

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Ingrid Skrindsrud

Mobil 901 25 967

E-post ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 490 000,-
Omkostn.: Kr 13 600,-
Total ink omk.: Kr 503 600,-
Selger: Morten Normann Olsen
Ellen Hoel

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total: 54/66 m²
Tomtstr.: 979.9 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 46

Oppdragsnr.: 1201240063

Enkel hytte med flott beliggenhet i stølsområde. Solrikt med vid utsikt. Fine turmuligheter.

Brattstølvegen 119 ligger åpent og fint til i et solrikt område med spredt hytte- og stølsbebyggelse. Her er det vid utsikt utover Tisleidalen, til elva Tisleia og til Nystølfjellet, og turen kan starte rett utenfor hyttedøra.

I Tisleidalen er det nydelig turterreng med milevis av flotte skiløyper, det er stølsveier og stier for syklist i alle aldre og det er kort vei til elva Tisleia hvor ørreten ofte biter. Det er også mulighet for fiske i flere fjellvann. Vinterstid finner en oppkjørte skiløyper og stor løypenett ca. 30-40 m fra hytta.

Hytta ligger på eiet tomt i hellende terreng, med sti ned til hytta. Bebyggelse og tomt har noe behov for oppgradering og vedlikehold, men dette er en eiendom hvor både store og små vil kunne trives.

Solcelleanlegg.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	27
Informasjon fra kommunen	70
Bekreftelse på formuesverdi	97
Andre vedlegg	127
Budskjema	135

Om Brattstølvegen 119

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 66 m²

TBA: 11 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 54 m² Stue/kjøkken, stue, to soverom og gang.

BRA-e: 2 m² Vindfang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m² Åpen terrasse.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m² Bod, gang og innredet rom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hytte:

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Ny arealstandard:

- Terrasse er definert som åpent areal.
- Vindfang og uthus er definert som eksternt bruksareal.

Uthus:

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Deler av anneks har ikke målbart areal pga. lav takhøyde. (under 1.9 meter)

Areal i salgsopgaven 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

979.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt beliggende i hellende terreng med noe plen, støttemur av naturstein og beplantning. Naturtomt med trapp ned til eiendommen. Tomta er inngjerdet med tregjerde og noe netting ("Norgesgjerde").

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn

utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet. For denne eiendommen er alle grensene markert lilla, som har betydning "mindre nøyaktig." Arealet vil dermed avvike ved nøyaltig oppmåling.

Vedlagt i salgsoppgaven følger også kopi av Skylddeling, dagbok nr. 1857, tinglyst 05.05.1965. Denne oppgir areal på ca. 1 dekar/ca. 1.000 m². Vi gjør oppmerksom på at både areal og grenser vil avvike ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Brattstølvegen 119 ligger åpent og fint til i et solrikt område med spredt hytte- og stølsbebyggelse. Her er det vid utsikt utover Tisleidalen, til elva Tisleia og til Nystølfjellet, og turen kan starte rett utenfor hyttedøra sommer som vinter.

I Tisleidalen er det nydelig turterreng med milevis av flotte skiløyper, det er stølsveier og stier for syklist i alle aldre og det er kort vei til elva Tisleia hvor ørreten ofte biter. Det er også mulighet for fiske i flere fjellvann, og etter å ha plukket spannet fullt med bær, kan en gjerne avslutte turen med et friskt bad.

Tisleidalen er også et eldorado for alle syklist i. Her kan en sykle innover de mange stølsveiene i området og besøke støler som fortsatt er i drift. Nord-Europas største aktive støslag ligger i området Tisleidalen - Vaset, og en tur langs Tisleivegen/ Panoramavegen kan gi mange vakre naturopplevelser, spennende møter med dyr, og mulighet til å oppleve aktiv stølsdrift. På Langestølen er det sesongåpen butikk og kafé, som er et koselig sted å svinge innom. Det kan også være gøy å besøke Tisleidalen sitt flotte anlegg for terreng- og stisykling. Dette ligger nær Merket, og har fire løyper i ulike lengder og vanskelighetsgrader. Sykkelturer her vil garantert gi mange utfordringer og mye moro for både liten og stor.

Tisleidalen Løypelag sørger hver vinter for et omfattende løypenett som strekker seg milevis innover fjellet. Nærmeste løype finner en om lag 30 - 40 m fra hytta, og løypene går i fint og variert terreng som passer for både store og små. Ta gjerne turen til Gribbe (1.057 moh), rundt Haugsetfjellet (1.152 moh), eller opp på Nystølvarden (1.296 moh) som er områdets høyeste fjell. Løypene henger også sammen med andre løypenett, så her er mulighetene mange!

Om en ønsker alpint er det fint å kjøre seg en tur til Valdres Alpinsenter i Aurdal, til Bualie Skisenter eller kanskje til Hemsedal? For den golf interesserte er det ca. 20 minutters kjøring til Vestringsbygda, som har en av Norges finest beliggende golfbaner.

Fra hytta er ca. 2,5 km til Joker Fjellbu, som har et rikt og spennende vareutvalg med flere gode produkter fra lokale leverandører. Butikken kan også tilby apotekvarer, tipping, verktøy, litt bekledning, leker og spill til barna, utstyr til hund og katt mm. Dusjrom og vaskemaskin står til disposisjon, og har en behov for å fylle vannkanner kan dette også gjøres her. Bensin og diesel fylles ved butikken, hos selvbetjente Fjellbu Oil, og en sparer ekstra kjøring for å fylle tanken.

I Tisleidalen finner en også kirke og hotell, og mellom Bjørkestølen Camping og Vasetdansen Camping kan en følge "Kjærlighetsstien", som er en trivelig skogsti langs elva. Ved Joker Fjellbu er det busstopp med flere daglige avganger mellom Fagernes og Gol. Bussene korresponderer med annen offentlig transport, busser og tog til både øst- og vestlandet. Avstand til Leira er ca. 19 km og til Gol ca. 33 km.

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, uthus, utedo og hundegård med enkel pulttak konstruksjon.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Tor-Audun Eriksen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Eiendommen ligger i Tisleidalen, i Nord Aurdal kommune, har gode solforhold og vid utsikt.

Fritidseiendommens bebyggelse består av frittstående hytte, uthus, utedo og hundegård.

Hytte har byggeår; ca.1966.

Fritidsboligen er oppført med alt på en flate over kryperom.

Bygget har bærekonstruksjoner fra byggeår.

Det er foretatt påkostninger/oppgradering med tilbygg i 1976.

Det er ikke innlagt strøm eller avløp.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de

forskjellige bygningsdelene.

Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

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

Fritidsbolig

Byggeår: 1966. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard: Bygget har gjennomgående lav standard.

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

UTVENDIG

Saltak med sperrekonstruksjon av tre og kaldtloft Taktekkingen er av stål/ aluminiumsplater og med takrenner/nedløp av sink og malt blikk.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning.

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+1. kitta tresprosser i ytterste glassfelt.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasse i trekonstruksjon lagt på terreng.

INNENDIG

Innendig er det gulv av heltre furu. Vegger er kledd med finérplater og Innvendige himlinger har malte plater. Bygget har gulv mot grunn av trebjelkelag.

Bygget har mursteinspipe og med tilkoblet vedovn og tilmurt åpen peis.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Lite lagerrom i krypkjeller i gulv på kjøkken.

Innendig har boligen furu fyllingsdører.

Uthus

Byggeår: 1976. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard: Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold: Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Uthus med bod og anneks.

Uthus oppbygd med bjelkelag satt på terreng. Yttervegger av

bindingsverkskonstruksjon med stående behandlet ytterkledning.

Pulttak i sperrekonstruksjon og tak tekket med stålplater. Innvendig i gang og soverom er gulv belagt med vinylbelegg. Vegger og himling har malte plater.

Bygningen fremstår med noe vedlikeholdsetterslep på utvendige overflater.

Bygget er ikke vurdert av meg utover dette.

På eiendommen er det satt opp en frittstående utedo og hundegård med enkel pulttak konstruksjon. Disse byggene er ikke omtalt ytterligere i min rapport.

Verditakst

Kr 550 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? - Ja. Ringmur på terreng, fukt i krypkjeller og svikt i bjelkelag på det ene soverommet.

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

- Ja. Utgliding av grunnmur, antatt på -80 tallet. Skjeve gulv og vegg ved inngang.

Pkt. 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? - Ja. Muslort påvist inne på gulv.

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. Tinglyst parkering på naboeiendom mot vest.

Tilleggs kommentar: Inngjerdet tomt.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Vindfang, stue/kjøkken, stue, to soverom og gang.

Åpen terrasse.

Uthus:

Bod, gang og innredet rom.

Utedo.

Standard

Åpent og solrikt med nydelig utsikt finner du Brattstølvegen 119. Den ligger på en eiendommen, inngjerdet tomt i hellende terreng, og er omgitt av fint og variert turterreng året rundt.

Det er bilvei til tomtegrensa med tinglyst parkering på naboeiendom, og sti ned til

hytta.

Her er det usjenert, stille og fredelig. Hytta har åpen terrasse, og det er mulighet for flere fine uteplasser på tomta.

Inne i hytta er det en praktisk entrè med god garderobe- og oppbevaringsplass.

Inne i hytta er det en lys stue hvor en fra spisestua kan nyte fin utsikt utover området. I stua er det også en mindre sittegruppe, og det er åpent videre inn til stue med sofagruppe og åpen, hvitmalt peis. Nær peisen er det en eldre vedovn som gir god varme til rommet.

Fra stua er det delvis åpent inn til kjøkken med over- og underskap i tre, fronter i heltre furu og finér. Laminert benkeplate med utslagsvask av plast. Gasskomfyr. Det er kun naturlig ventilerer fra kjøkkenet.

I hytta er det to soverom, det ene med plassbygd seng. Hovedsoverommet har dobbeltseng og hyller for oppbevaring. Det andre soverommet har tilsvarende størrelse som hovedsoverommet og har vært benyttet av eier som et enkelt hyttebad.

På tunet er det i tillegg et uthus inndelt i to deler. Den ene delen med gang/ inngangsparti og et innredet rom, og andre del med bod. Det innredede rommet har selger innredet med køyeseng for ekstra soveplasser, men uthuset er ikke byggemeldt og godkjent for varig opphold.

På eiendommen er det også en frittstående utedo og hundegård med enkel pulttak konstruksjon.

Eiendommen holder enkel standard og har belysning fra solcelleanlegg.

Det er strøm i området. Griug informerer om en prisantydning for framføring av strøm på ca. kr. 100.000,- . Følgene prisantydning er å betrakte som en skisse av hva det kan koste å framføre strøm til eiendommen, inkl. materiell, arbeid og gravkostnader. Se vedlegg i salgsoppgave.

Innlagt sommervann, men ikke søkt.

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 stål/aluminiumsplater og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner og nedløp av sink og malt blikk

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert noe frostsprengte nedløp.

Tiltak:

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:
- Frostsprengte nedløp må holdes under oppsikt og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.

Veggkonstruksjon,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Andre tiltak:

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunkt. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting. Skeivheter må sees i sammenheng med setninger i bygget. Se tiltak lagt under kontrollpunkt 'Grunnmur/fundamenter og drenering'

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Saltak med sperrekonstruksjon av tre. Kaldtloft er besiktiget fra luke ved kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er påvist synlige fuktmerker ved pipegjennomføring.

Tiltak:

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Skeivheter må sees i sammenheng med setninger i bygget. Se tiltak lagt under kontrollpunkt 'Grunnmur/fundamenter og drenering'

Vinduer,TG2

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+1, med kitta tresprosser i ytterste glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.

Dører,TG2

Bygningen har malt hovedytterdør og enkel labankdør i tre til vindfang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak:

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Liten østvendt terrasse-platting lagt på terreng og oppbygd med bjelkelag og terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tiltak:

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Innvendig:

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av heltre furu. Vegger er kledd med finérplater og Innvendige himlinger har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert stedvis sår og hakk/slitasje i gulvbord. Det er registrert ekskrementer fra mus i oppholdsrom.

Andre tiltak:

- Bygget fungerer med registrert avvik. Det må gjøres tiltak mot mus.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Bygget har gulv over grunn av trebjelkelag. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i spisestue/kjøkken og stue. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på 2 m. Det er målt ca. 90 mm som høyeste avvik gjennom hele etasjen.

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.
- Det er påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist.

Andre tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser og undersøkelser av grunn og grunnforhold. Tiltak med selve opprettingen av hytta må sees i sammenheng med tiltak lagt under kontrollpunkt 'grunnmur/fundamenter'.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

Bygget har mursteinspipe med tilkoblet vedovn og tilmurt åpen peis. Pipe og ildsted er

kontrollert i 2020 av det lokale brann/feievesen og hvor eier har utbedret avvik som ble registrert den gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Sprekker må sees i sammenheng med registrerte skeivheter i bygget.

Tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.

Krypkjeller,TG3

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv med luke i stue. Lite kryperom/lagerrom i krypkjeller i gulv på kjøkken.

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 temperatursforskjeller. 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 stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale
- Det er registrert stedvis noe svikt i bjelkelag som kan skyldes fukt i bjelker/bærende konstruksjoner i kryperom. Ekskrementer fra mus registrert i luke på kjøkken.

Tiltak:

- Bedre ventilerings må etableres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Organisk avfall (trevirke) som ligger på grunnen i krypkjelleren bør fjernes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

Kjøkken

Etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Innredning med skufferekke, over- og underskap i tre. Fronter i heltre furu og finér.
Laminert benkeplate med utslagsvask av plast.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
- Enkelte skeivheter på fronter

Tiltak:

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Etasje > Stue/kjøkken

Avtrekk,TG2

Det er ingen ventilerings fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG3

Innvendige vannledning er av plast/kobber og tilkoblet blandebatteri på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Tiltak:

- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Avløpsrør,TG2

Avløpsrør av plast tilkoblet kjøkkenvask.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tomteforhold

Drenering,TG2

Overvann fra tak ledes i nedløp. Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring mot grunn/murkonstruksjon og jmf. bygningsåret var dette en vanlig løsning på slike

konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tiltak:

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter, TG3

Bygget har ringmur av murkonstruksjon satt på grunn/i terreng. Dette er en risikokonstruksjon med henhold til fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som må sees i årsakssammenheng med registrert skjevheter i hytta.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmuren har setningsskader.
- Grunnmur rett i terreng er en risikokonstruksjon med henhold til fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, og som må sees som årsakssammenheng med registrerte skjevheter i hytta.

Andre tiltak:

- Kostnadsestimat er satt for nærmere undersøkelser av grunn og dens stabilitet. Ved igangsetting av tiltak med oppretting må grunnforhold og mur stabiliseres før videre tiltak med oppretting av hytta. Se også tiltak lagt under kontrollpunkt etasjeskille.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Forstøtningsmurer, TG2

Liten forstøtningsmurer av naturstein.

Vurdering av avvik:

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

Andre tiltak:

- Lokal utbedring. Rekkverk bør vurderes om nivåforskjell/høyde på steinmur og ned til underliggende terreng økes.

Terrengforhold, TG2

Eiendommen er planert rundt bygning på oversiden med plen og med skrånende naturtomt ellers. Eiendommen er inngjerdet med tregjerde og noe netting ("norgesgjerde"), samt trapp i trekonstruksjon lagt i terreng med grus i trinn.

Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Avvik er registrert på nordsiden av hytta.

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG3

Det er innlagt avløpsrør av plast for gråvann (går til kum på nedsiden av hytta). Det er innlagt vann på kjøkken og utvendige vannledning av plast (PEL) tilkoblet brønn/vannkilde i område, men ikke kjent hvor.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:
- Det foreligger ikke godkjent utslippstillatelse (krav ved innlegging av vann i bygg) Eier opplyser at vannkran ikke benyttes vinterstid.

Tiltak:

- Foreta kontroll av brønnvann.
 - Andre tiltak:
 - Vannkvalitet må dokumenteres
 - Kostnadsestimat satt for å koble fra vannledning inne og montere den opp utvendig.
- Eier opplyser at drikkevann må medbringes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert med innbo og løsøre slik som fremvist på visning med unntak av radio, porselens servise og personlige eiendeler.

Hundegården blir også fjernet.

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

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med.

TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser at hytta har meget god mobildekning, ligger ca. 300 m fra mobilmast.

Parkering

Tinglyst parkering til en bil på naboeiendom, ca. 30m fra hytta.

Vinterstid ca. 300m i skiløype fra brøytet parkering.

Diverse

Jfr. grunnkart ligger hundegård i/på tomtegrensen. Hundegården vil bli demontert og fjernet til overtagelse. Platting vil stå igjen.

Eiendommen vil bli overleveres slik den fremstår på visning uten ytterligere vask og rydding. Eiendeler listet opp under pkt. "innbo og løsøre" vil bli fjernet.

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

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

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Svært viktig friluftslivsområde
- Kulturlandskap og kulturmiljøer
- Aktsomhetsområde for radon moderat til lav

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

Energi

Oppvarming

Ved.

Parafinovn med "Ring hytta varm".

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 490 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2024:

Renovasjon pr. år: kr. 2 157,50,-

Feiegebyr pr år: kr. 169,-

Tilsynsgebyr pr år: kr. 169,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 692,-

Info formuesverdi

Kr. 229.505,- pr. 2022

Andre utgifter

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Brøyteavgift ca. kr. 4.000,-

Pliktig velavgift kr 1 000,- fordelt på følgende:

Bom/vedlikehold Hovda - Gjølmyr - Liaset: Kr. 500,- pr. år pr. 2024.

Vedlikehold Brattstølvegen: Kr. 500,- pr. år pr. 2024 ifølge eier.

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 79, bruksnummer 46 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:

3451/79/46:

09.02.2018 - Dokumentnr: 421842 - Jordskifte

Sak: 0510-2015-0046 Hegge

Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2024 - Dokumentnr: 1506361 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Valdres Eiendomskontor AS

Org.nr: 979 870 167

Elektronisk innsendt

05.05.1965 - Dokumentnr: 1857 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3451 Gnr:79 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 216672 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0542 Gnr:79 Bnr:46

06.12.1965 - Dokumentnr: 4360 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:79 Bnr:10

10.02.1966 - Dokumentnr: 552 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:79 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:79 Bnr:81

Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:79 Bnr:82

Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:79 Bnr:83

Rett til parkeringsplass

Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Uthuset er ikke registrert hos kommunen, og det foreligger ingen ferdigattest. Uthuset skulle vært byggesøkt. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til at dette ikke er på plass, herunder risikoen for om bygget ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Lovlighet fra tilstandsrapport:

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

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

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

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

Innvendig tak høyde avviker mot dagens minimumskrav av Tek 17 på 2. 40 meter, men hvor tak høyde på 2,20 meter i deler av bygget er tillatt.

Uthus

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke dokumentasjon på at uthus er godkjent for varig opphold.

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

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det foreligger ikke tegninger av uthus, eller dokumentasjon på at uthus er godkjent for varig opphold. Innredet rom i uthus er ulovlig innredet av selger og benyttet som ekstra soverom. 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.

Vei, vann og avløp

Adkomst via privat gruset veg og med tinglyst parkeringsplass til en bil på naboeiendom.

Det er innlagt sommervann på kjøkkenet fra nærliggende brønn i området. Det foreligger ikke godkjent utslippstillatelse (krav ved innlegging av vann i bygg).

Drikkevann medbringes, kan evt fylles på Joker Fjellbu når en er innom og handler.

Brønnen tørker ut ved varm sommer/lite nedbør.

Bygningen har ikke innlagt avløp, kun gråvannsavløp kjøkken.

Utedo.

På generelt grunnlagt skal det alltid søkes om utslippstillatelse når en eiendom har innlagt vann. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er søkt om utslippstillatelse for denne eiendommen. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplan:

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

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

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

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

12 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

13 600 (Omkostninger totalt)

29 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

32 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

503 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

519 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

522 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 13 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 20.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt fastpris 49 900 av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

10.06.2025







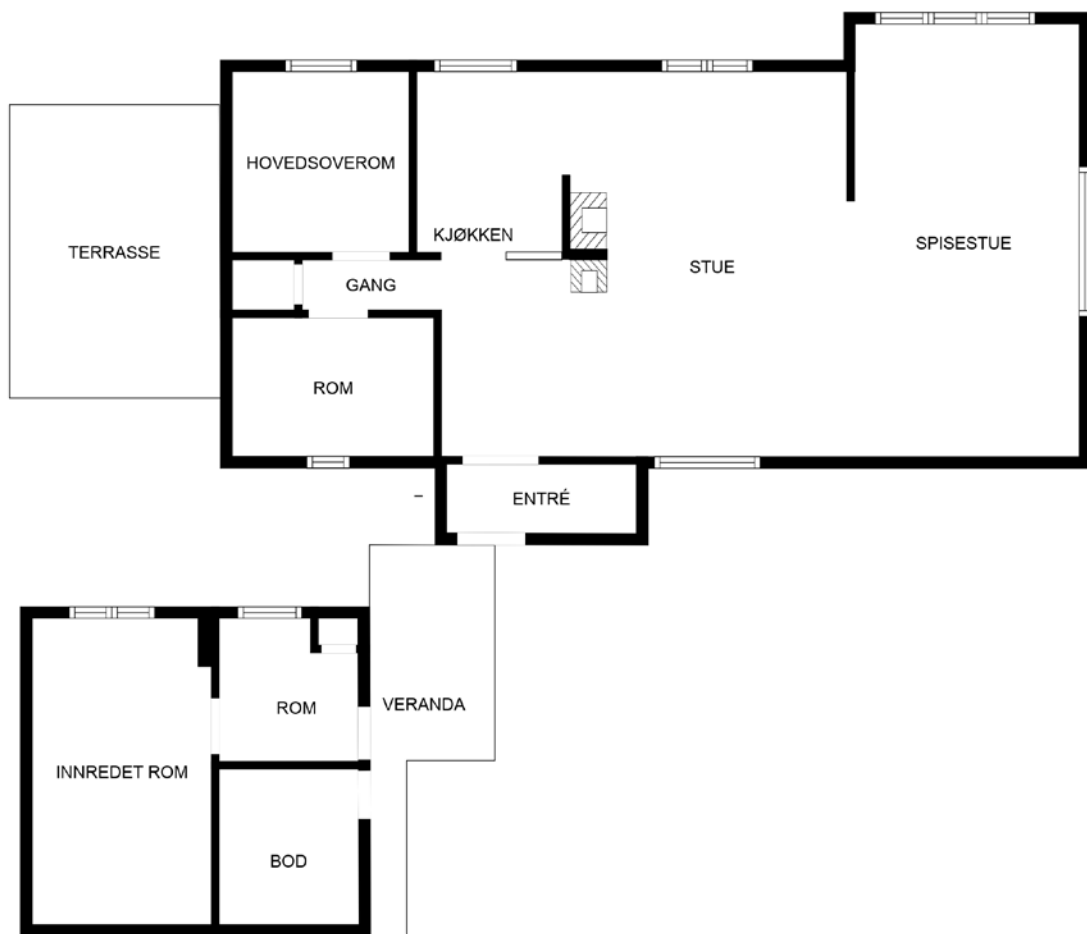




















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Brattstølvegen 119, 2923 TISLEIDALEN
 NORD-AURDAL kommune
 gnr. 79, bnr. 46

Markedsverdi

550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 05.06.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 21462-1218

Referansenummer: OY5837

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2024216



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger i Tisleidalen, i Nord Aurdal kommune. Eiendommen har gode solforhold og fin utsikt. Fritidseiendommens bebyggelse består av frittstående hytte, uthus, utedo og hundegård. Hytte har byggeår; ca.1966.

Fritidsboligen er oppført med alt på en flate over kryperom. Bygget har bærekonstruksjoner fra byggeår. Det er foretatt påkostninger/oppgradering med tilbygg i 1976. Det er ikke innlagt strøm.

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

Skeivheter i bygget må sees i sammenheng med byggemetode og hvor bygget er satt rett på stedlige masser i terreng. Det bør gjøres nærmere undersøkelser av grunn/fundamenter før evt. oppretting igangsettes. Dette for å få svar på om grunn er stabil og/eller om det fortsatt pågår setninger/bevegelser avhengig av årstider.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak med sperrekonstruksjon av tre og kaldtloft. Taktekingen er av stål/aluminiumsplater og med takrenner/nedløp av sink og malt blikk. Veggene har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning.

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+1. kitta tresprosser i ytterste glassfelt. Bygningen har malt hovedytterdør. Terrasse i trekonstruksjon lagt på terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av heltre furu. Vegger er kledd med finérplater og Innvendige himlinger har malte plater. Bygget har gulv mot grunn av trebjelkelag.

Bygget har mursteinspipe og med tilkoblet vedovn og tilmurt åpen peis. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Lite lagerrom i krypkjeller i gulv på kjøkken. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med skufferekke, over- og underskap i tre. Fronter i heltre furu og finér. Laminert benkeplate med utslagsvask av plast.

Det er kun naturlig ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledning er av plast/kobber og tilkoblet blande batteri på kjøkken.

Bygget har naturlig ventilasjon.

Røykvarsler og brannslukningsapparat i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert.

Bygget har ringmur av murkonstruksjon satt på grunn/i terreng og overvann fra tak ledes i nedløp.

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

Liten forstøtningsmur er av naturstein.

Eiendommen er planert rundt bygning på oversiden med plen og med skrånende naturtomt ellers. Eiendommen er inngjerdet med tregjerde og noe netting ("norgesgjerde"), samt trapp i trekonstruksjon lagt i terreng og med grus i trinn.

Det er ikke innlagt avløp. Det er innlagt vann på kjøkken (antatt sommervann) og utvendige vannledninger av plast (PEL) tilkoblet brønn/vannkilde i området/på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	66 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	56 m ²
Totalpris	550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Bygget benyttes nå som soverom, men det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent omdisponering/bruksendring til dette.

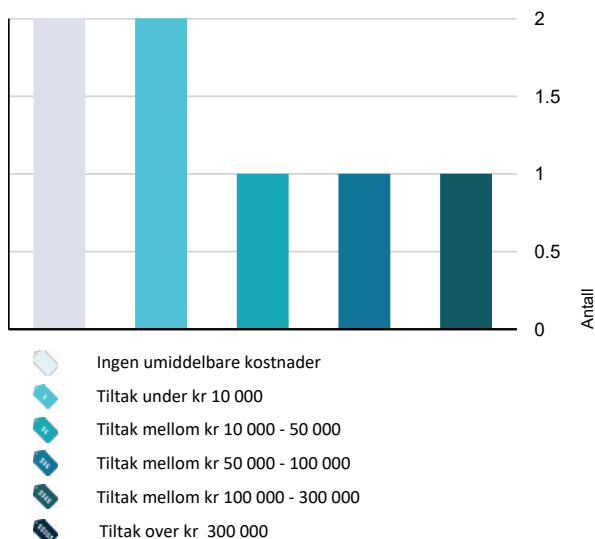
Sammendrag av boligens tilstand

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 bolig på eiendommen 79/46 i Nord Aurdal kommune.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

1976	Tilbygg	Tiltak med tilbygg jmf. daterte tegninger.

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe frostsprengte nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:

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



Manglende kontrollert bortledning av takvann.



Det er ikke montert stigetrinn til pipe.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sink og malt blikk

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunkt. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting. Skjevheter må sees i sammenheng med setninger i bygget. Se tiltak lagt under kontrollpunkt 'Grunnmur/fundamenter og drenering'

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrekonstruksjon av tre. Kaldtloft er besiktiget fra luke ved kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er påvist synlige fuktmerker ved pipegjennomføring.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.

Skeivheter må sees i sammenheng med setninger i bygget. Se tiltak lagt under kontrollpunkt 'Grunnmur/fundamenter og drenering'



Fuktmerker i treverk ved pipegjennomføring.



Synlig skeivheter i takkonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+1, med kitta tresprosser i ytterste glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

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



Eksempel på værslitt/sprekker i trevirket utvendig og løs overflatebehandling på beslag.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og enkel labankdør i tre til vindfang.

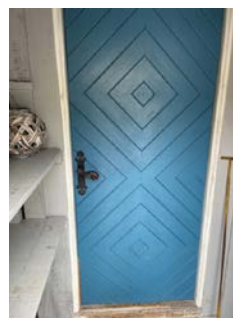
Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold.



Hovedytterdør i vindfang

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Liten østvendt terrasse-platting lagt på terreng og oppbygd med bjelkelag og terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulver av heltre furu. Vegger er kledd med finérplater og Innvendige himlinger har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert stedvis sår og hakk/slitasje i gulvbord.
Det er registrert ekskrementer fra mus i oppholdsrom.

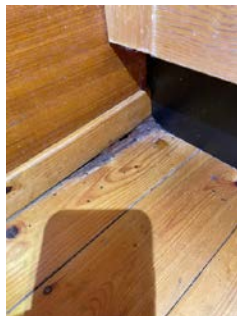
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygget fungerer med registrert avvik.
Det må gjøres tiltak mot mus.



Slitasje i overflater



Ekskrementer fra mus

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har gulv over grunn av trebjelkelag.

Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i spisestue/kjøkken og stue.

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på 2 m.

Det er målt ca. 90 mm som høyeste avvik gjennom hele etasjen.

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.
- Det er påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser og undersøkelser av grunn og grunnforhold. Tiltak med selve opprettingen av hytta må sees i sammenheng med tiltak lagt under kontrollpunkt 'grunnmur/fundamenter'.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Glipper mellom gulv og gulvlist

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Bygget har mursteinspipe med tilkoblet vedovn og tilmurt åpen peis. Pipe og ildsted er kontrollert i 2020 av det lokale brann/feievesen og hvor eier har utbedret avvik som ble registrert den gang.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Sprekker må sees i sammenheng med registrerte skeivheter i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Sprekker i brannmur



Sprekker i peis



Sprekk i pipe

Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv med luke i stue. Lite kryperom/lagerrom i krypkjeller i gulv på kjøkken.

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 temperaturforskjeller. 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 stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Krypjkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Det er registrert stedvis noe svikt i bjelkelag som kan skyldes fukt i bjelker/bærende konstruksjoner i kryperom. Ekskrementer fra mus registrert i luke på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Organisk avfall (trevirke) som ligger på grunnen i krypkjelleren bør fjernes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde tatt inn fra lufterventil i tilbygg.

Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning med skufferekke, over- og underskap i tre. Fronter i heltre furu og finér. Laminert benkeplate med utslagsvask av plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
- Enkelte skeivheter på fronter

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledning er av plast/kobber og tilkoblet blandebatteri på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Svette/drypper fra rørskjøt

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast tilkoblet kjøkkenvask.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon via ventiler vegg.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

røykvarsler og brannslukningsapparat i bygget.

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

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert.

! TG 2 Drenering

Overvann fra tak ledes i nedløp.

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Andre tiltak:

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

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygget har ringmur av murkonstruksjon satt på grunn/i terreng. Dette er en risikokonstruksjon med henhold til fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som må sees i årsakssammenheng med registrert skjevheter i hytta.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmuren har setningsskader.

Grunnmur rett i terreng er en risikokonstruksjon med henhold til fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, og som må sees som årsakssammenheng med registrerte skjevheter i hytta.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat er satt for nærmere undersøkelser av grunn og dens stabilitet. Ved igangsetting av tiltak med oppretting må grunnforhold og mur stabiliseres før videre tiltak med oppretting av hytta. Se også tiltak lagt under kontrollpunkt etasjeskille.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sprekk mellom tilbygg og eksisterende grunnmur.

! TG 2 Forstøtningsmur

Liten forstøtningsmur av naturstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring. Rekkverk bør vurderes om nivåforskjell/høyde på steinmur og ned til underliggende terreng økes.



! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er planert rundt bygning på oversiden med plen og med skrånende naturtomt ellers. Eiendommen er inngjerdet med tregjerde og noe netting ("norgesgjerde"), samt trapp i trekonstruksjon lagt i terreng med grus i trinn.

Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Avvik er registrert på nordsiden av hytta.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er innlagt avløpsrør av plast for gråvann (går til kum på nedsiden av hytta). Det er innlagt vann på kjøkken og utvendige vannledning av plast (PEL) tilkoblet brønn/vannkilde i område, men ikke kjent hvor.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke godkjent utslippstillatelse (krav ved innlegging av vann i bygg) Eier opplyser at vannkran ikke benyttes vinterstid.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Andre tiltak:
- Vannkvalitet må dokumenteres

Kostnadsestimat satt for å koble fra vannledning inne og montere den opp utvendig. Eier opplyser at drikkevann må medbringes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Bod og anneks.

Byggeår

1976

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Uthus oppbygd med bjelkelag satt på terreng. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med stående behandlet ytterkledning. Pulttak i sperrekonstruksjon og tak tekket med stålplater. Innvendig i gang og soverom er gulv belagt med vinylbelegg. Vegger og himling har malte plater.

Bygget er ikke vurdert av meg utover dette.

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



Soverom i uthus/anneks.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

56 m²/54 m²

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

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 10 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 550 000

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 1 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

550 000

Konklusjon markedsverdi

550 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med relativt liten omsetning av tilsvarende eiendommer. Det er sammenlignet omsetninger for andre solgte fritidseiendommer i området mht. størrelse/standard/tilstand, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra denne eiendommen og/eller tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Brattstølvegen 144 ,2923 TISLEIDALEN 53 m ² 1955 2 sov	15-09-2019	1 300 000	1 200 000		1 200 000	22 642
2 Brattstølvegen 7 ,2923 TISLEIDALEN 39 m ² 1946 1 sov	13-07-2023		870 000		870 000	22 308
3 Gjølmyrvegen 123 ,2923 TISLEIDALEN 78 m ² 1900 3 sov	25-09-2022	990 000	925 000		925 000	11 859

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	4 500
Forsikring og normale vedlikeholdskostnader på bygninger (stipulert)	Kr.	12 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	17 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 750 000
Hundegård	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 010 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	800 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	20 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	820 000

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.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	54	2		56	11
SUM	54	2			11
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Stue, Gang, Soverom, Soverom 2	Vindfang	

Kommentar

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

Ny arealstandard:

- Terrasse er definert som åpent areal.
- Vindfang og uthus er definert som eksternt bruksareal.

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: Innvendig takhøyde avviker mot dagens minimumskrav av Tek 17 på 2.40 meter, men hvor takhøyde på 2,20 meter i deler av bygget er tillatt.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Gang, Soverom	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.
Deler av anneks har ikke målbart areal pga. lav takhøyde. (under 1.9 meter)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygget benyttes nå som soverom, men det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent omdisponering/bruksendring til dette.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	54	0
Uthus	0	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør
07.5.2024	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	79	46		0	979.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Brattstølvegen 119							
Hjemmelshaver							
Hoel Ellen 1/2							
Olsen Morten Normann 1/2							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et område med spredt hyttebebyggelse og støler i Tisleidalen, i Nord Aurdal kommune. Avstand til nærbutikk og andre lokale tilbud i Tisleidalen er ca. 2,5 km. Avstand til Leira med alle fasiliteter er ca. 20 km.

Fra eiendommen er det gode muligheter for aktiviteter både sommer og vinter, med bl.a. maskinpreparerte skiløyper, turstier, fiske og sykkelturner.

Eiendommen har gode solforhold og vid utsikt.

Adkomstvei

Adkomst via privat gruset veg og med tinglyst parkering på naboeiendom.

Tilknytning vann

Det er innlagt vann fra nærliggende brønn på eiendommen/i området. Eier opplyser at drikkevann medbringes og at innlagt vann ikke benyttes vinterstid.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

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

Om tomten

Tomten ligger i skrånende terreng og er naturtomt opparbeidet trapp ned til eiendommen noe plen, støttemur av naturstein og beplantning.

På eiendommen er det satt opp en frittstående utedo og hundegård med enkel pulttak konstruksjon. Disse byggene er ikke omtalt ytterligere i min rapport.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring via megler.	30.05.2024	Fremvist	Gjennomgått	5	Nei
Offentlige planer	11.09.2014	AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024	Ikke gjennomgått	1	Nei
Infoland.no/Ambita	30.05.2025	matrikelopplysninger	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger via megler	07.06.2024	10. vedlegg fremvist.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.04.1979	Fremvist	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2024	
2	13.06.2024	
3	17.06.2024	
4	05.06.2025	Oppdatering av rapport
5	06.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OY5837>

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.	
1201240063	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ellen Hoel	Morten Normann Olsen
Gateadresse	
Brattstølvegen 119	
Poststed	Postnr
TISLEIDALEN	2923
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1201240063

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Document reference: 1201240063

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tinglyst parkering på naboeiendom mot vest.

Document reference: 1201240063

Tilleggs kommentar

Inngjerdet tomt

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201240063

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen Hoel	ba34ec384d8f414fee7c686 ab838f7e519db53e8	16.01.2025 17:03:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Normann Olsen	5736d44dcae89f7793401f 9f7ab188a039cb9c0	16.01.2025 12:04:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201240063

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BRATTHØVD	Beregnet areal	979.9
Etablert dato	05.05.1965	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	79/46
Fradeling av grunneiendom Jordskifte	11.12.2017 05.02.2018	17/1956 15/1497 0510-2015-0046	Tinglyst 13.02.2018	79/2 (-21406,7), 79/81 (21406,7) 79/5, 79/10, 79/18, 79/46, 81/1, 82/1, 82/13
Fradeling av grunneiendom Jordskifte	11.12.2017 05.02.2018	17/1956 15/1497 0510-2015-0046	Tinglyst 13.02.2018	79/2 (-11233,8), 79/83 (11233,8) 79/5, 79/18, 79/23, 79/46, 79/81, 79/82, 81/1, 82/3
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	11.02.2017 02.02.2018	17/1956		79/2, 79/5, 79/46, 81/1, 82/3
Skylddeling Skylddeling	05.05.1965			79/2, 79/46

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6748046.92	510460.19	0	Ja	979.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOEL ELLEN F010865*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RAASTADVEGEN 45 2730 2730 LUNNER	Bosatt (B)
OLSEN MORTEN NORMANN F300366*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RAASTADVEGEN 45 2730 2730 LUNNER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Brattstølvegen 119

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	158010046		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 158010046: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	58
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	58
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Ingen kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Brattstølvegen 119	H0101	79/46	58	0	0	0	Kjøkken

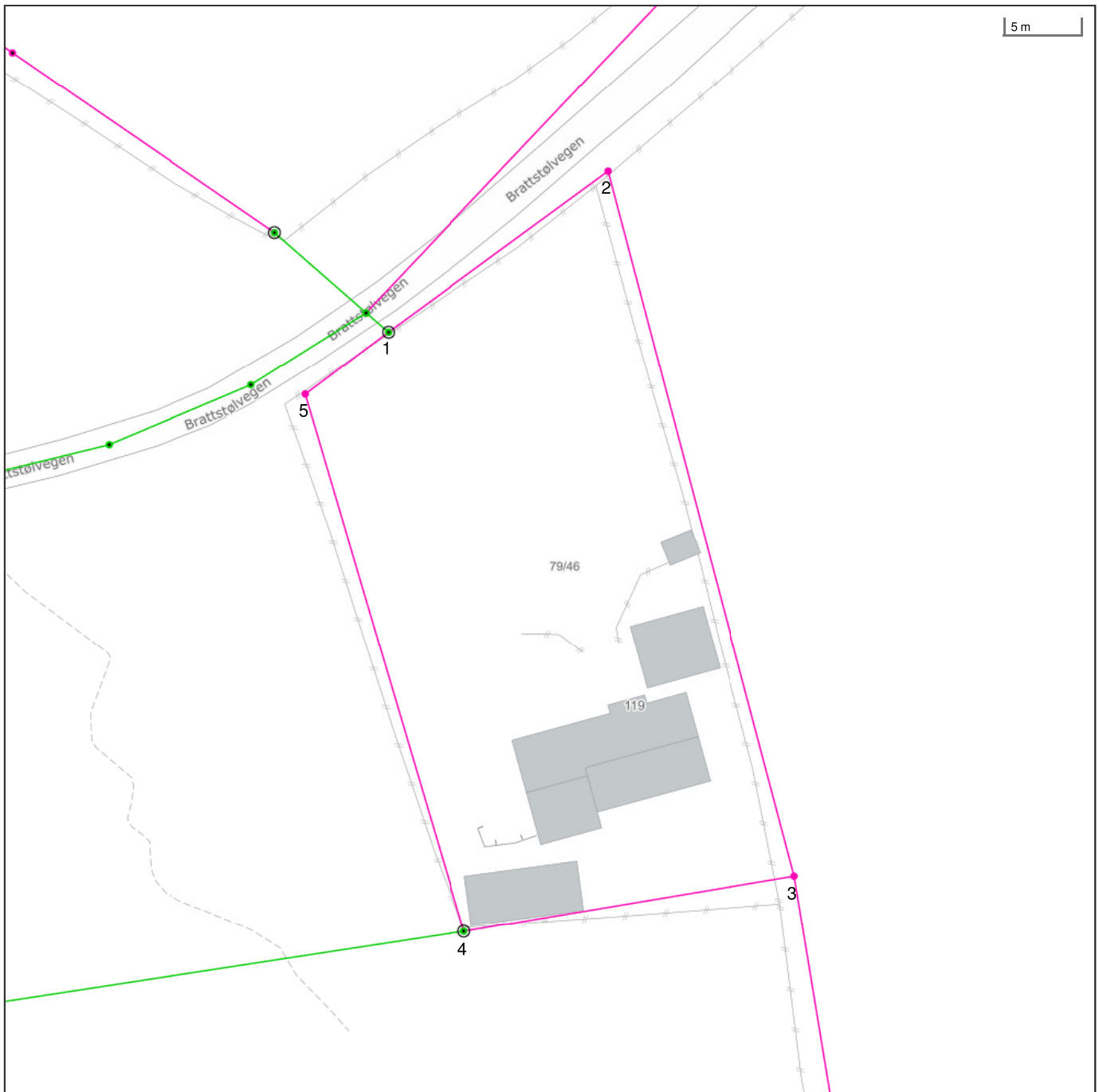
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	58	0	58	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 3451 - 79/46//



5 m



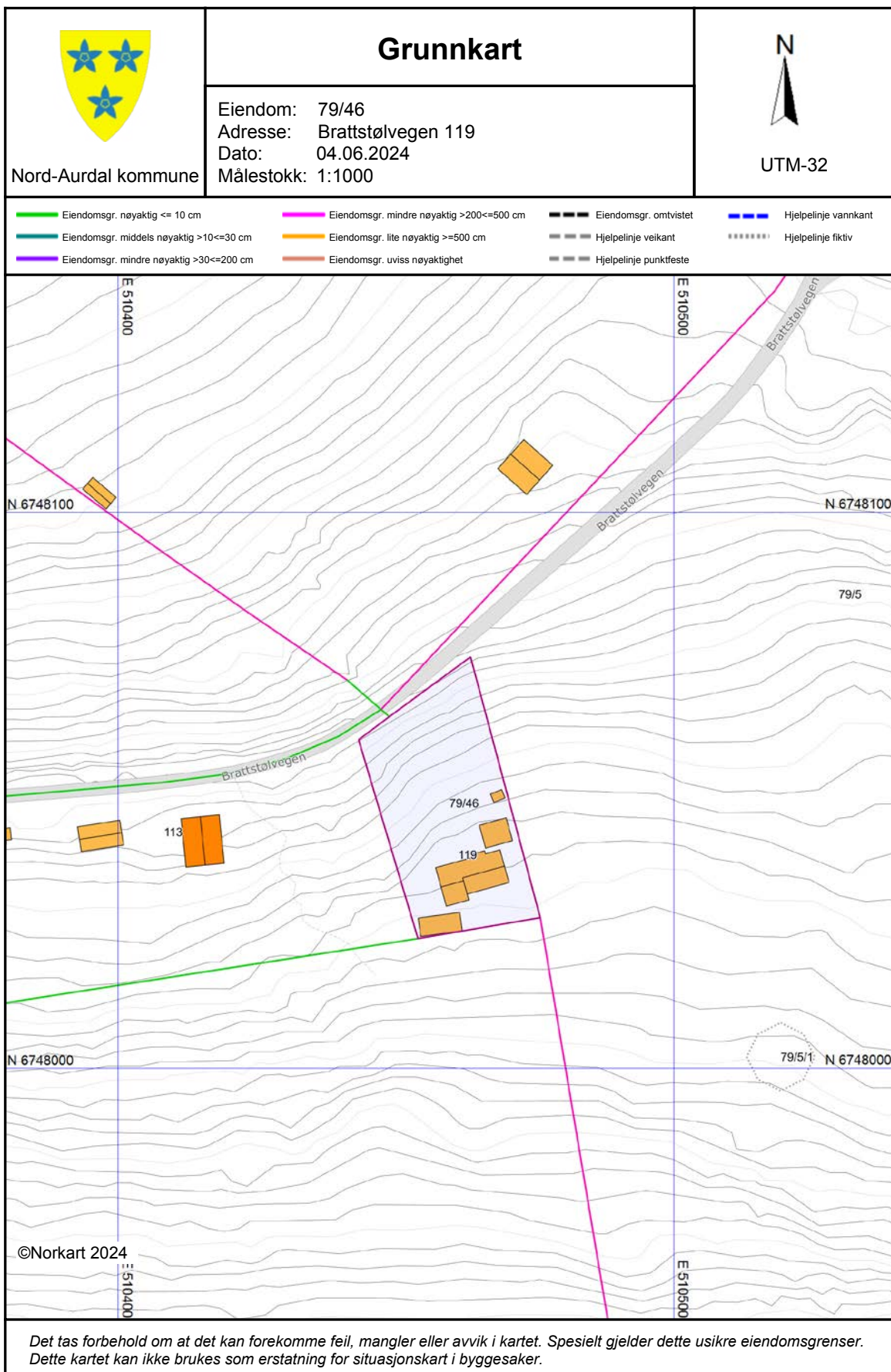
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

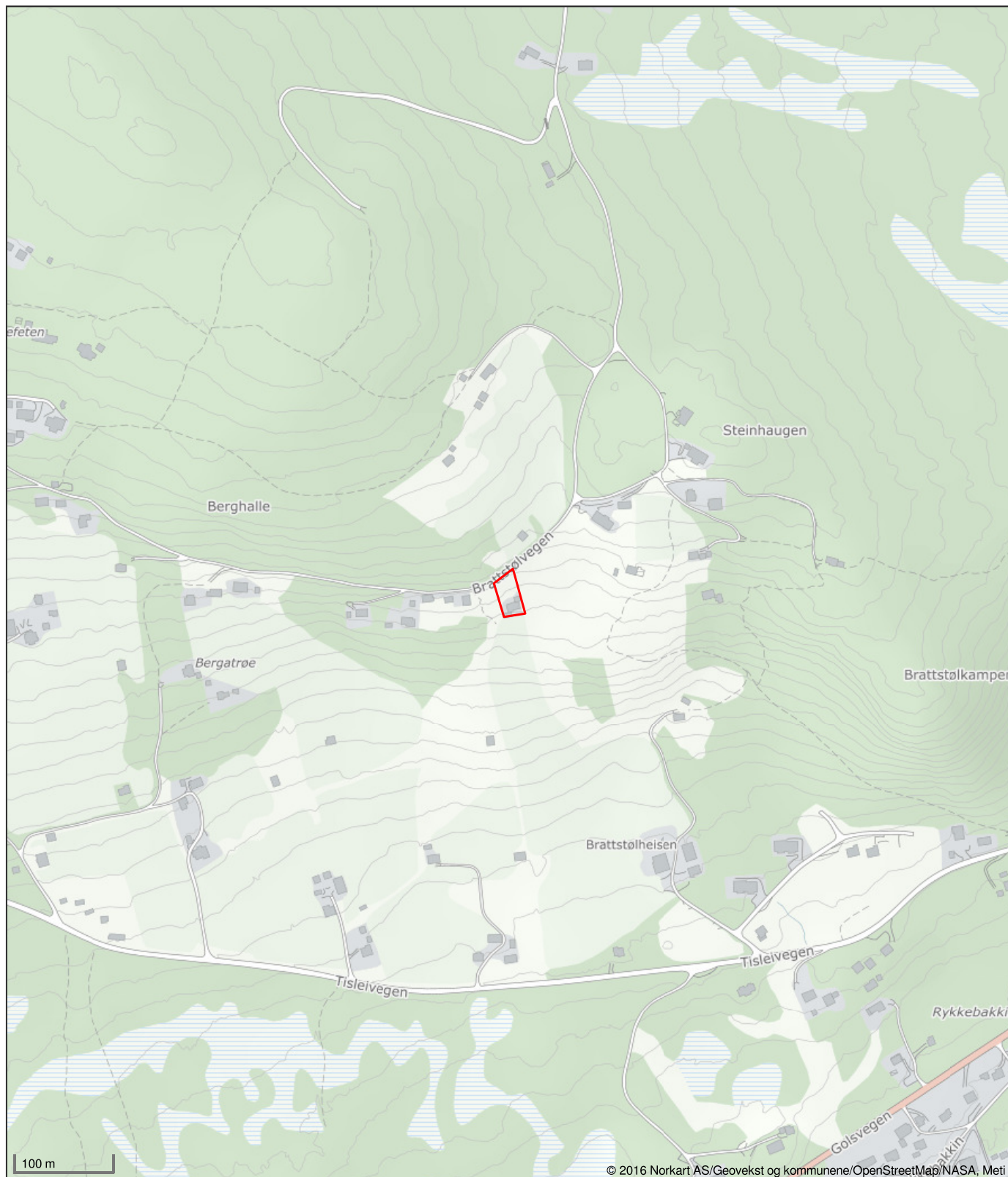
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	979,90 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6748046,92	Øst	510460,19

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6748063,26	510448,84	3 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,92	
2	6748074	510463,45	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	18,13	
3	6748027,1	510476	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	48,55	
4	6748023,34	510454	3 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,32	
5	6748059,1	510443,31	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	37,32	



Oversiktskart for eiendom 3451 - 79/46//



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.

Ut fra kommunens arkiv kan en ikke finne dokumentasjon på at det foreligger midlertidig bruksattest eller ferdigattest for bygg på eiendommen.



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 04.06.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	46	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brattstølvegen 119, 2923 TISLEIDALEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 04.06.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	46	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brattstølvegen 119, 2923 TISLEIDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	691,45 kr
Feiing	360,00 kr
Renovasjon	2 055,00 kr
Sum	3 106,45 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fritidseiendom	172900 prom	4,00 kr	1/1	0 %	692,00 kr	345,80 kr
Fritids- og stølsrenovasjon	1 Hytte	2 157,50 kr	1/1	0 %	2 157,50 kr	1 078,75 kr
Årlig feiegebyr fritidsbolig	1 Pipe	169,00 kr	1/1	0 %	169,00 kr	84,50 kr
Årlig tilsynsgebyr fritidsbolig	1 Pipe	169,00 kr	1/1	0 %	169,00 kr	84,50 kr
				Sum	3 187,50 kr	1 593,55 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 04.06.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	46	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nord-Aurdal Brannvesen

Opplysning til eiendomsmegler

Gårdsnr:	79	Bruksnr:	46	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Brattstølvegen 119, 2923 Tisleidalen						

Skorstein og ildsted

Det er registrert, anmerkninger etter tilsyn på denne adressen.

Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

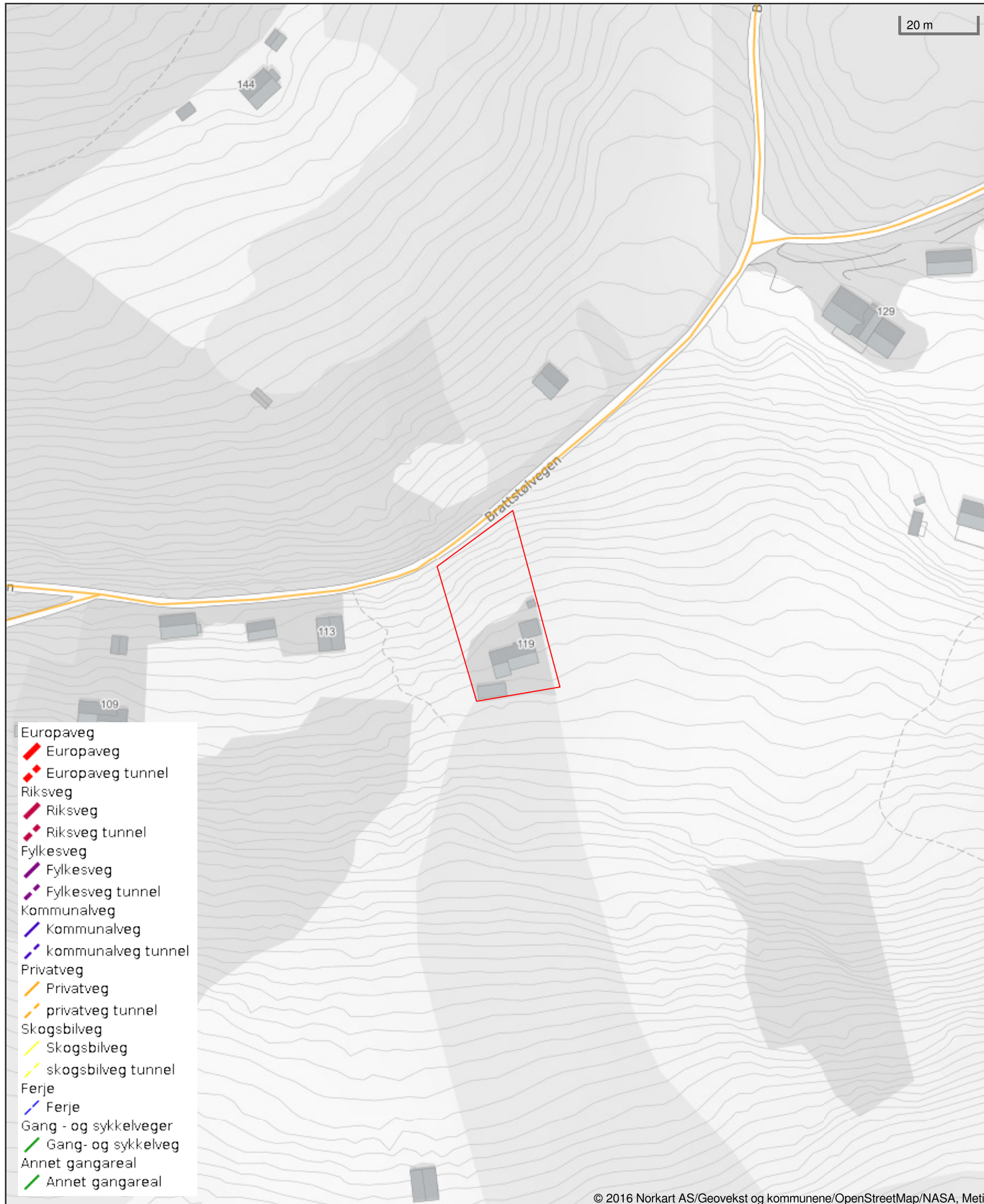
Ref:

Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen

Vegstatuskart for eiendom 3451 - 79/46//



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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 04.06.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	46	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brattstølvegen 119, 2923 TISLEIDALEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner 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	980 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	570_1	
Arealbruk	Delareal	43 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
Arealbruk	Delareal	937 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	



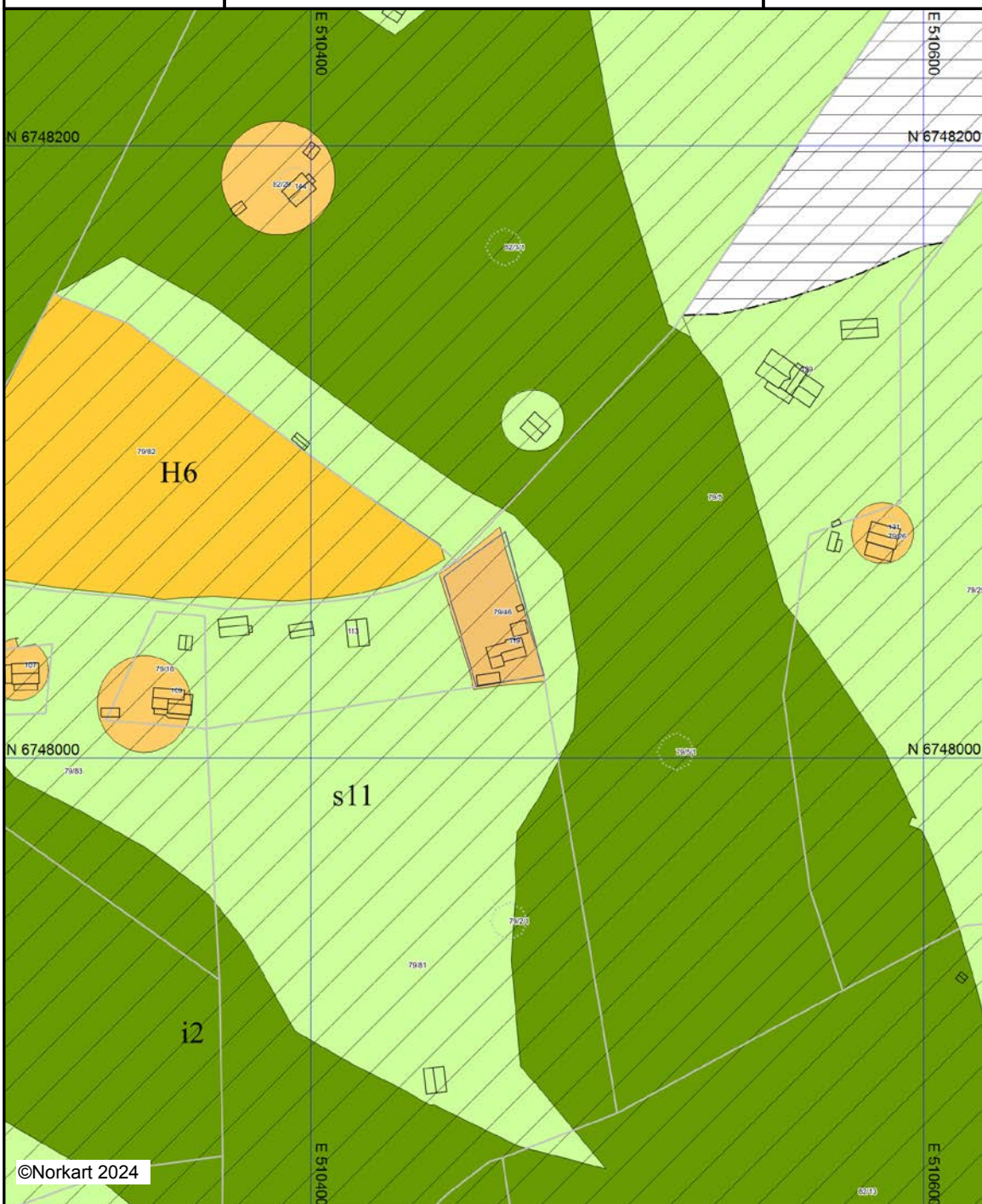
Nord-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 79/46
Adresse: Brattstølvegen 119
Utskriftsdato: 04.06.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)</i>	
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - fremtidig
	Idrettsanlegg - fremtidig
<i>Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu</i>	
	LNFR-areal - nåværende
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i</i>	
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i>	
	Angitthensyngrense
	Detaljeringsgrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Hovedveg - nåværende
Abc	Kommune(del)plan - påskrift

Eiendom	3451 79/46		
Utskriftsdato	04.06.2024	Antall datasett	94

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

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

11 Berørte datasett

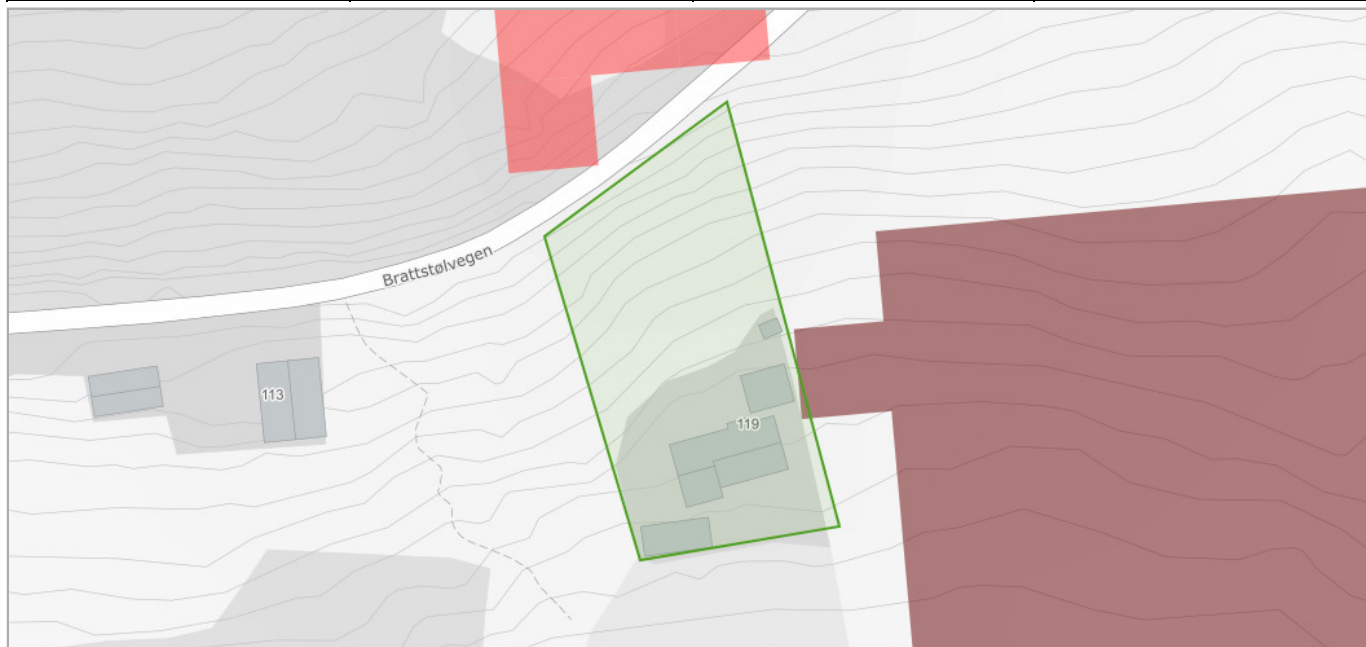
- ❗ Dyrkbar jord
- ❗ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❗ Kulturlandskap - verdifulle
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Kulturlandskap - utvalgte
- ❗ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Radon

83 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Dyrkbar jord

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

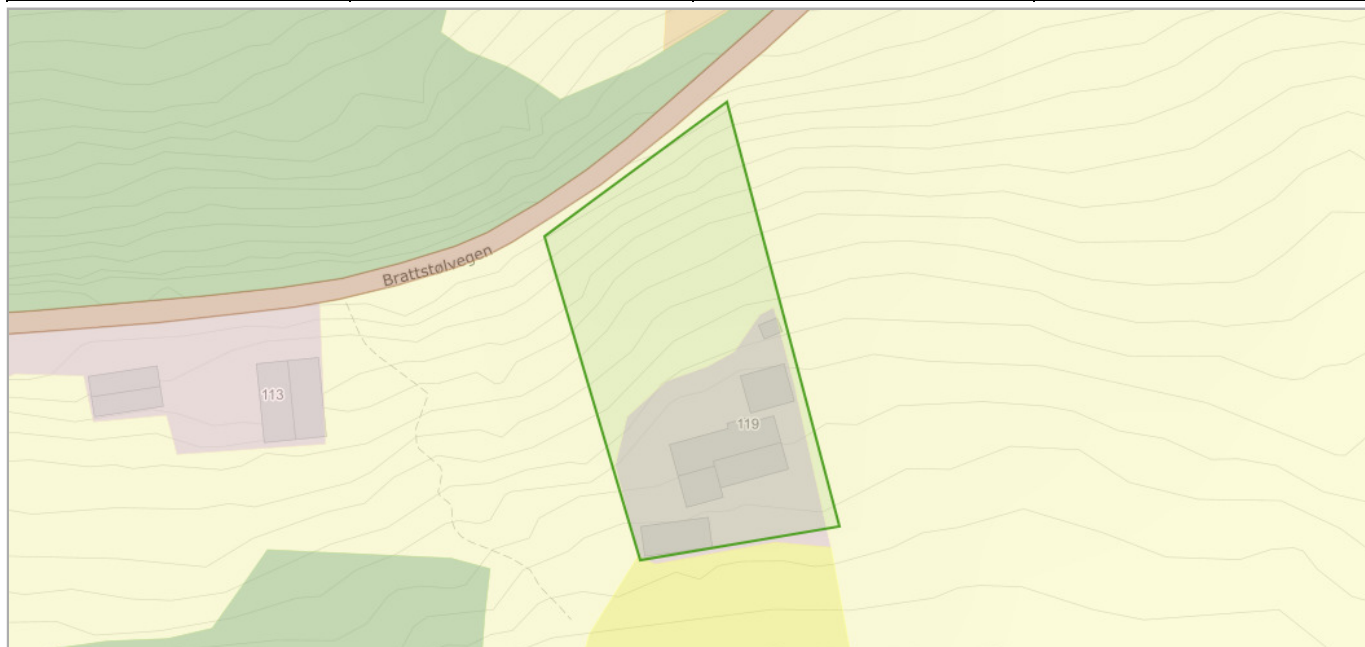
Arealressursflate
Dyrkbar jord ikke endret etter 2008
Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008
Ikke endret etter 2008

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

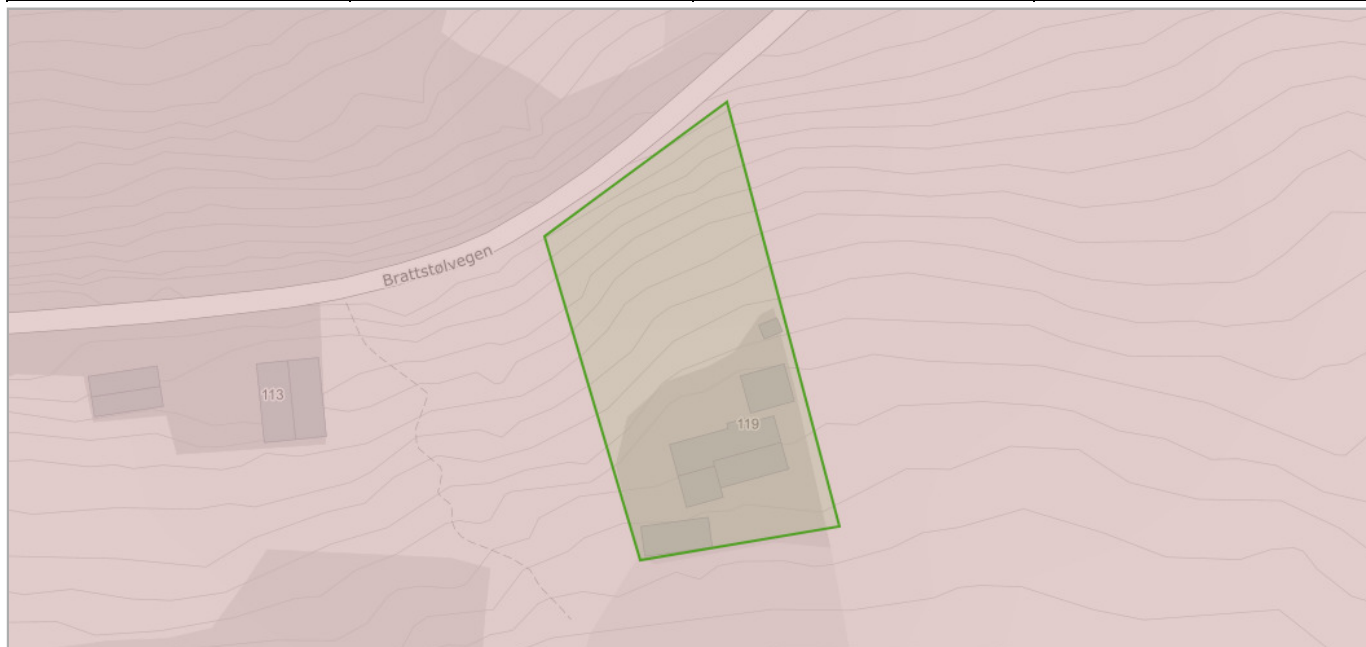
	Bebyggelse
	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog
	Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Overflatedyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Innmarksbeite	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke registrert

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	30.05.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

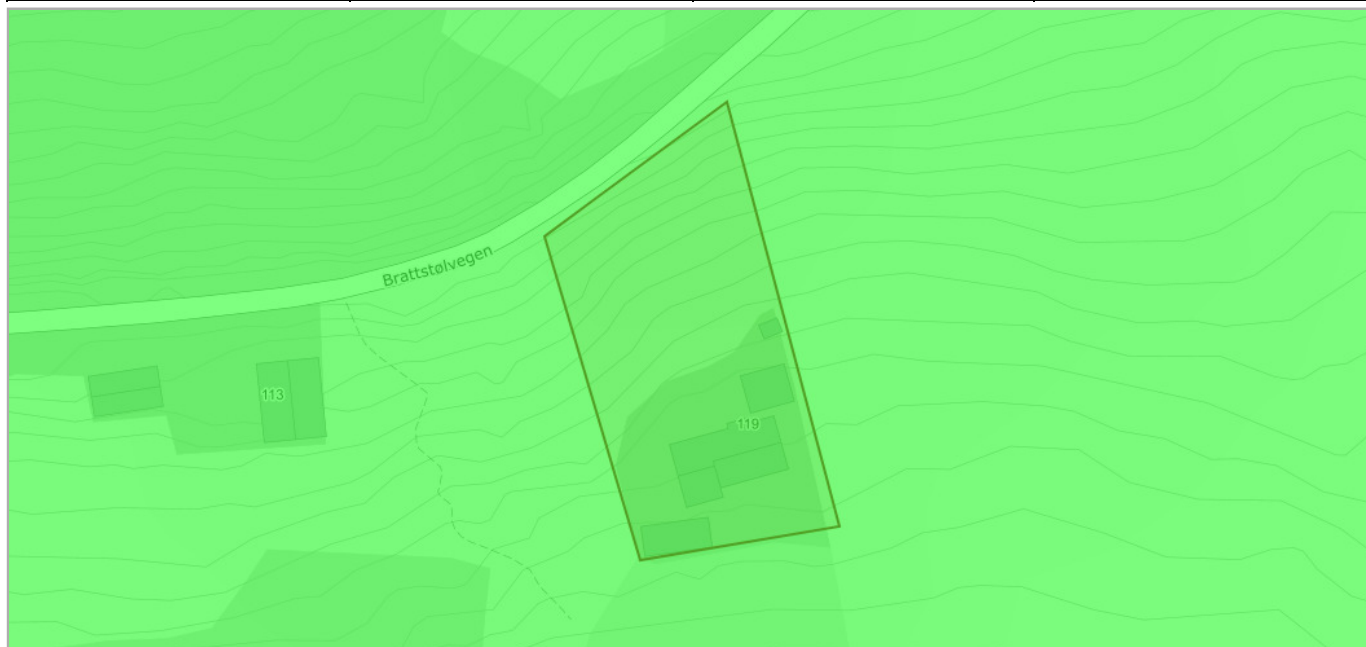
Kartlagte friluftslivsområder
■ Svært viktig friluftslivsområde

Objekter

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

Kulturlandskap - utvalgte

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	22.05.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser områder som er omfattet av satsingen Utvalgte kulturlandskap i jordbruket. Dette er et samarbeid og spleiselag mellom landbruksmyndigheter og miljømyndigheter. Satsingen er basert på frivillige avtaler mellom staten og grunneierne. Datasettet er egnet til bruk i alle typer plan- og arealforvaltningsoppgaver, både overordnet og detaljert. Avgrensningen er avtalebasert og er presist angitt.

