen møtte:³⁾ Selgeren.

Naboer var det unødvendig å varsle

Mennene valte til formann Asbjørn Landmark

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

- 1.4) Areal: Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 0,136 dekar. I alt 0,136 dekar.
2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Fra parselliens sydvestre hjørne i gammel delelinje mot
Ingvar Lihagens eiendom, går grenselinjen langs nevnte eiendom
11. m. til nedsatt merkestein. Herfra i østlig retning 11,8 m
til nedsatt merkestein i eiendommens østre grenselinje. Herfra

- 1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
- 2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19 N.N.»
- 3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)
- 4) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.)
- 5) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skyddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

i sydlig retning 12 m. til gammel merkestein i delet mot
Ingvar Lihagens eiendom. Herfra følges gammel delelinje i
vestlig retning tilbake til utgangspunktet.

Parsellen har gjerdeplikt rundt sitt område.

Parsellen har ingen rettigheter utenom sitt eget om-
råde.

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

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

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

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

Byggetomt

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

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog/hat/vi/samtykket/hat/av/ut-~~
marken

~~/kan/nyttes/i/fellesskap/av~~

~~/idet/vi/har/funnet/yderligere/deling/utdelt/~~

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

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til mark 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør mark 0,01

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Kosebu

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: kjøperen

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

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

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

Asbjørn Landmark *Karl Johan Onstad* *Ka. Dybbæk*

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

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

Går til jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

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

..... formann.

..... sekretær.

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

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

..... formann.

..... fylkeslandbrukssjef.

Antatt til tinglysing den 19.....

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr. 86 b.nr. 88

For tinglysing kr.

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

Nabolagsprofil

Øvre Pilset 21

Høyde over havet

1011 m



Offentlig transport

🚍 Nystølbrue Linje 309	13 min 🚗 6 km
🚍 Kruk Linje 309	14 min 🚗 7.8 km

Avstand til byer

Fagernes	25 min 🚗
Gjøvik	1 t 37 min 🚗
Hamar	2 t 9 min 🚗
Oslo	2 t 54 min 🚗

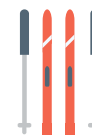
Ladepunkt for el-bil

🚗 Uno-X Leira	22 min 🚗
🚗 Rema 1000 Leira	22 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 253 m
- 355 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Valdres Alpinsenter
- Kjøretid: 28 min
- Skitrek i anlegget: 5



Aktiviteter

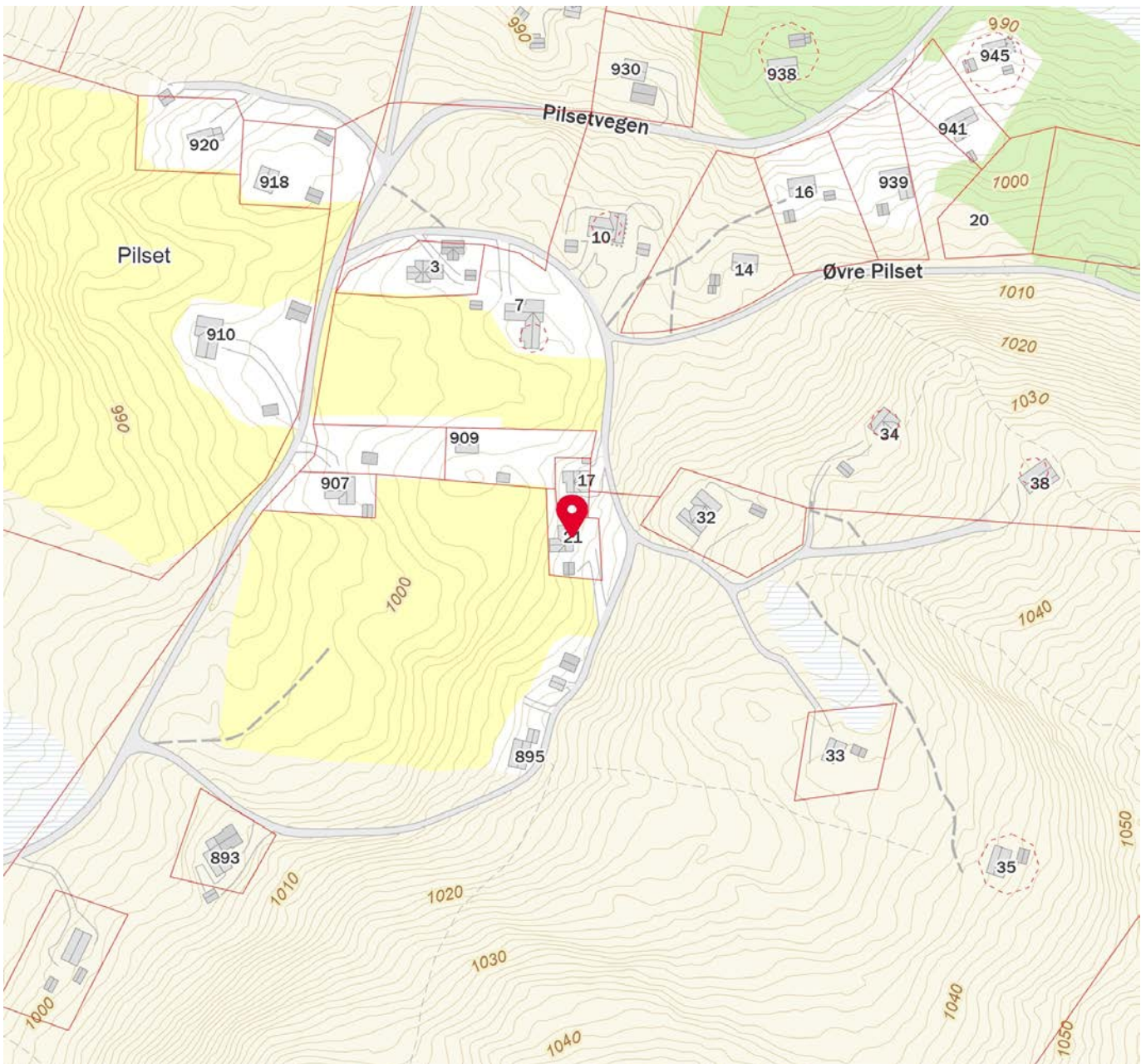
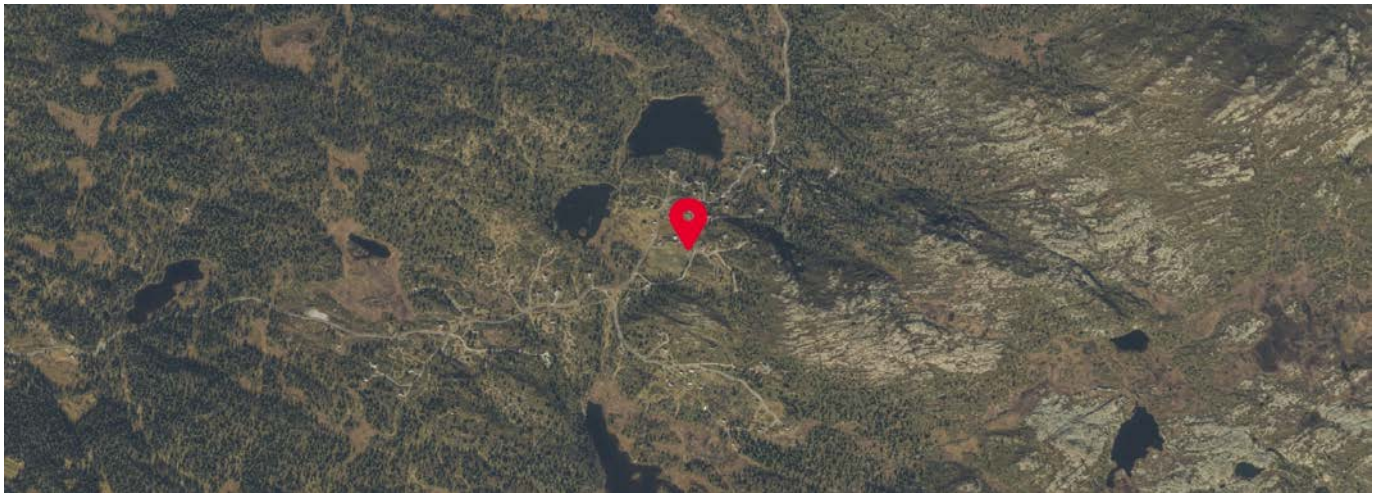
Fagernes kulturhus	24 min 🚗
Valdres Folkemuseum	25 min 🚗
Valdres Golfklubb	29 min 🚗
Reinli Stavkyrkje	39 min 🚗
Heia Merket	40 min 🚗

Sport

⚽ Leirali gymsal Aktivitetshall	24 min 🚗 11.6 km
⚽ Valdres Storhall Fotball, friidrett	24 min 🚗 11.7 km
🏊 Valdres Treningssenter	24 min 🚗

Dagligvare

Rema 1000 Leira PostNord	22 min 🚗 11.3 km
Coop Extra Leira Post i butikk	23 min 🚗 11.4 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 valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Øvre Pilset 21
2920 LEIRA I VALDRES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Celine Høyne Fjeld

Telefon: 473 92 955
E-post: celine.hoyne.fjeld@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre