PRIVATMEGLEREN
VALDRES

BRATTSTØLHEISEN 34

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport på eiendommen befart: 02.06.2025

Grunnbokutskrift à jour pr.: 12.05.2025

Kopi av selgers egenerklæringsskjema i forbindelse med boligsalgsforsikring

Svarbrev fra styreleder datert: 23.06.2025

Referat fra sameiermøte 2025

Ferdigattest

Tegninger

Planstatus, gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Eiendomsrapport

Eiendomskart

Grunnkart

Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

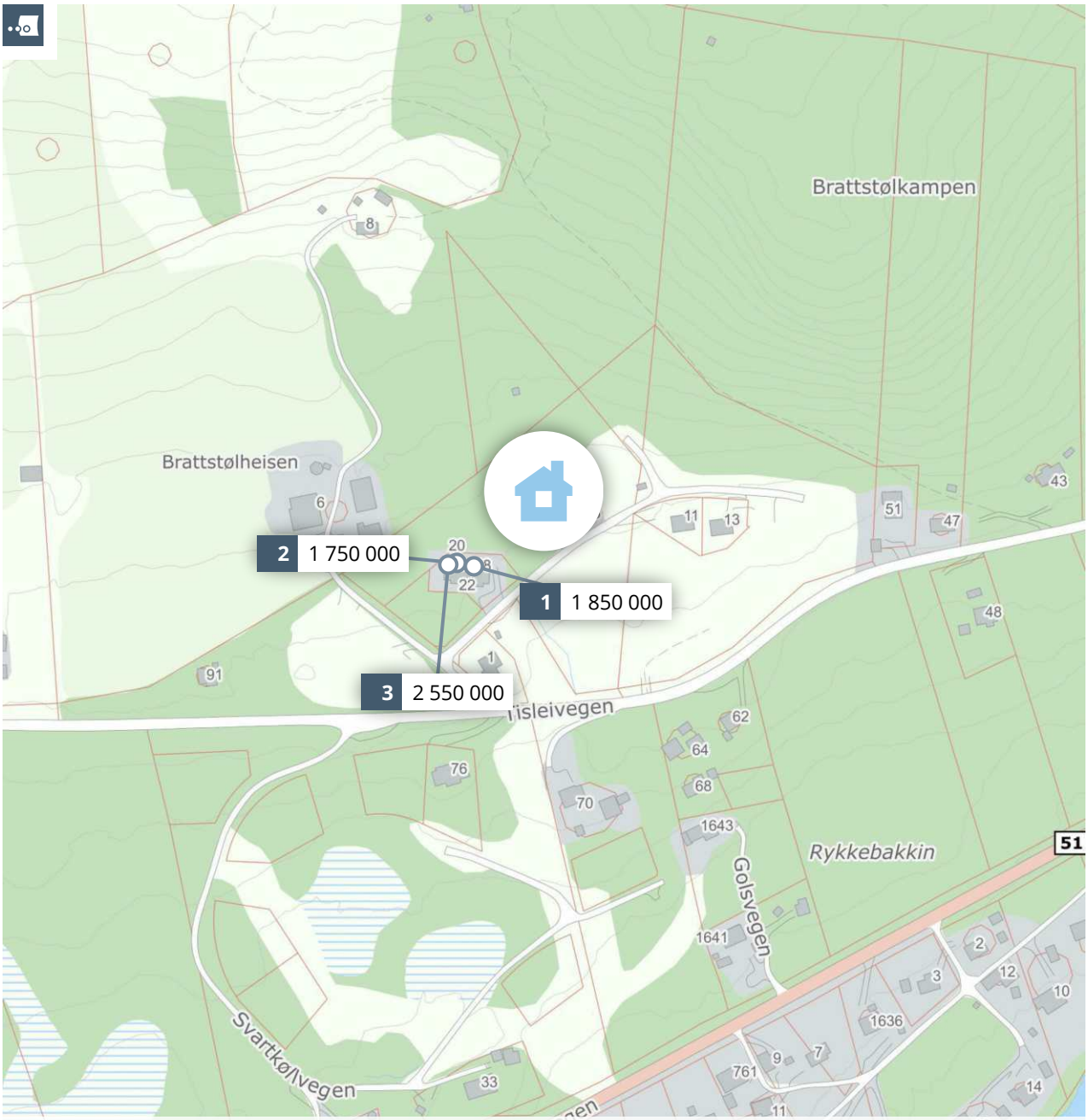
Vedtekter vann og avløp

Seksjonering

Energiattest

Liste løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

BRATTSTØLHEISEN 34

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 25.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ida Follinglo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brattstølheisen 34, 2923 TISLEIDALEN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 82 BNR 60 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3451 NORD-AURDAL GRUNNKRETS TISLEIDALEN

Verdivurdert til

2 050 000

-	2 050 000	26 282
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	78 m²	4 m²	0 m²	18 m²	78 m²	0 m²
Tomt						969 m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brattstølheisen 18					31.10.2022	1 990 000	**1 850 000**	0	1 850 000	**25 000**
	74 m²	2009	933 m²	3 sov							
2	Brattstølheisen 20					07.02.2020	1 900 000	**1 750 000**	0	1 750 000	**23 649**
	74 m²	2008	933 m²	3 sov							
3	Brattstølheisen 24					23.11.2020	2 550 000	**2 550 000**	0	2 550 000	**27 717**
	92 m²	2009	933 m²	4 sov							

Lys og fin leilighet med god planløsning. Gunstig for to- og firbente at den ligger på bakkeplan og man får enkelt tilgang på det hyggelige felles området utenfor.
I 2021 ble det lagt nytt laminatgulv i stue/kjøkken og soverom, byttet innerdører (Swedoor støyreduserende) samt alle himlinger, med unntak av 2 soverom, malt.

Åpen kjøkkenløsning mot stue og spiseplass. Store vindusflater gir godt lys og bringer naturen inn.
Utgang til solrik terrasse med enkel adkomst til terreng.

Kjøkkeninnredningen har takhøye skap og god benkplass.
Innredningen ble i 2021 malt i sort farge som kler rommet godt. Benkeplaten ble pusset og oljet. Det ble montert dimmbare takpendler over kjøkkenbenk, pluss ekstra stikker.
Integrerte hvitevarer som stekeovn (ny i 2021), platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys med skapfront.
I enden går benkeplaten ut slik at man kan ha et par barstoler, en hyggelig sone for kaffekoppen eller holde kokken med selskap.

Stuedelen har god plass til sofagruppe og spisestue - lange måltider og kvalitetstid i sofaen er viktig når man er på fjellet.
I 2021 ble det satt inn ny peisovn og muren ble forblendet med stein.

Leiligheten har 3 soverom hvor alle med plass til dobbeltseng eller familiekøye samt skap/kommode.
Det ene soverommet er malt i en mørk brun farge.

Helfliset bad med opplegg til vaskemaskin.
I 2021 ble det satt inn ny baderomsinnredning, speilskap med lys, hyller, dusjvegger og dusjarmatur.

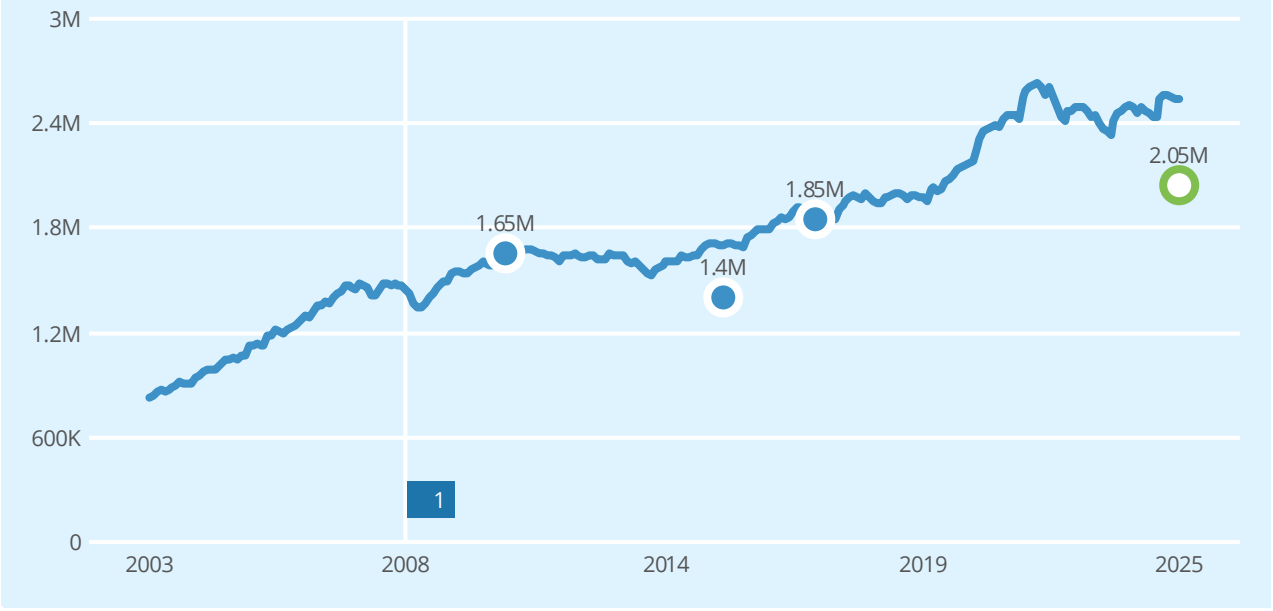
I gangen er det skyvedørsgarderobe med speilfront, god plass til å skjule yttertøy og sko.
Mørke fliser på gulv med varmekabler.

Overbygget inngangsparti med plass til sittebenk og ved.
Gulvet er lagt med terrassefliser (klikksystem) som gjør det mer behagelig å gå på i tillegg ser det pent ut.
Utvendig bod med varmtvannsbereder og tekniske installasjoner. Boden er innredet med hyller og kommode som gir gode oppbevaringsmuligheter. Varmekabler i gulv.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Fritidsbygg

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.07.2017	20.07.2017	03.10.2017	1 850 000	1 850 000	-	1 850 000	2
13.02.2015	30.07.2015	03.09.2015	1 490 000	1 400 000	-	1 400 000	
04.10.2010		04.10.2010	-	1 650 000	-	1 650 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksert antas å være for høy.

Fritidsboliger til salgs i TISLEIDALEN grunnkrets nå

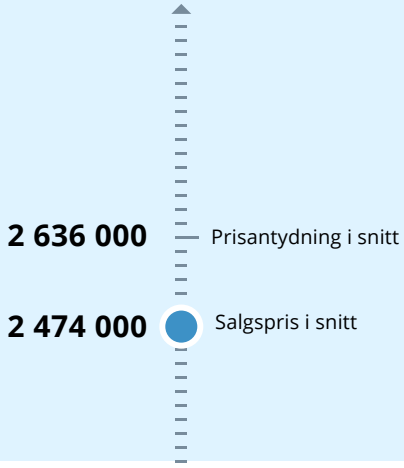
9
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
105
dager

Fritidsboliger solgt i TISLEIDALEN grunnkrets siste 9 mnd

14
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
133
dager

for 7% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsleilighet

Brattstølheisen 34 , 2923 TISLEIDALEN

NORD-AURDAL kommune

gnr. 82, bnr. 60, snr. 2

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 02.06.2025 **Rapportdato:** 16.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20995-2222 **Referansenummer:** TJ1022

Autorisert foretak: KonturTakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Sirirud **Vår ref:**

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.

KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen.
Les mer om oss på www.KonturTakst.no

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!
Kontakt oss på post@konturtakst.no eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig



Thomas Sirirud

thomas@konturtakst.no

974 82 733

Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand

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 bygningssakyndige 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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

Fritidsleilighet - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i Tisleidalen, et populært fritidsområde. Nærområdet består hovedsakelig av fritidsbebyggelse. Gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Avstand til Fagernes er ca. 21 km.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Leilighetsbygg med fritidsleiligheter over 2 ½ etasjer.

Taktekking av torv. Mønet tak i trekonstruksjoner.
Vindskier i treverk.

Takrenner/nedløp og beslag i metall.
Yttervegg i trekonstruksjon. Grunnmuren er pusset over terrengnivå. Liggende utvendig trekledning.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre.

Terrasse mot sør:
Fundamentert på betong. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg over deler av konstruksjonen.

Terrasse mot nord:
Konstruksjoner og synlige overflater i treverk og betong. Støpt dekke på grunn. Takoverbygg. Belysning.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater er i hovedsak preget av: Fliser. Laminat. Parkett.

Veggflater er i hovedsak preget av: Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av: Panel.

Elementpipe.

Antall ildsteder i bygningen: 1.

Profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Fliser på gulv og vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjdører. Dusjhjørne. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

KJØKKEN Gå til side

Innredning i heltre. Profilerte fronter. Heltre benkeplate. Plast/glassplate over benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Plass til integrert: Steketopp, strøm. Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannrør i: Plast. metall.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift. Avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.

Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i bod.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Ildsted. Varme i gulv.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på: Bad og flislagt område i gang.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Elbil-lader.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur i betong. Støpt gulv på grunn.

Felles eiet tomt på 869,8 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass. Gode utsiktsforhold.

Eiendommen har privat vannforsyning.
Eiendommen har privat avløp.

Selgers opplysning: Felles vann- og avløpsanlegg i området.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	78 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	78 m²
Totalpris	2 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

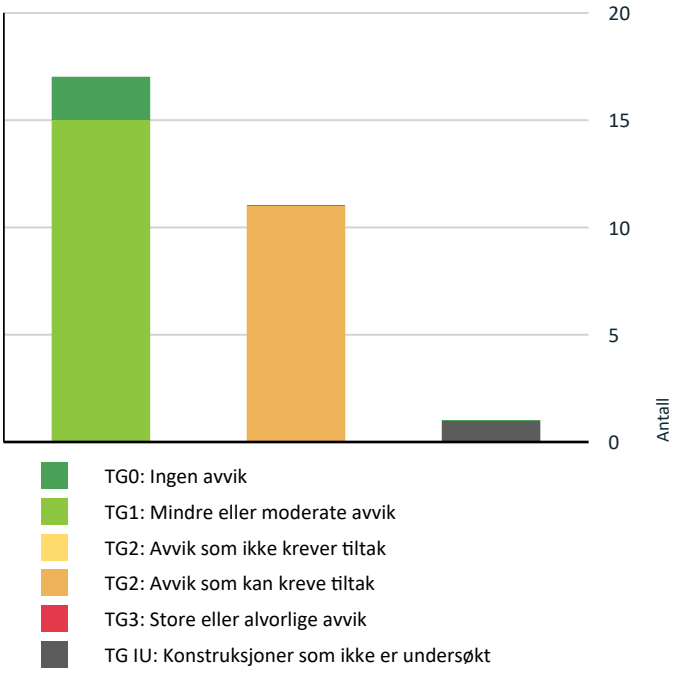
Fritidsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Terrasse mot sør er utvidet sammenliknet med tegning.

Selgers opplysning: Utvidelsen var ikke søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige 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.

Under beskrivelsen av de forskjellige bygningsdelene under vurderingene av bad og vaskerom under konstruksjoner er beskrivelsen lagt inn i punktet generell og ikke under de respektive punktene under. Der fremkommer kun bilder, avvik og tiltak/konsekvens.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapporten kan ikke benyttes til flere boligsalg under rapportens gyldighetsperiode.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

KonturTakst AS
Dr. Hoffs gate 4
2870 DOKKA

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSLEILIGHET



Byggeår
2008

Kommentar
Opplyst av selger.

Anvendelse

Standard
Normal standard og god planløsning.
Elektrisk anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er.
Bygningen gir et inntrykk av å være godt ivaretatt både på utsiden og innsiden, men det er noen bygningsdeler som krever vedlikehold og tiltak.
Rapporter som omhandler leiligheter i borettslag eller sameier er undersøkelsene i hovedsak avgrenset til innvendig i leiligheten og tilstøtende utvendige konstruksjoner, dersom annet ikke er nevnt. Der utvendige konstruksjoner er vurdert, gjelder det kun den tilstøtende konstruksjonen, for eksempel utvendig veggkonstruksjon som avgrenser selve boenheten (ikke rundt hele bygningen). Dette kan for eksempel utgjøre at en bygningsdel i denne rapporten kan få tilstandsgrad 1, mens den får tilstandsgrad 2 i en felles tilstandsrapport for hele bygningen.

Tilbygg / modernisering

2021	Utført av firma.	Ny baderomsinnredning, dusjvegger og dusjarmatur.
2021	Utført som egeninnsats.	Malt kjøkkenfronter, pusset og beiset benkeplate. Ny komfyr.
2021	Utført av firma.	Montering av el-billader, ekstra stikk på kjøkken og takpendler over kjøkkenbenk.
2021	Utført som egeninnsats.	Nytt laminatgulv i stue/kjøkken og soverom. Malt himling i alle rom utenom 2 soverom. Byttet innerdører.
2021	Utført av firma og egeninnsats.	Ny peisovn og stein bak ildsted.
2022	Utført av firma.	Reparasjon av torvtak som hadde sklidd ut. Satte på blikk bak takrenne og monterte takrenner på takutbygg.
		(Opplysningene over er gitt av selger)

UTVENDIG

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Frostspreng på takrennenedløp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket kan øke fuktpåkjenningen på bygningen. Nedløpsrør bør utbedres.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Grunnmuren er pusset over terrengnivå. Liggende utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Store deler av konstruksjonen er skjult, eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Stedvis lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30 cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvensen kan være redusert brukstid og kan kreve ekstra vedlikeholdsintervaller.



Sprekker i pussplater registrert.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

TG 2 Dører

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Boddør og terrassedør trenger justering og smøring.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør:
Fundamentert på betong. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg over deler av konstruksjonen.

Terrasse mot nord:
Konstruksjoner og synlige overflater i treverk og betong. Støpt dekke på grunn. Takoverbygg. Belysning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater er i hovedsak preget av: Fliser. Laminat. Parkett.

Veggflater er i hovedsak preget av: Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av: Panel.

Tilstandsrapport

Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmuligheten enkelte steder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

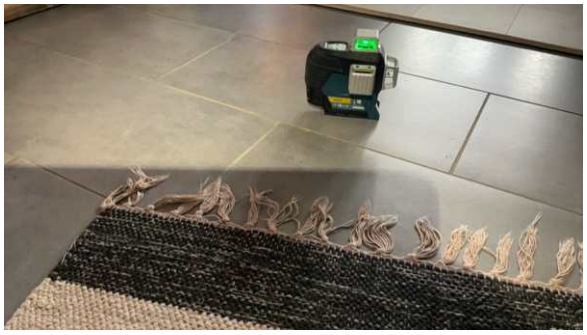
Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket ble registrert i stue/kjøkken og gangområdet, det gjøres oppmerksom på at det kun utføres stikkprøver på denne undersøkelsen, i henhold til NS 3600. Skjevheter i etasjeskiller er normalt tatt byggeåret i betraktning. Konstruksjonsstyrken er ikke vurdert, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Skjevheter må sees i sammenheng med "grunnmur og fundamenter" i rapporten.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Det er ikke observert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men ettersom deler av konstruksjonen er lukket anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.



Helningsavvik på ca. 12 mm over en avstand på 2 m registrert i gangområdet.

TG 2 Radon

(Hentet fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet)
Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass. Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft. Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Det er det bare en måling som kan bestemme. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmåling i alle boliger. Det skal etter større ombygginger og bruksendringer måles radon. Det bør måles ca. hvert 5. år eller oftere dersom det tidligere er gjort tiltak mot høye radonnivåer, eller eiendommen ligger i et kjent radonutsatt område. Bygninger hvor tidligere målinger viser stabilt lave nivåer under tiltaksgrensen er det tilstrekkelig å måle radon ca. hvert 10. år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



Bygningen ligger i et område som er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad i kartet.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe.

Antall ildsteder i bygningen: 1.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:
Fliser på gulv og vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjdører. Dusjhjørne. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.



Oversiktsbilde av bad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avvik på fall i forhold til referansenivå. Det er funnet avvik på fall i henhold til TEK17.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må man bygge om gulvet slik at det har riktig fall mot sluket. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk forsvarlig som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall mot sluket. Påviste avvik kan føre til negative konsekvenser, som for eksempel redusert levetid og skader forårsaket av fuktighet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Fritt vann direkte på gulv/vegg øker belastning på konstruksjon. Underliggende membran kan ikke kontrolleres grunnet flislagte overflater, tilstanden er derfor vanskelig å si noe om. Ikke synlig membran i sluk.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrommet er vurdert ut fra det historiske bruksmønsteret i boligen. Endringer i bruksmønsteret vil også endre forutsetningene for konstruksjonene. Kjøperen må vurdere om det er hensiktsmessig å bruke våtrommet på en annen måte enn det gjeldende regelverket beskriver. Dette kan for eksempel innebære installasjon av et tett dusjkabinett og nøye overvåking av eventuelle tegn på fuktskader.



Kontroll av sluk. Membran kan ikke konstateres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført, det ble ikke påvist unormale forhold i området rundt der hulltaking ble utført. Jeg gjør oppmerksom på at dette er en stikkprøve og det kan ikke gis garanti for at det ikke er avvik andre steder i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Enkle fuktsøk viste normale verdier.



Hulltaking er utført i tilstøtende vegg mot dusjsone. Fuktmåling viste tørre verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning i heltre. Profilerte fronter. Heltre benkeplate. Plast/glassplate over benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert: Steketopp, strøm. Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap/fryseskap.



Oversiktsbilde av kjøkken.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Plast. metall.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannkvaliteten er en påvirkningsfaktor for levetiden på vannrør. Se "Utvendige vann- og avløpsledninger" i rapporten. Røropplegg er ikke lagt vannskadesikkert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson. Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader. Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder.

Tilstandsrapport



Fordelerskap i bod.



Hovedstoppekran plassert i bod. Mindre lekkasje fra fra rør ble utbedret i etterkant av befaringen. Fuktmerke på vegg viste tørre verdier.



Røropplegg er ikke lagt vannskadesikkert, med tanke på røranlegg, tettesjikt og fallforhold på gulv bod.

TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Selgers opplysning: Det er stakemuligheter fra sluk bod.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke opplyst eller observert stakemuligheter på avløpet, dette kan være en del av fellesarealet. Jeg anbefaler å undersøke dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift. Avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Jeg anbefaler å få en elektriker til å sørge for at berederen blir fast tilkoblet det elektriske anlegget med en bryter i stedet for at berederen er koblet til gjennom stikkontakt og støpsel. Det reduserer risikoen for dårlig kontakt og varmgang.

Tilstandsrapport

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Ildsted. Varme i gulv.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på: Bad og flislagt område i gang.

Se også boligens energiattest.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.
Elbil-lader.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Byggeår.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Ikke vært enda.

   Selgers opplysning: Tilsyn fra nettselskapet (Griug), som er lovpålagt, utføres som en stikkprøvekontroll og utføres hvert 30 år i fritidsboliger.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

Jeg anbefaler på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i forbindelse med boligsalg.



Sikringsskap i bod.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til tiltak eller utbedringer på fuktsikringen siden byggeår. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drensrør. Takvann ført ut på terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. Støpt gulv på grunn.

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 2 Terrengforhold

Felles eiet tomt på 869,8 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass. Gode utsiktsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det (Se Se byggforskblad 514.221). Stedvis dårlig fall eller flatt terreng, dette er et avvik fra dagens krav.

Selgers opplysning:
Når vi kjøpte boligen i 2017 stod det følgende i prospektet fra megler: «terrenget er drenert ved at det er foretatt masseutskiftninger under og i forbindelse med bygget. Videre legges det til grunn at dreneringsgrøfter med drensrør er ført vekk fra grunnen under bygget.
Jeg kan videre bekrefte at det er gravd grøft med dreningsrør under og fra felles platting som ble bygget i 2018. Dette vil redusere vannansamling ved smelting av snø og is.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall eller ledegrøft vekk fra bygningen. Terrengforholdet fører til mer fuktbelastning mot bygget og øker sannsynligheten for fuktskader.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen har privat vannforsyning.

Eiendommen har privat avløp.

Selgers opplysning: Felles vann- og avløpsanlegg i området.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

78 m²/74 m²

Fritidsleilighet: Stue/kjøkken, 3 Soverom, Bad, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 000 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien er vurdert ut fra eiendommens salgsverdi og er forutsatt et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter gjennom en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er skjønnsmessig satt av takstingeniørens overblikk av momentene i denne rapporten og eiendommens beliggenhet i dagens marked.
Arealet av boligen og tomten er ikke alene grunnlag for eiendommens markedsverdi, men må sees i sammenheng med beliggenhet, standard, vedlikeholdsbehov, sammenliknbare salg av naboeiendommer, heftelser, eierform etc.

I denne rapporten er teknisk verdi beregnet i programmet Byggekost.no og eiendomsverdi.no er brukt som hjelpemiddel for beregning av markedsverdien.

I årlige kostnader under i rapporten, vil det i tillegg påløpe kostnader som strøm, fyring, nett/TV, drift, innboforsikring, vedlikeholdskostnader etc.
Sum årlige kostnader vil variere, og oppstillingen er kun ett estimat.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brattstølheisen 24 ,2923 TISLEIDALEN 92 m² 2009 4 sov	22-11-2020	2 550 000	**2 550 000**		2 550 000	**27 717**
2	Brattstølheisen 18 ,2923 TISLEIDALEN 74 m² 2009 3 sov	30-10-2022	1 990 000	**1 850 000**		1 850 000	**25 000**
3	Brattstølheisen 20 ,2923 TISLEIDALEN 74 m² 2008 3 sov	06-02-2020	1 900 000	**1 750 000**		1 750 000	**23 649**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader. Opplyst av selger.	Kr.		22 000
Offentlige avgifter og ev. eiendomsskatt. Estimert av kommunen.	Kr.		3 674
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**25 500**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	500 000
Sum teknisk verdi - Fritidsleilighet	Kr.		**2 300 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 300 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

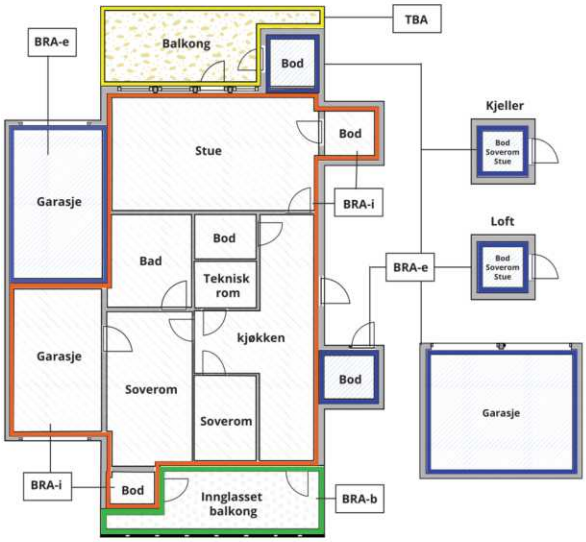
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Fritidsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	74	4		78	18
SUM	**74**	**4**			**18**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad, Soverom 3	Bod	

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,20 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Utvendig inntilliggende bod er medtatt i arealoppstillingen.

Følgende er medtatt i TBA:
Terrasse mot sør: 14 m²
Terrasse mot nord: 4 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Terrasse mot sør er utvidet sammenliknet med tegning.

Selgers opplysning: Utvidelsen var ikke søknadspliktig.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: For mer opplysninger, se under "tilbygg / modernisering" i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: På grunn av lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert.

Det er registrert rom i boligen som ikke tilfredsstiller krav til dagslysflate i henhold til NS3600. Dette gjelder 2 soverom.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsleilighet	74	4

KonturTakst AS
Dr. Hoffs gate 4
2870 DOKKA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2025	Thomas Sirirud	Takstingeniør
	Berit Høiby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	82	60		2	869.8 m²	Statens kartverk.	Eiet

Adresse
Brattstølheisen 34

Hjemmelshaver
Høiby Berit Vallestad, Høiby Ole

Kommentar
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eierandel
6 / 30

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomsten til eiendommen er via privat vei. Det er nødvendig å ta høyde for eventuelle kostnader til vedlikehold og snøbrøyting.

Regulering

BRATTSTØLTUNET 2012

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra States Kartverk og NIBIO.
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kommuneplan

570 - Bevaring kulturmiljø

AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 2024

Sikkerhetsklasse S3 - aktsomhetskart for snøskred.

Boligsameie

Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen, men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle blant annet vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken.

Siste hjemmelsovergang

År
2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	01.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	03.06.2025		Gjennomgått		Nei
Energiattest	05.06.2025		Innhentet		Nei
Dokumentasjon på håndverkstjenester		Selger opplyste hvem som hadde utført arbeidet under befaringen.	Ikke vist		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	02.06.2025		Innhentet		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	01.06.2025		Innhentet		Nei
Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg.	06.10.2010	Arbeider på det elektriske anlegget fra 1999, skal den ansvarlige utstede en samsvarserklæring som skal være dokumentasjon på at arbeidet er gjort etter forskriftene.	Fremvist		Nei
Byggegodkjente tegninger	10.04.2008		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	25.10.2012		Fremvist		Nei
Bruksrettigheter			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	01.06.2025		Innhentet		Nei
Informasjon om befaring og tilstandsrapporten		E-post er sendt kunde før befaringen.	Fremvist		Nei
Ubekreftet grunnbok	05.06.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra forretningsfører			Ikke vist		Nei
Selger/kunde/rekvirent	02.06.2025		Gjennomgått		Nei
Vannprøve-analyse	08.05.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	

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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/TJ1022

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

Du har søkt på: Knr.: 3451 Gnr.: 82 Bnr.: 60 Fnr.: Snr.: 2

Adresse(r):

Gateadresse:	Brattstølheisen 34
Gatenr:	1324
Kommune:	NORD-AURDAL
Postkrets:	2923 TISLEIDALEN
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:12.05.2025 kl. 10.33

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/1084919-1/200	HJEMMEL TIL
03.10.2017 21:00	EIENDOMSRETT
	VEDERLAG: NOK 1 850 000
	Omsetningstype: Fritt salg
	HØIBY BERIT VALLESTAD
	F.NR: [redacted] IDEELL: 1/2
	HØIBY OLE [redacted]
	F.NR: [redacted] IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

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.

2025/91698-1/200 24.01.2025 19:43

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK [redacted]
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2010/696915-1/200 15.09.2010 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 6/30

2020/971264-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0542 GNR: 82 BNR: 60
FNR: 0 SNR: 2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Valdres

Oppdragsnr.
71251079

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ole Høiby	Berit Vallestad Høiby

Gateadresse
Brattstølheisen 34

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 71251079

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Monterte ny badeinnredning, dusjvegger og dusjarmatur i 2021
Arbeid utført av	Kim Onsøien, autorisert rørlegger, Kringsjåveien 55, 1415 Oppegård, tlf. 41506869

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Glassplate under peisovn montert feil vei. Dette er rettet opp da det er montert ny peisovn i 2021.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert El-lader, takpendler over kjøkkenbenk og ekstra stikk i kjøkken og på soverom
Arbeid utført av	Valdres elektro og Varmepumpe A/S, Oslovegen 374, 2920 Leira

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Monterte el-lader i 2022, Valdres Elektro og Varmepumpe A/S, Leira

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

Document reference: 712510 79

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utvidet eksisterende terrassen.
Arbeid utført av	Bård Ove Askestrand, snekker, tlf 46840528

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71251079

Tilleggskommentar

Leiligheten ble betydelig oppgradert i 2021/2022. Det ble lagt nytt laminatgulv i stue/kjøkken og soverom. Kjøkkeninnredning malt og benkeplate pusset og lysnet med olje. Ny komfyr satt inn. Montert dimmbare takpendeler over kjøkkenbenk, pluss ekstra stikker. Montert ny peisovn og murt steinfliser på piperør. Byttet ut alle innerdører til Swedoor støyreduserende dører. Montert ny baderomsinnredning, dusjvegger og dusjarmatur med regnshower. Oppgradert hovedsoverommet med nytt gulv og beiset veggene. Lagt opp ekstra stikk til nattbordslamper. Alle tak, med unntak av 2 minste soverommene, er malt ved oppgraderingen. Utvendig er terrassen utvidet. Jeg har bodd i leiligheten siste 12 måneder. Dette spørsmålet kom opp i forhåndsvisning av skjemaet, men ikke ved utfylling i systemet. Derfor en kommentar om dette.

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 71251079

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Høiby	b15af0bbe678d4df7be8d19ac8dd06acfd73c61d	03.06.2025 09:26:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Berit Høiby	c619b5c699856169e6f10fde734549b64efd8493	03.06.2025 08:35:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 71251079

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

OPPLYSNINGSSKJEMA

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 5500

Felleskostnader inkluderer Forsikring, Rikstv og brøyting. Evt overskudd går til vedlikeholdsfond

Fordeling av felleskostnader:

renteutgifter	Kr	0
avdrag	Kr	0
og driftsutgifter	Kr	0

Utestående krav: 0 pr

Forsikret i Gjensidige Polisenr 82594354 Forfall Betalt

Andel felles gjeld kr. 0 pr
Långiver / lånenr. 0
Lånets totale saldo 0 pr
Lånetype 0 Antall terminer årlig :
Årlig rentesats 0 pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 0 pr
Total formue kr. 0 pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Nei

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Nei

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	1 biloppstillingsplass utenfor gjerdet samt gjesteplasser borte ved veien

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn:	Janne Agledahl
Adresse:	Slåbråtveien 25C, 1415 Oppegård
Telefon:	97519745
Fax:	
E-post:	janneagl@gmail.com

Send svar til: **linda.hagen@privatmegleren.no**

Dato og sted: Oppegård/_23.6.2025

Janne Agledahl

Forretningsførers stempel/underskrift

Referat av Ordinært sameiermøte i Brattstøltunet sameie
Onsdag 11. juni 2025

Møtested: Microsoft Teams

SAKSLISTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Janne

1.2 Valg av referent

Janne

1.3 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Til stede: Jo Lian, Ellen Bakken Christensen, Berit Høiby, Ole Høiby, Espen Baglo og Janne Agledahl

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2. VALG AV NYTT STYRE

Valg av styreleder og 3 styremedlemmer

Sittende styre fortsetter til det kommer inn nye eier i de to enhetene som skal legges ut for salg.
Det kalles da inn til ekstraordinært møte for valg av nytt styre.

Dagens styre består av:

Styreleder: Janne Agledahl

Styremedlemmer: Ellen B. Christensen, Christer Runhovde og Berit Høiby

3. ØVRIGE SAKER/ EVENTUELT

3.1 Økonomi

- Gjennomgang av resultat 2024 og budsjett 2025

Resultat 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2024	Kommentar
Inntekter	Felleskostnader	kr 101 000	kr 86 250	Ekstra innbetaling kr.3250 for Hon gjerde
	Kundeutbytte	kr 2 500	kr 2 603	
	Totalt	**kr 103 500**	**kr 88 853**	
Utgifter	Felleskost renseanlegg	kr 36 000	kr 36 000	Endring fra etterskuddsvis til forskuddsvis fakturering.
	Forsikring	kr 23 000	kr 18 612	
	RiksTV	kr 19 000	kr 17 839	
	Annet	kr 5 000	kr -	
	Vedlikeholdsfond		kr -	
	Brøyting	kr 12 500	kr 12 000	
	Totalt	**kr 95 500**	**kr 84 451**	
	Resultat	**kr 8 000**	**kr 4 402**	

Diff i felleskostnader mellom budsjett og regnskap er pga forskuddsinnbetaling i 2023 for å dekke Hon gjerdet før ekstraordinær innbetaling i 2024

Vedlikeholdsfond	
Inngående saldo 2023	**kr 60**
Renter	kr 2
Utgående saldo	**kr 62**

Endringer i kostnader 2023-2024:

- Felleskost renseanlegg økte fra 2.900 kr til 4.500 kr per leilighet, årlig økning på 6.400 kr totalt. I tillegg ble det endret til forskuddsvis innbetaling.
- Forsikringspremie redusert med 3.987 kr til 21.592 kr. Regnskapet viser lavere sum pga kreditering fra forskuddsinnbetaling i 2023.
- RiksTV økte fra 18.560 kr til 20.060 kr. Regnskapet viser lavere sum pga kreditering etter feilfakturering i 2023.

Budsjett 2025

		Budsjett 2025
Inntekter	Felleskostnader	kr 88 000
	Kundeutbytte	kr 2 600
	Totalt	**kr 90 600**
Utgifter	Felleskost renseanlegg	kr 17 000
	Forsikring	kr 23 000
	RiksTV	kr 21 000
	Annet	kr 5 000
	Vedlikeholdsfond	
	Brøyting	kr 14 000
	Totalt	**kr 80 000**
	Resultat	**kr 10 600**

Endringer i kostnader 2024-2025:

- Felleskost renseanlegg redusert fra 4.500 kr til 4.250 kr per leilighet, årlig reduksjon på 1.000 kr totalt
- Brøyting økt fra 12.500 kr til 14.000 kr
- Budsjettert med KPI justeringer for forsikringspremie og RiksTV

Kvartalsvis felleskostnad på 5.500 kr per leilighet videreføres i 2025.

3.2 Forsikring

Vi har grei pris, ble forhandlet ned med kr-. 4000,- forrige gang.

Ellen prøvde igjen til jul men ikke mer å hente.

3.3 Brøyting

Ole kontakter brøyter for avtale vinter 2025/2026

3.4 Status VVS anlegg

Det har ikke vært sameiemøte i Brattstølen vann og avløpssammeie siden forrige møte. Berit har vært i kontakt med Gorm Sandvik for å få dokumentasjon på vannprøver – venter på svar.
Jeg anbefaler at nye eiere vurdere å engasjere seg i dette sameiet.

3.5 Eventuelt/ annet

- Riks TV: høy kostnad i forhold til nytteverdi.
  Ble enige om å la det ligge siden vi er to som er i salgsprosess. Samtidig undersøker vi andre muligheter parallelt. Tar opp igjen temaet mot slutten av året.

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

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Tisleidalen utvikling A/S Jens Moberg 2900 Fagernes	Eivind Bjerke Bjerke 3519 Hønefoss

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	82	60		2

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets navn
Leilighet

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr.
Rådmannen	14.06.08	128/08

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
03.10.12	Eivind Bjerke

Merknader

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

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

Erstatter midlertidig brukstillatelse av 07.10.09

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Fagernes	25.10.12	Arne Lauvhaug Nord-Aurdal kommune

KOPI SENDT TIL

Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse


10X11 L
Bod
4.1 m2
9x20
5X11 L
10x20
VVB
10X11 L
Soverom 3
8.1 m2
8x20
Bad
5.3 m2
Soverom 2
8.0 m2
8x20
Entre / gang
9.7 m2
8x20
8x20
10X14 L
10X14 L
10X14 L
Stue / Kjøkken
29.2 m2
Soverom 1
10.6 m2
10X14 L
10X14 L
9x20
10X11 L
10X11 L
10X11 L
Terrasse
7.5 m2

Nord-Aurdal kommune
Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes
Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 15.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	**Gårdsnr.**	82	**Bruksnr.**	60	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Brattstølheisen 34, 2923 TISLEIDALEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542K020
Navn	AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf
Delarealer	**Delareal** 970 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** 570_1
	Delareal 970 m^2 **KPHensynsonenavn** 910_181 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542DR233
Navn	BRATTSTØLTUNET - 2012
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.04.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/352/Brattst%c3%b8ltunet-best%20rev28012016.pdf
Delarealer	**Delareal** 41 m^2 **Formål** Turdrag
	Delareal 928 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRATTSTØLTUNET

Vedtatt i kommunestyret:	11.03.2010
Sist revidert:	06.01.2012
Vedtatt i planutvalget:	19.04.2012
Mindre endring vedtatt i planutvalget:	28.01.2016

§1 GYLDIGHET
Planområdets begrensninger er vist på plankart, sist revidert 19.04.2012.

§2 FORMÅL
Arealene er regulert til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens § 12:
Bebyggelse og anlegg (PBL §12.5. ledd nr 1)

- **Fritidsbebyggelse**
- **Kombinert bebyggelse og anleggsformål**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12.5 ledd nr 2)

- **Kjøreveg**
- **Parkeringsplasser**
- **Trafotomt**

Grønnstruktur (PBL §12.5 ledd 3)

- **Turdrag**

§3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Grad av utnytting
I de enkelte byggeområdene kan det oppføres bebyggelse med øvre grense for tomteutnyttelse som angitt i bestemmelsene for de enkelte områdene.

3.2 Utforming og terrengbehandling

a. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet framstår med et godt helhetlig preg. Bebyggelse skal tilpasses eksisterende vegetasjon og terreng. Det skal legges vekt på arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Fasader og takflater skal ha mørke og matte farger.

b. Eksisterende vegetasjon og terrengelementer skal i størst mulig grad bevares i soner hvor vegetasjonen skal kunne fungere som skjerm mellom de interne utbyggingsområdene og mot tilstøtende arealer. Tynning kan skje dersom dette er nødvendig for tomtas kvaliteter. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal begrenses så langt dette er mulig, og berørt terreng skal tilbakeføres til naturlikt terreng innen anlegget ferdigstilles.

c. Det skal benyttes naturlig revegetering for å tilbakeføre arealer som berøres av anleggsarbeid, f.eks skjæringer/ fyllinger, skråningsareal etc til naturlikt terreng. Stedegen frøbankjord/vegetasjonstorver (øverste 10-15cm av naturlig jordsmonn) skal benyttes fremfor kommersielle frøblandinger.

3.3 Utomhusplan

a. Sammen med søknad om tillatelse til bygge- og anleggstiltak skal det foreligge en utomhusplan for det aktuelle byggeområdet og tilstøtende felles grøntområder. Planen skal gjøre rede for bebyggelse, eksisterende og fremtidige terrengkoter, kjøreareal, gangveier, oppholds- og lekeareal etc.
b. Det forutsettes at det ved utbygging kan gjøres små justeringer i forhold til plassering av bygninger, veger og internveger illustrert på illustrasjonsplan (03.04.08) for å sikre god terrengtilpasning.

3.4 Infrastruktur og utbyggingsrekkefølge

a. Før det søkes om byggetillatelser skal utbygger utarbeide en samlet vann- og avløpsplan for området. Denne planen skal framlegges for Nord-Aurdal kommune for godkjenning før byggetillatelser blir gitt.
b. Det vil ikke bli gitt byggetillatelser før tilknytning til tilhørende strømforsyning, adkomstveg, avløpsanlegg og vannforsyning er sikret og anlegg er ferdigstilt.
c. Ved et eventuelt framtidig felles vann- og avløpsnett i nærheten av planområdet, skal alle nye hytter og leiligheter tilknyttes dette nettet. Eksisterende hytter skal også tilknyttes et slikt nett dersom de har innlagt vann eller de skal utvides eller ombygges vesentlig.

3.5 Tekniske bygg

Det er, innenfor alle formålsområder, tillatt å oppføre høydebasseng og små, tekniske bygg for å betjene reguleringsområder. Tomt for disse av tilstrekkelig størrelse kan tillates fradelt. Ved oppføring av tekniske bygg skal det tas samme hensyn til vegetasjon, terrengformer etc. som ved oppføring av øvrig bygningsmasse.

3.6 Utelagring

Skjemmende utelagring er ikke tillatt. Uvedkommende lagring og oppstilling av campingvogner og bobiler er ikke tillatt.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fritidsbebyggelse H

a. I byggeområder for fritidsbebyggelse er tillatt BYA 186 m_2 pr. enhet, enhet, hvorav 36 m² skal brukes til parkering. Det kan bygges hovedhytte, anneks og uthus/garasje. Anneks og uthus/garasje skal hver for seg ikke være over 40 m². Dersom bebyggelsen oppføres med 2 eller 3 bygninger, forutsettes disse plassert i tunform.
b. Fritidsboliger kan oppføres med inntil 3 meters gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygget. Mønehøyde er 5,9 meter fra ferdig grunnmur. Høyde på synlig grunnmur skal ikke overstige 50 cm over gjennomsnittlig terrengnivå. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 22-30 grader.
c. Alle bygninger skal utformes og plasseres slik at minst mulig bearbeidelse av terrenget er nødvendig. Bygninger skal tilpasses landskap/terreng og eksisterende bebyggelse.
d. Inngjerding av fritidsboliger tillates ikke. Etter avtale med grunneier kan det settes opp gjerde foran inngangspartiet slik at beitedyr hindres adkomst til inngang og evt. terrasse.
   Flaggstenger og synlige antenner tillates ikke oppført.

4.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – H/U

4.2.1. Område H/U1

a. I byggeområde for kombinert bebyggelse og anleggsformål H/U1 kan det bygges ut private leiligheter eller utleieleiligheter. BYA=25 %.
b. Maksimal mønehøgde på leilighetsbygg over gjennomsnittlig ferdig planert terreng er 8,5 meter. Maksimal gesimshøgde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng er 6,5 meter. Gesimshøgde på nordsida av byggene er maksimalt 5,5 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Bygningene skal ha saltak med takvinkel 22-30 grader.
c. I byggeområdet H\U3 og H\U4 kan det bygges fritidsbebyggelse. Inntil 150 m^2 BRA pr. enhet. Det kan bygges hovedhytte, anneks og uthus/garasje. Anneks og uthus/garasje skal hver for seg ikke være over 40 m². Dersom bebyggelsen oppføres med 2 eller 3 bygninger, forutsettes disse plassert i tunform.
d. Fritidsboliger kan oppføres med inntil 3 meters gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygget. Mønehøyde er 5,9 meter fra ferdig grunnmur. Høyde på synlig grunnmur skal ikke overstige 50 cm over gjennomsnittlig terrengnivå. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 22-30 grader
e. Alle bygninger skal utformes og plasseres slik at minst mulig bearbeidelse av terrenget er nødvendig. Bygninger skal tilpasses landskap/terreng og eksisterende bebyggelse. Mest mulig av den naturlige, stedegne vegetasjon skal bevares, slik at tomta har naturpreg.
f. Inngjerding av fritidsboliger tillates ikke. Etter avtale med grunneier kan det settes opp gjerde foran inngangspartiet slik at beitedyr hindres adkomst til inngang og evt. terrasse.
   Flaggstenger og synlige antenner tillates ikke oppført.
g. Byggegrense fra senterlinje hovedveg inn i planområdet er 8m.
h. Ved byggesøknad og opparbeidelse av parkeringsplass P og parkeringsplasser innenfor byggeområdene skal det legges særlig vekt på å redusere innsyn, støy og andre ulemper for naboer og gjenboere.

4.2.2 Område H/U2 – H/U3 – H/U4 – HU5

a. I byggeområde for kombinert bebyggelse og anleggsformål H/U2 - H/U3 – H/U4 – HU5 kan det bygges ut private fritidsboliger eller utleiefritidsboliger.
b. Det er tillatt med BYA 186 m^2 pr. enhet, hvorav 36 m² skal brukes til parkering. Det kan bygges hovedhytte, anneks og uthus/garasje. Anneks og uthus/garasje skal hver for seg ikke være over BYA 25 m². Dersom bebyggelsen oppføres med 2 eller 3 bygninger, forutsettes disse plassert i tunform.
c. Fritidsboliger kan oppføres med inntil 3 meters gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygget. Mønehøyde er 5,9 meter fra ferdig grunnmur. Høyde på synlig grunnmur skal ikke overstige 50 cm over gjennomsnittlig terrengnivå. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 22-30 grader.
d. Alle bygninger skal utformes og plasseres slik at minst mulig bearbeidelse av terrenget er nødvendig. Bygninger skal tilpasses landskap/terreng og eksisterende bebyggelse.
e. Inngjerding av fritidsboliger tillates ikke. Etter avtale med grunneier kan det settes opp gjerde foran inngangspartiet slik at beitedyr hindres adkomst til inngang og evt. terrasse.
   Flaggstenger og synlige antenner tillates ikke oppført.
f. Uthus/garasje kan plasseres inntil 1m fra eiendomsgrense

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

a. Privat veg har en kjørebredde på 4 meter inkludert skulder, og har regulert vegbredde på minimum 8m.
b. Skjæringer og fyllinger mot veger og parkeringsplass skal ikke ha en teknisk tverrprofil, men være tilpasset omkringliggende terreng. Berørt areal skal revegeteres med stedegen frøbankjord og opparbeides i naturlike terrengformasjoner.

5.2 Parkering P

a. Det skal tilrettelegges med 1 parkeringsplass pr leilighet\ fritidsbolig inne i hvert byggeområde, med unntak av byggeområde H/U1. Det skal være avsatt en bilplass pr. leilighet på parkeringsplass (P) vest i planområdet til en enhet (4 parkeringsplasser).
b. På P skal hver leilighet\ fritidsbolig ha en parkeringsplass tilgjengelig. Parkeringsplassene skal være ferdigstilt samtidig med leilighetene.
c. På P kan det tilrettelegges med carporter som alternativ til parkeringsplasser. Før bygging av carporter skal det foreligge en plan som godkjennes av kommunen. Maksimal mønehøgde på carporter er 3,5 meter og gesimshøgde 2,5 meter. Max antall 40. Byggegrense fra senterlinje veg er 10m.

5.3 Trafotomt

Området Tr skal benyttes til plassering av trafo.

§6 GRØNNSTRUKTUR

a. I turdragområde –T kan det anlegges skiløyper og tur- og sykkelstier, lekeområde og akebakker.
   Det kan foretas nødvendig rydding/opparbeiding av terrenget

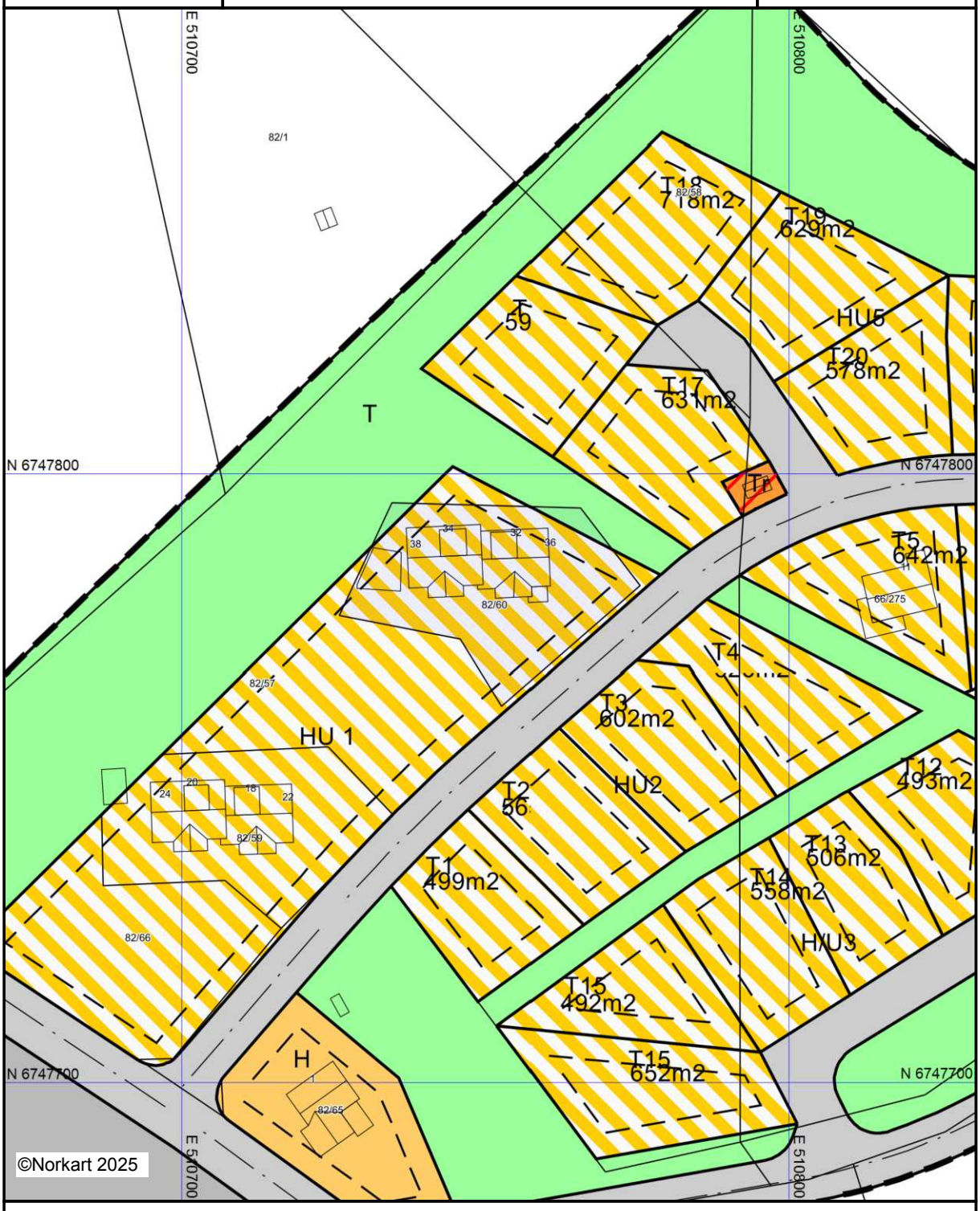
Nord-Aurdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 82/60/0/2
Adresse: Brattstølheisen 34
Utskriftsdato: 15.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring





Powel AS

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

Dato: 2025.05.15
Sign.: EH

Oppdragsgiver:
Adresse:
Postnr./sted:

N

Målestokk
1:1000

Gemini

Områdeanalyse

Eiendom	3451 82/60		
Utskriftsdato	15.05.2025	**Antall datasett**	95

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.

10 Berørte datasett

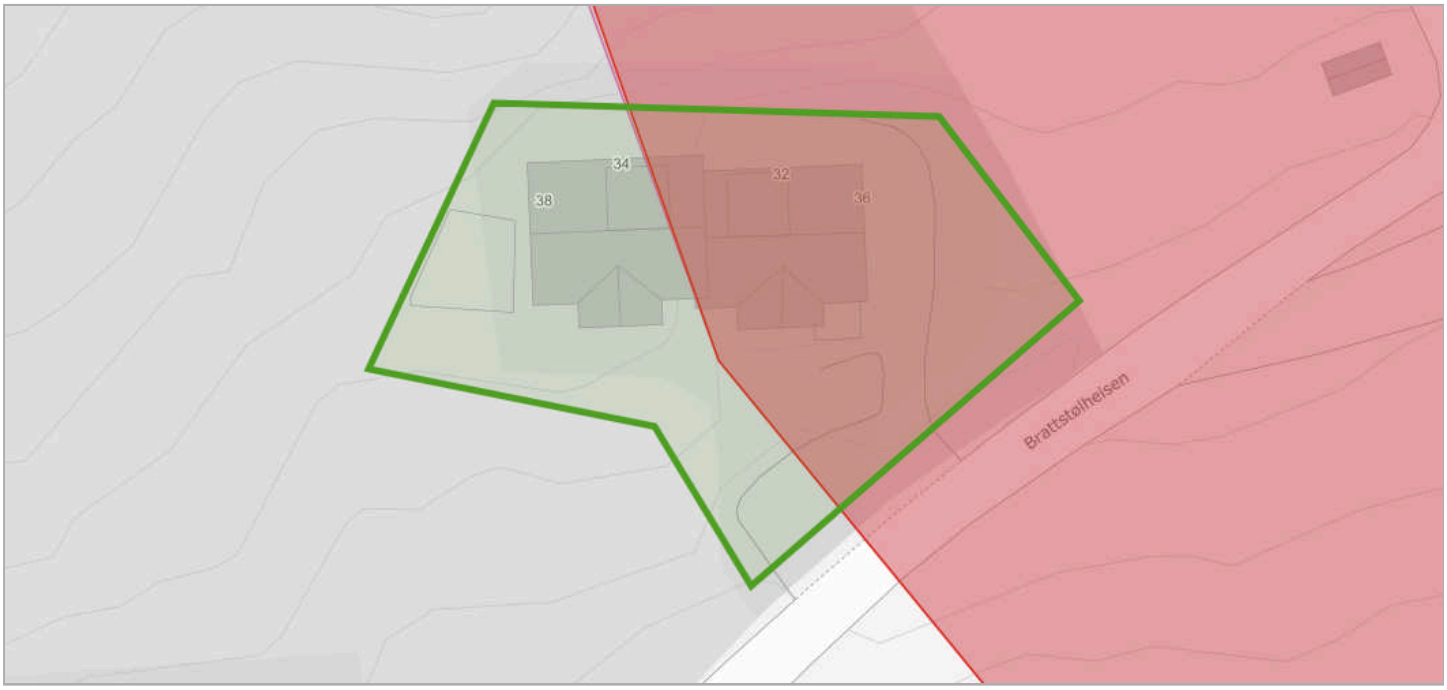
- Aktsomhetskart for snøskred
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper på land (NiN)
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Dyrkbar jord
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Vernskog

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- 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
- Vindkraft
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Faresonekart for flom
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensa
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- 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
- Villreinområder

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løsneområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

Tegnforklaring

S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

Nytt aktsomhetskart for snøskred, kalt NAKSIN, ble publisert sommer 2023. Det nye aktsomhetskartet gjelder for tiltak opp til og med sikkerhetsklasse S2. For tiltak i S3 og over skal det nye aktsomhetskartet brukes i kombinasjon med det eldre aktsomhetskartet fra 2010. Det er generert et eget kombinasjonskart med navn Aktsomhetskart snøskred S3 2023, som kan brukes til dette formålet.

Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreduserende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løsneområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor.

Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet med skogeffekt, må kommunen sikre at skogen som har betydning for tryggheten for utbyggingsarealet bli forvaltet på en måte som ikke øker skogfaren. Det må også dokumenteres at skogen faktisk står der, siden det kan ha vært hogst i området etter at skogdata ble samlet inn. Skog med betydning for utløsning av snøskred er presentert i eget kartlag.

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt

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

Objekter

Endret etter 2008
Ikke endret etter 2008

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	13.05.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

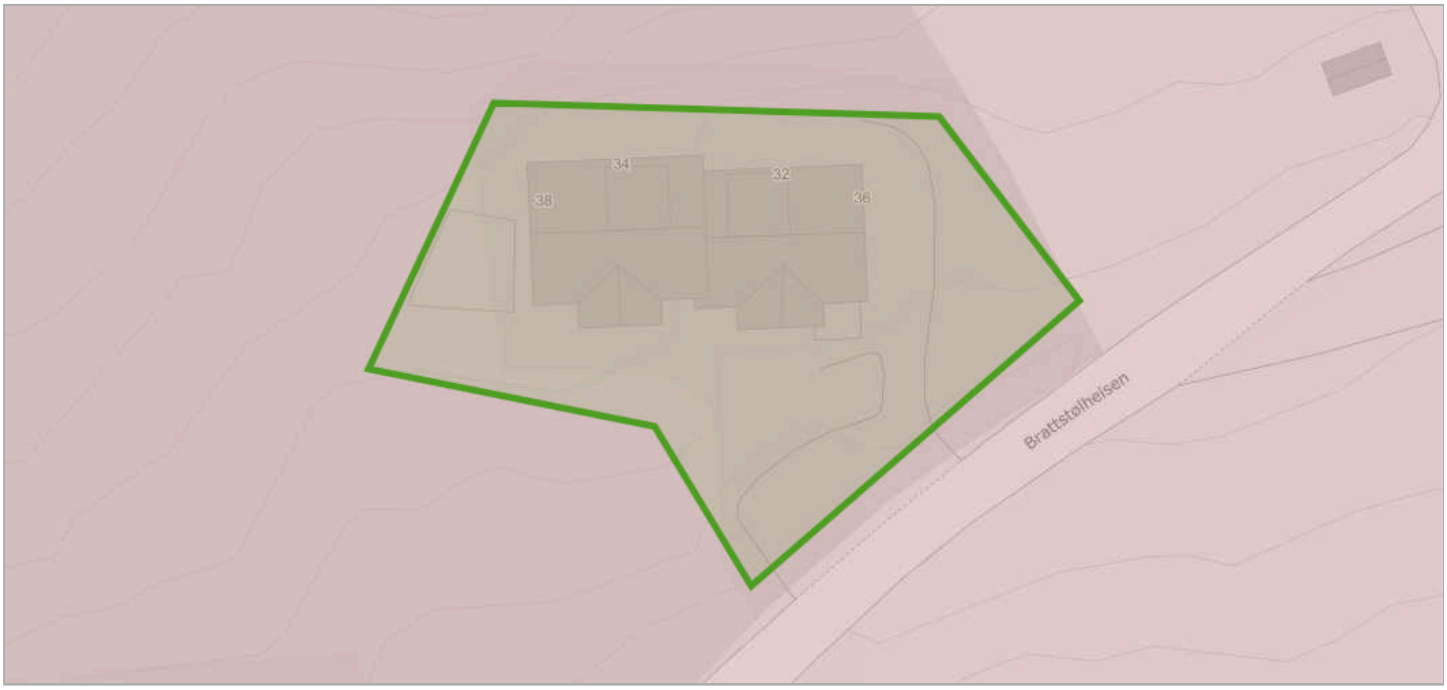
- Bebyggelse
- Skog
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

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

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Kartlagte friluftslivsområder
Svært viktig friluftslivsområde

Objekter

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

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper 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

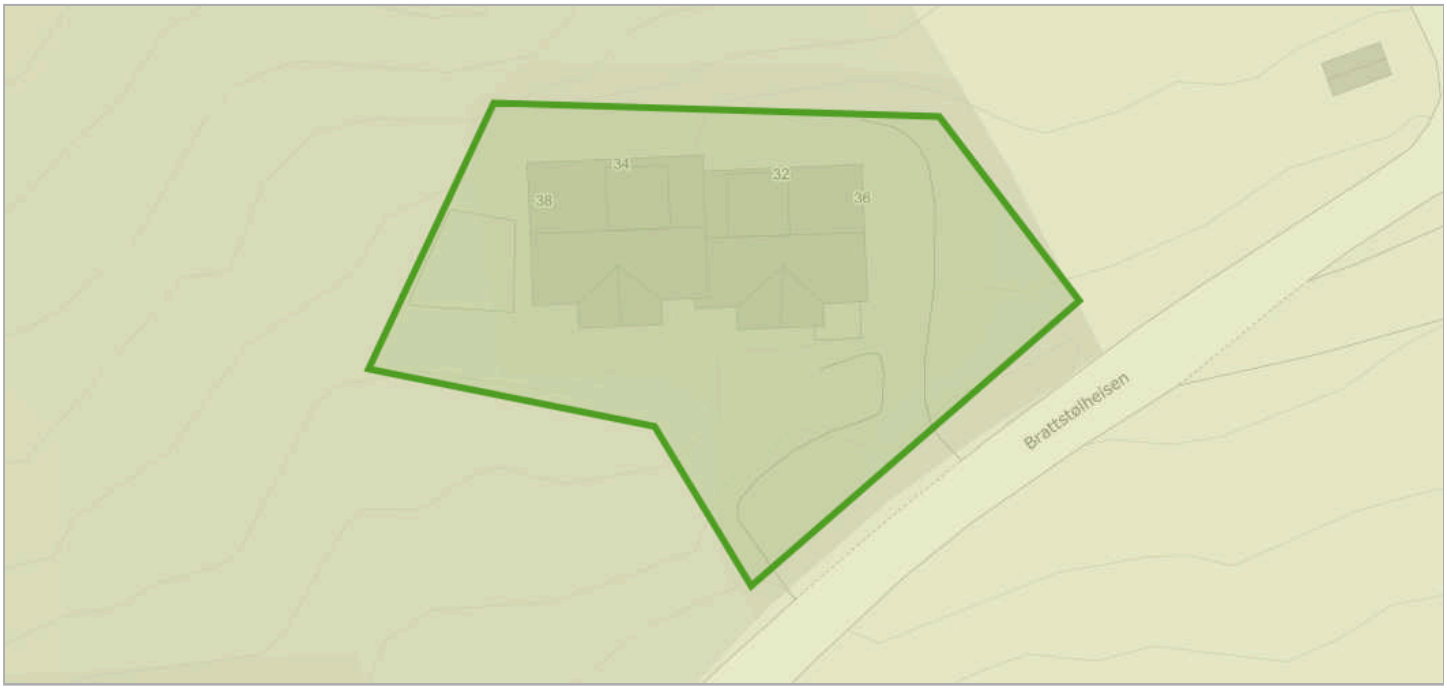
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

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.

Objekter

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

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	15.05.2025

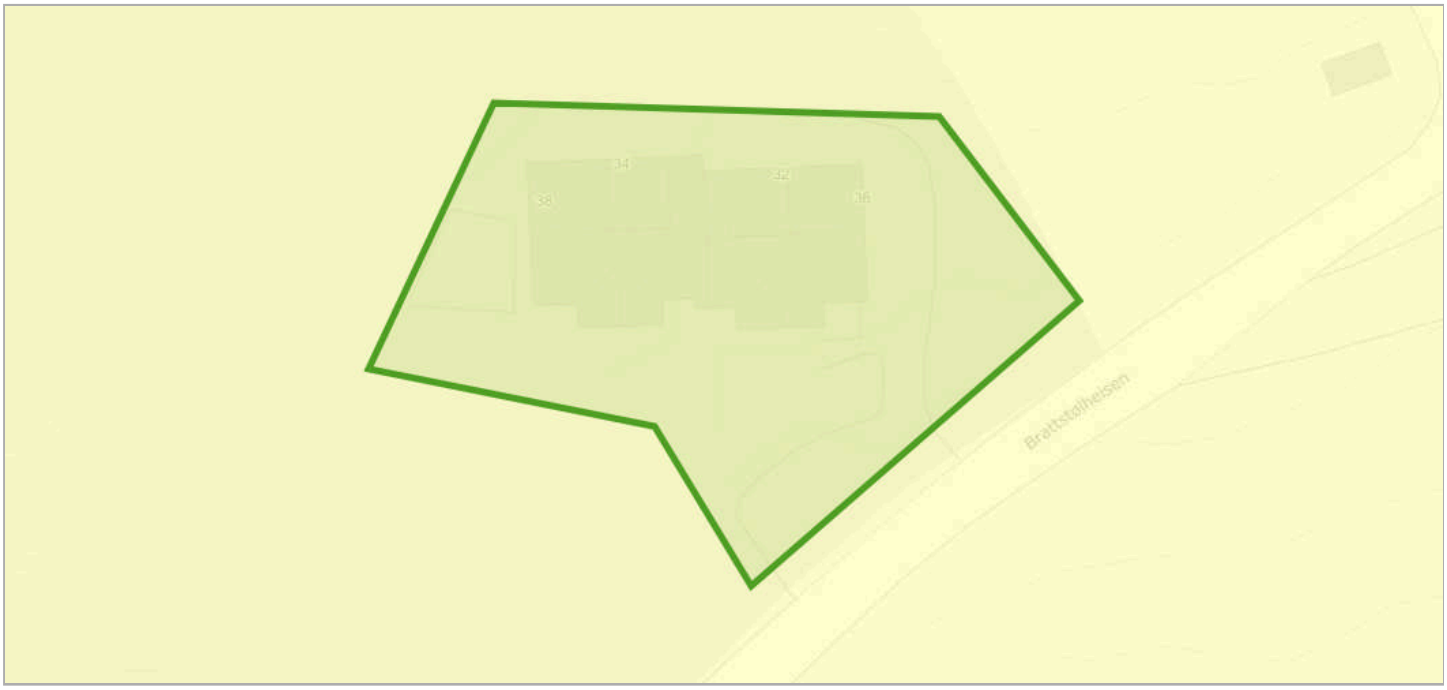


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Nord for Tisleia 3 - supl2015	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2020

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger 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 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. 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 inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, 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.

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	14.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

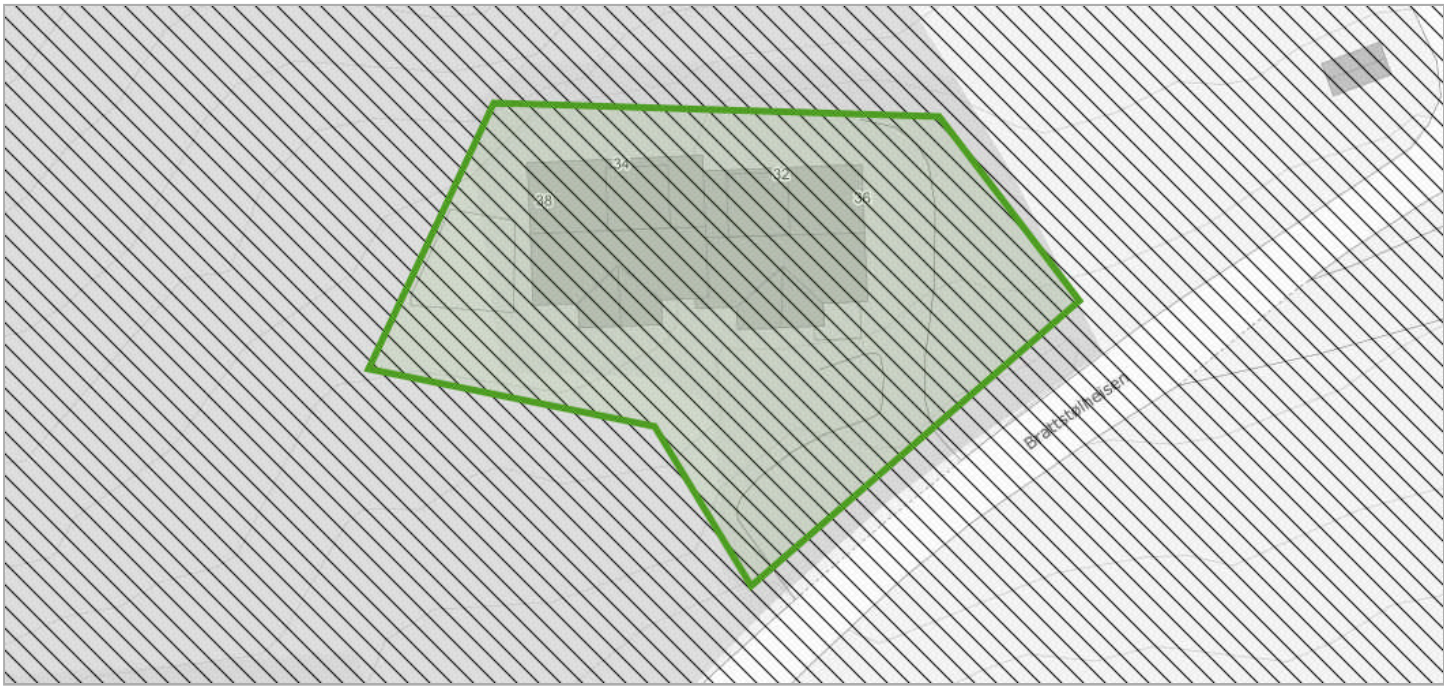
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet 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.

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
ØLSJØEN	Åbjøra

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
Vernskog mot fjell

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 (Seksjon)

Bruksnavn	Seksjon 2	Beregnet areal	0
Etablert dato	15.09.2010	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	6/30	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] 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	82/60, 82/60/0/1, 82/60/0/2, 82/60/0/3, 82/60/0/4
Seksjonering Seksjonering	14.09.2010 14.09.2010	ArkivsakID 10/1404	Tinglyst 18.09.2010	82/60, 82/60/0/1, 82/60/0/2, 82/60/0/3, 82/60/0/4

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HØIBY BERIT VALLESTAD F100855*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NYVEIEN 49 3470 3470 SLEMMESTAD	Bosatt (B)
HØIBY OLE F200654*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NYVEIEN 49 3470 3470 SLEMMESTAD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Brattstølheisen 34	H0102	82/60/0/2	78	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Brattstølheisen 34

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300275462		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	13.05.2011

1: Bygning 300275462: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 13.05.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	372
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	372
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	211
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	08.08.2008	27.01.2012
Midlertidig brukstillatelse	07.10.2009	27.01.2012
Ferdigattest	13.05.2011	24.10.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Brattstølheisen 34	H0102	82/60/0/2	78	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	60	0	60	0	0	0
H02	0	156	0	156	0	0	0
H01	0	156	0	156	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 82/60

Bruksnavn	Bygg 4	Beregnet areal	969.8
Etablert dato	02.12.2009	Historisk oppgitt areal	969,8
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

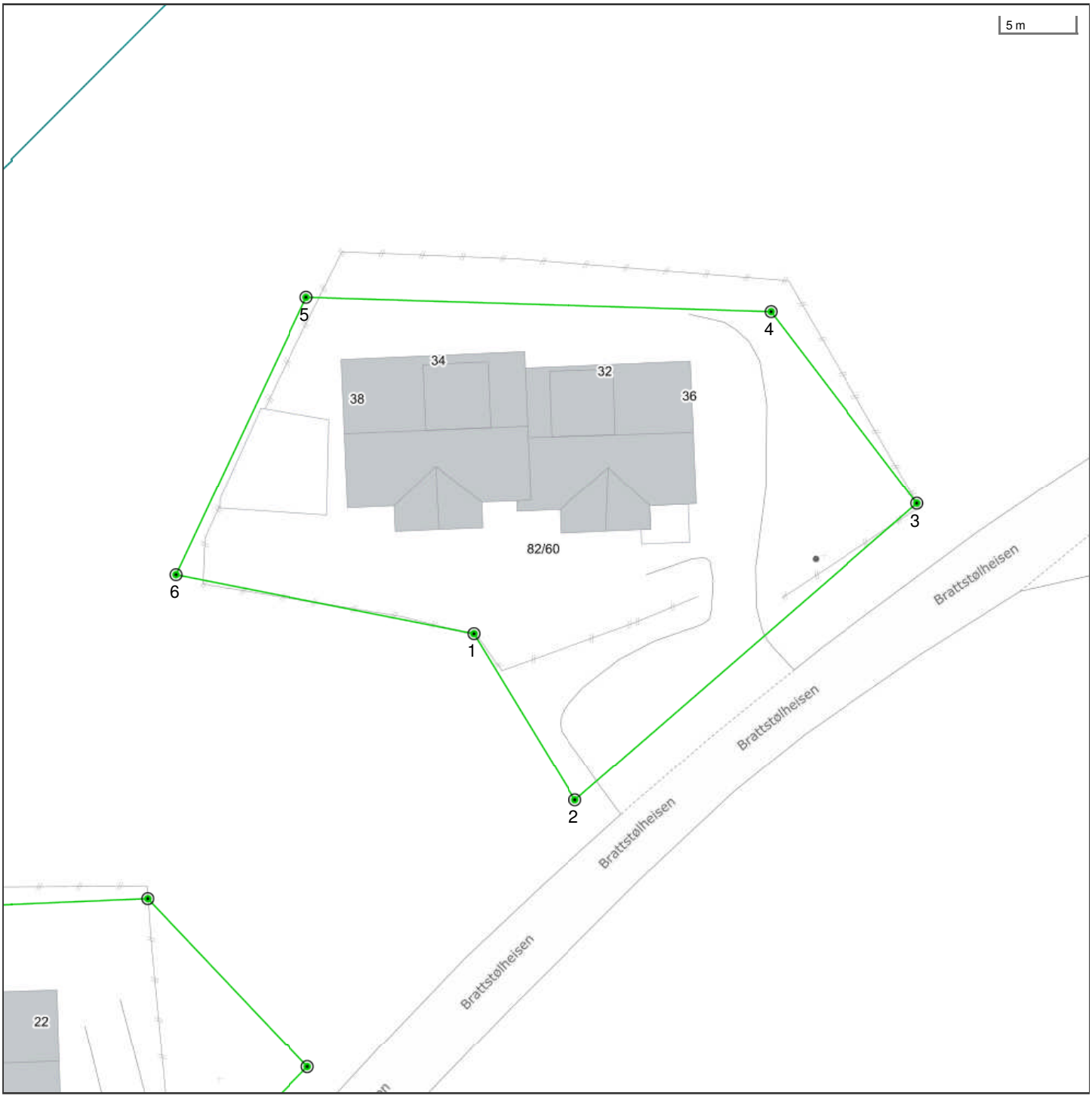
Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6747778.5	510749.35	0	Ja	969.8	

Utskriftsdato: 15.05.2025

Eiendomskart for eiendom 3451 - 82/60//2



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	969,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6747778,4995	**Øst**	510749,35209333454	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6747772,845	510745,88	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,30	
2	6747761,772	510752,67	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,99	
3	6747781,618	510775,503	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,25	
4	6747794,366	510765,693	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,09	
5	6747795,227	510734,619	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,09	
6	6747776,707	510725,95	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,45	

Nord-Aurdal kommune

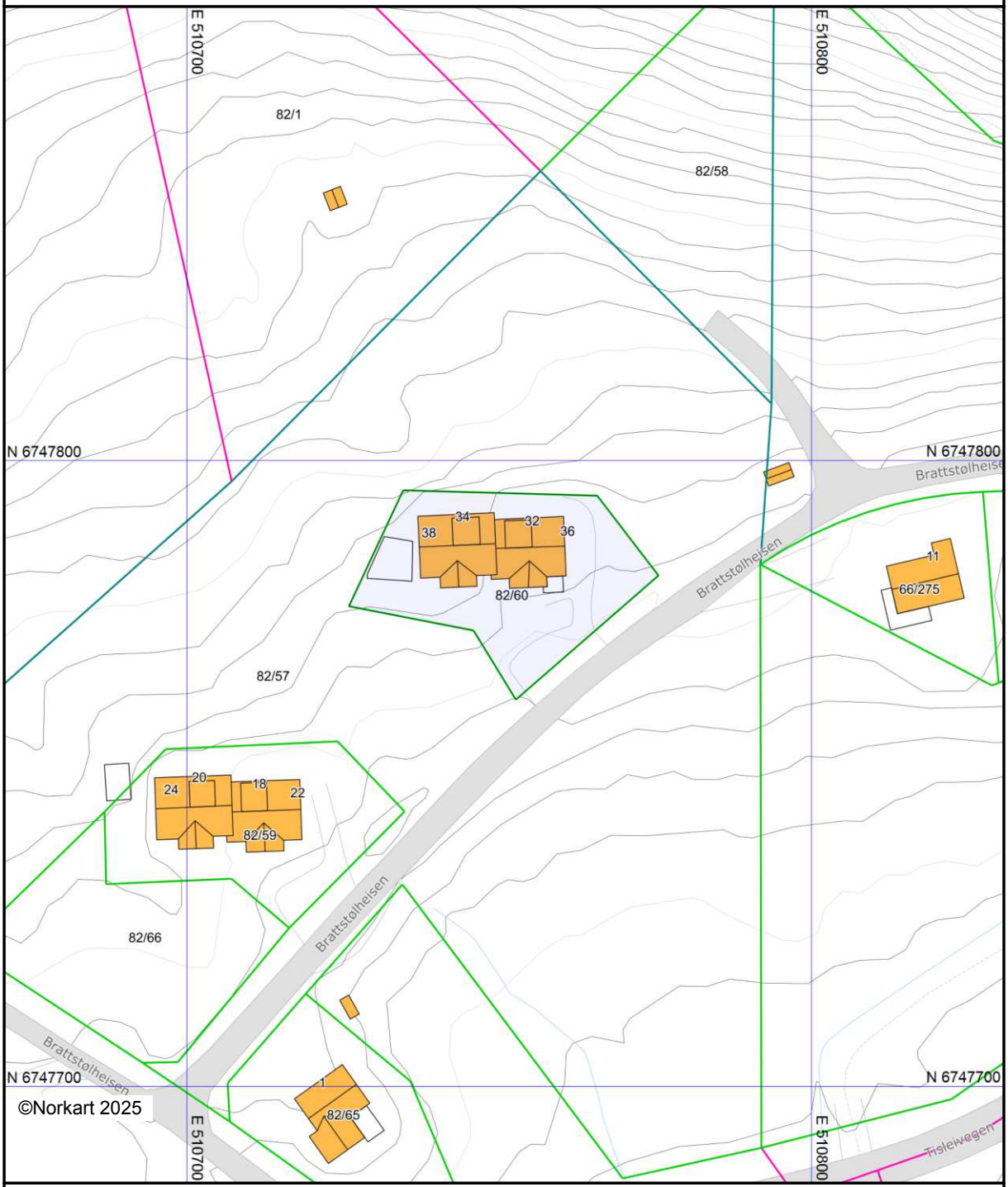
Grunnkart

Eiendom: 82/60/0/2
Adresse: Brattstølheisen 34
Dato: 15.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 15.05.2025

Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	**Gårdsnr.**	82	**Bruksnr.**	60	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Brattstølheisen 34, 2923 TISLEIDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Eiendomsskatt	1 050,00 kr
Feiing	338,00 kr
Renovasjon	2 157,52 kr
Sum	**3 545,52 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt fritidseiendom	262500 prom	4,00 kr	1/1	0 %	1 050,00 kr	262,50 kr
Fritids- og stølsrenovasjon	1 Hytte	2 266,25 kr	1/1	0 %	2 266,25 kr	566,56 kr
Årlig feiegebyr fritidsbolig	1 Pipe	179,00 kr	1/1	0 %	179,00 kr	44,75 kr
Årlig tilsynsgebyr fritidsbolig	1 Pipe	179,00 kr	1/1	0 %	179,00 kr	44,75 kr
				Sum	**3 674,25 kr**	**918,56 kr**

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

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

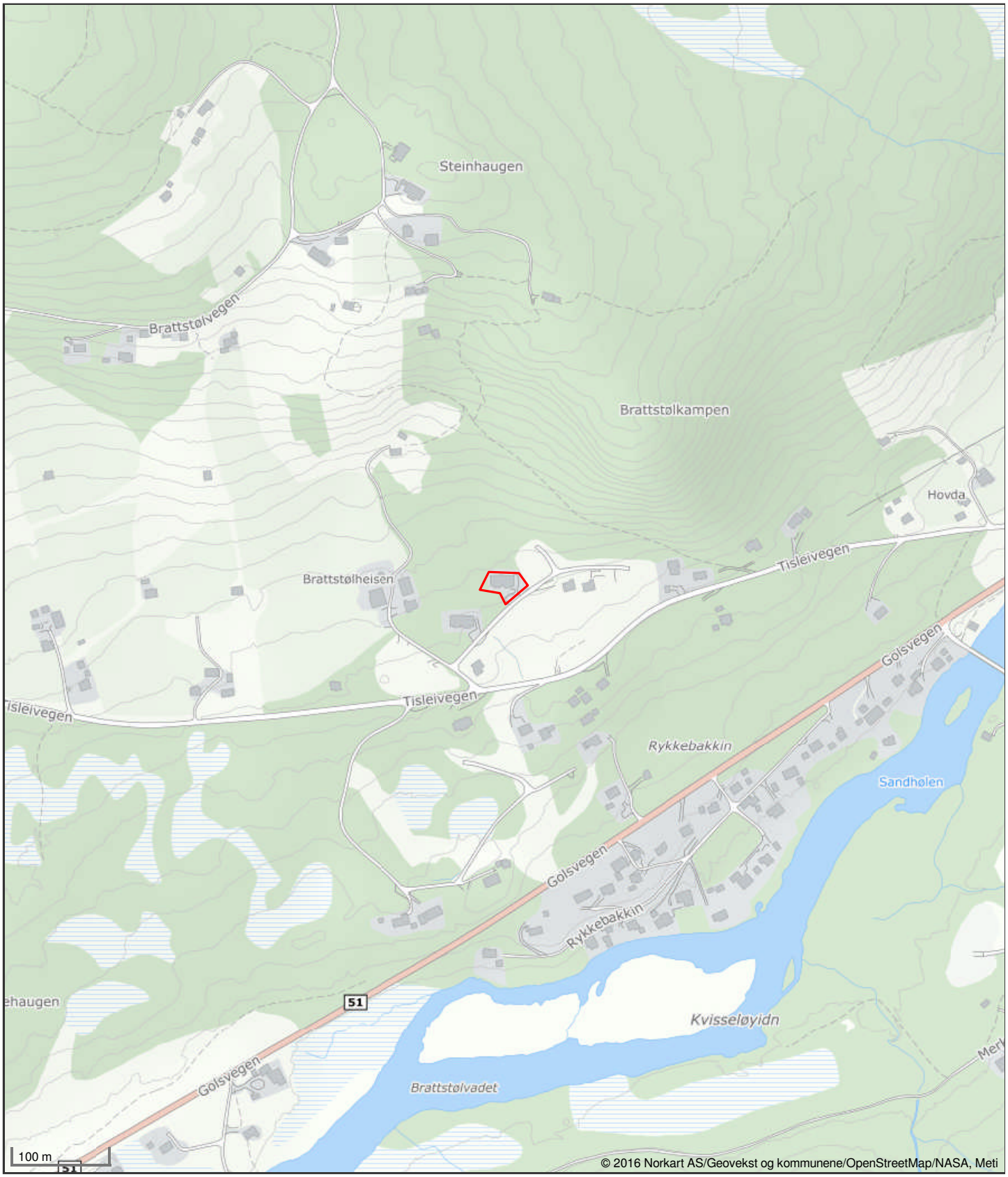
Eiendomsskatt og Feiing er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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.

Utskriftsdato: 15.05.2025

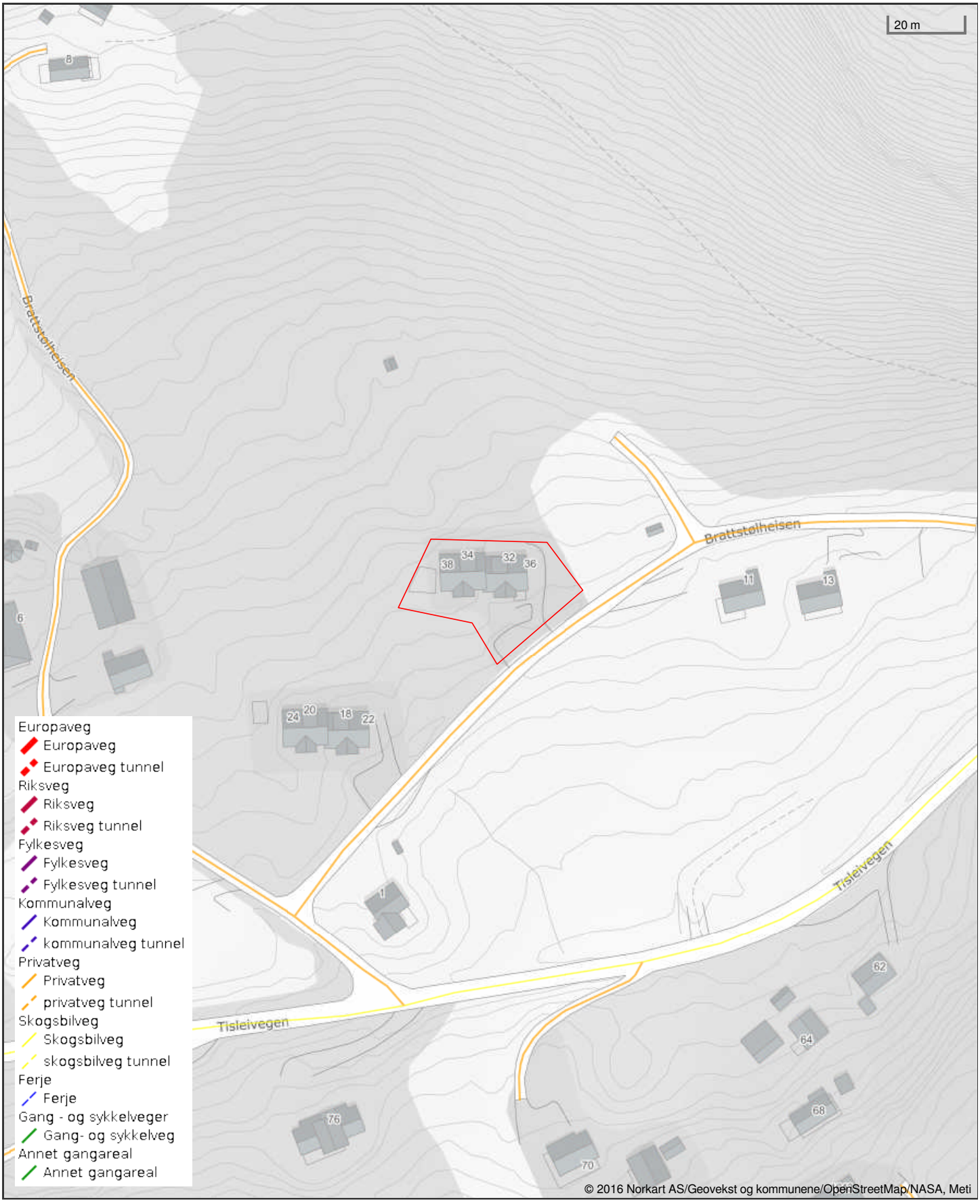
Oversiktskart for eiendom 3451 - 82/60//



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.

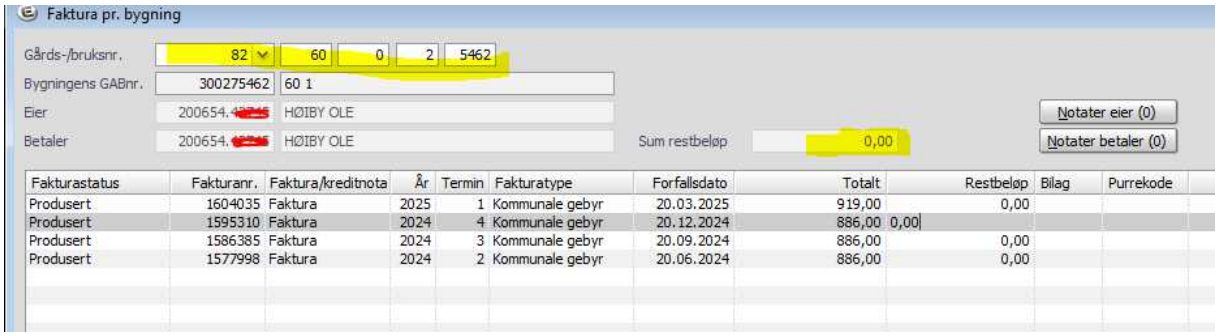
Utskriftsdato: 15.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 3451 - 82/60//



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.

Legalpant, restanser



Fakturastatus	Fakturanr.	Faktura/kreditnota	År	Termin	Fakturatype	Forfallsdato	Totalt	Restbeløp	Bilag	Purrekode
Produsert	1604035	Faktura	2025	1	Kommunale gebyr	20.03.2025	919,00	0,00		
Produsert	1595310	Faktura	2024	4	Kommunale gebyr	20.12.2024	886,00	0,00		
Produsert	1586385	Faktura	2024	3	Kommunale gebyr	20.09.2024	886,00	0,00		
Produsert	1577998	Faktura	2024	2	Kommunale gebyr	20.06.2024	886,00	0,00		

Ingen restanse pr i dag.

15.05.2025 HBN

Utskriftsdato: 15.05.2025

Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	**Gårdsnr.**	82	**Bruksnr.**	60	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Brattstølheisen 34, 2923 TISLEIDALEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

SAMEIEAVTALE

Brattstølen vann og avløp

Tisleidalen i Nord Aurdal Kommune

Vedtatt på sameiermøte 4. mai 2015, revidert stiftelsesmøte 21. juni 2016, Endelig signert etter ferdig utbygd anlegg april 2017.

§1 Sameiets navn

Sameiets navn er Brattstølen vann og avløp.

§2 Sameietingen

Sameiet består av eierne av bruksenhetene tilknyttet vann og kloakkanlegg på eiendommer;

82/57, 82/60, 82/59, 82/58, 66/262, 66/153, 65/2, 65/8

Alle i Nord Aurdal kommune

Sameiet kan utvides når flere enheter ønsker å koble seg til.

Sameiere er som følger:		**Sameiebrøk**
8	Leiligheter Brattstøltunet sameie 1 og 2	8
23	Hytter Brattstøltunet – Tisleidalen Hyttegrend AS	23
7	Hytter Nils Torbjørn Fodnes Rykkjebakken	7
2	Hytter Kjell Erik Strand og Anne M. Strand	2
	Sverre Loberg – 66/252	1
	Hans Allergoth	1,5
	Noralf Olsen	1
	Maryann Kjemperud og Tom Kjemperud	1
	Hytte Nils Torbjørn Fodnes.	1
	Hytte Finn Sverre Benterud 67/38	1
	Sum	**46,5**

Sameie brøk er beregnet med basis i leilighet eller hytte, Det er ikke skilt på stor og liten leilighet eller hytte og leilighet.

Sameiet kan utvides hvis kapasitet på anlegg tillater det.

§3 Foretningsadresse

Sameiets foretningskommune skal være Hemsedal.

§4 Formål

Sameiet er et tingsrettslig sameie.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser i forbindelse med vann og kloakk anlegg. Samt å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av vann og kloakkanlegg mv. tilhørende sameiet til beste for sa vel eiere og brukere av leiligheter og hytter.

Sameiet skal ikke ha overskuddsutbetaling. All form for viderefakturering skal skje etter kostpris prinsipp. Sameiet skal kunne bygge opp fond for disponering for utbedring og vedlikehold.

Ved eventuell oppløsning av sameie skal midler gå til allmennyttige formål i Tisleidalen.

§5 Råderett

Sameiet har råderett over vann og kloakkanlegg. Den enkelte deltager kan ikke skille bruksrett til anlegg fra leilighet eller hytte.

§6 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert ar innen utgangen av april. Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

På det ordinære sameiermøtet behandles:
1. Styrets årsberetning og revidert regnskap.
2. Valg av styre og varamenn.
3. Budsjett med vedlikeholdsprogram.
4. Forslag for innbetalingsplan for driften neste år.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn til styret senest 21 dager før møtet.

§7 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når sameiere som representerer minst 1/10 av sameiet (basert på sameiebrøken) fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§8 Sameiermøtets vedtak

På sameiermøtet har samtlige sameiere stemmerett slik at hver seksjon gir en stemme. En sameier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig fullmakt.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Med mindre annet følger av disse vedtekter samt lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) Endring av vedtektene.

b) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som gar ut over vanlig forvaltning.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til a gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

En sameier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig datert fullmakt.

§9 Styret

Sameiet har et styre på 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Rykkjebakken skal til enhver tid ha minst 1 medlem i styret. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet for to år av gangen, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det sameiermøte som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjoner, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Sameiet tegnes av styreleder og ett styremedlem i felleskap. Styret kan meddele fullmakt.

Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet. Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§10 Vedlikehold av fellesarealer

Vann og kloakkanlegg skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt.

Pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter kan styret gjennomføre, og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser jf. § 11 og § 14 nedenfor, som fremlegges på årsmøtet for godkjennelse.

§11 Vedlikeholds- og driftsomkostninger

Sameierne er forpliktet til å betale alle fellesomkostninger som fordeles forholdsmessig på grunnlag av sameiebrøken, med forbehold av det som følger av § 14 nedenfor, eller som utlignes/fastsettes pr enhet.

Enheter som ikke er tilkoblet anlegget skal ikke betale driftskostnader før de er tilkoblet.

§12 Betaling av fellesutgifter

Sameierne skal innbetale forskuddsvis hvert år. Et kontobeløp til dekning av årlige budsjetterte fellesforpliktelser, jf. § 10, § 11 og § 14. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede a kontobeløp med rimelig margin dekker felleskostnader som antas å påløpe i løpet av et år. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side.

§13 Ansvar for egen seksjon / deler av anlegg.

Dette punkt kan spesifiseres, hvorvidt sameie kun skal gjelde for selve renseanlegg eller for alle ledninger i grøfter, samt pumpehus og borrehull ikke endelig avklart.

§14 Beskrivelse av vann og kloakkanlegg

Renseanlegg etableres på tomt (66/153) eiet av Nils Torbjørn Fodnes. Tomten ligger nedenfor riksvei. På tomten blir det etablert renseanlegg og infiltrasjonsanlegg.

Sameiet skal ha rett til drift av vann og kloakk på tomten. Nils Torbjørn Fodnes skal som følge av disponering få vederlagsfri tilkobling for denne hytten.

Sameiet skal etablere vannpost for området nedenfor riksveien. Hyttene skal kunne hente vann der vederlagsfritt. Hytter i dette område skal kunne koble seg på vannforsyningen i området til kostpris. Hvis det er kapasitet til det skal de kunne koble seg til avløp også. De må selv bekoste graving og ledning til renseanlegg, andel av kostnader til renseanlegg og andre ting skal fordeles.

Det etableres en grøft fra renseanlegg og opp til tomt og leilighetsbygg på Brattstøltunet. Endelig grøfte plassering ikke avklart. Vann tas fra område ved leiligheter (eksisterende brønn eller borehull). Det etableres bygg for teknisk installasjon i dette området.

Det etableres grøfter for tilførsel i område Rykkjebakken også. Detaljer om grøfter og endelig kostnadsdeling ved investering ikke avklart endelig.Sameiet bekoster utgraving av kullgrup på Tomten (66/153) til Nils Torbjørn Fodnes.

Det vises for øvrig til søknad om utslipp utarbeidet av VA Prosjektering

§15 Prinsipp for kostnadsfordeling

Hovedprinsipp for kostnadsdeling er at kostnader skal fordeles etter eierbrøk. Det vil være en avgrensing mellom hvilke kostnader som skal med i totalen eller ikke. Hovedledning skal være med i fordelingen mens interne ledninger i de ulike felt skal ikke med.

Vanninntak og renseanlegg og hovedgrøft er klare poster som skal med i hovedfordeling. Endelig avgrensning kan ikke gjøres før de eksakte tekniske løsninger er lagt.

§16 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (Huseierforsikring - huseierkasko) i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

§17 Ansvar for fellesutgifter/ansvar utad

Sameiere er ansvarlig for andel av kostander i sameiet. Sameiet kan kreve enkelt eiere på vanlig måte. Hvis eier ikke kan gjøre opp for seg, kan saqmeiet koble fra etter § 18.

§18 Mislighold

Hvis en sameier tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å koble seg fra vann og kloakkanlegg. Hvis sameier ikke etterkommer slikt pålegg kan sameiet foreta frakobling for deltagers regning. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til frakobling fra vann og klakkanlegg. Deltager har ingen rett til å kreve penger tilbake fra sameiet.

§19 lov om Sameige

For øvrig kommer Lov om sameier (Sameieloven) til anvendelse.

Fagernes 21. Juni 2016

Signatur for enstemmig sameieavtale.

Tisleidalen Hyttegrend AS
Gorm Sandvik

Nils Torbjørn Fodnes

Kjell Erik Strand

Anne Marie Strand

Sverre Loberg

Hans Allergoth

Noralf Olsen

Tom Kjemperud

Finn Sverre Benterud

Nord-Aurdal kommune

Tisleidalen utvikling AS
Nesvegen 1

2900 FAGERNES

Attn: Jens Aksel Moberg

Deres ref.:	**Vår ref.:**	**Vår dato:**
	BERLIS - 10/8384	24.09.2010

Seksjonering av gnr 82 bnr 60

Vedlagt oversendes seksjoneringsbegjæring i tinglyst stand for gnr. 82 , bnr. 60, seksjon 1-4.

Kommunen vil gjøre oppmerksom på i forbindelse med seksjonering at alle seksjoner skal ha egen vannmåler, jfr. Kommunens forskrift om vann- og kloakkavgifter pkt. 11.

Regning for gebyr for behandling av seksjoneringsbegjæring og tinglysing i henhold til regulativet på **kr. 4.128,-** ettersendes.

Spesifisert slik:

Behandling av seksjoneringsbegjæring:	kr. 2.580,-
Tinglysing:	kr. 1.548,-

Med hilsen

Lisbeth Berg
ingeniør

Besøksadresse:	Postadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer: 961381908
Rådhuset	Postboks 143			E-post: nak@nord-aurdal.kommune.no
Jernbanevegen 22	2901 Fagernes			www.nord-aurdal.kommune.no

Organisasjonsnummer:	890 956 262
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Stiftelsesdato:	30.01.2007
Registrert i Foretaksregisteret:	13.03.2007
Foretaksnavn:	TISLEIDALEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Nesvegen 1 2900 FAGERNES
Kommune:	0542 NORD-AURDAL
Land:	Norge
Mobiltelefon:	911 23 478
Aksjekapital NOK:	100 000,00
Daglig leder/ adm.direktør:	Jens Aksel Moberg
Styre:	
Styrets leder:	Jens Aksel Moberg Nesvegen 1 2900 FAGERNES
Styremedlem:	Kjell Engebret Strand Ole Jørgen Klevgård
Signatur:	Daglig leder og styrets leder i fellesskap.
Revisor:	Godkjent revisjonsselskap Revisornummer 857 741 862 SAMARBEIDENDE REVISORER AS Skrautvålsvegen Valdres Næringshage 2900 FAGERNES
Vedtektsfestet formål:	Utvikling av tomteområder og alt som står i forbindelse med dette, herunder oppføring, salg og utleie av bygninger og investering og deltakelse i andre selskaper.

NORD-AURDAL KOMMUNE
POSTBOKS 143
2901 FAGERNES

STATENS KARTVERK

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	Sak/dok.: 4107229 / 696915	20.09.2010
	Ark.:	

Retur av tinglyst dokument

Vedlagt returneres mottatt seksjonering som er tinglyst med dokumentnummer 696915 / 2010.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

STATENS KARTVERK TINGLYSING
Tinglysing – fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21, HØNEFOSS
Postadresse: 3507 HØNEFOSS
Telefon: 32 11 88 00 – Telefaks: 32 11 88 01 – E-postadresse: tinglysing@statkart.no
Organisasjonsnummer: 971 040 238
www.tinglysing.no

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 600962698
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
961381908	NORD-AURDAL KOMMUNE	Postboks 143, 2901 FAGERNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Adresse
890956262	TISLEIDALEN UTVIKLING AS	Nesvegen 1, 2900 FAGERNES

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0542	82	60

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0542	82	60	0	1	6 / 30	Boligseksjon	Nei	Nei
0542	82	60	0	2	6 / 30	Boligseksjon	Nei	Nei
0542	82	60	0	3	9 / 30	Boligseksjon	Nei	Nei
0542	82	60	0	4	9 / 30	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

MATRIKKELFØRT
14 SEPT 2010
NORD-AURDAL KOMMUNE

Lisbeth Berg
Nord-Aurdal kommune

TINGLYST
DOKUMENTNR. 696915
15 SEPT. 2010
STATENS KARTVERK

30. Aug. 2010 9:07 VALDRES TURISTKONTOR NR. 4490 S. 1

Returneres til: 7598-1

Fødselsnr./Org.nr:

0 3 SEP 2010

Ref.nr.

L36

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

EA BERLIS

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
	NORD-AURDAL	82	60		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
890 956 262	TISLEIDALEN UTVIKLING AS	

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	6		13				25				37				49			
2	B	6		14				26				38				50			
3	B	9		15				27				39				51			
4	B	9		16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 30 = nevner: 30

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
30/8-10	For TISLEIDALEN UTVIKLING AS

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Fagernes 30/8-10	Jan A. Moen Styreleder for Tisleidalen Utvikling AS	

Styrets samtykke til reseksjonering [8]

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
  eller
- ☐ Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
- ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

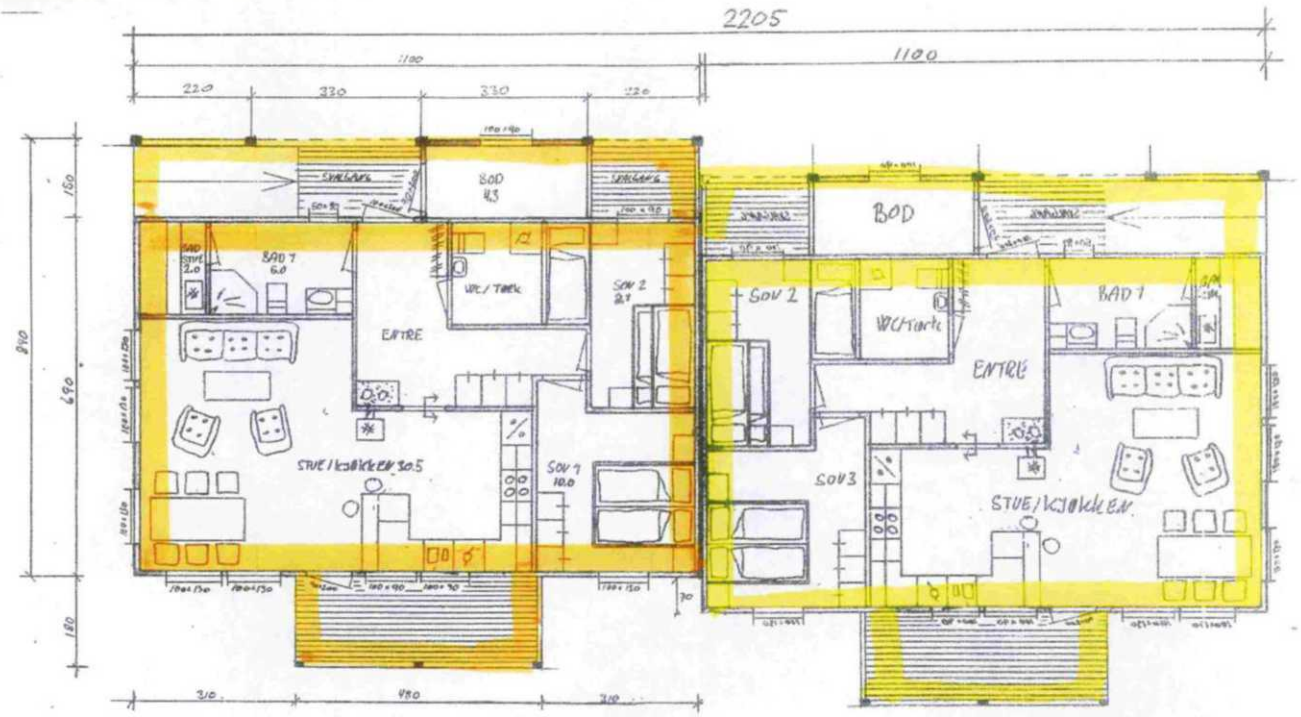
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
82	60			NORD-AURDAL kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
Fagernes 30/8-10	Liskath Berg Nord-Aurdal kommune

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=bolligeeksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samelemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
30/8-10	for TISLEIDALEN UTVIKLING AS



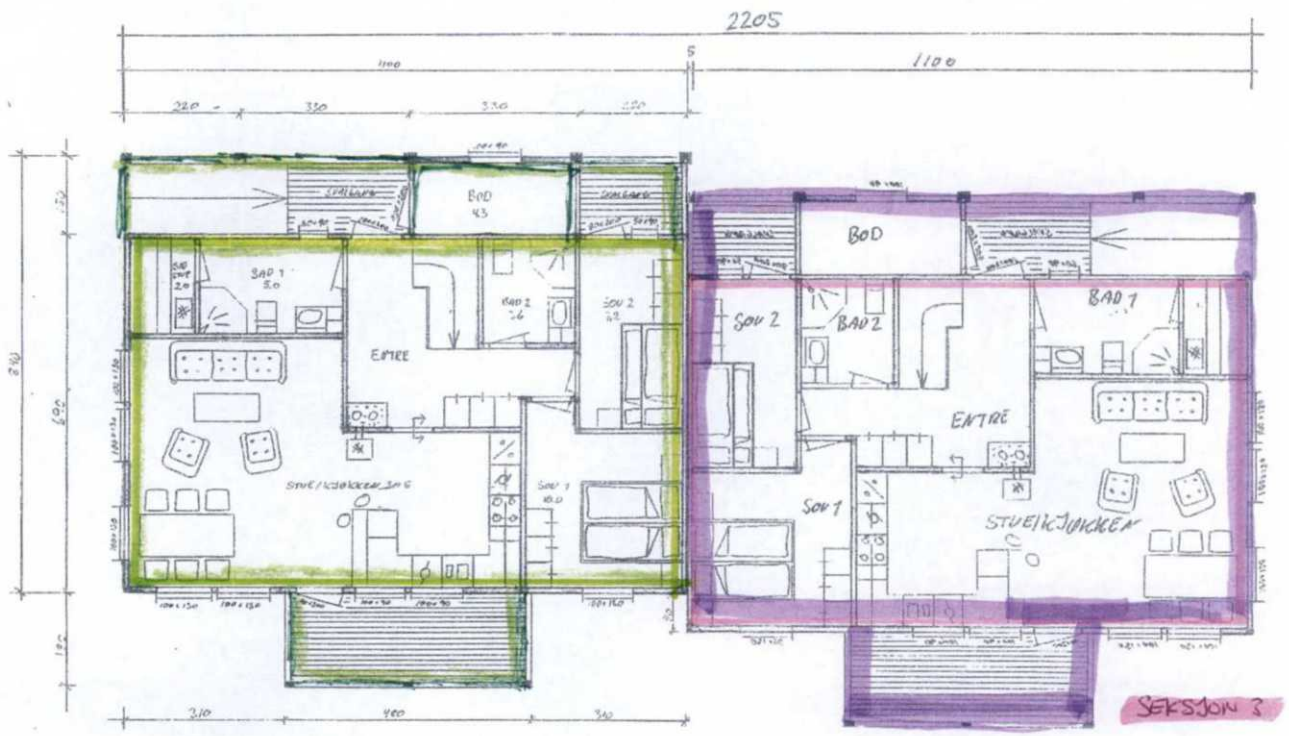
SEKSJON 2

SEKSJON 1

TISLEIDALEN UTVIKLING AS

PLAN 1 ETG.

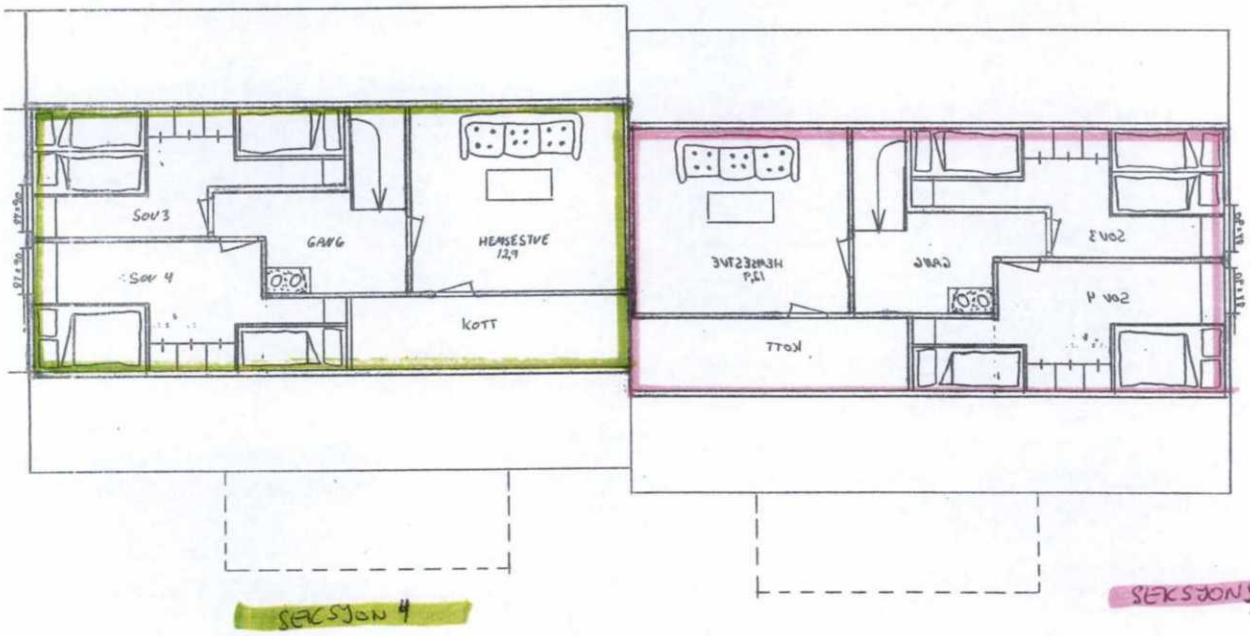
TEGN: T.E.LØVSTAD 18.12.07

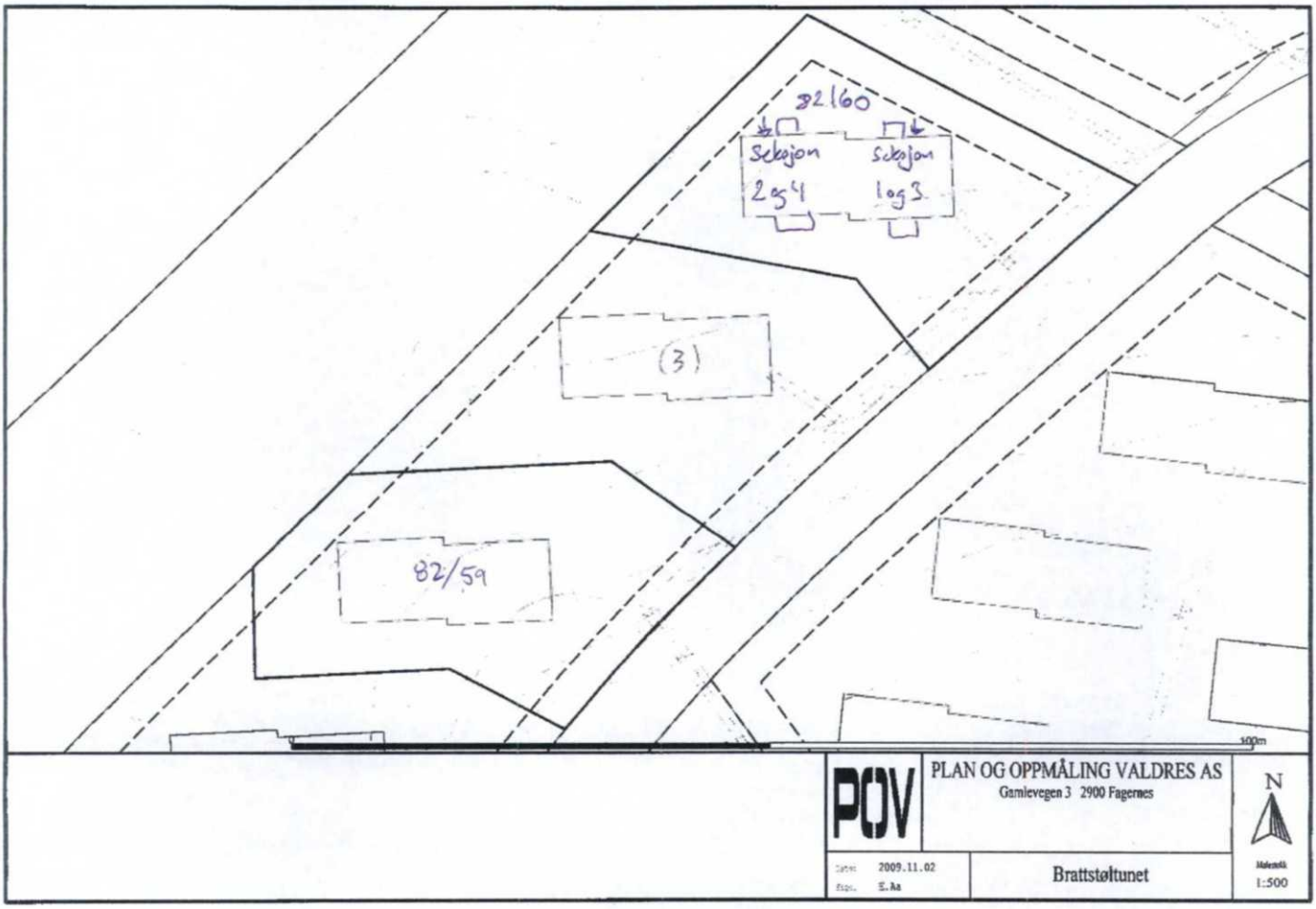


TISLEIDALEN UTVIKLING AS

PLAN 2 ETG.

TEGN: T.E. LØVSTAD 18.12.07


SOV 3
GANG
HEMSESTUE
12,9
SOV 4
KOTT
SEKSJON 4
SEKSJON 5



POV

PLAN OG OPPMÅLING VALDRES AS
Gamlevegen 3 2900 Fagernes

N

Dato: 2009.11.02
Sign.: E. Aa

Brattstøltunet

Målestokk
1:500

VEDTEKTER
FOR SAMEIET BRATTSTØLTUNET I

Vedtatt i sameiemøte den 00.00.2009
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997. Nr. 31

§1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet har adresse Brattstølen, 2923 Tisleidalen, og sameiets navn er Sameiet Brattstøltunet I.

Sameiet består av 4 fritidsboligseksjoner. Seksjonene har seksjonsnummer 1, 2, 3 og 4

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser samt administrasjon av sameiets eiendom.
Sameiebrøken er fastsatt på bakgrunn av den enkelte seksjons beregnede bruttoareal.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameierene plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

En sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort hele eller deler av sin seksjon. Ved utleie kreves ikke samtykke fra styret, jfr. likevel § 6 om meldeplikt.

Seksjonene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eierne (brukerne) av de øvrige seksjonene. Seksjonene skal kun benyttes som forutsatt.

Hver enkelt boligseksjon skal ha rett til eksklusiv bruk av èn biloppstillingsplass i tilknytning til egen seksjon. Dessuten skal hver enkelt boligseksjon ha rett til èn biloppstillingsplass innenfor sameiets eksterne parkeringsområde. Dette er nærmere regulert i ordensreglene.

Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere (brukere) unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt. Utvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til og godkjennes av styret. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge saken for sameiermøtet til avgjørelse.

Sameiermøtet skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen for å ivareta hensynene til orden, renhold og ferdsel.

§ 3. FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjon. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Sameierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for fellesutgiftene. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameierne etter hvert som de forfaller.

Fellesutgiftene betales forskuddsvis kvartalsvis. Sameiermøtet fastsetter størrelsen på á kontobeløpet som antas nødvendig for dekning av fellesutgiftene.

§ 4. VEDLIKEHOLD, BRØYTING OG PÅKOSTNINGER

Den enkelte seksjonseier har fullt ut ansvar for både innvendig og utvendig vedlikehold og påkostninger knyttet til egen seksjon.

Sameiet har ansvaret for vedlikehold og påkostninger knyttet til de utvendige fellesarealene. Sameiet har også ansvaret for kostnadene knyttet til brøyting av internt veisystem med biloppstillingsplasser og en forholdsmessig andel av brøyting og vedlikehold av det eksterne vegsystemet med biloppstillingsplasser m.v. Sameiet (og den enkelte seksjonseier) plikter å være medlem av den velforening som tar seg av disse fellesoppgaver utenfor sameiets eiendom og bidra forholdsmessig til dekning av kostnadene forbundet med dette.

(§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND)

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6. REGISTRERING AV SAMEIERE

Overdragelse og/eller utleie av seksjon skal meldes til styret for registrering. Plikten påhviler seksjonseier/overdrageren.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til en hver tid gjeldende vedtekter, og eventuelle husordensregler/trivselsregler.

§ 7. STYRET

Sameiet skal ha et styre på to medlemmer etter sameiermøtets nærmere bestemmelser. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem.

Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

§ 8. SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap og budsjett.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 9. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Ved motstrid går de ufravikelige bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997foran bestemmelsene i nærværende vedtekter. For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner så langt de passer.

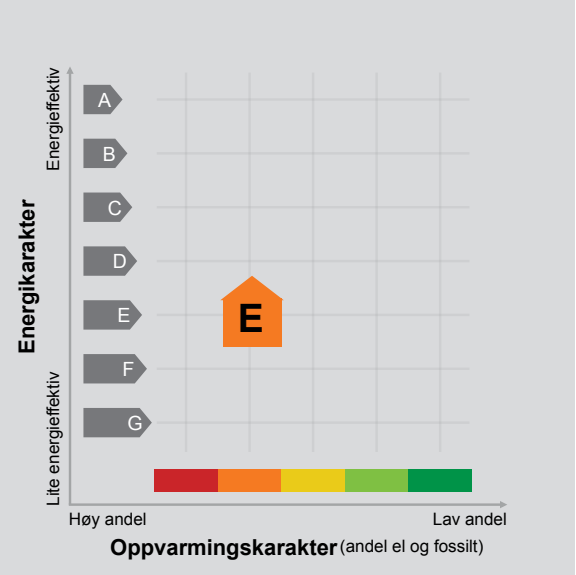
_____
Navn 1

_____
Navn 2

_____
Navn 3

ENERGIATTEST

Adresse	Brattstølheisen 34
Postnummer	2923
Sted	TISLEIDALEN
Kommunenavn	Nord-Aurdal
Gårdsnummer	82
Bruksnummer	60
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300275462
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-131183
Dato	05.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Luft kort og effektivt
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 7: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Brattstølheisen 34, 2923 Tisleidalen
Gnr. 82, Bnr. 60, Snr. 2, Nord-aurdal kommune.

Oppdragsnummer:
71251079

Meglerforetak: PrivatMegleren Valdres

Saksbehandler: Ida Follinglo

Telefon / Mobil: 61 35 97 00 / 994 55 305

E-post: ida.follinglo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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