Tegnforklaring

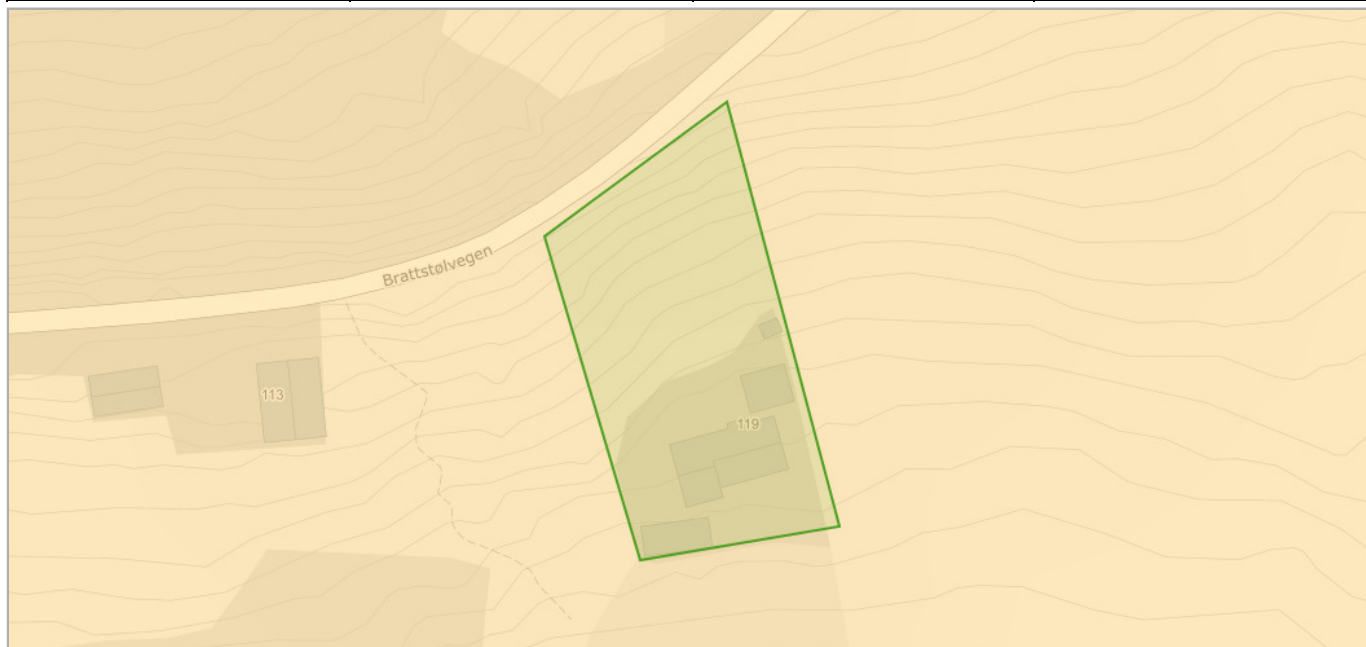
Kulturlandskap - utvalgte
 Kulturlandskap - utvalgte

Objekter

Navn	Landskapsregion	Jordbruksregion	Faktaark	Link
Stølsvidda	14	05	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=KU00000034)	Link (https://www.landbruksdirektoratet.no/nb/jordbruk/miljo-og-klima/jordbrukets-kulturlandskap/utvalgte-kulturlandskap-i-jordbruket/dette-er-de-utvalgte-kulturlandskapene/stolsvidda)

Kulturlandskap - verdifulle

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	30.05.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser forvaltningsmessig høyt prioriterte kulturlandskapsområder med både biologiske og kulturhistoriske verdier. Datasettet omfatter blant annet de høgest prioriterte områdene i Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap, og utgjør 10-30 områder i hvert fylke, totalt ca. 300 områder i landet. Datasettet er ajourført pr. september 2011, og vil bli fortløpende komplettert i Naturbase. Datasettet inneholder utvalgte opplysninger fra et separat fagsystem for kulturlandskap som forvaltes av Fylkesmannen. Nærmere opplysninger kan fås derfra. Formål: Stadig mer av kulturlandskapet i Norge er i ferd med å gro igjen eller endre karakter av andre årsaker. Datasettet gir en oversikt over de områdene det er viktig å prioritere med tanke på tiltak for å opprettholde eller forbedre tilstanden.

Tegnforklaring

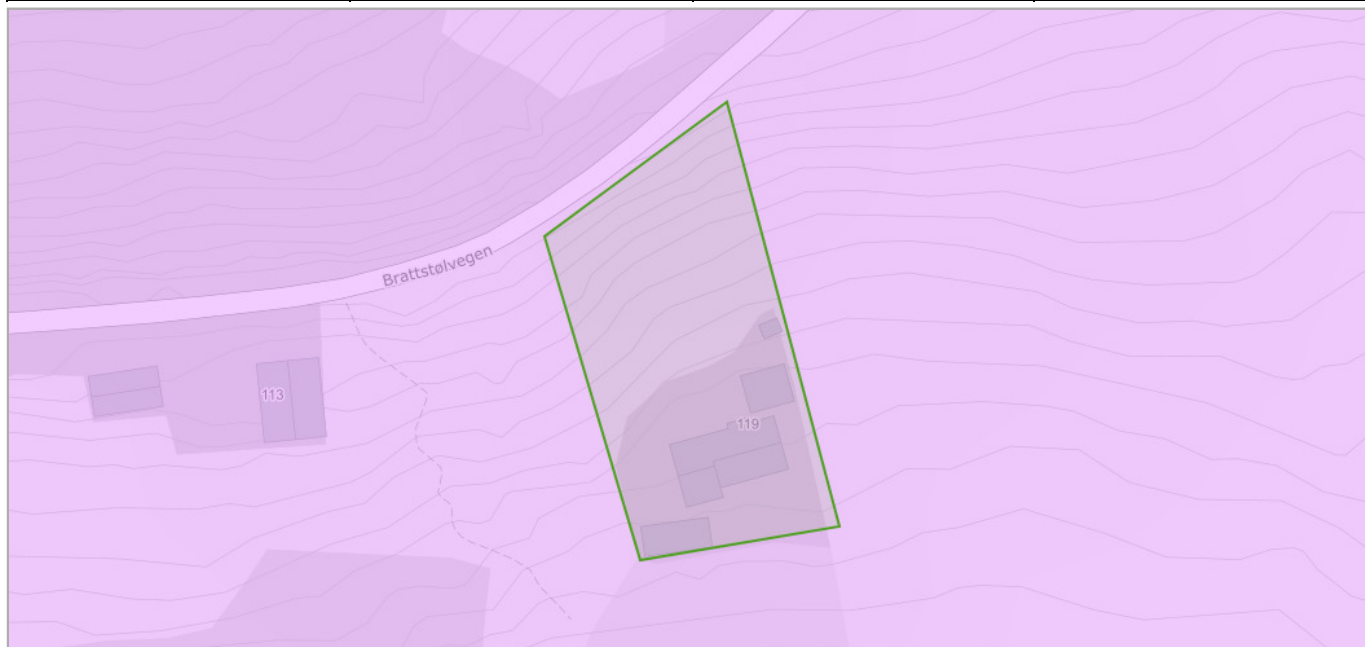
Verdifulle kulturlandskap
Kulturlandskap - verdifulle

Objekter

Navn	Faktaark
Stølsvidda	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=KF00000029)

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	31.05.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Tegnforklaring

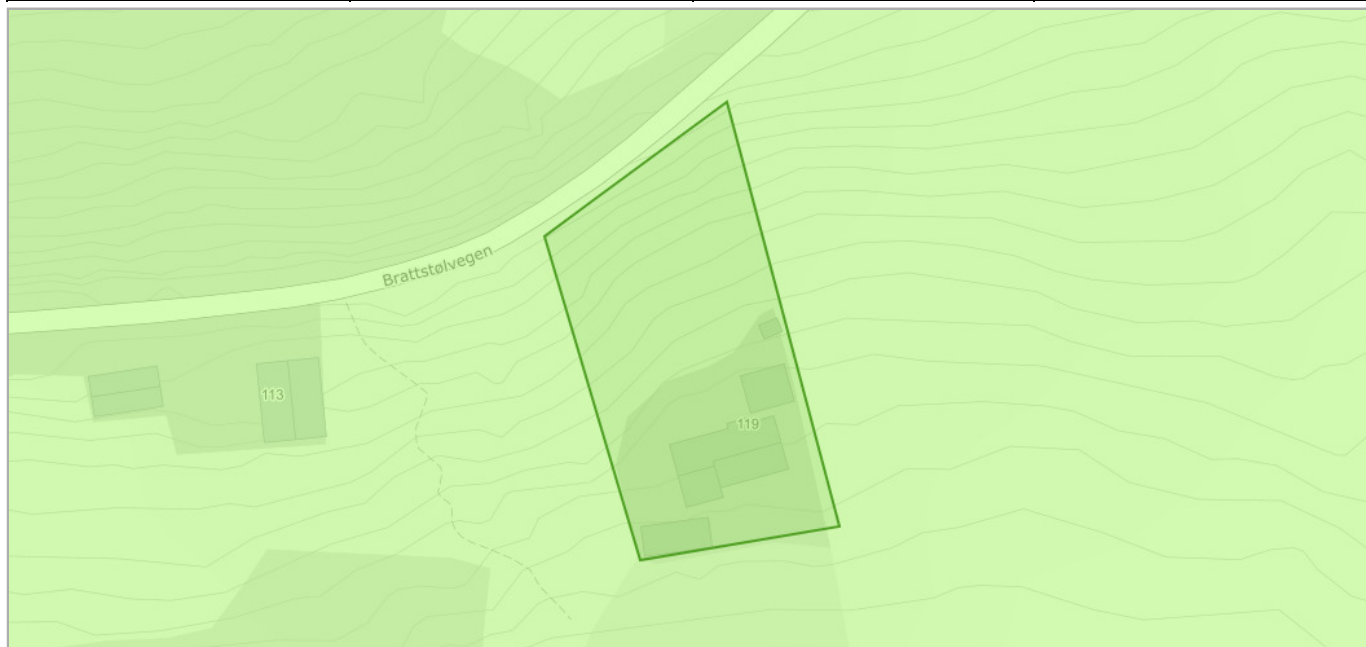
Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Stølsvidda	REG	M-KULA

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

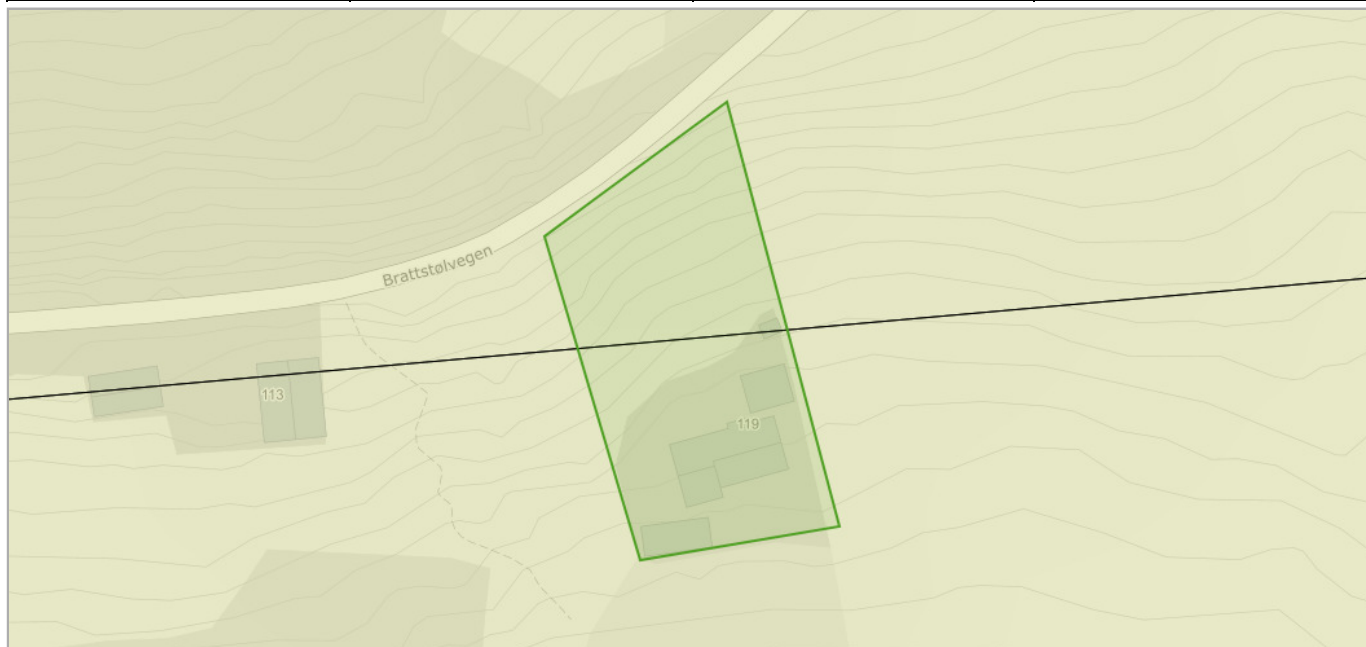
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	07.05.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for 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

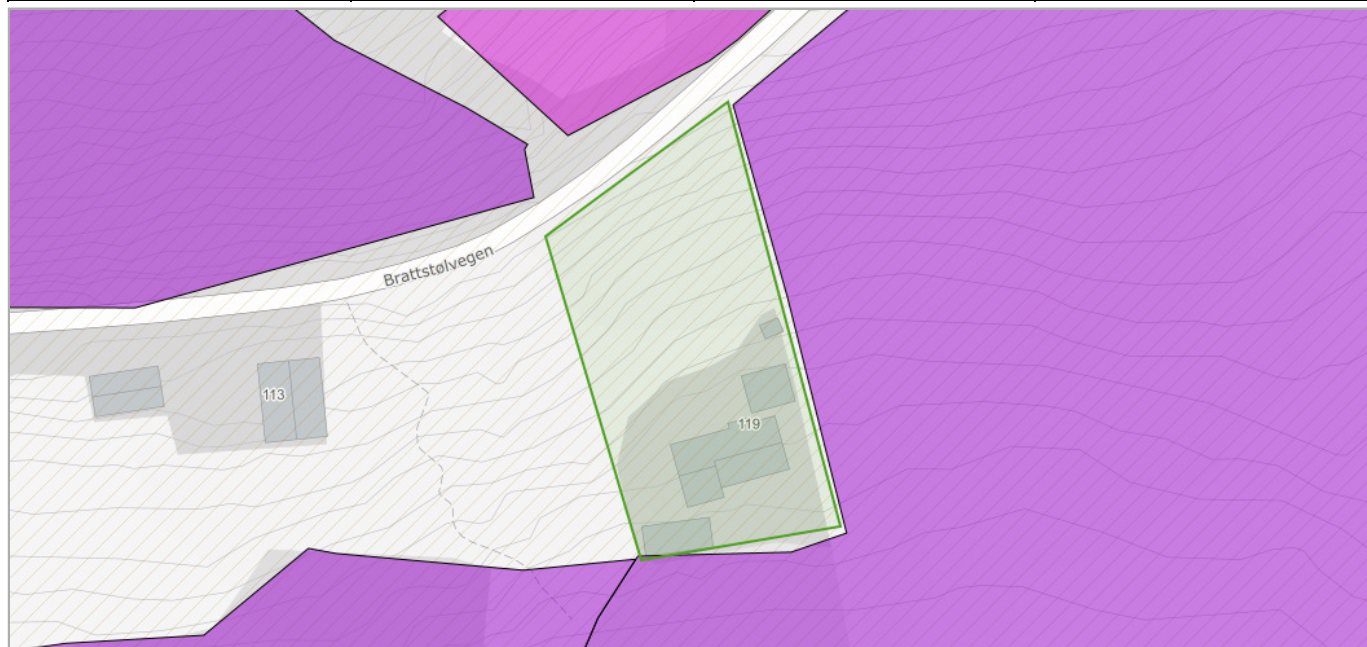
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

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

Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	30.05.2024
-------	-------------------	---------	------------



Dekningsområde

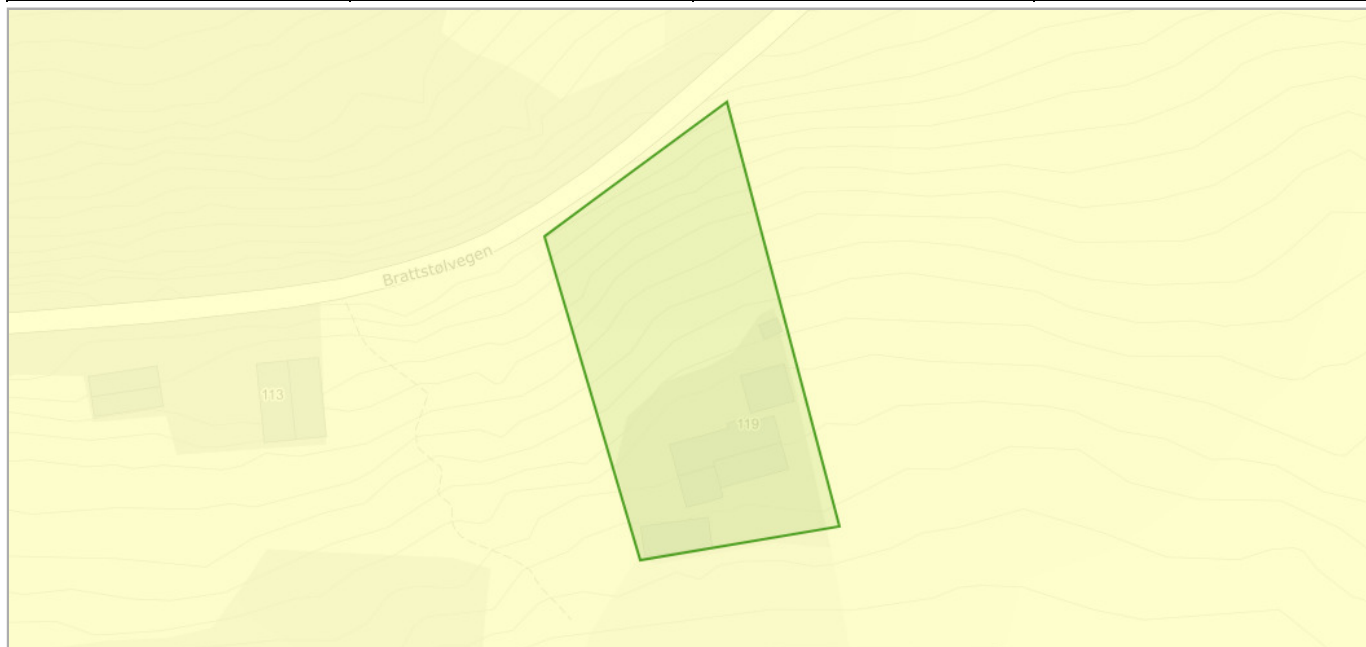
Navn	Kartlegger	År
Nord for Tisleia 3 - suppl2015	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2020

Naturtyper

Objekttype	Naturtype	Tilstand	Usikkerhet	Link
Høy lokalitetskvalitet	Semi-naturlig eng	moderat	Nei	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2010040241)

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 kjenne tegne 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

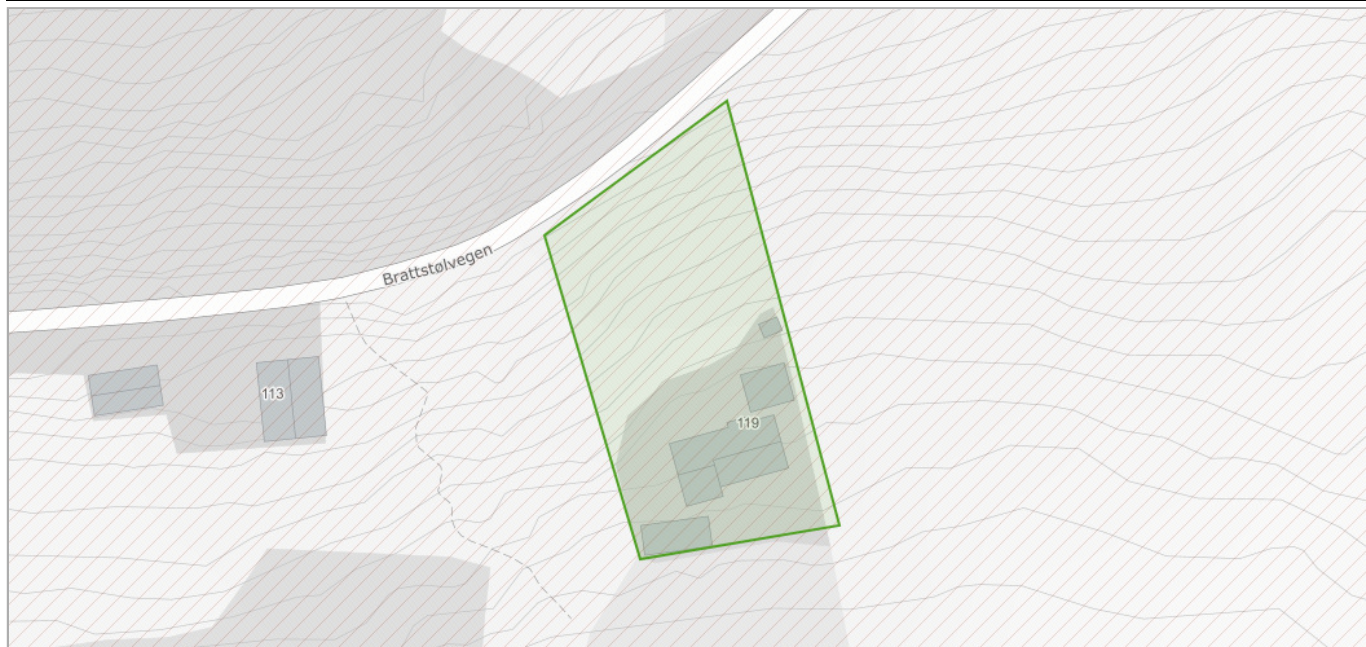
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Delfelt
 Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
ØLSJØEN	Åbjøra



Skatteetaten

Dato
05.06.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3451 NORD-AURDAL

Gnr 79 Bnr 46 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Brattstølvegen 119, 2923 TISLEIDALEN

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 229 505

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Anders Lundby <anders.lundby@griug.no>
Sendt: onsdag 26. juni 2024 11:48
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: Svar på 24/00238-1 - Forespørsel fra eiendomsmegler om kostnad for tilkobling for Brattstølvegen 119, gnr 79, bnr 46 i Nord-Aurdal

Hei!

Vi viser til henvendelse vedr. mulighet for strøm Brattstølvegen 119 i Nord-Aurdal.

Griug foretar ingen fyllestgjørende prosjektering av strømforsyning før det foreligger en konkret bestilling.
Følgene prisantydning er å betrakte som en skisse av hva det kan koste å framføre strøm til eiendommen, inkl. materiell, arbeid og gravkostnader.

Anlegget er lokalisert i et område der strømmettet er utbygd, så det kan graves en kabel i fra kabelskap og frem til eiendom.

Prisantydning for framføring av strøm vil bli ca. kr 100.000,-

Prisantydningen er gitt med forbehold om nødvendige tillatelser, endringer i retningslinjer, lover, forskrifter og endringer av anleggsløsning/kostnader innen anleggsstart.

Ved bestilling vil Griug beregne et anleggsbidrag for framføring av strøm, jf. kontrollforskriften § 17-5. Dette kan avvike vesentlig fra prisantydning oppgitt over.

Dersom tilkobling til strømmett er aktuelt, må det søkes om dette på vanlig måte via våre nettsider:

<https://www.griug.no/nett-tjenester/skal-du-bygge/bestille-stroem-til-bolig-eller-hytte/>

Om anleggsbidrag på NVEs nettsider:

<https://www.nve.no/reguleringsmyndigheten-for-energi-rme-marked-og-monopol/nettjenester/nettilknytning/anleggsbidrag/>

Vennlig hilsen
Anders Lundby
Energiingenør
+47 992 87 143

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 79, Bruksnummer 46 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

27.06.2024 kl. 01.50

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

27.06.2024 kl. 01.30

Adresse(r) :

Gateadresse: **Brattstølvegen 119**

Gatenr: **1325**

Kommune: **NORD-AURDAL**

Postkrets: **2923 TISLEIDALEN**

PÅ DENNE REGISTERENHETEN FINNES DET DOKUMENTER SOM IKKE ER FERDIGBEHANDLET.
UTSKRIFTEN VISER HVORDAN REGISTERENHETEN VIL SE UT DERSOM DE FORELØPIGE REGISTRERINGENE
BLIR GODKJENT.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/720250-1/200 10.08.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 500 000
Omsetningstype: Fritt salg
HOEL ELLEN
FØDT: 01.08.1965 IDEELL: 1/2
OLSEN MORTEN NORMANN
FØDT: 30.03.1966 IDEELL: 1/2

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/1506361-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på
avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter
som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på
grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

2018/421842-5/200 09.02.2018 **JORDSKIFTE**
21:00
Sak: 0510-2015-0046 Hegge
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1506361-1/200 03.06.2024 **PANTEDOKUMENT**
07:38
Beløp: NOK 830 000
Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1506361-2/200 03.06.2024 07:38 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1965/1857-1/21 05.05.1965 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 79
BNR: 2

2020/216672-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0542 GNR: 79 BNR: 46

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1965/4360-1/21 06.12.1965 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 79 BNR: 10

1966/552-2/21 10.02.1966 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 79 BNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 79 BNR: 81
Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 79 BNR: 82
Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 79 BNR: 83
Rett til parkeringsplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

FORELØPIGE REGISTRERINGER

2024/1616013-1/200 26.06.2024 21:00 **SLETTING EX OFFICIO** **FORELØPIG**
GJELDER: OBLIGASJON 1857/900046-1/21

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

Nr. 860 L.a.
 PÅ LAGER: SEM G STENBERGEN 1/2. OSLO
 11-61.

Dagbok nr. 1857 19 65 5/5
 Valdres sorenskriverembete
 Til innhenting i panteboka.

Skyldskifte

Tirs- dag den 17 november 1964 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lens-
 mannen, skyldskifte på garden Viken og Huset
 g.nr. 79 b.nr. 2 med skyld mark 4,- i Nord Aurdal
 herad. Skyldskifte er kravt av Arne Hegge
 som har grunnboksheimel til den egedomen skyldskiftet gjeld¹).
 Menns-oppnemningsbrevet følger. Alle mennene har gjevi ^{samtlig} skjønsmannslovnad, så nær
 som²)

Ved tenesta møtte
 Av partane:³) Selgeren og kjøperne Eivind Lundgård og Knut
 Huset, v/ Knut Huset
 Av grannane:³) Knut H Hegge var varslet men møtte ikke.
 Mennene valde til formann Asbjørn Landmark

Om den/dei fråskilde luten/lutene av garden kan det gjevast desse opplysningane:
 1.⁴) Areal: Dyrka jord 0 dekar, naturleg eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv
 skog 0 dekar, anna areal 1,- dekar. I alt 1,- dekar.

2. Grenser:⁵)
 Fra nedsatt jernbolt i gammel delelinje mot Knut H.
 Heggens eiendom, i parsellens syd/vestre hjørne, går grense-
 linjen i vestlig retting 21 m. til nedsatt jernbolt. Her-
 fra i nordlig retting 38 m. til nedsatt jernbolt. Herfra
 i østlig retting 25 m. til nedsatt jernbolt i delet mot

- ¹) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboks-heimel eller dom for at han eig den luten av egedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skyldde-lingslova.)
- ²) Har nokon av mennene ikkje gjevi slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd for tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»
- ³) Om nokon av dei grannane eller partane som skyldskiftet vedkjern, ikkje møter, må ein her opp-lysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for utur-vande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova.)
- ⁴) Oppgave over arealet m. m. til den fråskilde luten skal berre gjevast for areal som er over 2 dekar (jfr. skyld-delingslova § 9.) Er arealet under 2 dekar, må det attesterast i tenesta.
- ⁵) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eiga-ren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skriva. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei set i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitut i skyldskiftet utan at heftet er vedteki skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den egedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova.)



Knut H Heggens eiendom. Herfra følges denne delelinje i sydlig retting 50 m. tilbake til utgangspunktet.

Handwritten notes and lines for survey details.

1. Er det jordbruk og skog i den eiegenomen som vert delt? Ja
2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? Nei ikke parsellen
3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekker i den eiegenomen som vert delt? Ja

4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket?

Nei ikke parsellen

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradsstyret samtykt i skyldskiftet?

6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den frå- Parsellen skal
skilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, in- nyttas til bygge-
dustriverk eller til andre føremål av same slaget? tomt

7. eller vert eigedomen delt etter § 14 i lov om odels- og
åsæteretten frå 26. juni 1821?

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likely har vi samtykt i at
der kan vera hopehav i utmarka på den måten at

(med di vi har funni vidare deling grenslas¹)

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for fredning og drift som det er høve til.

Skylda på den/dei fråskilde luten/lutene vart sett til Mark 0,01

Attverande skyld på hovudbølet er Mark 3,99

Det arealet som er att av hovudbølet, utgjer: Dyrka jord 50 dekar, naturleg eng
og kulturbeite — dekar, produktiv skog 125 dekar, anna areal 50 dekar. I
alt 205 dekar.

Den/dei fråskilde luten/lutene fekk dette/desse bruksnamnet²) Bratthøvd

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: —

Partane fekk opplysning om at dei kan anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei
er misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskielt som er fastsle-
ge, men ankeutsegn lyt då vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette
skyldskiftet er tinglyst.

Vi sannar at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtyding og etter skjønns-
mannslovnaden vår.

Vi har fastset at Aabjørn Landmark
skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Rolf Paulsen Kristoffer Engh. Ha. Nybakk

¹) Stryk det som ikkje høver.

²) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikke namnet
høyrer til dei som er heller vanlege (jfr. lov frå 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Går til jordstyre¹⁾

Fråsegn frå jordstyret:

Fradelingen behandlet i

Nord-Aurdal jordstyre den 9/2 1965

den 19. jordstyret samtykker i fradelingen.

Nord-Aurdal jordstyre 9/2 1965

formann.

sekretær.

Går til Oppland. landbruksselskap

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

OPPLAND FYLKESLANDBRUKSSTYRE HAR SAMTYKKET

I DELINGEN DEN 12 april 1962

[Signature]

den 19.

formann.

fylkeslandbrukssjef.

Den/dei fråskilde luten/lutene har fått g.nr. 49 b.nr. 46
¹⁾ Melding om tenesta skal ikkje sendast jordstyret dersom skyldskiftet gjeld eit areal på under 2 dekar.

Stpl. 101

Dagbok nr. 552 19 66, 1/2
Valdier sorenskrivarembetaS K J Ø T E

Underskrevne Arne Hegge født 10/7-1905 skjøter og overdrar hermed til Øivind Kristiansen født 11/11-1919 min eiendom

B r a t t h a v d

gnr 79 bnr 46 av skm. 0,01 i Nord Aurdal.

Kjøpesummen er kr 1000,- Ettusen kroner, som betales etter nærmere overenskomst.

I samme handel og for samme pris medfølger rett til å planere ut en såpas stor plan i vegkanten nord for parsellen at det er plass for parkering av en bil der.

Leira den 8 februar 1966

Arne Hegge

Vi bekrefter herved at Arne Hegge har underskrevet dette skjøtet i vårt påsyn og at han er over 21 år.

Knut R. LæsetØivind Rindgård

Som skjøteutstederens ektefelle samtykker jeg hermed i ovenstående skjøte.

Leira den 8 februar 1966

Anna Hegge

Vitner:

Knut R. LæsetØivind Rindgård

Dagbok nr. 4360 25. 6/12
Valdres kommunale arkiv

Skjøtsel Nr. 5.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede

Ørnulf Tolden

født 2/11 1899
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til

Ylfe H. Grændalen

født 8/4 1900
(Datum og årstall)

min/vår eiendom

Golstad.

g.nr. 79 br.nr. 45 av skyld mk. 9.01 i V. Mordal herred¹⁾

matr.nr. i ¹⁾

for en kjøpesum stor kr. 500.00 Femhundukranner 000

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøpesummen er betalt og
kjøperen er ansvarlig for alle utgifter
for vedkommende Grennes
samsie hvis de har krav på noget
sådan. Med hamden følger
ret til å bruke den veien ned
til elven, som de andre
hamdeiere bruker.

B. rasko Holen den 18/4 - 1965
H. rasko Volden
(Uttederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at H. rasko Volden
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Siguna Omsvik R. Hoppund
(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-
fullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-
fullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til jellesbolig
eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesfor-
hold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker, herved i skjønningen.

B. rasko Holen den 18/4 - 1965

Til vitterlighet:

1. J. rasko Skjerve Anna Volden
2. H. rasko Volden

1) Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.



Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med bruksstille: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

VALDRES JORDSKIFTERETT	
Line	312018
Saks nr	5/2-18
Ansatt	46/2015
Opprettet	
Vedlegg	

Løpenummer for forretning: 602311843
Vedlegg: Ja
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974726882	VALDRES JORDSKIFTERETT	Postboks 180, 2901 FAGERNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: NEI
310752	BIRIBAKKEN KNUST OLAV		HEGGJISVEGEN 111, 2920 LEIRA I VALDRES	
011252	OPDAL GERD		HEGGJISVEGEN 111, 2920 LEIRA I VALDRES	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
0542	79	2	

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
0542	79	81

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

MATRIKKELFORT
- 5 FEB 2018
NORD-AURDAL KOMMUNE

Arshild Berg



Doknr.: 421842 Tinglyst: 09.02.2018
STATENS KARTVERK

05.02.2018 10.47

Side 1 av 1



Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
 Det er ført med bruksstille: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

VALDRES JORDSKIFTERETT			
For	8/2018	Stk	572-18
Saks nr	46/2015	Dokument	Verdsett

Løpenummer for forretning: 602311855
 Vedlegg: Ja
 Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing			
Organisasjonsnr	Navn	Adresse	
974726882	VALDRES JORDSKIFTERETT	Postboks 180, 2901 FAGERNES	
Rekvirent(er) av forretning			
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
310752	BIRIBAKKEN KNUUT OLAV		HEGGJISVEGEN 111, 2920 LEIRA I VALDRES
011252	OPEDAL GERD		HEGGJISVEGEN 111, 2920 LEIRA I VALDRES
Avgiveriendom(mer)			
Knr	Gnr	Bnr	Fnr
0542	79	2	
Ny matrikkelenhet			
Knr	Gnr	Bnr	
0542	79	82	

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikeloven § 24

MATRIKKELFØRT
 - 5 FEB 2018
 NORD-AURDAL KOMMUNE

Arvid E. Eng



Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstiltelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

VALDRES JORDSKIFTERETT	
Tr	9/2018
Sak nr	46/2015
Dok. nr	5/2-18
Vedlegg	

Løpenummer for forretnings: 602311856
Vedlegg: Ja
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 974726882

Navn VALDRES JORDSKIFTERETT
Adresse Postboks 180, 2901 FAGERNES

Rekvirent(er) av forretnings

Fødselsdato/Orignt 310752
Navn BIRIBAKKEN KNUST OLAV
011252 OPEDAL GERD

Bruksenhet Adresse
HEGGJISVEGEN 111, 2920 LEIRA I VALDRES
HEGGJISVEGEN 111, 2920 LEIRA I VALDRES

Ulik hjemmelshaver: NEI

Avgivereieendom(mer)

Knr 0542 Gnr 79 Bnr 2 Fnr

Ny matrikkelenhet

Knr 0542 Gnr 79 Bnr 83

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

MATRIKKELEFØRT
- 5 FEB 2018
NORD-AURDAL KOMMUNE

Lisbeth Bug



Valdres jordskifterett

Bedriftsnr. 974 726 882

Tinglysingsutdrag

av

Sak: 0510-2015-0046 Hegge

Gnr. 79 mfl. i Nord-Aurdal kommune

Påbegynt: 15.12.2015
Avsluttet: 11.12.2017

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

JORDSKIFTERETSMØTE

Rettsmøtedag: 15. desember 2015

Sted: Nord-Aurdal rådhus, Fagernes

Sak nr.: 0510-2015-0046 – Valdres jordskifterett

Saken gjelder: Krav om sak ved jordskifteretten for å få gjennomført deling av gnr. 79, bnr. 2 i henhold til kommunens godkjenningsvedtak

Rettsens formann: Jordskiftedommer Knut Lihagen, enedommer

Protokollfører: Jordskiftedommeren

Saken er krevd av: Knut Olav Biribakken

Til behandling: Spørsmålet om sakens fremme samt hvordan den skal gjennomføres. Drøfting av sakens omfang.

Parter: Eiere av gnr. 79, bnr. 2, Gerd Opedal og Knut Olav Biribakken

Eiendommen ligger i Nord-Aurdal kommune.

Om sakens fremme og gjennomføring gjorde jordskifteretten nå slikt

VEDTAK:

Saken vil i tillegg til selve delingen også omfatte avklaring av enkelte grenser og rettighetsforhold. Omfanget av dette vil først bli fastlagt på neste rettsmøte, som alle de herunder berørte parter blir innkalt til.

Vedtaksslutning:

Jordskiftesak nr. 0510-2015-0046 fremmes for å gjennomføre deling av gnr. 79, bnr. 2 i Nord-Aurdal med etterfølgende overdragelse i samsvar med kommunens godkjenningsvedtak av 14.10.15.

Retten hevet
Fagernes, den 15. desember 2015

Knut Lihagen (sign.)



JORDSKIFTERETSMØTE

Rettsmøtedag: 11. desember 2017

Sted: Jordskifterettens kontor i Nord-Aurdal rådhus, Fagernes

Sak nr.: 0510-2015-0046 – utsatt fra 19. september 2017

Saken gjelder: Jordskiftesak for å få gjennomført deling av gnr. 79, bnr. 2 med etterfølgende overdragelse i samsvar med kommunens godkjenningsvedtak av 14.10.15.

Rettens formann: Jordskiftedommer Knut Lihagen, enedommer

Protokollfører: Jordskiftedommeren

Saken er krevd av: Knut Olav Biribakken

Til behandling: Avslutning av saken

Parter: Eiere av gnr. 79, bnr. 2, Gerd Opedal og Knut Olav Biribakken
Eiere av gnr. 79, bnr. 5, Maren J. og Lars G. Løvvik
Eier av gnr. 79, bnr. 18, Sonja Karin Vestbø Borge
Eier av gnr. 79, bnr. 23, Finn Solum
Eiere av gnr. 79, bnr. 46, Ellen Hoel og Morten Normann Olsen
Eier av gnr. 81, bnr. 1, Knut Håvar Berg
Eier av gnr. 82, bnr. 3, Hallgeir Klevgård
Eier av gnr. 82, bnr. 13, Ragnhild Strømmen Strand

Alle eiendommene ligger i Nord-Aurdal kommune.

Til stede: Kun jordskiftedommeren

Om de forhold som fastlegges varig gjennom denne sak gjorde jordskifteretten slikt

VEDTAK:

Jordskifteretten har etter dette det nødvendige grunnlag for å vedta at de etterfølgende beskrivelser, formularer og bestemmelser blir fastsatt med bindende virkning fra den dag saken er rettskraftig.

Vedtaksslutning:

De etterfølgende beskrivelser, transaksjonsformularer og bestemmelser (kap. I – VII) blir gjort gjeldende med rettslig bindende virkning fra den dag sak nr. 0510-2015-0046 er rettskraftig.

I. Beskrivelse av jordskiftets eiendomsomforming

Ved denne jordskiftesak gjennomføres en eiendomsdeling (jf. kap. II), ved at de nye matrikkelenhetene 79/81, 79/82 og 79/83 blir fradelte 79/2.

Gnr. 79, bnr. 81 blir deretter overdratt til Ragnhild Strømmen Strand som tilleggsareal til hennes naboeiendom gnr. 82, bnr. 13 (jf. kap. III).

Den nye eier etter jordskiftet overtar de tillagte arealer med påstående trær, bygninger og andre tekniske innretninger til full eiendom. Jordskiftet griper imidlertid ikke inn i gamle beiteretter, vegrettigheter og andre servitutter mv. som måtte eksistere i jordskifteområdet.

I de etterfølgende beskrivelser og bestemmelser samt på jordskiftekartet benyttes de eierforhold og eiendomsbetegnelser som gjelder etter at eiendomsdeling og hjemmelsoverføring er foretatt, da disse transaksjoner inngår som integrert del av jordskiftesaken.

Jordskifteretten vil ekspedere de nødvendige opplysninger til oppmålingsmyndigheten i Nord-Aurdal kommune slik at de nye matrikkelenhetene blir ført inn i matrikkelen før jordskiftesaken blir tinglyst.

Følgende beskrivelse inntas av de parseller som fradeles i samband med denne sak:

Parsell A – gnr. 79, bnr. 81

Denne parsell har et areal på ca. 21 dekar. Den er på jordskiftekartet markert med grønn farge og bokstaven A.

Parsellen støter til gnr. 79, bnr. 83 etter den nye grense nr. 1.

Forøvrig støter parsellen til de grenser som gjaldt for 79/2 før dette jordskiftet. Disse grensene er ikke behandlet av jordskifteretten i denne sak.

Parsell A blir som ledd i jordskiftesaken utskilt fra gnr. 79, bnr. 2 som egen grunneiendom ved at det opprettes ny matrikkelenhet med matrikkelnummeret gnr. 79, bnr. 81, jf. kap. II.

Som ledd i saken blir parsell A overdratt til Ragnhild Strømmen Strand, jf. kap. III.

Parsell B – gnr. 79, bnr. 82

Denne parsell har et areal på ca. 10 dekar. Den er på jordskiftekartet markert med blå farge og bokstaven B.

Parsellen støter til gnr. 79, bnr. 83 etter den nye grense nr. 4. Videre er en kort strekning av parsellens grense mot gnr. 82, bnr. 3 fastlagt – som grense nr. 3.

Forøvrig støter parsellen til de grenser som gjaldt for 79/2 før dette jordskiftet. Disse grensene er ikke behandlet av jordskifteretten i denne sak.

Parsell B blir som ledd i jordskiftesaken utskilt fra gnr. 79, bnr. 2 som egen grunneiendom ved at det opprettes ny matrikkelenhet med matrikkelnummeret gnr. 79, bnr. 82, jf. kap. II.

Parsell C – gnr. 79, bnr. 83

Denne parsell har et areal på ca. 11 dekar. Den er på jordskiftekartet markert med rosa farge og bokstaven C.

Parsellen støter til gnr. 79, bnr. 81 etter den nye grense nr. 1, til gnr. 79, bnr. 82 etter den nye grense nr. 4, til gnr. 79, bnr. 18 etter grense nr. 5, til gnr. 79, bnr. 23 etter grense nr. 6, og til gnr. 82, bnr. 3 etter grense nr. 2.

Forøvrig støter parsellen til de grenser som gjaldt for 79/2 før dette jordskiftet. Disse grensene er ikke behandlet av jordskifteretten i denne sak.

Parsell C blir som ledd i jordskiftesaken utskilt fra gnr. 79, bnr. 2 som egen grunneiendom ved at det opprettes ny matrikkelenhet med matrikkelnummeret gnr. 79, bnr. 83, jf. kap. II.

II. Eiendomsdeling

Som del av rettsboka inntas nedenfor særskilte formularer som stadfester at jordskifteretten oppretter 3 nye matrikkelenheter som ledd i denne saken.

OPPRETTELSE AV NY MATRIKKELENHET – 79/81

Følgende **grunneiendom** opprettes herved av jordskifteretten:

Matrikkelnummer for den nyopprettede enhet:

Kommunenr./-navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0542 Nord-Aurdal	79	81	

Den nye matrikkelenheten er utskilt fra:

Kommunenr./-navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0542 Nord-Aurdal	79	2	

Etableringsdato: 11.12.2017

Areal: Ca. 21 dekar

Samtykke til deling er gitt ved Nord-Aurdal kommunes vedtak av 14.10.2015.

Matrikkelenhetens beliggenhet og avgrensning framgår av kap. I, grensebeskrivelsen (kap. IV) og jordskiftekartet, der den er markert med bokstaven A og grønn farge.

OPPRETTELSE AV NY MATRIKKELENHET – 79/82

Følgende **grunneiendom** opprettes herved av jordskifteretten:

Matrikkelnummer for den nyopprettede enhet:

Kommunenr./-navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0542 Nord-Aurdal	79	82	

Den nye matrikkelenheten er utskilt fra:

Kommunenr./-navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0542 Nord-Aurdal	79	2	

Etableringsdato: 11.12.2017

Areal: Ca. 10 dekar

Samtykke til deling er gitt ved Nord-Aurdal kommunes vedtak av 14.10.2015.

Matrikkelenhetens beliggenhet og avgrensning framgår av kap. I, grensebeskrivelsen (kap. IV) og jordskiftekartet, der den er markert med bokstaven B og blå farge.

OPPRETTELSE AV NY MATRIKKELENHET – 79/83

Følgende **grunneiendom** opprettes herved av jordskifteretten:

Matrikkelnummer for den nyopprettede enhet:

Kommunenr./-navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0542 Nord-Aurdal	79	83	

Den nye matrikkelenheten er utskilt fra:

Kommunenr./-navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0542 Nord-Aurdal	79	2	

Etableringsdato: 11.12.2017

Areal: Ca. 11 dekar

Samtykke til deling er gitt ved Nord-Aurdal kommunes vedtak av 14.10.2015.

Matrikkelenhetens beliggenhet og avgrensning framgår av kap. I, grensebeskrivelsen (kap. IV) og jordskiftekartet, der den er markert med bokstaven C og rosa farge.

III. Hjemmeloverføring

Jordskifteretten vil nå foreta den hjemmeloverføring som trengs for å få gjennomført eiendomsoverdragelsen til Ragnhild Strømmen Strand.

Som del av rettsboka inntas nedenfor særskilt formular for hjemmelsovergang. Dette erstatter separat skjøte.

HJEMMELSOVERGANG

for

Kommunenr./-navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0542 Nord-Aurdal	79	81	

Beskaffenhet: Bebyggd
Anvendelse av grunn: Landbruk

Kjøpesum: kr 60 000,-
Avgiftsgrunnlag: kr 60 000,-

Overdras fra

Fødselsnummer	Navn	Ideell andel
011252 xxxxx	Gerd Opedal	1/2
310752 xxxxx	Knut Olav Biribakken	1/2

Overdras til

Fødselsnummer	Navn	Ideell andel
290385 xxxxx	Ragnhild Strømmen Strand	1/1

Overdragelsen er konsesjonsfri i medhold av konsesjonslovens § 4 første ledd punkt 4.

Den overdratte parsell skal være tilleggsareal til Ragnhild Strømmen Strands eiendom 82/13.

IV. Grenser

1. Grenseforklaring og målegrunnlag

De beskrevne grenser går i rette linjer mellom hvert grensepunkt i de oppgitte retninger. Retningene er regnet ut på grunnlag av grensepunktenes koordinater og er i forhold til kartets nordretning og en sirkelinndeling på **400 grader**. Avstandene mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Med unntak av grense nr. 4 er de fastsatte grensepunkter avmerket i marka med offentlig godkjente grensemerker i form av aluminiumsrør eller -bolter forsynt med hode som er preget med jordskiftedomstolens kjennemerke.

Grensepunktene er koordinatbestemt med fasemålende tofrekvent satellittmåleutstyr med korreksjonsdata fra Kartverkets posisjonstjeneste CPOS. Detaljert landmålings-

dokumentasjon med beskrivelse av nøyaktighet og kvalitet for alle målte grensepunkter er utarbeidet, og blir arkivert i jordskifterettens digitale saksarkiv.

Grensepunktene koordinater har en forventet nøyaktighet bedre enn 0,1 meter og er oppgitt i koordinatsystem Euref89 (WGS84) Sone 32.

De fastsatte grenselinjer og -punkter med tilhørende nummer er avlagt på **jordskiftekartet** (dok. 21), som består av ett kartblad i stående A3-format med målestokk 1 : 1000.

2. Rettskraft og grensenes rettsgyldighet i denne sak

Det er kun de grenser som er beskrevet under denne grensebeskrivelse (punkt 3 nedenfor) som er fastsatt med rettslig bindende virkning i denne sak.

3. Grensebeskrivelse

Grense nr. 1:

Eiendom til venstre: Gnr. 79, bnr. 83 – eiere: Gerd Opedal og Knut Olav Biribakken

Eiendom til høyre: Gnr. 79, bnr. 81 – eier: Ragnhild Strømmen Strand

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	Off. godkj. grm. i jord i grensa mot 81/1			6747927,60	510370,06
		396,69	82,09		
2	Off. godkj. grm. i jord			6748009,59	510365,80
		90,15	89,27		
3	Off. godkj. grm. i jord i grensa mot 79/46			6748023,34	510454,00

Grense nr. 2:

Eiendom til venstre: Gnr. 79, bnr. 83 – eiere: Gerd Opedal og Knut Olav Biribakken

Eiendom til høyre: Gnr. 82, bnr. 3 – eier: Hallgeir Klevgård

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
4	Off. godkj. grm. i jord i grensa mot 79/46			6748063,26	510448,84
		344,98	1,98		
5	Umerket grensepunkt midt i veg			6748064,54	510447,34

Grense nr. 3:

Eiendom til venstre: Gnr. 79, bnr. 82 – eiere: Gerd Opedal og Knut Olav Biribakken

Eiendom til høyre: Gnr. 82, bnr. 3 – eier: Hallgeir Klevgård

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
---------	-------------	---------	---------	-------------	-------------

5	Umerket grensepunkt midt i veg			6748064,54	510447,34
		345,59	8,09		
6	Off. godkj. grm. i jord			6748069,85	510441,23

Videre nordvestover fra punkt nr. 6 er grensa mellom 79/82 og 82/3 ikke behandlet av jord-skifteretten i denne sak.

Grense nr. 4:

Eiendom til venstre: Gnr. 79, bnr. 83 – eiere: Gerd Opedal og Knut Olav Biribakken

Eiendom til høyre: Gnr. 79, bnr. 82 – eiere: Gerd Opedal og Knut Olav Biribakken

Punktnr	Beskrivelse	Rctning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
5	Umerket grensepunkt midt i veg			6748064,54	510447,34
		264,09	9,04		
7	Umerket grensepunkt midt i veg			6748059,71	510439,69
		274,45	10,27		
8	Umerket grensepunkt midt i veg			6748055,69	510430,24
		284,54	12,11		
9	Umerket grensepunkt midt i veg			6748052,78	510418,48
		291,80	10,68		
10	Umerket grensepunkt midt i veg			6748051,41	510407,89
		294,45	30,78		
11	Umerket grensepunkt midt i veg			6748048,73	510377,23
		300,63	6,14		
12	Umerket grensepunkt midt i veg			6748048,79	510371,09
		308,10	22,07		
13	Umerket grensepunkt midt i veg			6748051,59	510349,20
		305,81	32,21		
14	Umerket grensepunkt midt i veg			6748054,52	510317,13
		307,65	19,69		
15	Umerket grensepunkt midt i veg			6748056,89	510297,58
		312,34	29,05		
16	Umerket grensepunkt			6748062,48	510269,07

midt i veg
i grensa mot 81/l

Grense nr. 5:

Eiendom til venstre: Gnr. 79, bnr. 83 – eiere: Gerd Opedal og Knut Olav Biribakken

Eiendom til høyre: Gnr. 79, bnr. 18 – eier: Sonja Karin Vestbø Borge

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
2	Off. godkj. grm. i jord			6748009,59	510365,80
		305,36	32,91		
17	Off. godkj. grm. i jord			6748012,36	510333,00
		27,74	39,24		
18	Off. godkj. grm. i jord			6748047,93	510349,56
		106,42	15,87		
19	Off. godkj. grm. i jord			6748046,33	510365,35
		199,22	36,75		
2	Off. godkj. grm. i jord			6748009,59	510365,80

Grense nr. 6:

Eiendom til venstre: Gnr. 79, bnr. 83 – eiere: Gerd Opedal og Knut Olav Biribakken

Eiendom til høyre: Gnr. 79, bnr. 23 – eier: Finn Solum

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
20	Off. godkj. grm. i jord			6748037,35	510315,56
		206,29	22,97		
21	Off. godkj. grm. i stein			6748014,49	510313,30
		298,17	24,81		
22	Off. godkj. grm. i jord			6748013,78	510288,50
		377,08	20,82		
23	Off. godkj. grm. i stein			6748033,26	510281,16
		92,47	34,64		
20	Off. godkj. grm. i jord			6748037,35	510315,56

V. Eierandel og rettigheter for 79/2 i Svennes sameige

Alle eierandeler og rettigheter i Svennes sameige som tilligger gnr. 79, bnr. 2 før jordskiftet, ligger fortsatt i sin helhet til denne eiendommen etter jordskiftet.

Dette innebærer at ingen av de 3 parseller som fradeles 79/2 i samband med denne jordskiftesaken, får med seg noen rettigheter i Svennes sameige.

VI. Vegrett for 79/23 over 79/83

Gnr. 79, bnr. 23 har vegrett over gnr. 79, bnr. 83 på eksisterende adkomstveg mellom Øvre Brattstølvegen og nordgrensa for 79/23.

VII. Andel i Øvre Brattstølvegen

Det som gnr. 79, bnr. 2 har av andel og andre rettigheter og forpliktelser i Øvre Brattstølvegen før jordskiftet, tilligger i fellesskap gnr. 79, bnr. 82 og gnr. 79, bnr. 83 etter jordskiftet.

Gnr. 79, bnr. 81 har ingen andel, rettigheter eller forpliktelser i Øvre Brattstølvegen.

IX. Tinglysing

Denne jordskiftesaken tinglyses på følgende eiendommer i Nord-Aurdal kommune:

Gnr. 79, bnr. 2, bnr. 5, bnr. 18, bnr. 23, bnr. 46, bnr. 81, bnr. 82 og bnr. 83

Gnr. 81, bnr. 1

Gnr. 82, bnr. 3 og bnr. 13

Den tinglyste utskrift av rettsboka og jordskiftekartet skal oppbevares på jordskiftekontoret, jf. jordskiftelovens § 24, 1. ledd.

X. Ikrafttreden

Denne jordskiftesak som vedkommer gnr. 79, bnr. 2, 5, 18, 23, 46, 81, 82 og 83, gnr. 81, bnr. 1 og gnr. 82, bnr. 3 og 13 i Nord-Aurdal kommune, trer under rettslig tvang den 31. januar 2018.

XI. Forkynning

Forkynning skjer ved at kopi av hele rettsboka og jordskiftekartet blir sendt sakens parter i vanlig brev med mottakskvittering.

Sak nr. 0510-2015-0046 hermed slutført for Valdres jordskifterett.

Retten hevet
Fagernes, den 11. desember 2017

Knut Lihagen (sign.)



Rett utdrag:

Annelaug Fjorstad
e.f.

VALDRES
JORDSKIFTERETTKartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSSSaksnummer
0510-2015-0046Vår referanse
10/2018 kliVår dato
06.02.2018

Kart kopi bekreftes

Tinglysing – sak nr. 0510-2015-0046 Hegge – med opprettelse av nye matrikkelenheter og hjemmelsoverføringer

Vi sender tinglygingsutdrag og kart med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer i Nord-Aurdal kommune (0542):

Gnr. 79, bnr. 2, bnr. 5, bnr. 18, bnr. 23, bnr. 46, bnr. 81, bnr. 82 og bnr. 83

Gnr. 81, bnr. 1

Gnr. 82, bnr. 3 og bnr. 13

Saken gjelder rettsendrende sak.

De opplysninger som ved denne tinglysingen skal ekstraheres særskilt i grunnboka er følgende (sider i rettsbokutdraget satt i parentes):

- Opprettelse av de nye matrikkelenhetene 79/81, 79/82 og 79/83 (kap. II side 4 – 5)
- Hjemmelsoverføring for 79/81 (kap. III side 6)

De fem siste sifre i **personnumrene** er av hensyn til personvernet utelatt i rettsboka, men oppgis her:

Gerd Opedal
Knut Olav Biribakken
Ragnhild Strømmen Strand

Gnr. 79, bnr. 81, bnr. 82 og bnr. 83 er ført inn i matrikkelen av Nord-Aurdal kommune v/matrikkelfører, som har sendt oss "melding til tinglysing". Kopi vedlegges.

Jordskiftedommeren bekrefter at overdragelsen av 79/81 er konsesjonsfri i medhold av konsesjonslovens § 4 første ledd punkt 4.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.



VALDRES
JORDSKIFTERETT

Vi forutsetter at den beregnede dokumentavgift på kr 1 500,- for hjemmelsoverføringen kan betales etterskuddsvis.

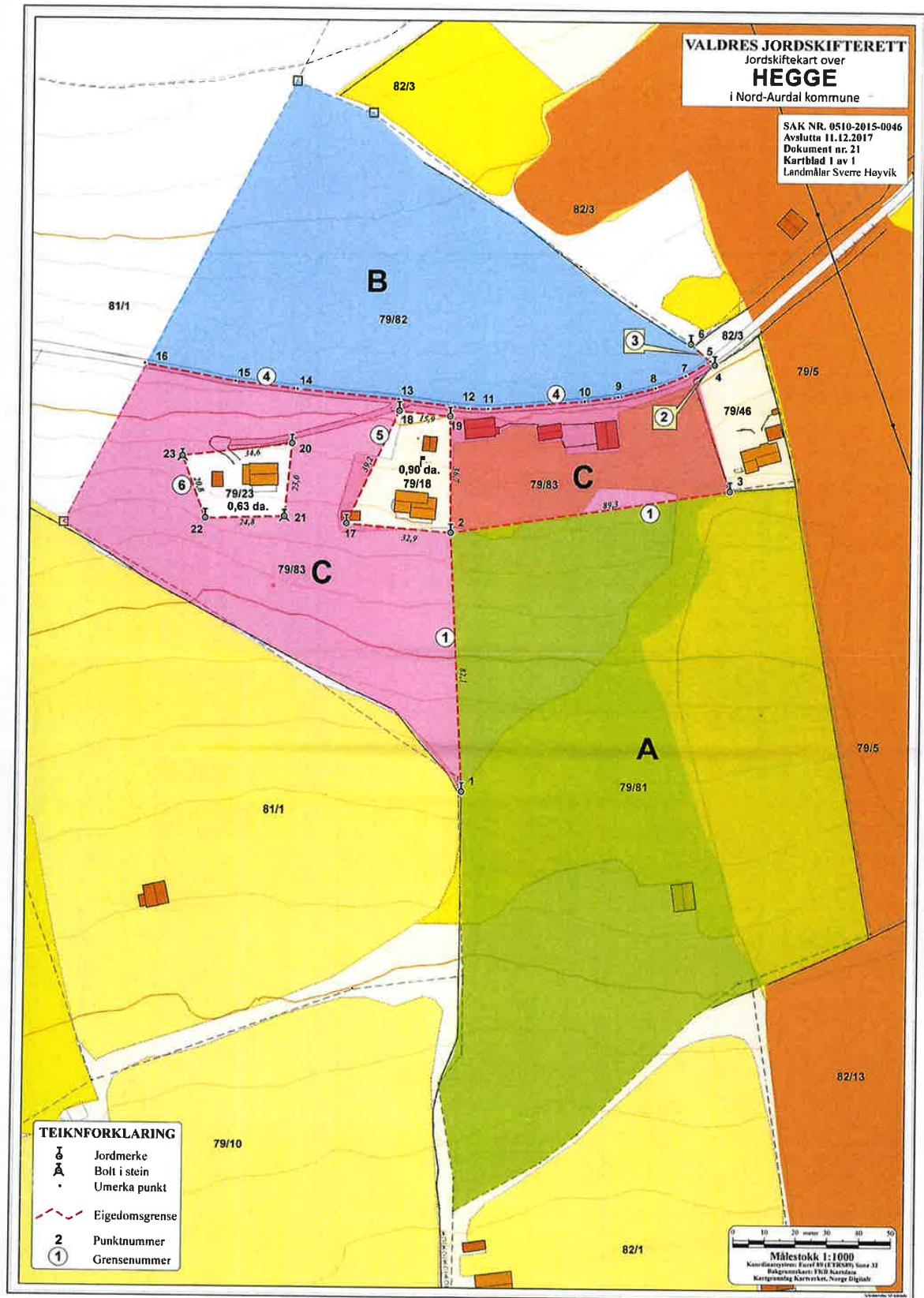
Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Bedriftsnr. 974726882
Valdres jordskifterett
Postboks 180, 2901 Fagernes

Med hilsen
Valdres jordskifterett

Knut Lihagen
for Knut Lihagen
jordskiftedommer

Vedlegg:
Rettsbokutdrag m/kart
Melding til tinglysing



Nabolagsprofil

Brattstølvegen 119

Høyde over havet

870 m



Offentlig transport

Fjellbu Linje 139, 304	4 min 2.7 km
Bjørkestølen Fv51 Linje 139, 304	5 min 2.9 km

Avstand til byer

Fagernes	26 min
Gjøvik	1 t 35 min
Oslo	2 t 53 min

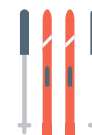
Ladepunkt for el-bil

Pardisvegen 16	6 min
Aurdal fjordcamping og hytter	21 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 35 m



Alpin

- Golsfjellet Alpinsenter
- Kjøretid: 21 min
- Skitrekk i anlegget: 2



Aktiviteter

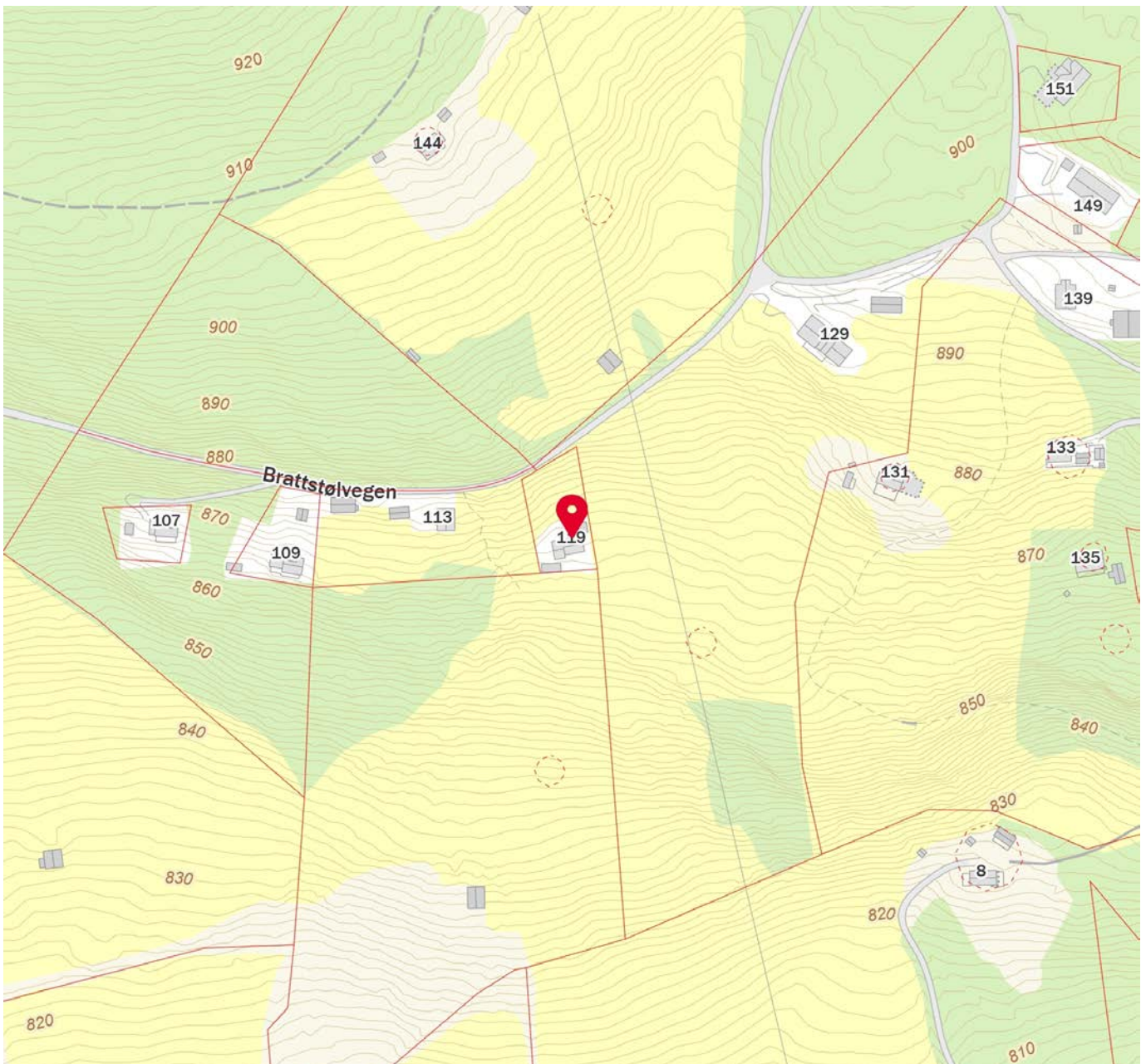
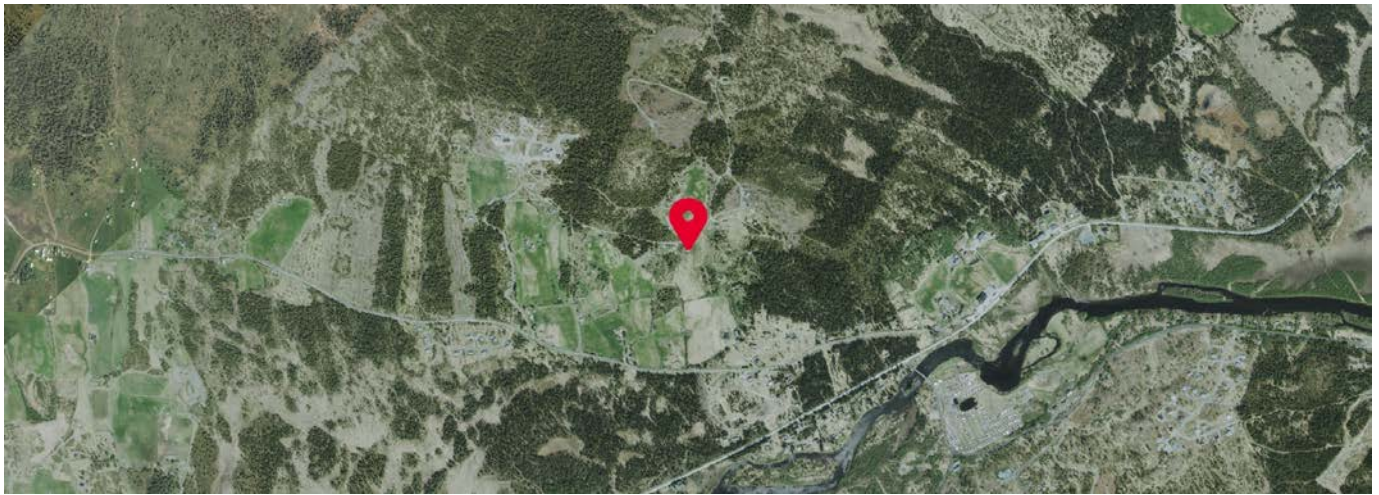
Heia Merket	9 min
Valdres Golfklubb	19 min
Fagernes Gjestegård Bowling	25 min
Fagernes kulturhus	25 min
Valdres Folkemuseum	27 min

Sport

Vestringsbygda idrettsanlegg Ballspill, fotball	19 min 15.7 km
Leirali gymsal Aktivitetshall	22 min 18.5 km
Valdres Treningssenter	25 min

Dagligvare

Joker Fjellbu	4 min
Kiwi Leira	22 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Brattstølvegen 119
2923 TISLEIDALEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ingrid Skrindsrud**Oppdragsnummer:** 1201240063**Telefon:** 901 25 967
E-post: ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

10.06.2025

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre