PRIVATMEGLEREN

BJØRKEFINKEN 45

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

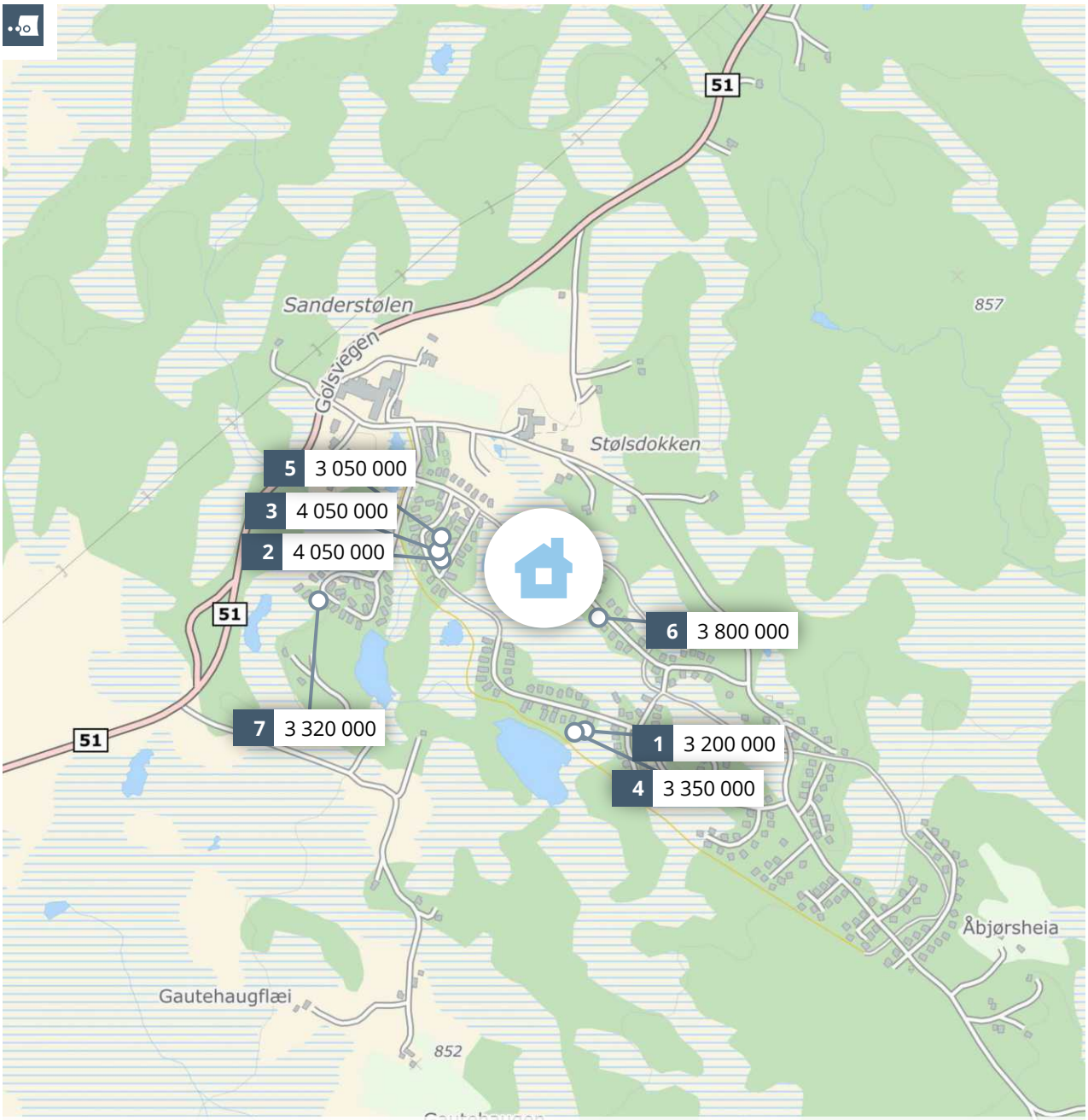
Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BJØRKEFINKEN 45

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hallingdal den 07.09.2025

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: Morten Liavaag.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørkefinken 45, 2923 TISLEIDALEN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 64 BNR 271 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3451 NORD-AURDAL GRUNNKRETS TISLEIDALEN

Verdivurdert til

3 300 000

-	3 300 000	33 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	99 m²	4 m²	- m²	61 m²	- m²	- m²
Tomt						745 m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bokfinken 54	84 m²	2018	730 m²	4 sov	29.07.2025	3 290 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**38 095**
2	Tiurleiken 11	130 m²	2019	1 071 m²	4 sov	26.08.2024	4 200 000	**4 050 000**	0	4 050 000	**31 154**
3	Tiurleiken 9	130 m²	2019	1 070 m²	4 sov	23.09.2024	4 200 000	**4 050 000**	0	4 050 000	**31 154**
4	Bokfinken 56	88 m²	2019	844 m²	2 sov	03.02.2023	3 650 000	**3 350 000**	0	3 350 000	**38 068**
5	Myrullsvingen 8	84 m²	2016	745 m²	4 sov	01.10.2024	2 950 000	**3 050 000**	0	3 050 000	**36 310**
6	Bjørkefinken 30	89 m²	2020	938 m²	3 sov	20.09.2022	3 990 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**42 697**
7	Solskinslinna 55	81 m²	2017	624 m²	4 sov	21.03.2022	3 290 000	**3 320 000**	0	3 320 000	**40 988**

Fritidsbolig på Sanderstølen oppført i 2021.
Holder god standard.
Hytta består av stue/kjøkken, hall, 3 soverom og 2 bad i hovedetasje, samt loft med 2 soverom og loftstue.
Fliser med varmekabler i gang og bad, ellers furugulv.
Kjøkken med slette, mørke fronter og integrerte hvitevarer.
Åpen kjøkken/stue løsning, godt med lysinnslipp.
Svær terrasse på ca. 61 kvm.

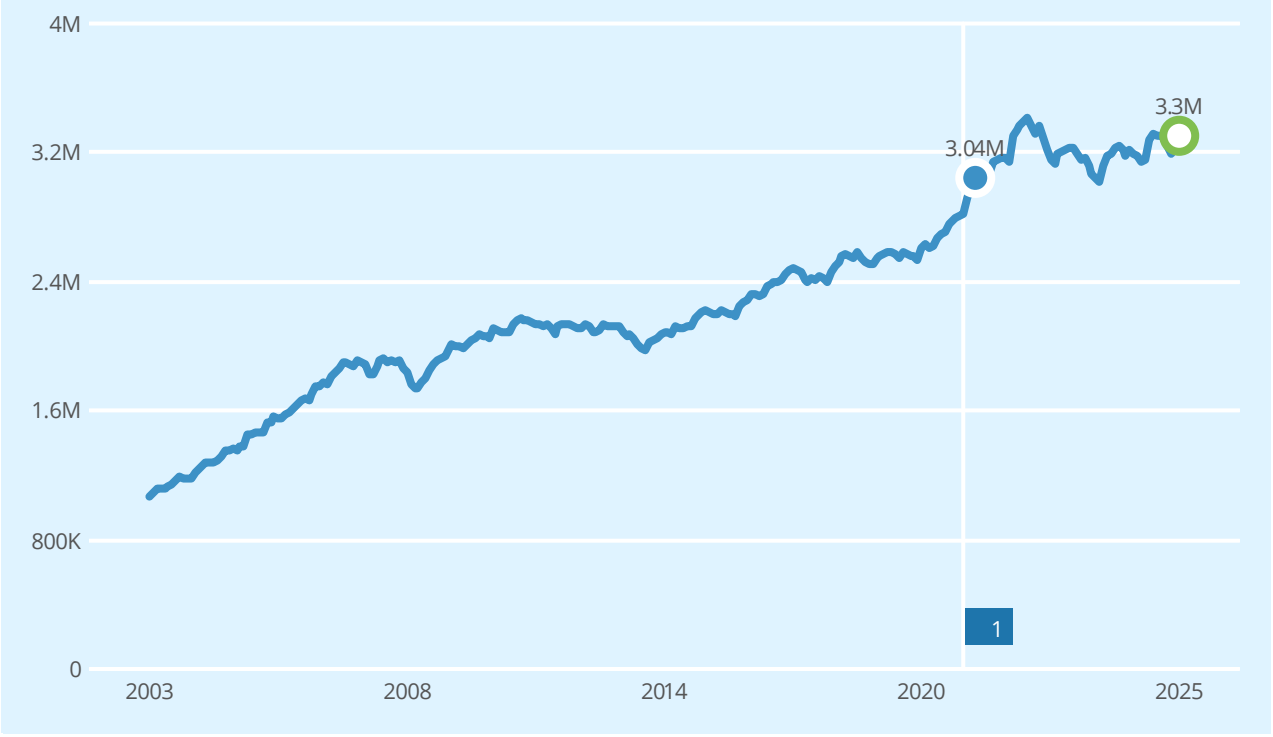
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Fritidsbygg

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.03.2021		24.03.2021	-	3 040 000	-	3 040 000	2
24.06.2020		24.06.2020	-	13 140 000	-	13 140 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Større en de andre som er solgt der oppe

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Fritidsboliger til salgs i TISLEIDALEN grunnkrets nå

12
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
114
dager

Fritidsboliger solgt i TISLEIDALEN grunnkrets siste 9 mnd

13
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
164
dager

for 5.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Bjørkefinken 45, 2923 TISLEIDALEN
NORD-AURDAL kommune
gnr. 64, bnr. 271

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 12.08.2025 **Rapportdato:** 05.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22120-1048 **Referansenummer:** VF1467

Autorisert foretak: Vestfold og Viken bygg og eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torstein Bringaker **Vår ref:**

Medlem av Norsk takst

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.

Vestfold og Viken bygg og eiendom



Rapportansvarlig

Torstein Bringaker

t.bringaker@gmail.com

401 72 211





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

Grunnmur / grunnforhold / tomteforhold
Bygget er fundamentert på isolerte elementer med støpt plate på mark. Rundt grunnmur er det lagt grus som gir tilfredsstillende drenering. Tomten er flat og opparbeidet med naturgress, gruset innkjøring, gjerde og port. Eiendommen har vannforsyning fra Sanderstølen vannverk og avløp via slamavskiller med overløp til grøft.
Tilstand: Fremstår uten registrerte skader, normalt for alder.

Yttervegger
Bindingsverkskonstruksjon med stående villmarkspanel fra byggeår.
Tilstand: God stand, ingen avvik registrert.

Taktekking
Saltak av trekonstruksjon, tekket med pappshingel. Nedløp og beslag i plastbelagt stål. Pipe i stål tilknyttet lukket peis.
Tilstand: God stand, ingen synlige avvik.

Terrasse på ca. 61 m² med levegg i glass og rekkverk med port. I tillegg er det etablert en platting på ca. 3 m² foran inngangsparti. Rundt tomten er det oppført gjerde med port.
Tilstand: Fremstår i god stand uten registrerte avvik.

Vinduer
Vinduer fra byggeår med 2-lags glass. Kontrollert ved befaring, fungerte normalt.
Tilstand: God stand, ingen registrerte avvik.

Etasjeskille
Etasjeskille i trebjelkelag, gulv mot grunn på støpt betongdekke. Ingen setningsskader eller høydeforskjeller registrert.
Tilstand: God stand.

Gulv
Furugulv gjennomgående i boligen, samt flislagte gulv med varmekabler i gang og bad.
Tilstand: God stand, normal slitasje.

Innvendige vegger
Panel på vegger i de fleste rom. Fliser på vegger i bad.
Tilstand: God stand.

Himling
Panel i himling, med spotbelysning og dimmer enkelte steder.
Tilstand: God stand.

Oppvarming
Boligen har lukket peis med isolert stålpipe. Elektriske varmekabler på bad og i gang.
Tilstand: Funksjonelt og i normal stand.

Ventilasjon
Avtrekksvifte over komfyr med kanal ut. Elektrisk avtrekk på begge bad. Ventiler over vinduer i oppholdsrom.
Tilstand: Normal standard, fungerer tilfredsstillende.

Våtrom (bad 1 og 2)
Begge bad er fra byggeår med fliser på gulv og vegger, panel i himling, dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett, servant og elektrisk avtrekk. Det er utført søk med fuktindikator i våtsone. Undersøkelsen viser noe høye verdier, men ved hultaking i vegg rom mot dusjsone ble det ikke registrert noe tegn på fukt. Bad 2 hadde tilfredsstillende fuktmålinger.
Tilstand: Generelt god stand.

Kjøkken
Moderne kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter, laminert benkeplate, ventilator med avtrekk ut, og integrerte hvitevarer (kjøl/frys, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, komfyrvakt).
Tilstand: God stand, normal funksjon.

Innvendig trapp
Malt/beiset tretrapp i god stand, men har åpninger større enn dagens krav og mangler håndløper på vegg.
Tilstand: TG2 – avvik i forhold til dagens forskrift, men ikke krav om utbedring.

Tekniske installasjoner

Vannledninger: Rør-i-rør-system fra byggeår med rørskap og vannstoppsystem.

Avløpsrør: Plast fra byggeår.

Varmtvannsbereder plassert i bod, korrekt tilkoblet.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap, utført etter forskrift. Forenklet kontroll iht. avhendingslova, ingen avvik registrert.

Brannsikkerhet: Røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass og i orden.
Tilstand: God stand.

Fritidsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur / grunnforhold / tomteforhold
Isolerte elementer med støpt plate på mark. Flat naturtomt med naturgress, gruset innkjøring, gjerde og port, samt grus langs grunnmur. Vann fra Sanderstølen vannverk, avløp via slamavskiller med overløp til grøft.

Yttervegger
Bindingsverkskonstruksjon med stående villmarkspanel.

Taktekking
Saltak av trekonstruksjon tekket med pappshingel. Nedløp og beslag i plastbelagt stål. Stålpipe tilknyttet lukket peis.

Vinduer
Vinduer fra byggeår med 2-lags glass.

Dører
Ytterdør med glassfelt, terrassedør med glass og boddør.

Beskrivelse av eiendommen

Terrasse / platting
Terrasse på ca. 61 m² med levegg i glass og rekkverk med port.
Platting foran inngang på ca. 3 m².

INNVENDIG Gå til side

Overflater: Furugulv, panel på vegger og himling, flislagte gulv i gang, spotbelysning med dimmer.

Gulv mot grunn støpt betongdekke, etasjeskille i bjelkelag av tre.

Radon: Bygget med radonsperre.

Pipe og ildsted: Lukket peis med stålpipe.

Innvendige trapper: Malt/beiset tretrapp.

Innvendige dører: fyllingsdører med flat terskel.

VÅTROM Gå til side

Bad 1: Fliser på vegger, panel i himling, dusjhjørne, vegghengt toalett, servant, elektrisk avtrekk.

Bad 2: Fliser på vegger, trepanel i himling, dusjhjørne, vegghengt toalett, servant, elektrisk avtrekk

KJØKKEN Gå til side

Innredning: Slette fronter med omramming, laminat benkeplate.

Utstyr: Kjøl/frys, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, komfyrvakt, ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger: Rør-i-rør-system, rørskap, vannstoppsystem.

Avløpsrør: Plast.

Oppvarming
Vedfyring via lukket peis, elektriske varmekabler i gang og bad.

Ventilasjon: Avtrekksvifte over platetopp, Elektrisk avtrekk på bad, ventiler over vinduer i andre rom.

Varmtvannsbereder: Plassert i bod.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap, utført i henhold til forskrift.

Branntekniske forhold: Røykvarslere og brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fuktsikring og drenering: Grus rundt mur.

Grunnmur og fundamenter: Isolerte elementer, støpt plate på mark.

Tomt: Flat naturtomt med gjerde og port, grus og naturgress, gruset innkjøring.

Vannforsyning: via Sanderstølen vannverk.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

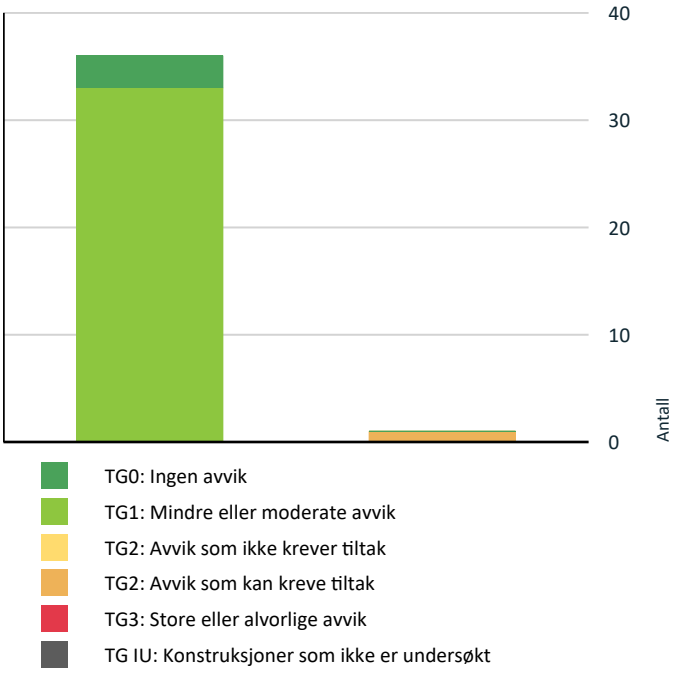
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke innhentet ved befaring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Felles arealer er ikke grundig inspisert.
Det er ikke mulig og inspisere bygningsdeler som (f.eks. skjulte rør, bjelkelag eller konstruksjoner bak vegger).
Klimatiske og geografiske forhold, vurderingen er gjort ut fra stedets vær- og grunnforhold.
Vurderingen tar hensyn til byggeforskriftene som gjaldt da boligen ble oppført.
Funksjonstest av elektriske anlegg, rør, ventilasjon og hvitevarer blir ikke vurdert.
Ansvarsbegrensninger, rapporten ikke er en garanti, men en vurdering basert på tilgjengelig informasjon ved befaring.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2021

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak av trekonstruksjoner, med pappshingel visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.





TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av plastbelagt stål.



TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med stående villmarkspanel vurderes i god stand.

TG 1 Vinduer

Vinduer fra byggeår med 2 lags glass ble visuelt kontrollert ved befaring. De fungerte normalt ved åpning og lukking, og det ble ikke registrert avvik.



TG 1 Dører

Ytterdør med 3 små glassfelt, terrassedør med glass og boddør fungerer normalt ved befaring.



Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 61 kvm men levegg i glass og rekkverk med port.
platting foran ingang på ca 3 kvm.







TG 1 Andre utvendige forhold

Liten kasse for oppvaring er montert mot vegg.
Gjerde med port er etablert rundt hele tomten.
Det er etablert en uteplass og en stripe med gruss rundt bolig.







Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Hytta har gjennomgående samme stil med furugulv samt panel på vegger og himling i alle rom. Det er montert spotbelysning med dimmer i himling. Gang og bad har flislagte gulv med varmekabler. Overflatene fremstår i god stand ved befaring.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er målt med krysslaser uten og registrere avvik gjennom boligen, og ingen tegn på settninger er observert ved befaring.
Etasjeskille loft er konstruert i tre bjelkelag.

TG 1 Radon

Bygget er utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er installert lukket peis med isolert stålpipe i stue.



TG 2 Innvendige trapper

Malt/beiset tretrapp fremstår i god stand.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører ble kontrollert ved befaring og fungerte normalt. De fremstår i god stand.
Alle dører har flat terskel som gir god ventilasjon.



VÅTROM

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, panel i himling. Overflatene fremstår i god stand.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ved befaring ble det ikke registrert synlige avvik eller feil ved løsningene for sluk, membran og tettesjikt



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med innredning bestående av nedfelt servant med blandebatteri, speil, armatur, dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet er tilkoblet elektrisk avtrekk med tilluft fra luftespalte under dørblad. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført søk med fuktindikator i våtsone. Undersøkelsen viser noe høye verdier, men ved hultaking i vegg rom mot dusjsone ble det ikke registrert noe tegn på fukt.





Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, trepanel i himling. Overflatene fremstår i god stand.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ved befaring ble det ikke registrert synlige avvik eller feil ved løsningene for sluk, membran og tettesjikt



1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med innredning bestående av nedfelt servant med blandebatteri, speil med armatur over, dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett.



1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Badet er tilkoblet elektrisk avtrekk med tilluft fra luftespalte under dørblad. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling med Protimeter MMS3, og ikke funnet tegn på fukt.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med slette fronter med omramming og laminat benkeplate. Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin,platetopp,stekovn og komfyrvakt.

Tilstandsrapport





1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr med kanal som leder ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system fra byggeår tilknyttet rørskap.
Det er montert et vannstoppsystem.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør fra byggeår i plast.

TG 1 Ventilasjon

Vifte med avtrekk ut over platetopp.
vifte med avtrekk ut på begge bad, og ventiler over vindu i andre rom.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plasert i bod, den er med avrenningen og koblet etter forskriften.





TG 0 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.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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





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.

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er lagt grus rundt mur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er isolerte elementer, med støpt plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

Ingen eksponerte risikoscenarioer funnet for denne eiendommen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Dokumentasjon er ikke innhentet. avvik kan forekomme.
Opplysninger kan hentes fra Sanderstølen vannverk.

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

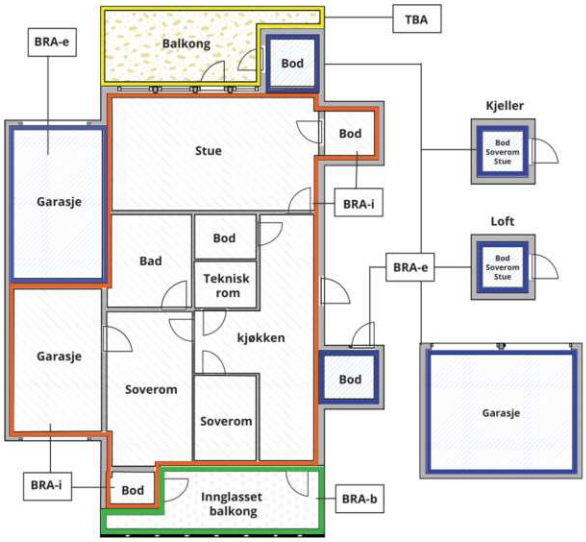
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 Etasje	80	4		84	61		84
Loft	19			19		15	34
SUM	**99**	**4**			**61**	**15**	**118**
SUM BRA	**103**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue/kjøkken, Hall, 3 Soverom, Bad, Bad 2		
Loft	2 Soverom, TV-stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke innhentet ved befaring.

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: bolig er kun 4 år

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	99	4

Vestfold og Viken bygg og eiendom AS
Åsenveien 1
3095 EIDSFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Torstein Bringaker	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	64	271		0	745.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjørkefinken 45

Hjemmelshaver

Ødegård Karin, Ødegård Sverre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i naturskjønne Tisleidalen, Nord-Aurdal, mellom Fagernes og Gol. Området preges av fjell, skog og Tisleia-elva, med gode muligheter for tur, fiske, padling og ski. Vil du finne ro eller aktivitet – du har begge deler rett utenfor døren.

Adkomstvei

Eiendommen har helårs adkomst via vei frem til eiendommen. Veien kobles til offentlig veisystem via Tisleivegen/Pardisvegen, og er kjøreføre både sommer og vinter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning via Sanderstølen vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen faller sannsynligvis innenfor området regulert av reguleringsplan for Tisleitinden grunneigarlag, som omfatter veier, tomter, skiløyper og grøntstruktur. For eksakt planstatus anbefales oppslag via Nord-Aurdal kommunes planarkiv, kommuneplanens arealdel eller reguleringskart.

Om tomten

Flat naturtomt med gruset innkjøring, med gjerde og port, noe grus og naturgress.

Tinglyste/andre forhold

Ikke innhentet opplysninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 040 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2025	

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/VF1467

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hallingdal

Oppdragsnr.
96251140

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karin Ødegård	Sverre Ødegård

Gateadresse
Bjørkefinken 45

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 3881005

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

Beskrivelse: Venter på tilstandsrapport som ble utført 12/8-25 har bare fått telefonbeskjed

Document reference: 96251140

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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: Branntilsyn avdekket avvik ved pipegjennomføringen i tak. Det er utbedret og avviket er lukket

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eltilsynet har hatt tilsyn, avvik på noe manglende dokumentasjon. Avviket er lukket.

Filer

El tilsynet - Sak avsluttet.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utvidet terrasse

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

Document reference: 96251140

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

Beskrivelse: Har ikke fått tilstandsrapporten som ble utført 12/8-25

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

Document reference: 96251140

Tilleggskommentar

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: 96251140

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karin Ødegård	81f967395ed936a0565d4138177c866ce19d3e92	14.08.2025 08:35:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sverre Ødegård	b2c21089d2e344825d3fde1d8d84fd308f944426	14.08.2025 08:36:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 96251140

→ 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

Utskriftsdato: 11.08.2025

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.**	64	**Bruksnr.**	271	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørkefinken 45, 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	2 721,30 kr
Feiing	338,00 kr
Renovasjon	2 157,52 kr
Sum	**5 216,82 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Eiendomsskatt fritidseiendom	0%	680400 prom	4.00	1/1	0 %	2 722,00 kr
Fritids- og stølsrenovasjon	25%	1 Hytte	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr
Årlig feiegebyr fritidsbolig	0%	1 Pipe	179.00	1/1	0 %	179,00 kr
Årlig tilsynsgebyr fritidsbolig	0%	1 Pipe	179.00	1/1	0 %	179,00 kr
					Sum	**5 346,25 kr**

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

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

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

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

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: 11.08.2025

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.**	64	**Bruksnr.**	271	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørkefinken 45, 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

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.

Nord-Aurdal kommune

Boks 143,
2901 Fagernes

Org.nr.: 961 381 908

Telefon: 61 35 90 00

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

Utskriftsdato:
11.08.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3451	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	271	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Bjørkefinken 45, 2923 TISLEIDALEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nord-Aurdal kommune

Sanderstølen Hytteutvikling AS
Bedriftsveien 6
0950 OSLO

Att:

Deres ref.:	Vår ref.:	Vår dato:
	OVEGUR - 21/3670	08.03.2021

Anmodning om ferdigattest på gbnr 64/271

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20). Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen

Guro Overgaard
Byggesaksbehandler

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt uten underskrift

Vedlegg: Ferdigattest

Kopi til:

Sigvartsen Design AS Platåveien 4a 0489 OSLO

Kommune	Ferdigattest
NORD-AURDAL KOMMUNE	**JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) § 21-10**

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Sigvartsen Desig AS Platåveien 4a 0489 Olso	Sanderstølen Hytteutvikling AS Bedriftsveien 6 0950 Oslo

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	64	271		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets navn

Fritidsbolig

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr.
Kommunedirektøren	11.12.2020	486/20

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
03.03.2021	Kristian Huseby Sigvartsen

Merknader

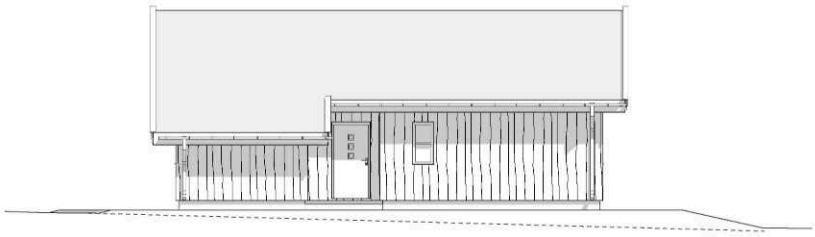
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav 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 § 20). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Pbl § 20).

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Fagernes	08.03.2021	Guro Øvergaard

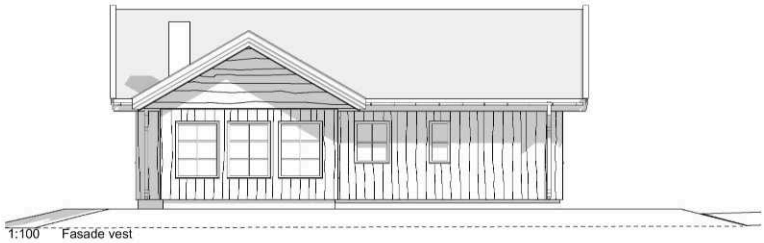
KOPI SENDT TIL		
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse



1:100 Fasade øst



1:100 Fasade nord



1:100 Fasade vest

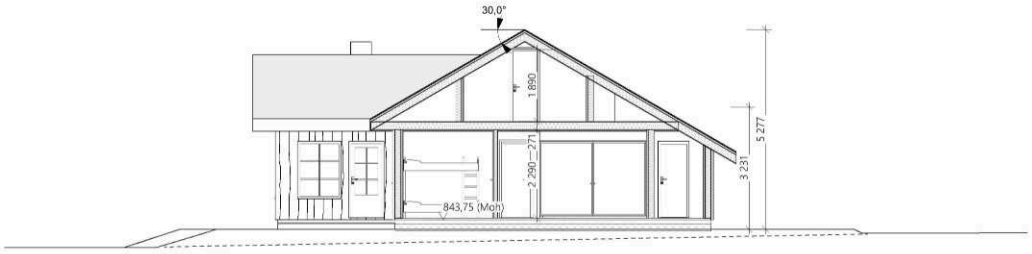


1:100 Fasade syd

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Tegning
Fasader
Sanderstølen tomt 269
2923 Tisleidalen

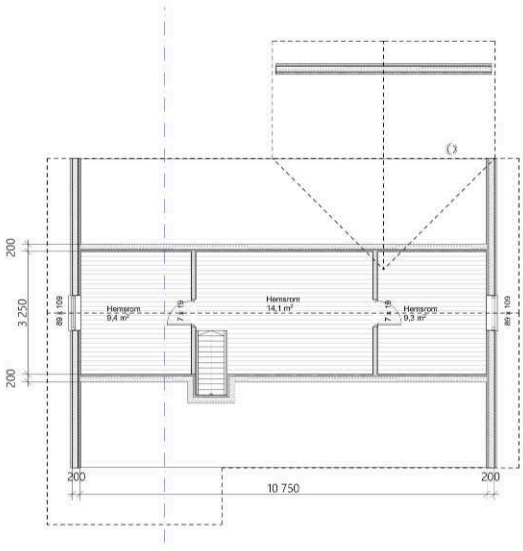
Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål	Tegningsnr.
Prosjektnr.	**24.11.2020**	**64/271**	**1:100**	**A-103**
Fase	Rev. ID	Prosjekterende	Kunde	
Byggemelding	.	**sigvartsen DESIGN as**	**SANDERSTØLEN HYTTEUTVIKLING AS**	



1:100 A



1:100 1. Etasje



1:100 Hems

Boligspesifikasjon

Bruksenhetsnr.		Bruks-areal	Antall rom	Antall kjøkken	Antall bad	Antall WC
Etasje kode	Løpenr.					
H01	01	85,4	4	1	2	0

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Tegning
Plan og snitt
Sanderstølen tomt 269
2923 Tislеidalen

Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
Prosjektnr.	**24.11.2020**	**64/271**	**1:100**	**A-102**
Fase.	Rev. ID	Prosjekterende		Kunde.
Byggemelding	.	**sigvartsen DESIGN as**		**SANDERSTØLEN HYTTEUTVIKLING AS**

Nord-Aurdal kommune

Boks 143,
2901 Fagernes

Org.nr.: 961 381 908

Telefon: 61 35 90 00

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

Utskriftsdato:
11.08.2025

Opplysning om piper og ildsted:

Gårdsnr:	64	**Bruksnr:**	271	**Festenr:**	0	**Seksjonsnr:**	0
Adresse:	Bjørkefinken 45 H0101, 2923 TISLEIDALEN						

Skorstein og ildsted
Det er registrert, avvik etter tilsyn på denne adressen.
Svar fra eier er at dette er utbedret og avvik er lukket hos oss.
Vedlagt ligger tilsynsrapport.

Nedgravd oljetank
Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:
Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen

Nord-Aurdal Brannvesen

Ødegård Sverre
Indre Ringvei 6
1813 ASKIM
Ødegård Karin
Indre Ringvei 6
1813 ASKIM

Deres ref.:	Arkiv: M71	Saksbehandler:	Dato:
Ødegård Sverre, Ødegård Karin	Saksnr: 23/1884	Erlend Bringsli	11.09.2023

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Bjørkefinken 45
Gårds- og bruksnr: 64 271 0 0 i Nord-Aurdal kommune

Nord-Aurdal brannvesen gjennomførte brannforebyggende tilsyn i din fritidsbolig. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for din brannsikkerhet. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk.

Hva må du gjøre?

Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen **16. oktober 2023** som viser

- hvordan du vil rette avvikene
- en dato for når hvert avvik skal være rettet

Hvordan sende tilbakemelding?

Tilbakemelding kan sendes på følgende måter:

- e-post
- brevpost til Nord-Aurdal brannvesen

Kravet om tilbakemelding er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.

Avvik som må rettes

Avvik 1
Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget

Kommentar
Takstigen på ditt tak er ikke festet. For at vi skal kunne jobbe sikkert og ikke forårsake skade på ditt tak, må takstigen festes. Takstiger skal festes i henhold til monteringsanvisningen.

Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Avvik 2
Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget

Kommentar
Skorsteinen din er høyere enn 1,2 meter over tak. For at feiingen skal utføres tilfredsstillende, sikkert og at vi ikke skal forårsake skade, må det monteres pipe-/feieplattform på taket eller feieluke på skorsteinen.

Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Avvik 3
Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget

Kommentar
Det er ikke montert lang nok takstige på ditt tak. For at vi skal kunne jobbe sikkert og ikke forårsake skade på ditt tak, må det monteres takstige. Takstiger skal festes i henhold til monteringsanvisningen.

Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Avvik 4
Eier har ikke sørget for at skorstein, type stål er bygget og utstyrt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann

Kommentar
Skorstein er ikke tilfredsstillende bygget eller montert. Avstand igjennom etg skille og tak er for kort.

Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Andre forhold som har betydning for din brannsikkerhet
Husk å sjekke røykvarsleren jevnlig!

Vi opplyser om at dette tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier fritidsboligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i din fritidsbolig.

Hva skjer dersom du ikke sender skriftlig tilbakemelding til oss innen fristen?

Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen, kan vi

- kreve at du retter avvikene innen en frist som vi fastsetter
- nekte deg å bruke fyringsanlegget

Til stede ved tilsynet:
For eier: Ødegård Sverre,
For brannvesenet: Kåre Brenden

Har du spørsmål?
Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Erlend Bringsli på telefon 995 79 490 eller på e-post til erlend.bringsli@nord-aurdal.kommune.no.

Med hilsen
Nord-Aurdal brannvesen

Erlend Bringsli
Brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Vedlegg: Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

Vedlegg

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk og veiledninger

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven § 16.
- Byggdetaljblad.
- For annen informasjon, se vår hjemmeside Nord-Aurdal brannvesen: http://www.nord-aurdal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/tekniske-tjenester/brann-redning-og-beredskap/

REGULERINGSBESTEMMELSER

SANDERSTØLEN HYTTEGREND

PlanID 0542DR224

NORD-AURDAL KOMMUNE

Vedtatt i kommunestyret 30.03.2017

Mindre endring vedtatt i sak 049/22, 06.10.2022

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av fritidsbebyggelse og tilhørende rekreasjonsarealer. Det skal også legges til rette for sikker adkomst til bebyggelse, samt opprettes en skiløype i planområdet. Planen legger til rette for en skånsom utbygging med store sammenhengende grøntstrukturer som ivaretar hensynet til fri ferdsel for både dyr og mennesker.

Planområdet er på 453,6 daa. og ligger som en naturlig forlengelse av de nylig etablerte hyttefeltene på eiendommen.

Planområdet er inndelt i følgende hovedformål: byggeområde for frittliggende fritidsboliger, friluftsområder, samt veier og turvei/skiløype.

Innenfor planområdet finnes det per i dag ingen permanente bygninger med unntak av en lavvo som er oppført av tidligere eier. Planen gir føringer for etablering av nybygg i flere etapper og fastsetter utnyttingsgrad og maksimale byggehøyder.

Adkomst til planområdet skjer via eksisterende veitilkobling.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket planID 0542DR224, datert 18.01.2017/ 06.10.2022 (mindre endring).

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Frittliggende fritidsbebyggelse (FF)
- Energianlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg – samleveg, felles (f_V)
- Kjøreveg – adkomstveg, felles (f_aV)
- Parkering (f_P)
- Gangveg, felles (f_G)

- Gang- og sykkelveg, felles (f_GS)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Skiløype (SL)

Landbruks-, natur- og friluftsformål (PBL § 12-5 nr. 5)

- Friluftsformål (o_FR)
- Friluftsformål (f_FR)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Naturmiljø – vassdrag (H560)
- Flomfare (H320)
- Høyspenningsanlegg – Trafo (H370)

§ 3 Felles bestemmelser

3.1 Rekkefølgekrav

All ny bebyggelse må kobles til felles vannforsyning og avløpsanlegg for Sanderstølen. Det utarbeides egen vann- og avløpsplan som fremlegges Nord-Aurdal kommune for godkjenning før byggetillatelse kan gis. Før det kan gis brukstillatelse til bygninger innenfor planområdet må det foreligge godkjent utslippstillatelse.

Det skal utarbeides tegninger til en utbedret atkomst fra fv. 51 til Flageslettvegen som tilfredsstiller siktkrav i henhold til Statens vegvesens Håndbok N-100. Tegninger skal godkjennes av Statens vegvesen. Ny atkomst skal være etablert i henhold til krav og tegninger før utbygging av planområdet for Sanderstølen hyttegrend påbegynnes. Utbedret atkomst skal være godkjent av Statens Vegvesen før brukstillatelsen for eiendommene kan gis.

3.2 Kulturminne

Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn som kan ha status av kulturminne blir oppdaget i forbindelse med tiltak, skal arbeidet stanses umiddelbart og kulturminnemyndigheter informeres.

3.3 Arkitektur, estetikk og kvalitet

Bebyggelse skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng og bebyggelse i området.

Det skal brukes mørke og matte farger i svart, brunt eller grått for all fritidsbebyggelse. Det tillates hvite vindskier og hvite karmer rundt vinduer og dører.

Vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for oppføring av bebyggelse og tilhørende infrastruktur. Alle inngrep i terreng og vegetasjon skal skje så skånsomt som mulig.

Strømnett til og gjennom planområdet samt til det enkelte bygg skal legges som jordkabel.

For frittliggende fritidsbebyggelse tillates inngjerding på inntil 500 m² på egen tomt. Oppføring av gjerder skal utføres i naturmaterialer med høyde mellom 1,0 og 1,5 meter, og med utadslående grind. Trådgjerde/strømtråd eller piggtråd er ikke tillatt. Det skal legges vekt på at gjerdet skal underordnes helhetsinntrykket av området og ikke virke dominerende.
Det kan settes opp gjerde rundt flere fritidsboliger uten hensyn til arealbegrensningen på 500 m² når forhold rundt beiteretten er avklart og den frie ferdselen ikke hemmes. Minimum 5 hyttetomter må

gå sammen om en slik løsning. Det kan ikke settes opp interne gjerder innenfor fellesinngjerdingen. Det må sikres minimum 2 inn/utgangsmuligheter i hver ende av det inngjerdete området.

Til utebelysning i området kan det bare settes opp 1 lampe på veggen ved utgangsdøra, men maks 3 på hver hovedhytte. Ingen emitterende overflater skal være synlige. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen, som da må bestå av opakt materiale.

3.4 Masseuttak

Masseuttak og andre bratte ormdåer må sikres tilstrekkelig mot utrasing.

3.5 Oppfylling og overvannshåndtering

Lavereliggende hyttetomter nær myrområder skal fylles opp minimum 1 m med sprengstein/kult/pukk. For overvannshåndtering og sikring mot flom er laveste tillate kotehøyde for overkant gulv satt per felt som følger;

FF1: C+843
FF2: C+847
FF3: C+849
FF4: C+857
FF5: for de 9 tomtene lengst nord: C+861, for resterende tomter: C+863
FF6: C+861
FF7: C+858
FF8: C+857
FF9: for de 3 tomtene lengst vest: C+853, for resterende tomter: C+854
FF10: C+855
FF11: C+849
FF12: for de 4 tomtene lengst øst: C+848, for resterende tomter: C+847
FF13: for de 2 tomtene lengst sør: C+847, for resterende tomter: C+845
FF14: C+854
FF15: C+854
FF16: C+856

Takvann fra hytter på oppfylte eiendommer skal ledes ned i steinfyllingene. Avrenning fra vei skal ledes til terreng.

3.6 Bruer, kulverter og stikkrenner

Nye bruer, kulverter og stikkrenner skal dimensjoneres tilstrekkelig, dvs. at de må kunne ta unna en 200-års flom + sikkerhetsmargin. Installasjonene må dimensjoneres når arealfordelingen av tette flater/naturlige flater og flomberegning ihht. dette er utført, og grad av omlegging av eksisterende vannveier er kjent.

§ 4. Bebyggelse og anlegg (PBL §§ 12-5 nr. 1 og 12-7)

4.1 Generelle krav til utforming

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Den skal fremstå med god estetisk utforming i forhold til volum, stiluttrykk, materialer, detaljer og farger.

Dersom det er ønskelig med større tomter er det tillatt å slå flere tomter sammen eller justere tomtegrensene innenfor formålsgrensen. Byggegrensene settes da 4m fra tomtegrensene.

4.2 Frittliggende fritidsbebyggelse (FF)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Der byggegrenser ikke er angitt følger byggegrensen formålsgrensen.

Maksimal tomteutyttelse er %BYA=20% for felt FF 1-16. Enkeltbygg kan ikke overstige 160 m² BYA.

Det tillates bebyggelse med frittliggende fritidsboliger. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 22-30 grader. Mønehøyde settes til maks 7,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Ved byggemelding utarbeides situasjonsplan for hvert enkelt byggetrinn med plassering av veier, bebyggelse og tilhørende infrastruktur.

Parkeringsdekning for fritidsboligene er minimum 25 m² per tomt. Parkeringsdekning skal medregnes i tomteutnyttelsen (BYA).

4.3 Energianlegg, trafo

Det tillates plassering av trafostasjoner og andre mindre tekniske anlegg for energiforsyning av området. Det tillates ingen bebyggelse nærmere enn 10m fra trafostasjoner.

§ 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

5.1 Veg, kjøreveg – samleveg (f_V1 og f_V3)

Kjøreveger reguleres med bredde 10 m. Vegen skal opparbeides med tilfredsstillende standard og bredde. Der skjæring og/eller fylling kommer utenfor regulert veibredde, blir veiarealet utvidet tilsvarende. Alle veier skal brøytes og gi helårs adkomst.

Det tillates mindre justeringer i samråd med vegmyndighetene.

5.2 Veg, kjøreveg – adkomstveg (f_aV1-f_aV16)

Veger innenfor delfeltene opparbeides som kjøreveg i minst 6 m bredde. Vegen skal opparbeides med tilfredsstillende standard og bredde. Der skjæring og/eller fylling kommer utenfor regulert veibredde, blir veiarealet utvidet tilsvarende.

Ved kryssing av bekk skal ny veg anlegges med bro eller kulvert.

5.3 Veg, annen veggrunn – teknisk anlegg

Det tillates plassering av mindre bebyggelse i omrdået knyttet til tekniske anlegg, container eller lignende renovasjonsløsninger for hytteavfall og lignende. Bebyggelse skal tilpasses stedets byggeskikk og materialbruk.

5.4 Parkering (f_P)

Det skal opparbeides minimum 10 felles parkeringsplasser innenfor avmerket areal, hvorav minst en parkeringsplass skal opparbeides som HC parkering.

5.5 Gangvei (f_G1-f_G17)

Arealene skal avsettes til etablering av gangveier og stier gjennom området.

5.6 Gang- og sykkelveg (f_GS1-f_GS2)

Arealene skal avsettes til etablering av gang- og sykkelveger gjennom området.

§ 6. Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

6.1 Skiløypetrasé

I området for «skiløypetrasé» tillates etablering av en skiløype med maks. 6 m. bredde. Det tillattes lyssetting av løypen.

§ 7. Landbruk-, natur og friluftsområde samt reindrift (LNFR) (PBL § 12-5 nr. 5)

7.1 Natur- og friluftsformål

Det tillates beite og trekk av husdyr i området. I skogsområdene innenfor området natur- og friluftsformål skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand. Undervegetasjonen skal bevares slik at oppnås en god sjiktning.

7.2 Felles lek- og friluftsområde (f_FR)

I området «lek- og friluftsformål» tillates tilrettelegging i forbindelse med friluftsaktiviteter. Innenfor byggegrensene er det tillatt å oppføre bebyggelse tilknyttet friluftsaktiviteter som for eksempel varmestue, selskapslokale, bevertning og lignende med maks. BYA = 800 m².

§ 8. Hensynssoner (PBL § 12-6)

8.1 Hensynssone naturmiljø – vassdrag (§ 11-8c. jf. § 12-6)

Innenfor avmerket hensynssone bevaring naturmiljøp, er inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, ikke tillatt. Nødvendig rydding av vegetasjon for å tilfredsstille sikkerhetsmessige siktkrav tillates. Langs vassdrag skal det opprettholdes et belte på min. 6 m. med naturlig vegetasjon, jfr. § 11 i vannressursloven.

8.2 Hensynssone for høyspenningsanlegg – trafo (§ 11-8a.3, jf. 12-6)

Innenfor avmerket hensynssone for høyspenningsanlegg gjelder byggeforbud for tiltak som ikke er direkte knyttet til energianlegg.

8.3 Hensynssone for flomfare (§ 11-8a, jf. 12-6)

Innenfor avmerket hensynssone for flomfare gjelder byggeforbud for fritidsboliger. Opparbeidelse av vei og skiløype, samt oppføring av eventuelle kulverter, broer og stikkrenner tillates.

Terrenginngrep i forbindelse med nødvendig oppfylling av tomter og nødvendig sikring av flomveier tillates.

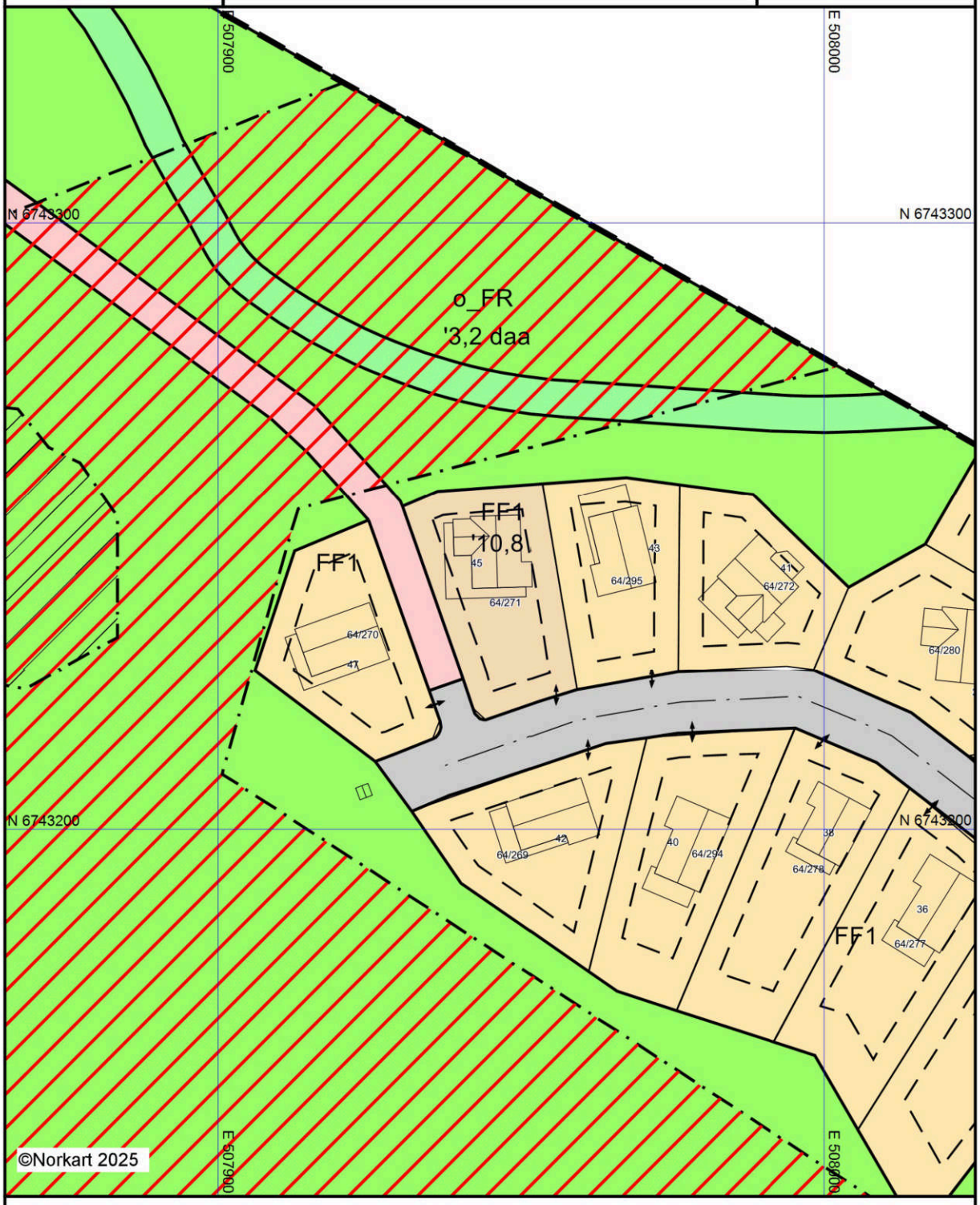
Nord-Aurdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 64/271
Adresse: Bjørkefinken 45
Utskriftsdato: 11.08.2025
Målestokk: 1:1000

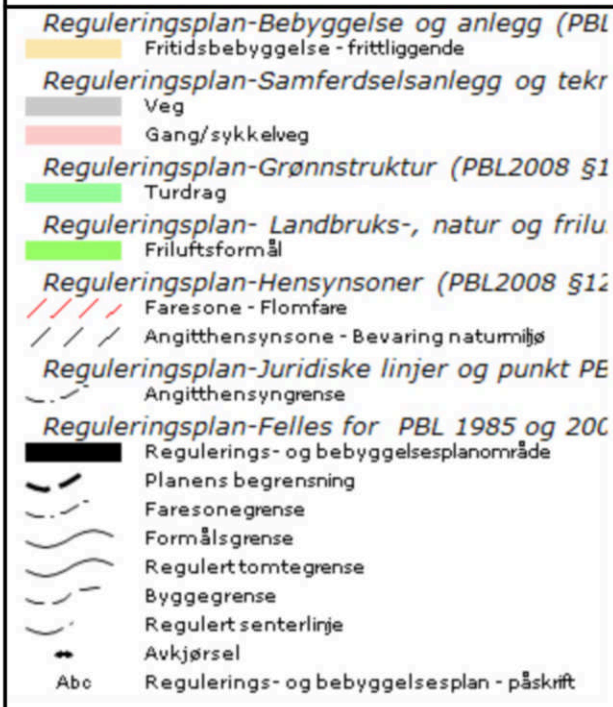
N

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



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

Utskriftsdato: 11.08.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3451	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	271	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørkefinken 45, 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** 745 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Reguleringsplaner

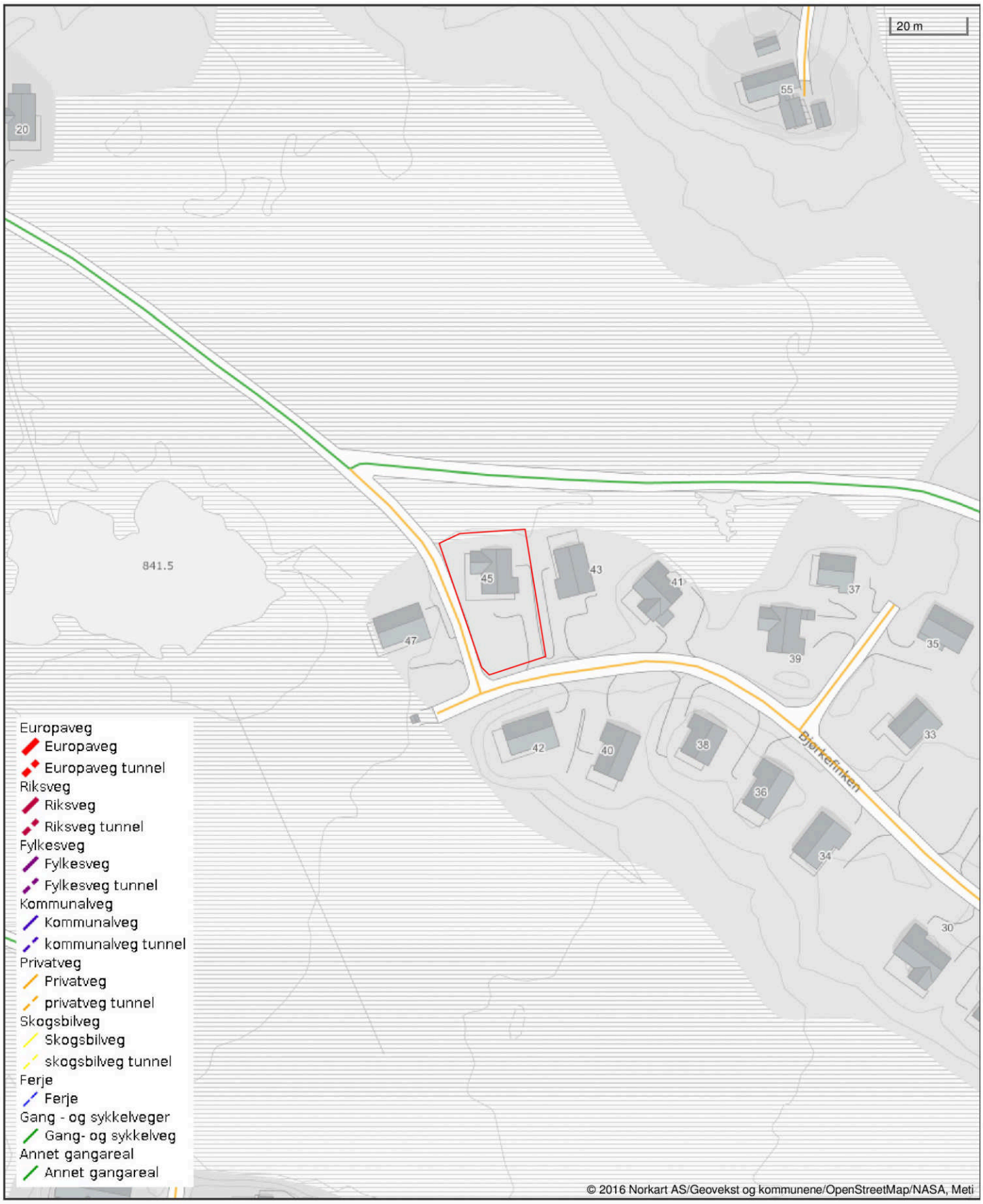
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542DR224
Navn	SANDERSTØLEN HYTTEGREND

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/739/Bestemmelser_Sanderst%c3%b8lenHyttegrend_vedtatt2022.pdf
Delarealer	**Delareal** 744 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse-frittliggende **Feltnavn** FF1

Utskriftsdato: 11.08.2025

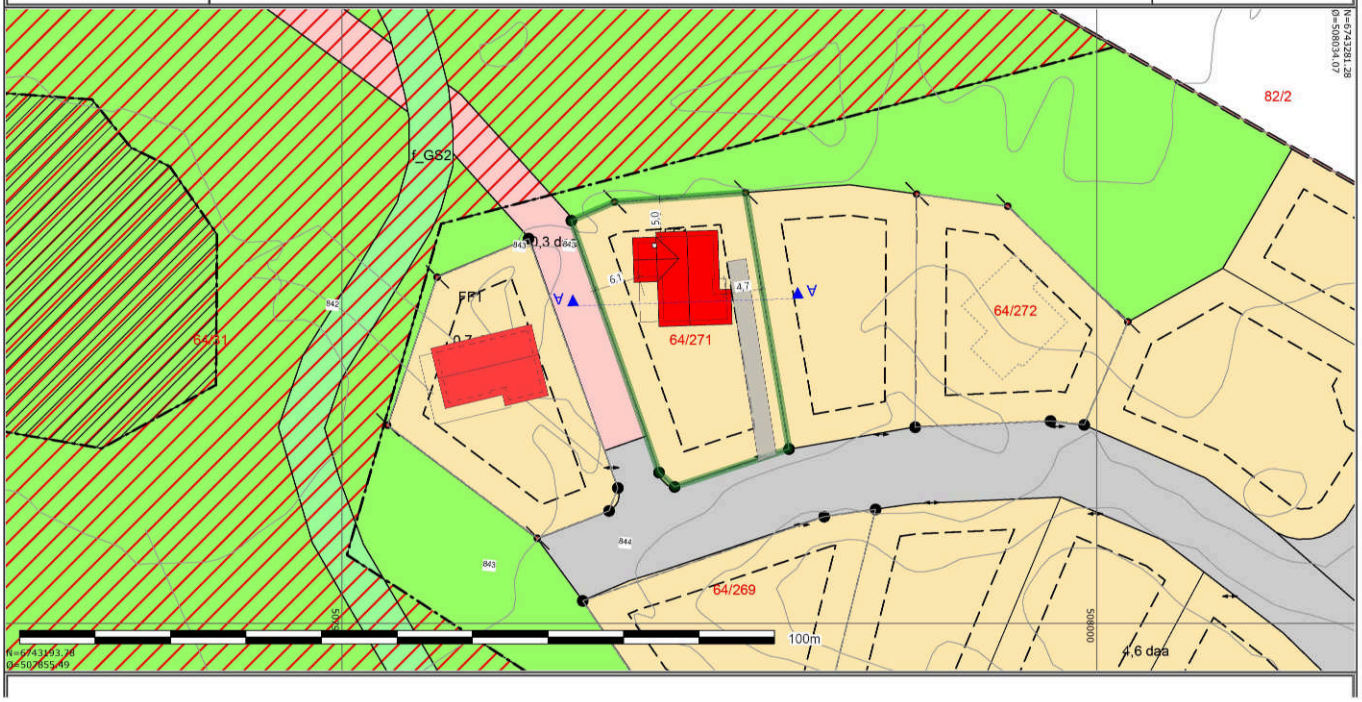
Vegstatuskart for eiendom 3451 - 64/271//



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.

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				
NORD-AURDAL KOMMUNE	Dato: 24/11-2020 Sign:			Målestokk 1:500



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Tegning
Situasjonsplan
Sanderstølen tomt 269
2923 Tisleidalen

Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
Prosjektnr.	**24.11.2020**	**64/271**	**1:500**	**A-101**
Fase: **Byggemelding**	Rev. ID **.**	Prosjekterende **sigvartsen DESIGN as**	Kunde **SANDERSTØLEN HYTTEUTVIKLING AS**	

Utskriftsdato: 11.08.2025

Eiendomskart for eiendom 3451 - 64/271//



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	745,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6743237,533	**Øst**	507946,3021429654	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6743219,957	507941,975	10 cm	Jord (JO)	Umerket (56)	35,32	
2	6743218,056	507944,04	10 cm	Jord (JO)	Umerket (56)	2,81	
3	6743223,073	507959,198	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,97	
4	6743257,01	507953,446	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,42	
5	6743255,778	507936,081	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,41	
6	6743253,317	507930,363	10 cm	Jord (JO)	Umerket (56)	6,23	

Utskriftsdato: 11.08.2025

Oversiktskart for eiendom 3451 - 64/271//



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

Nord-Aurdal kommune

Ledningskart

Eiendom: 64/271
Adresse: Bjørkefinken 45
Dato: 11.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

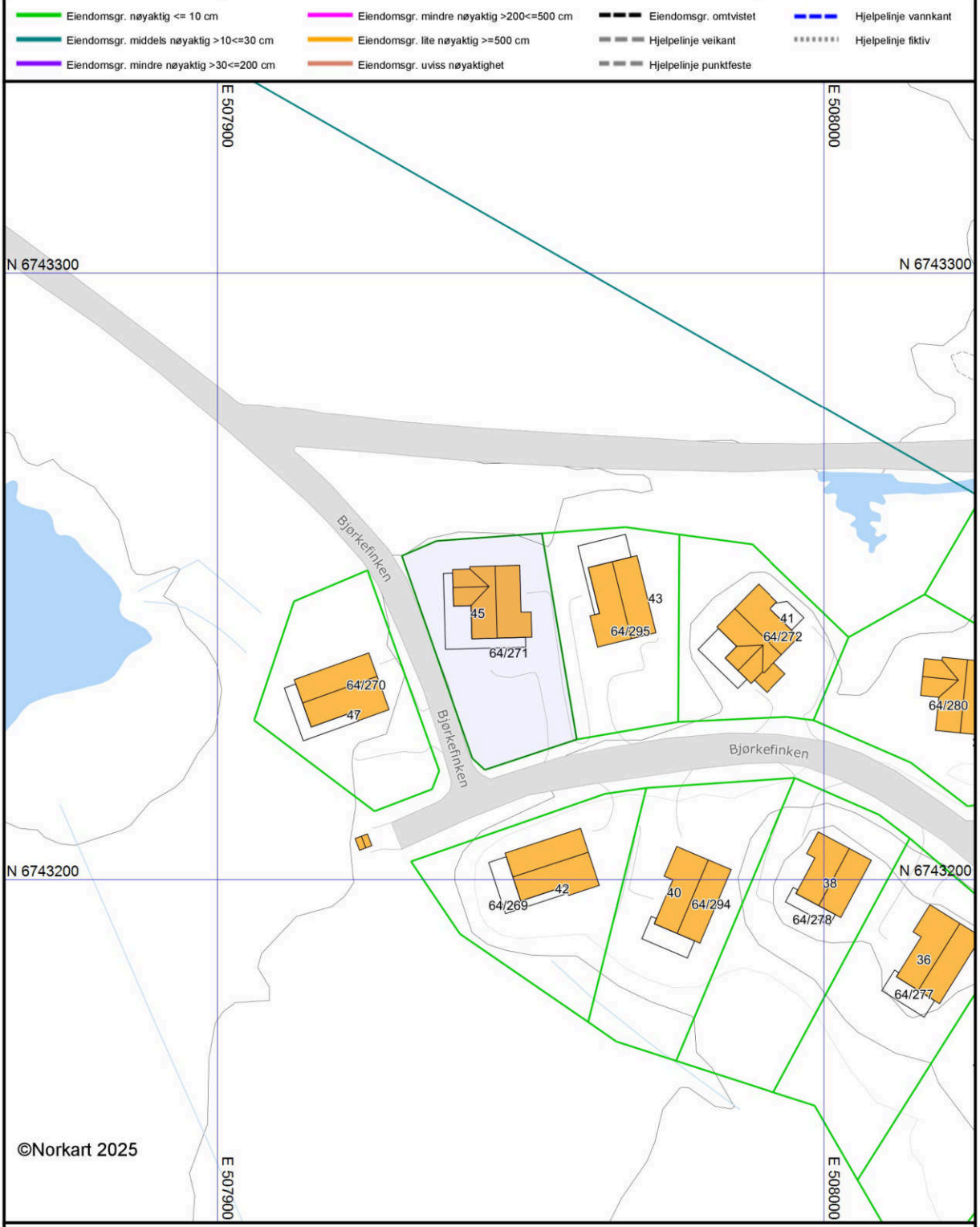
Nord-Aurdal kommune

Grunnkart

Eiendom: 64/271
Adresse: Bjørkefinken 45
Dato: 11.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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.



Powel AS

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

Dato: 2025.08.12
Sign.: EH

Oppdragsgiver:
Adresse:
Postnr./sted:

N

Målestokk
1:1000

Gemini

Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	3451 64/271		
Utskriftsdato	11.08.2025	Antall datasett	99

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

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

10 Berørte datasett

- Dyrkbar jord
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Naturtyper i Norge - landskap
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper på land (NiN)
- Turrutebasen
- Vernskog

89 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- 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 - Utvalgte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Radon
- 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
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Faresonekart for flom
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- 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 - verdsatte
- Naturvernområder
- 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
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Villreinområder

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Arealressursflate
Dyrkbar jord ikke endret etter 2008

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.

Objekter

Endret etter 2008
Ikke endret etter 2008

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	05.08.2025



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

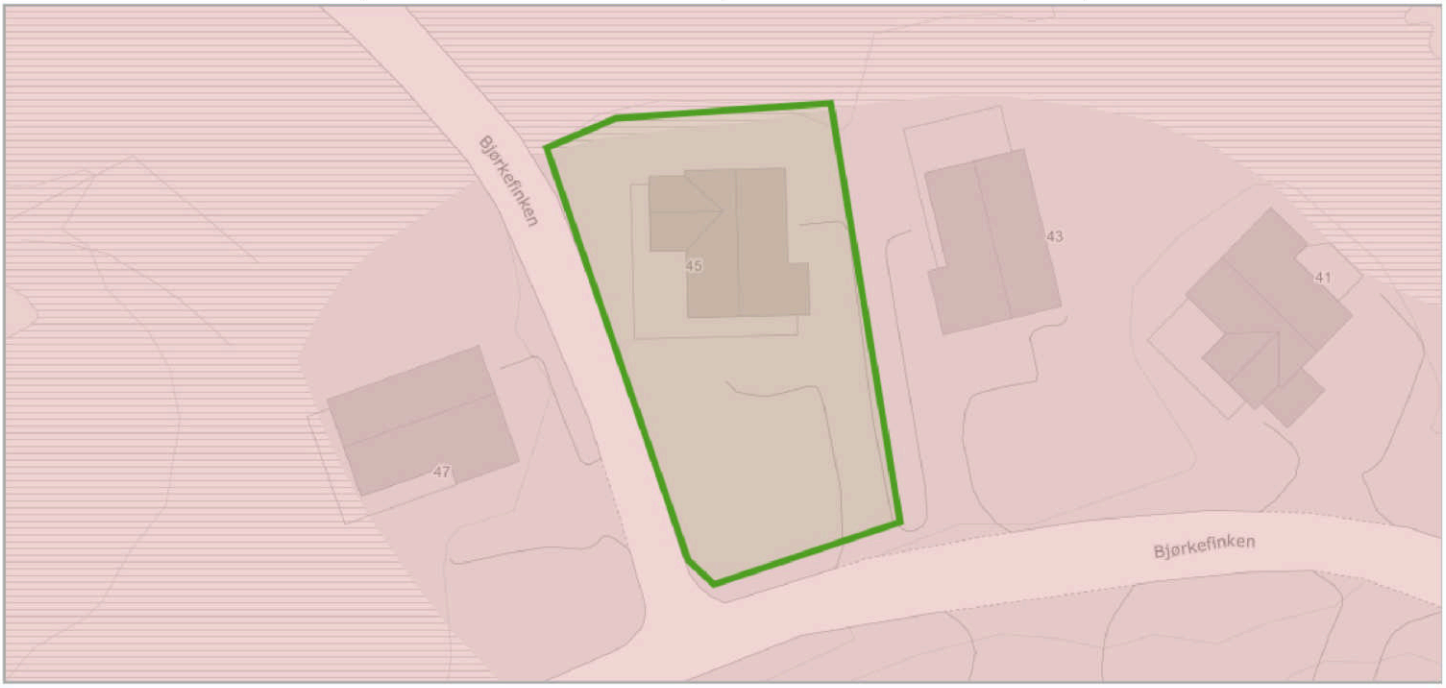
Skog
Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Lav	Barskog
Myr	Organiske jordlag	Impediment	Ikke tresatt

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	10.08.2025



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
Viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Tisleidalen	nærturterreng	viktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00025656)

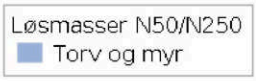
Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring



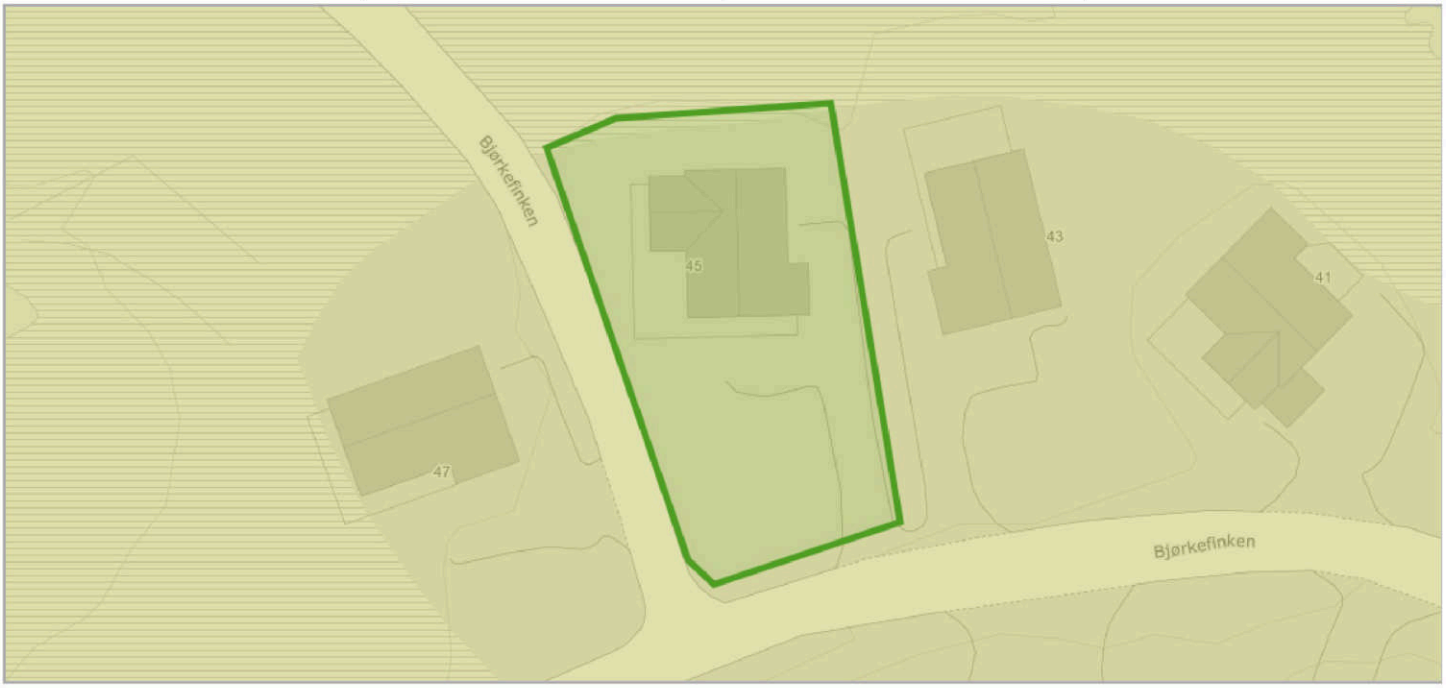
Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) 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.

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	10.08.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

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_slettelandskap	LA-TI-I-S	Innlandsslettelandskap under skoggrensen med høyt våtmarkspreg og bebygde områder

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	10.08.2025

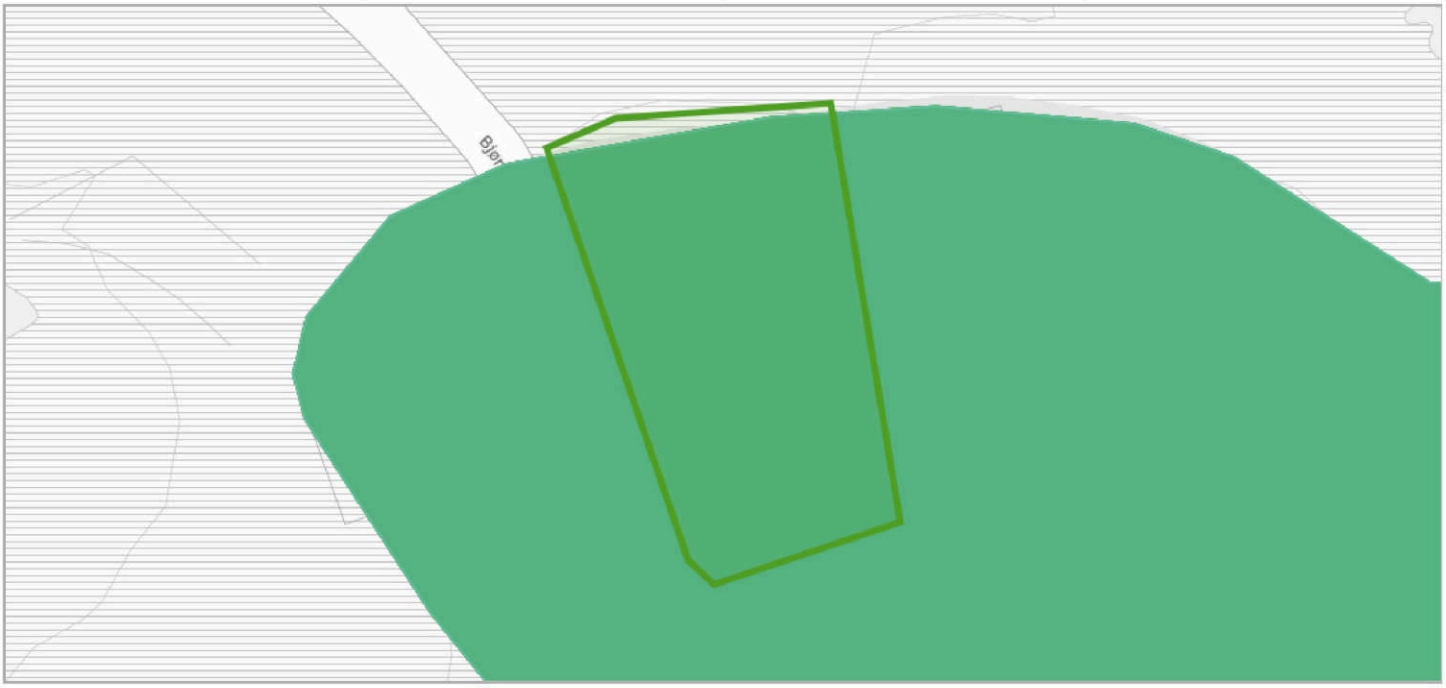


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Nord for Tisleia 3	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2022

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	10.08.2025



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksiterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
20 - 30 t/daa
Biomasse - underjordisk masse
0 - 10 t/daa
Bonitet furu
B11
Bonitet gran
B11
Bonitet lauv
B11
Høyde
100 - 120 dm
Treslag sammenstilt
Grandominert
Volum med bark
30 - 40 t/daa
Volum uten bark
20 - 30 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
26	7	10	11	9	2019	114	1	OST_2019_0	35	30

Turrutebasen

Kilde	Kartverket	Versjon	10.08.2025



Om datasettet

alle sommerløyper og DNT-hytter, og data fra mange lokale turlag/foreninger

Tegnforklaring

Skiløype
Skiløype

Skiløype

Merking
JA

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	07.08.2025



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
FLØADN	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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nord-Aurdal kommune: Grunneiendom 3451-64/271

Norkart
Utskriftsdato: 11.08.2025 09:21

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	745.1
Etablert dato	01.09.2020	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	23.09.2021 14.03.2022	21/881 20/654		64/31 (-654,4), 64/295 (654,4) 64/271, 64/272
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	20.04.2021 20.04.2021	21/881 20/654	Tinglyst 20.04.2021	64/31 (-654,5), 64/295 (654,4) 64/271, 64/272
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	29.08.2020 01.09.2020	20/1774 20/654	Tinglyst 01.09.2020	64/31 (-745,1), 64/271 (745,1)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6743237.53	507946.3	0	Ja	745.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØDEGÅRD KARIN F020147*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	INDRE RINGVEI 6 1813 1813 ASKIM	Bosatt (B)
ØDEGÅRD SVERRE F091147*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	INDRE RINGVEI 6 1813 1813 ASKIM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bjørkefinken 45

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300847563		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	08.03.2021

1: Bygning 300847563: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 08.03.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	85,4
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	85,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	98,3
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	11.12.2020	19.01.2021
Ferdigattest	08.03.2021	08.03.2021
Endre bygningsdata	08.03.2021	08.03.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Bjørkefinken 45	H0101	64/271	85,4	4	2	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	85,4	85,4	0	0	0

Bjørkefinken 45

HØYDE OVER HAVET

840 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 31 m
- 807 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 20 min
- Skitrekk i anlegget: 2

DAGLIGVARE

Joker Fjellbu	9 min
Kiwi Leira	21 min

AVSTAND TIL BYER

Gjøvik	1 t 37 min
Oslo	2 t 53 min

AKTIVITETER

Storefjell Resort	20 min
Åsgardane skule. Balløkke	17 min
Vestringsbygda idrettsanlegg	20 min
Hallingmo idrettspark	21 min
Leirali gymsal	22 min
Valdres Storhall	22 min
Leira grasbane	22 min
Gol skule	23 min

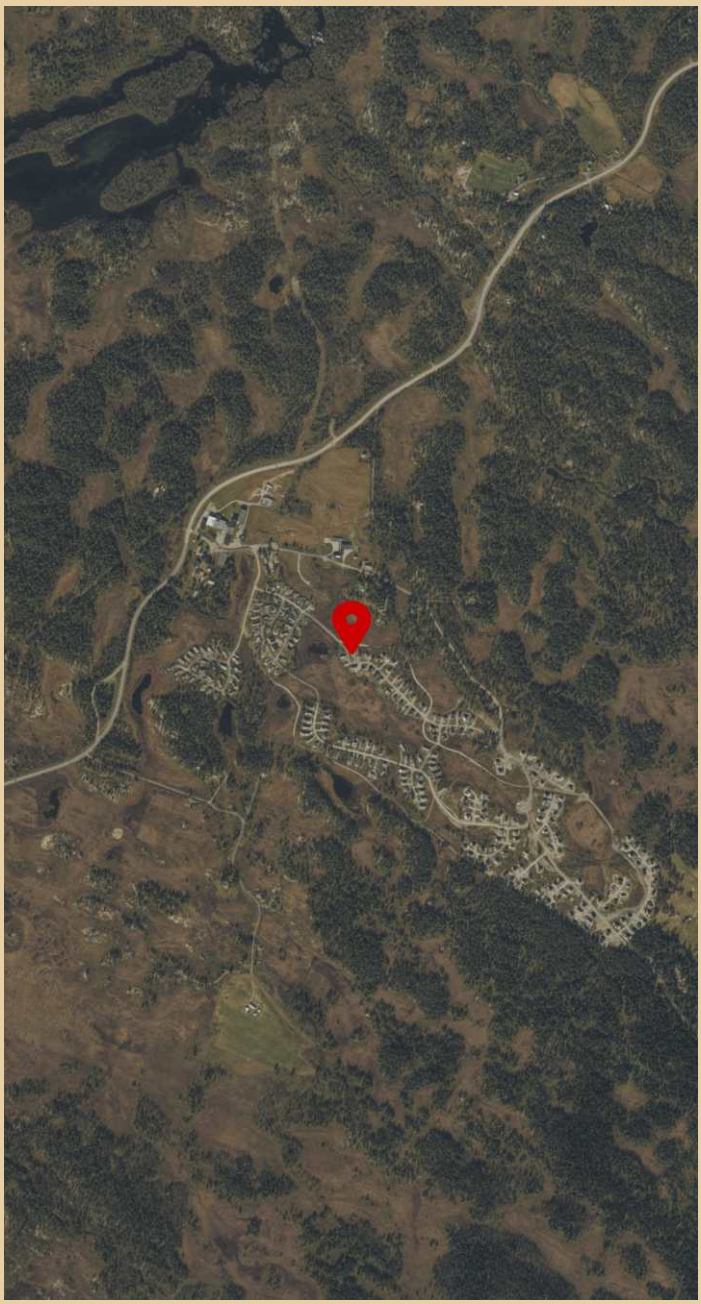
SPORT

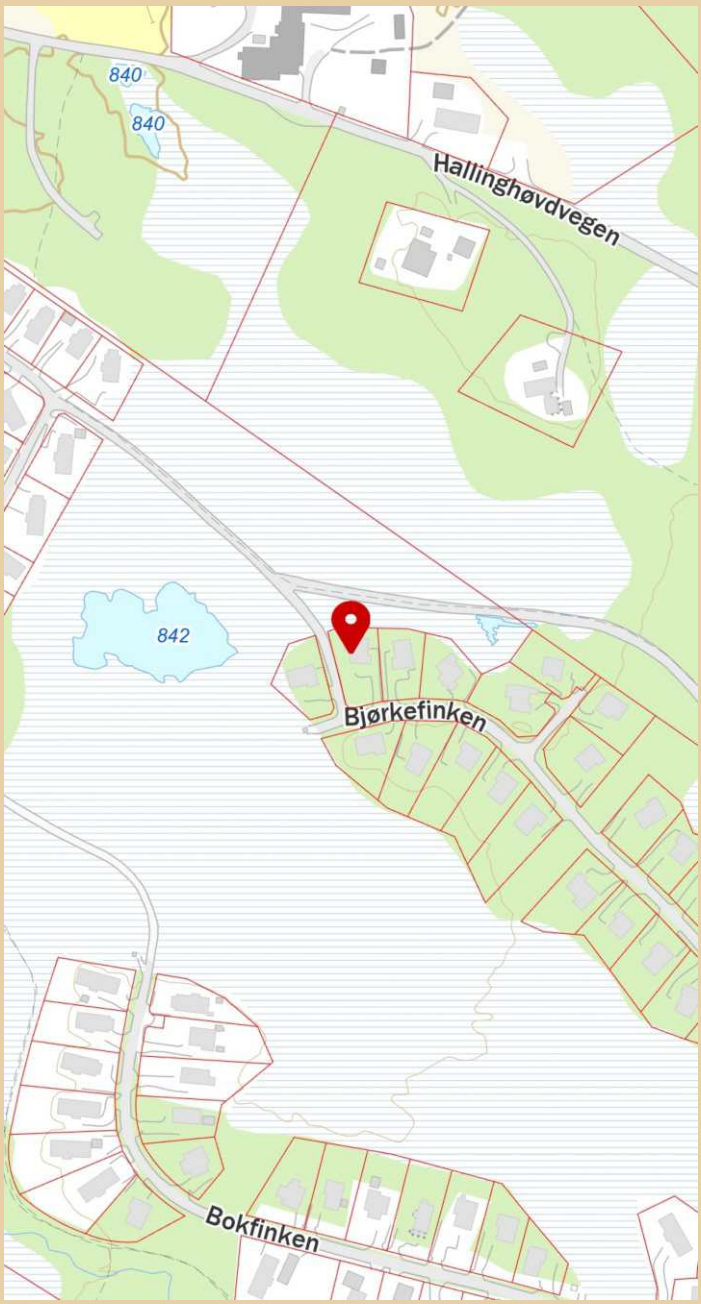
Storefjell Resort	20 min
Åsgardane skule. Balløkke	17 min
Gol Gym	24 min
Valdres Treningssenter	27 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Gol stasjon Linje F4	26 min 27.4 km
Sanderstølen Linje 139, 304	7 min 0.7 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

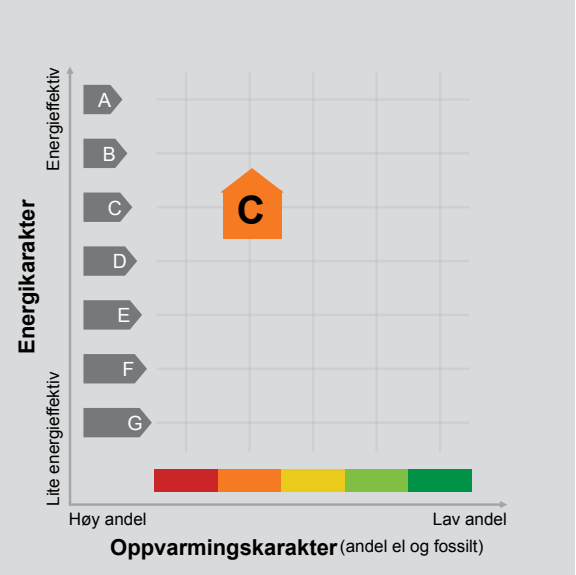




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørkefinken 45
Postnummer	2923
Sted	TISLEIDALEN
Kommunenavn	Nord-Aurdal
Gårdsnummer	64
Bruksnummer	271
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300847563
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-155073
Dato	14.08.2025



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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere urbryter på motorvarmer
- Tiltak utendørs

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:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	125
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjørkefinken 45, 2923 Tisleidalen
Gnr. 64, Bnr. 271, Nord-aurdal kommune.

Oppdragsnummer:
96251140

Meglerforetak: Privatmegleren Hallingdal AS

Saksbehandler: Morten Liavaag

Telefon / Mobil: 90 79 88 60 / 950 49 850

E-post: morten.liavaag@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.
