PRIVATMEGLEREN
VALDRES

HALLINGHØVDVEGEN 126

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport på eiendommen datert: 23.02.2026

Grunnbokutskrift à jour pr.: 27.01.2026

Kopi av selgers egenerklæringsskjema

Ferdigattest og tegninger

Gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Eiendomsrapport

Eiendomskart

Grunnkart

Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

Infoskriv fra Sanderstølen Vannverk

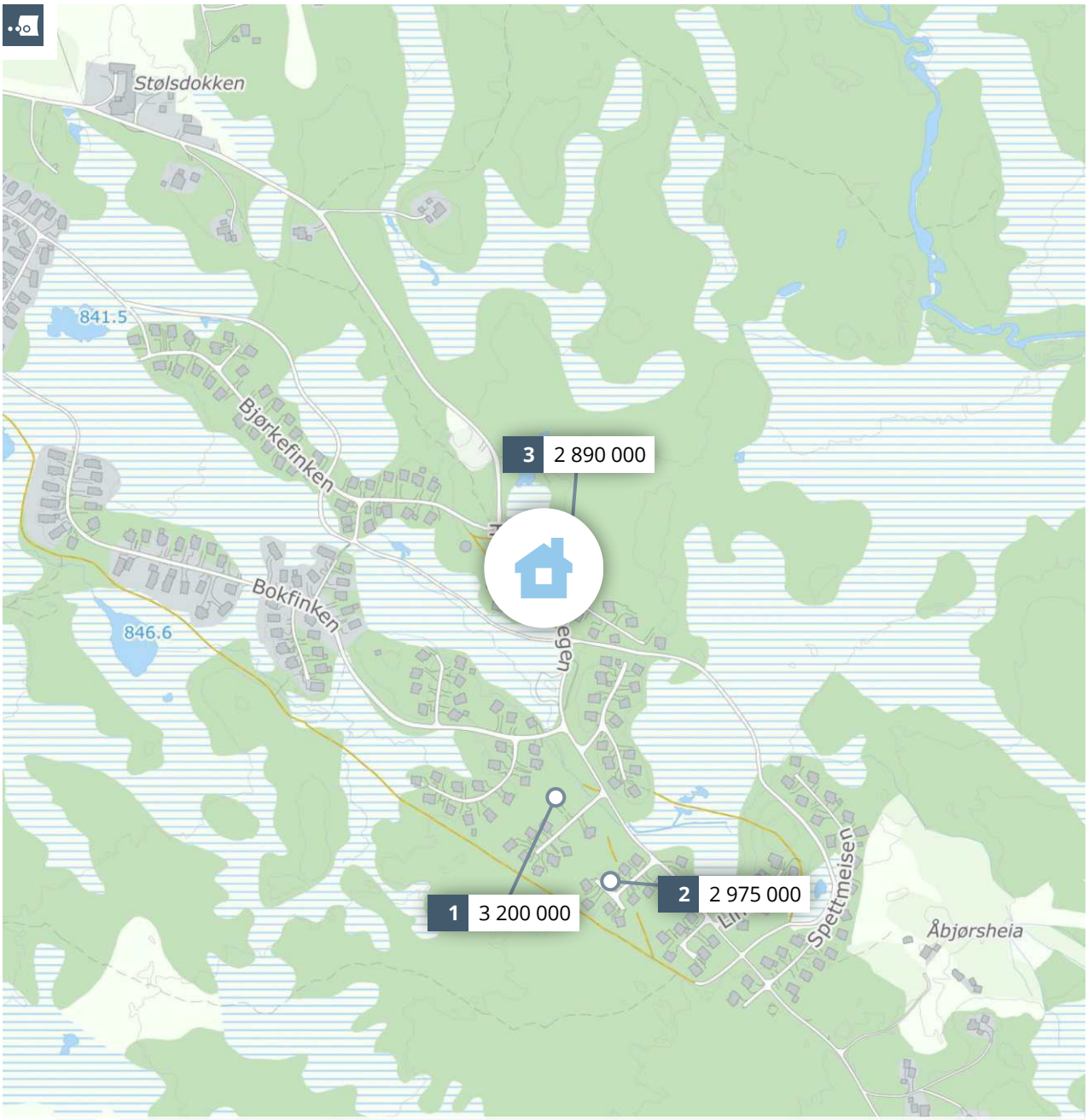
Infoskriv fra veilaget

Tinglyst servitutt

Energiattest

Liste løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

HALLINGHØVDVEGEN 126

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 02.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hallinghøvdvegen 126, 2923 TISLEIDALEN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 64 BNR 396 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3451 NORD-AURDAL GRUNNKRETS TISLEIDALEN

Verdivurdert til

3 190 000

-	3 190 000	52 295
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	14 m²	- m²	42 m²	75 m²	31 m²
Tomt						765 m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grånmeisen 3				27.08.2024	3 290 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**49 231**
	65 m²	2022	1 089 m²	2 sov						
2	Såerla 5				31.07.2025	2 990 000	**2 975 000**	0	2 975 000	**43 750**
	68 m²	2022	727 m²	2 sov						
3	Hallinghøvdvegen 128				25.08.2025	2 890 000	**2 890 000**	0	2 890 000	**47 377**
	61 m²	2025	734 m²	2 sov						

Hallinghøvdvegen 126 ligger på Sanderstølen, et populært hytteområde i Valdres - nær grensen til Golsfjellet.
Ypperlig beliggenhet for deg som ønsker det gode hytteliv med nærhet til allsidig turområde - alle årstider. Skiløypene går like ved og knytter seg innpå et enormt løypenett.

Hyggelig åpen stue- og kjøkkenløsning.
Kjøkkeninnredningen er i dempet sort, over- og underskap.
2 soverom på hovedplanet.
Flislagt bad med opplegg til vaskemaskin.
Eget toalettrom.
Hemsen har loftsstue og 2 lukkede rom som er innredet med senger.
Kneloft med mulighet for oppbevaring.
Hemsen er ikke godkjent for varig opphold/overnatting grunnet lav takhøyde og ikke godkjent innredet. Les under ferdigattest/lovlighet for detaljer.
Boden er praktisk innredet med hyller og knagger for oppbevaring.
El bil lader installert.
Uthuset har god plass til ved og utstyr.

Fine uteplasser, tomten er inngjerdet med skigard.

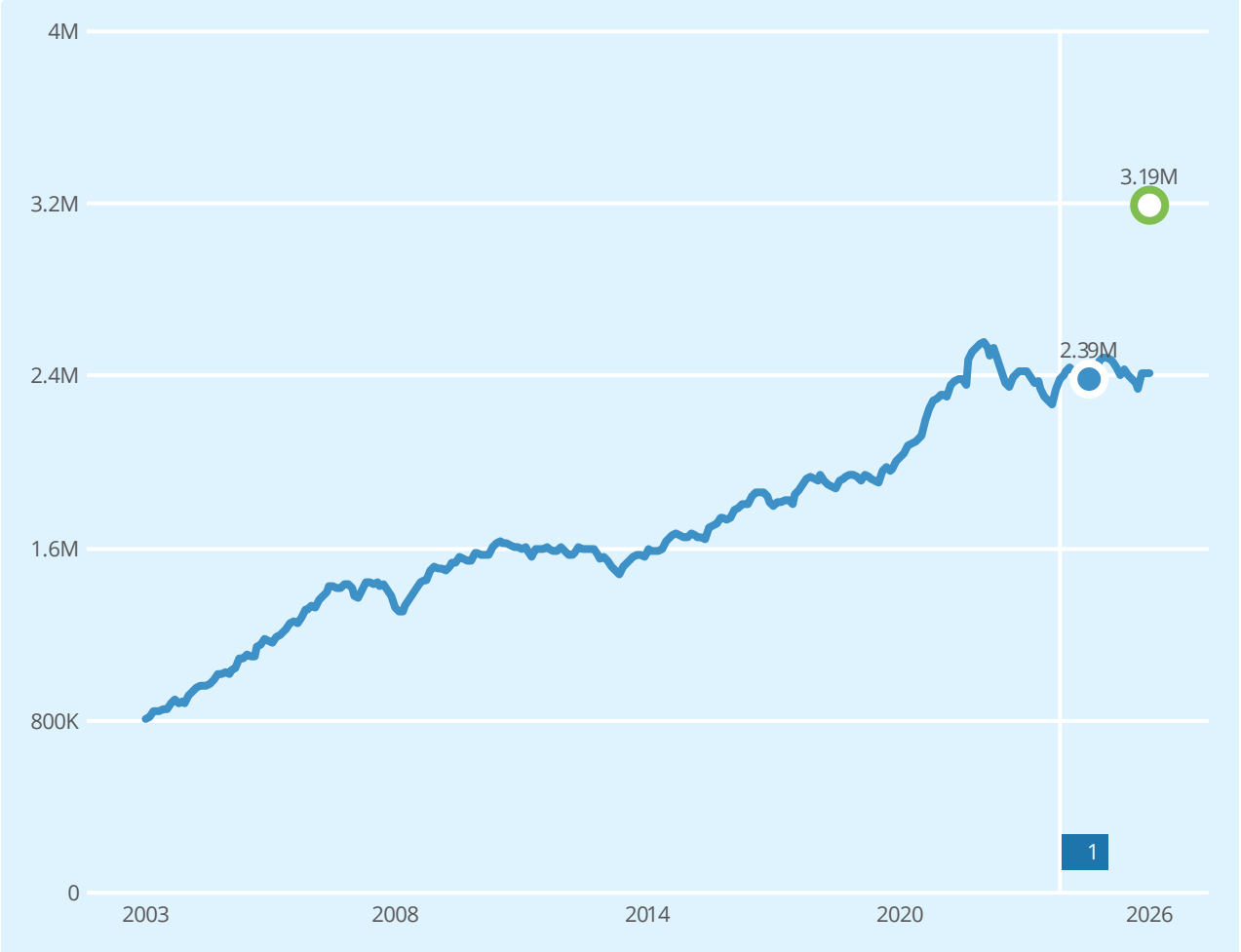
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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	
17.10.2024		17.10.2024	-	2 390 000	-	2 390 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Innredet hems, bygget uthus og skigard

Fritidsboliger til salgs i TISLEIDALEN grunnkrets nå

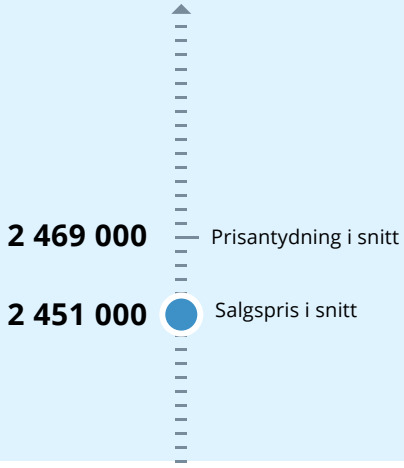
9
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
132
dager

Fritidsboliger solgt i TISLEIDALEN grunnkrets siste 6 mnd

15
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
165
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Hallinghøvdvegen 126 , 2923 TISLEIDALEN
NORD-AURDAL kommune
gnr. 64, bnr. 396

Markedsverdi

3 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 06.02.2026 **Rapportdato:** 23.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20062-2025 **Referansenummer:** OJ1604

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gudbrand Sælid

TAKSTKONTORET
valdres

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.

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid

post@valdrestakst.no

911 81 534

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT:
Eiendommen består av selveiet tomt, bebygd med hytte og uthus.

- Tomt:
Tomten måler 765 kvm og fremstår som etablert og tilrettelagt for påstående bebyggelse.
Snødekt tomt på befaringsdagen, -men ihht eier er tomten etablert med gruset adkomst, planert og tilrettelagt med tilkjørte jordmasser for grøntareal, dels noe mindre parti naturtomt.
Inngjerdet med skigard.

- Hytte:
Hytte bygd i 2024 som en kundetilpasset modell fra ekstern leverandør, hvor hytten er holdt over ett hovedplan med tillegg av loft/hemsarealer.
Forøvrig oppført som en tradisjonell isolert bindingsverkskonstruksjon med støpte platefundamenter til etablert terreng.

Utvendige fasader med stående villmarkspanel, smårutede vinduer, shingeltekket saltak mm.
Innvendig med dels støpte gulv med varmekabler og flissatte overflater, forøvrig heltre furugulv i oppholdsrom samt loftsplanet.

Vegger og himlinger med trepaneler, 1 stk helfliset våtrom/bad, kombinert vaskerom.
Peisovn i stue samt åpen kjøkkenløsning til oppholdsrom med større innredning i moderne og tidsriktig utførelse.

Ihht noe stedlige måltagninger samt fremlagte/innhentede tegninger, måler hytten 65 kvm bruksareal i 1.etg med tillegg av hems/loftsetasje på ca 31 kvm målt gulvareal
(Areal med lavere innvendig takhøyde).
Videre er det etablert åpen solterrasse ut for stue samt mindre overbygd inngangsparti sammen med adkomsten til boden.

Hyttens hovedplan består da av rom for varig opphold samt sanitærrom - Hemsplanet med 2 stk avdelte rom som benyttes for varig opphold.
Utgang til terrasse fra stue.

- Uthus:
10 kvm isolert bygg for ved og redskaper.
Uthuset er oppført i samme fasademessige likhet som hytten med stående villmarkspanel.
Shingeltekket saltak samt vindu/dør i samme stil og utførelse.
Ståltakrenner.

Innvendig er bygget holdt med støpt gulv med murt sokkel samt isolerte bindingsverkskonstruksjoner forøvrig med gipsplater til vegger og trepanel til himling.
Antatt utgravd og drenert byggegrube, støpt plate som fundamenter.
Innlagt strøm for belysning.

STANDARD:
Eiendommen defineres som høystandard, jfr. innlagt vann og avløp, strøm samt sommer og vinteradkomst helt frem til tunet.
Bebyggelsen ses da å være bygd og tilrettelagt for varig opphold og fremstår med alminnelig god standard jfr. byggeåret og byggemetoden samt jevnlig vedlikehold og senere tilførte.

- Hytte:
Utvendige fasader i tradisjonelle, solide og gjennomprøvde konstruksjonsprinsipper, definert som alminnelig god standard.
Innvendige overflater defineres som god til meget standard jfr. utførelse og materialvalg.

- Uthus:
Noe enklere utførelse på bygget.
Ingen påviste avvik som hindrer bruken.

Begge byggene er å betrakte som nye jfr. byggeåret og samtlige bygningsdeler vil ihht dette bli definert til TG0 - event. avvikende forhold tilstandssettes spesifikt.
Eier er fagutdannet tømrer og har som egeninnsats bygd uthuset samt innredet hemsplanet ved å legge gulv samt panelsette vegger og himlinger sammen med inndeling av romplanet.

GARANTITID:
Hytten er oppført i 2024, med overtakelse iht. overtakelsesprotokoll datert 14.10.2024.
Bygningen omfattes dermed av håndverkerens lovpålagte garantiordning på 5 år fra overtakelsesdato, jf. bustadoppføringslova § 30.

Dette innebærer at hytten fortsatt er innenfor garantiperioden for eventuelle feil eller mangler som måtte avdekkes etter overtakelsen.
(NB: Merk at dette ikke gjelder de arbeider som er foretatt av eier som egennsats).

Da bygningen er nyoppført og yngre enn fem år, vurderes samtlige bygningsdeler til å ha beste tilstandsgrad (TG 0).
Normalt vedlikehold og brukerrelaterte forhold må likevel påregnes, men ingen konstruksjonsmessige feil eller avvik utover vanlig håndverksmessig toleranse forventes.

Fritidsbolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Det opplyses om at taket er tekket med pappshingel som ytre tekking.
Robust undertak (rupanel el.l). som bærende taktro.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, og at taket er snødekt på befaringsdagen, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan

Beskrivelse av eiendommen

utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør og rennekroker er utført i svartlakkert stål.
Nedløpsrør er veggklamret og ført ned til murliv, med vannutkast direkte til terreng.
- Kommentar:
Taket var snødekt på befaringsdagen, slik at full visuell kontroll ikke var mulig.
Etter eiers opplysninger er det montert snøfangere på den fremre taksiden, over områder hvor ferdsel normalt forekommer.
Det er videre montert takstige og feierplattform for adkomst til stålpipen i tråd med kravene til sikker adkomst for feiing.

Vurdering
Løsningen med nedløp til terreng kan fungere tilfredsstillende når terrenget har tilstrekkelig fall bort fra bygningen.
Forutsetninger for dette er minimum fall 1:50 (2 cm pr. løpemeter) fra vegglivet.
Da terrenget var snødekt under befaring, er det forutsatt at kravet er ivaretatt og at vannet ledes bort fra grunnmur.
Materialvalg og utførelse vurderes som solide, med god motstandsdyktighet mot rust og slitasje.

Konsekvens / Tiltak
Konsekvens:
Dersom terrengfallet mot bygget er utilstrekkelig, kan vann fra nedløp samle seg langs mur og føre til fuktbelastning på grunnmur og redusert dreneringseffekt.

Tiltak:
Kontroller terrengfallet ved snø og isfri årstid, og sikre at det er tilstrekkelig helning bort fra bygget.
Hold renner og nedløp fri for løv, is og blokkeringer for å sikre fri vannføring.
Ingen øvrige tiltak vurderes nødvendig.

Tilstandsgrad (TG): 0
Renne og beslagssystem vurderes som nytt og i god teknisk stand, uten synlige avvik.
Terrengforhold forutsettes tilfredsstillende.
Yttervegger er utført som tradisjonelle isolerte bindingsverkskonstruksjoner, med stående villmarkspanel som utvendig kledning.
Kledningen er montert med bakenforliggende luftespalte via spikerlekter direkte til hovedkonstruksjonen og vindtettingssjiktet.
Det er montert musebånd mellom underliggere for å hindre inntrekk av smådyr i luftespalten.

Kommentar / vurdering
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på den tekniske utførelsen eller veggoppbyggingen ut over visuell observasjon.

Ved montering av spikerlekter direkte til bindingsverket, vil det naturlig oppstå noe redusert luftgjennomstrømming bak kledningen, ettersom løsningen gir liggende lufting uten full krysslufting (horisontal + vertikal lekting) slik som anbefales i enkelte byggdetaljer.

Den valgte løsningen anses likevel som akseptabel og preakseptert, og vurderes å være utført i henhold til prosjektert byggeteknisk ytelse.

Ettersom bygningen har aktiv håndverksgarantiordning gjeldende for flere år fremover, forutsettes det at løsningene er prosjektert og godkjent i henhold til gjeldende krav.

Ingen avvik eller tegn til fuktpåvirkning i kledning ble observert ved befaring.

Tilstandsgrad (TG): 1.
Løsningen vurderes å ha normal teknisk ytelse for bygningens alder og garantiomfang.
Det settes TG1 jfr. ingen dokumentasjon.
Saltakskonstruksjon oppbygd med prefabrikerte, selvbærende A-takstoler med etablert
loftsetasje gjennomgående i hele hytten.
Fullisolert konstruksjon, hvor isolasjonen antas/beregnes ført helt ut i raft til forkantbordet.
Tettbygd gesims.
- Kommentar:
Takrennekroker med 'Lufting', for luftstrøm/lufting inn i oppforet takkonstruksjon via spalte mellom takrennekroken og forkantbordet
Moderne energivinduer med heltre karmer. Dels fastkarmsvinduer, dels åpningsvinduer.
Industrielt behandlet overflate.
Vannbrett med beslag.
Luftespalte i overkarm.
- Kommentar:
Det ses at kledningsbordene er avsluttet med spalte ned mot vannbrettbeslagene, noe som er ihht anbefalinger jfr. å imøtekomme problemer med fuktopptrekk i endeved.
3-lags vinduer i 1.etg - 2-lags åpningsvinduer på hemsen.
Ytterdør som helisolert dør med trekarmer og mindre glassfelt.
Boddør i samme utførelse, uten glassløsning.
En-fløyet terrassedør med større glassfelter.
Alle produkter som Industrielt overflatebehandlet.
- Kommentar:
Hoveddør og boddør er plassert inne under tak og fremstår uten ytre påkjenninger.
Terrassedør i yttervegg og da med sporadiske påkjenninger av regn/smeltevann ol.
Alle dører som utadslående - adkomst videre til terreng.
- Terrassearealer/åpent areal:
Åpne terrassearealer etter hele nedre langside av hytten samt ut for spisestue og stuegavl med ett areal på ca 42 kvm.
Mindre overbygd del ut for inngangspartiet ved inntrekt veggliv.

Alle konstruksjoner forutsettes bygd opp med punkt eller stripefundamenter til etablert terreng samt impregnerte materialer i hovedkonstruksjoner.
Spaltegulv samt rekkverk med panel som rekkverksbord - stolpeverk samt håndrekke i impregnert utførelse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater med varierende overflater på de respektive rom.
- Gulv:
Støpte gulv gjennomgående i alle rom - oppsparklede overflater med heltre furugulv i beiset utførelse i alle oppholdsrom, fliser på bad/våtrom og entre.
Vinylfliser på gulv i teknisk rom/bod.
- Vegger:
Behandlede trepaneler gjennomgående på alle innvendige

Beskrivelse av eiendommen

veggoverflater.
Fliser på våtromsvegger.
- Himlinger:
Furu trepaneler gjennomgående i alle rom - behandlede overflater.
- 1.etg mot hems:
Etasjeskillet er bygd sammen med -og som del av de prefabrikerte A-takstolene, hvor konstruksjonen er å betrakte som selvbærende jfr. fritt spenn i stuedelen.
- Gulv til grunn:
Støpte såle- og ringmurskonstruksjoner.
Støpte, armerte gulv til oppkultet byggegrube - isolert gulv på grunn.
Stålpipe ført ned til frittstående peisovn i stue.
Ubrennbar plate foran peis.
Trapp mellom 1 og 2.etg er etablert som del av innredningen i hall, og er etablert som en interntrapp mellom etasjeplanene.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår (2024) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2017 (TEK17) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:
Det henvises til ferdigattest som samlet dokumentasjonsgrunnlag jfr. samsvarserklæringer for samtlige, utførende fag.

Moderne bad/dusjbad, kombinert vaskerom med støpte gulv og varmekabler samt helflisede overflater - gulv og vegger samt beiset trepanel i himlinger.
Sanitært utstyr med vegghengt toalett med innebygd sisterne samt skapinnredninger med helstøpt servantplate og sideskap/høyskap.
Dusjnisje med nedsenket gulv og lokalt fall til sluk. Dusjvegger i herdet glass med hengslefunksjoner for å legge inn mot vegg når ikke i bruk.
Rommet ses avventilert via bryterstyrt mekanisk vifte i vegg samt innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.
Vann og avløpsinstallasjoner for vaskemaskin.
Helflisede veggoverflater.
Trepanel i himlinger.
Det er målt fall på gulv med 12 mm fra høyeste punkt på gulv ved/under dørterskel til overkant slukrist.
Dørterskel ses som forhøyet og fungerer som flomsikring.
- Kommentar:
Det forutsettes at membran er ført opp på dørterskel (bak feielist), og at kravet om minimum 25 mm høydeforskjell fra toppslukrist til synlig topp membran ved terskel er minimum 25 mm.
Fallforholdene sammen med forhøyet terskel tilsier at funksjonskravet er oppfylt.
1 stk sluk i gulvet inne i dusjnisjen.
Plastsluk med mansjett påvist klemt under klemringen.
Sanitært utstyr med vegghengt toalett med innebygd sisterne samt skapinnredninger med helstøpt servantplate og sideskap/høyskap.
Dusjnisje med nedsenket gulv og lokalt fall til sluk. Dusjvegger i herdet glass med hengslefunksjoner for å legge inn mot vegg når ikke i bruk.
Vann og avløpsinstallasjoner for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.
Innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel (Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).
Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne på soverom, hvor dette sjikter til dusjnisjen.
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med kjøkkeninnredning med over og underskap i malte og profilerte fronter.
laminat benkeplate.
Vaskebeslag i kompositt med en større kum og ett-greps blandebatteri med høy tappetut.
Komfyr/stekeovn i benkeskap samt koketopp i benkeplate.
Avtrekksventilator med utkast gjennom vegg.
Kjøle- og fryseskap som innbygningsprodukt.
Oppvaskmaskin med dørfront.
- Kommentar:
Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.
Besiktigelse viste avtrekksslange ført ut gjennom vegg med utkast/ventil utv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninntak ført inn io teknisk bod med til hovedstoppekran, vannmåler og varmtvannsbereder.
Samleskap for trykksatte rørføringer i vegg inne på våtrommet (Bak vaskemaskinen), med trykksatte fordelinger ut til de respektive tappepunkter.
Alle trykksatte rørføringer er holdt i rør i rør system.
Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet privat/felles anlegg.
- Kommentar:
Samtlige avløpsrør ligger skjult samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.
Tilstandsgrad gitt ihht alder.
Spalteventiler i vinduer som naturlig ventilering av oppholdsrom.
Periodisk avtrekk med mekanisk avtrekk på bad/våtrom samt avtrekksventilator på kjøkken.
Vanninntak ført inn på boden til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.
Boligen har et moderne elektrisk anlegg med 400 V inntakssikringer.
Anlegget er ført fra utvendig tilknytningsskap (inntaksskap) på fasade og videre til hovedsikringsskap plassert innvendig.
Installasjonen fremstår som ny, og anlegget er utført med jordfeilautomater (kombinert automatsikring og jordfeilbryter) på samtlige kurser.

Anlegget består hovedsakelig av skjulte elektriske føringer for fastmontert belysning, stikkontakter og tekniske installasjoner.
Fordelingstavle og komponenter viser moderne utførelse med tydelig merking av kurser.

Vurdering
Anlegget er utført i tråd med gjeldende forskrifter (NEK 400) og fremstår ordnet og fagmessig montert.
Jordfeilautomater gir økt personsikkerhet og bedre vern mot brann og overbelastning sammenlignet med eldre løsninger.
Utvendig inntaksskap forenkler tilsyn og måleravlesning.

Ingen synlige mangler, varmgang eller tegn til feil i skap ble registrert ved befaring.
Det er ikke fremvist dokumentasjon eller samsvarserklæring for

Beskrivelse av eiendommen

installasjonen, men anleggets utførelse og alder gir grunnlag for å vurdere det som nylig etablert og forskriftsmessig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det foreligger ikke nøyaktig dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført. Det er opplyst at det sannsynligvis er utført masseutskiftinger med tilførsel av drenerende pukk- og kultmasser til fast grunn, eventuelt ned til fjell.

Tilstandsgrad:
Tilstandsgrad er ikke vurdert da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.
Terrenget forutsettes drenert ved at det er foretatt masseutskiftinger under og i forbindelse med bygget.
Videre legges det til grunn at drensgrøfter med drensrør er ført vekk fra grunnen under bygget.
- Kommentar:
Utførelsen lar seg ikke konstatere ved visuell besiktigelse, men ut fra gitte opplysninger og minste forskriftskrav ihht byggeår forutsettes ovenstående utførelse.
Tilstandsgrad er gitt ut fra alder.
Plasstøpt betongringmur med støpt, isolert og armert betongplate som fundamenter under bygget - gulv til grunn.
- Kommentar:
Denne konstruksjonen er en gjennomprøvd og mye benyttet gjennomføringsmåte jfr. imøtekommelse av de tekniske forskriftskravene på søknadstidspunktet.
Det beregnes benyttet markisolering rundt og på utsiden av murlivet som en markisolering av byggegrunnen. Det forutsettes at klimadata for termisk dimensjonering og frostsikring er lagt til grunn ved utførelsen.
NB: Det er ikke lagt frem spesifikk utførelsedokumentasjon på disse arbeidene. Det vises til ferdigattest og tilhørende samsvarserklæringer.
Tomten er opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer i henhold til kart.
Tomten ligger i flatt terreng, og grunnforholdene vurderes til å bestå av morenemasser og dels sandgrunn.
Tilkomst til tomten skjer via stikkvei inn fra tilkomstveien i feltet.
Det er gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.
Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.
NB: Tomten var snødekt på befaringsdagen - ovenstående som opplyst av eier.
Eiendommen er tilknyttet private/felles vann og avløpssystemer for området, hvor disse ligger i grøft inn mot eiendommen og ikke lar seg inspisere.
- Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt ihht alder.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	65 m²
Totalpris	3 250 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

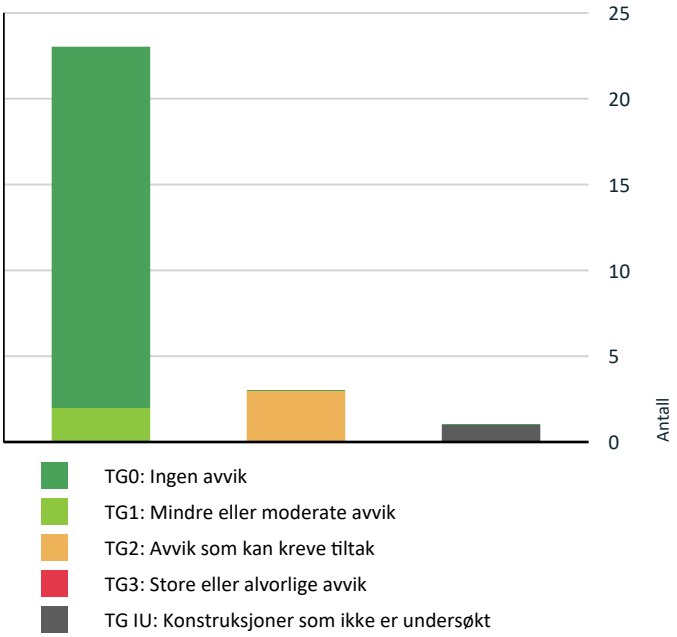
Tegninger hentet ut fra kommunale saksarkiver av takstmann, hvor disse ses med mindre avvikende forhold i planløsningen.
- Utv. terrasse ses bygd større enn omsøkt - ca 10 kvm ved at den bygd noe bredere og lenger ut for gavlsiden enn vist på tegninger.
- Hemsarealet er etablert med skillevegger for etablering av 2 stk rom med lukkbar dør (Ett rom i hver ende på bygget) samt ett midtparti med åpen løsning ned til 1.etg.

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2024

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Rom for varig opphold - Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er å definere som nytt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det opplyses om at taket er tekket med pappshingel som ytre tekking.
Robust undertak (rupanel el.l). som bærende taktro.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, og at taket er snødekt på befaringsdagen, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av taktekking, takkonstruksjon og skorstein når taket er snøfritt og under sikre forhold.
Konsekvensen av manglende inspeksjon er at eventuelle skader eller svakheter ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør og rennekroker er utført i svartlakkert stål.
Nedløpsrør er veggklamret og ført ned til murliv, med vannutkast direkte til terreng.
- Kommentar:
Taket var snødekt på befaringsdagen, slik at full visuell kontroll ikke var mulig.
Etter eiers opplysninger er det montert snøfangere på den fremre taksiden, over områder hvor ferdsel normalt forekommer.
Det er videre montert takstige og feierplattform for adkomst til stålpipen i tråd med kravene til sikker adkomst for feiing.

Vurdering
Løsningen med nedløp til terreng kan fungere tilfredsstillende når terrenget har tilstrekkelig fall bort fra bygningen.
Forutsetninger for dette er minimum fall 1:50 (2 cm pr. løpemeter) fra vegglivet.
Da terrenget var snødekt under befaring, er det forutsatt at kravet er ivaretatt og at vannet ledes bort fra grunnmur.
Materialvalg og utførelse vurderes som solide, med god motstandsdyktighet mot rust og slitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens / Tiltak
Konsekvens:
Dersom terrengfallet mot bygget er utilstrekkelig, kan vann fra nedløp samle seg langs mur og føre til fuktbelastning på grunnmur og redusert dreneringseffekt.

Tiltak:
Kontroller terrengfallet ved snø og isfri årstid, og sikre at det er tilstrekkelig helning bort fra bygget.
Hold renner og nedløp fri for løv, is og blokkeringer for å sikre fri vannføring.
Ingen øvrige tiltak vurderes nødvendig.

Tilstandsgrad (TG): 0
Renne og beslagssystem vurderes som nytt og i god teknisk stand, uten synlige avvik.
Terrengforhold forutsettes tilfredsstillende.



Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng (Oppkultet og drenert byggegrube for naturlig fordrøyning av overflatevann)

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er utført som tradisjonelle isolerte bindingsverkskonstruksjoner, med stående villmarkspanel som utvendig kledning.
Kledningen er montert med bakenforliggende luftespalte via spikerlekter direkte til hovedkonstruksjonen og vindtettingssjiktet.
Det er montert musebånd mellom underliggere for å hindre inntrekk av smådyr i luftespalten.

Kommentar / vurdering
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på den tekniske utførelsen eller veggoppbyggingen ut over visuell observasjon.

Ved montering av spikerlekter direkte til bindingsverket, vil det naturlig oppstå noe redusert luftgjennomstrømming bak kledningen, ettersom løsningen gir liggende lufting uten full krysslufting (horisontal + vertikal lekting) slik som anbefales i enkelte byggdetaljer.

Den valgte løsningen anses likevel som akseptabel og preakseptert, og vurderes å være utført i henhold til prosjektert byggeteknisk ytelse.
Ettersom bygningen har aktiv håndverksgarantiordning gjeldende for flere år fremover, forutsettes det at løsningene er prosjektert og godkjent i henhold til gjeldende krav.

Ingen avvik eller tegn til fuktpåvirkning i kledning ble observert ved befaring.

Tilstandsgrad (TG): 1.
Løsningen vurderes å ha normal teknisk ytelse for bygningens alder og garantiomfang.
Det settes TG1 jfr. ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Bildet viser spikerlekt til bindverket, underliggere med musebånd montert mellom samt ukantet overligger.

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon oppbygd med prefabrikerte, selvbærende A-takstoler med etablert loftsetasje gjennomgående i hele hytten.
Fullisolert konstruksjon, hvor isolasjonen antas/beregnes ført helt ut i raft til forkantbordet.
Tettbygd gesims.
- Kommentar:
Takrennekroker med 'Lufting', for luftstrøm/lufting inn i oppforet takkonstruksjon via spalte mellom takrennekroken og forkantbordet.



Det ses spalte mellom takrenne og forkantbord via luftede takrennekroker. Dvs at luftingen av taket er ivaretatt via denne spalten.

TG 0 Vinduer

Moderne energivinduer med heltre karmer. Dels fastkarmsvinduer, dels åpningsvinduer.
Industrielt behandlet overflate.
Vannbrett med beslag.
Luftespalte i overkarm.
- Kommentar:
Det ses at kledningsbordene er avsluttet med spalte ned mot vannbrettbeslagene, noe som er ihht anbefalinger jfr. å imøtekomme problemer med fuktopptrekk i endeved.
3-lags vinduer i 1.etg - 2-lags åpningsvinduer på hemsen.

Tilstandsrapport



Vindu på hems - godkjent rømningsvei jfr. full åpningsramme.
Luftespalte i overkarm.



Utv. fasade med vindusdetaljer, hvor beslaget er etablert med oppbrett i ender og bakkant. ideoppkant.

TG 0 Dører

Ytterdør som helisolert dør med trekarmer og mindre glassfelt.
Boddør i samme utførelse, uten glassløsning.
En-fløyet terrassedør med større glassfelter.
Alle produkter som Industrielt overflatebehandlet.
- Kommentar:
Hoveddør og boddør er plassert inne under tak og fremstår uten ytre påkjenninger.
Terrassedør i yttervegg og da med sporadiske påkjenninger av regn/smeltevann ol.
Alle dører som utadslående - adkomst videre til terreng.



Hoveddør og boddør - hoveddør inne under tak - boddør noe mer utsatt med alminnelig takfremspring.



Terrassedør som utadslående.
Merk at døren er noe mer utsatt for utv. påkjenninger jfr. ingen

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Terrassearealer/åpent areal:
Åpne terrassearealer etter hele nedre langside av hytten samt ut for spisestue og stuegavl med ett areal på ca 42 kvm.
Mindre overbygd del ut for inngangspartiet ved inntrekt veggliv.

Alle konstruksjoner forutsettes bygd opp med punkt eller stripefundamenter til etablert terreng samt impregnerte materialer i hovedkonstruksjoner.
Spaltegulv samt rekkverk med panel som rekkverksbord - stolpeverk samt håndrekke i impregnert utførelse.

Tilstandsrapport



Levegg mot nabogrense.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater med varierende overflater på de respektive rom.
- Gulv:
Støpte gulv gjennomgående i alle rom - oppsparklede overflater med heltre furugulv i beiset utførelse i alle oppholdsrom, fliser på bad/våtrom og entre.
Vinylfliser på gulv i teknisk rom/bod.
- Vegger:
Behandlede trepaneler gjennomgående på alle innvendige veggoverflater.
Fliser på våtromsvegger.
- Himlinger:
Furu trepaneler gjennomgående i alle rom - behandlede overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Gulvet i oppholdsrommet – stue, kjøkken og gang – er belagt med beiset tregulv.
Det er påvist til dels større uttørking av gulvet, noe som kan skyldes at gulvplankene ble lagt uten tilstrekkelig akklimatisering til innvendig romtemperatur, i strid med monteringsanvisningen.
Det er observert til dels større uttørkingssprekker og knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av gulvet for å redusere uttørkingssprekker og knirk, eventuelt ved sliping, etterbehandling eller utskifting av skadede gulvbord.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for ytterligere sprekkdannelser, redusert levetid på gulvet og redusert bokomfort grunnet knirk og ujevnheter.

NB: Merk kostnader med en event. utskifting av gulvbordene.



Dør knevegg for tilkomst til kneloft.



Gulv i oppholdsrom med til dels større tørkesprekker.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

- 1.etg mot hems:
Etasjeskillet er bygd sammen med -og som del av de prefabrikerte A-takstolene, hvor konstruksjonen er å betrakte som selvbærende jfr. fritt spenn i

stuedelen.
- Gulv til grunn:
Støpte såle- og ringmurskonstruksjoner.
Støpte, armerte gulv til oppkultet byggegrube - isolert gulv på grunn.

TG 0 Pipe og ildsted

Stålpipe ført ned til frittstående peisovn i stue.
Ubrennbar plate foran peis.



Peisovn og stålpipe stue.



Pipe over tak som helbeslått.

TG 2 Innvendige trapper

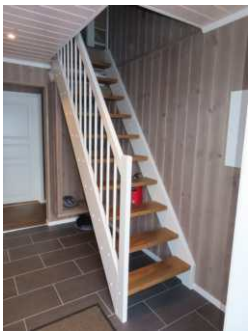
Trapp mellom 1 og 2.etg er etablert som del av innredningen i hall, og er etablert som en interntrapp mellom etasjeplanene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Se eget punkt under HMS.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Se eget punkt under HMS.



Trapp til loftsplanet som heltre i malt og beiset utførelse.
Rekkverk med dreide spiler.
- Kommentar:
Trappen leder til rom under målbare arealer.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår (2024) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2017 (TEK17) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:
Det henvises til ferdigattest som samlet dokumentasjonsgrunnlag jfr. samsvarserklæringer for samtlige, utførende fag.

Moderne bad/dusjbad, kombinert vaskerom med støpte gulv og varmekabler samt helflisede overflater - gulv og vegger samt beiset trepanel i himlinger.
Sanitært utstyr med vegghengt toalett med innebygd sisterne samt skapinnredninger med helstøpt servantplate og sideskap/høyskap.
Dusjnisje med nedsenket gulv og lokalt fall til sluk. Dusjvegger i herdet glass med hengslefunksjoner for å legge inn mot vegg når ikke i bruk.
Rommet ses avventilert via bryterstyrt mekanisk vifte i vegg samt innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.
Vann og avløpsinstallasjoner for vaskemaskin.



Del av våtrommet.
Sanitær installasjoner med toalett og servantskap.



Dusjnisje med nedsenket gulv og mosaikkfliser samt glassdører som kan legges inn mot vegg når ikke i bruk.



Vann og avløpsinstallasjoner for vaskemaskin.
Samleskap for vann er plassert i vegg bak vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Helflisede veggoverflater.
Trepanel i himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dusjnisje med fliser på vegger - Våt sone er pr. definisjon 1 meter utenfor dusjsonen, noe som tilsier at det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Vindu er plassert i våt sone ut for dusj, hvor vinduet er vanlig innvendig med trekarmer - definert som ikke egnet å bruke i våt sone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vindu med trekarmer i våt sone bør fuktbeskyttes eller byttes ut med materialer som er egnet for bruk i våtrom, for å unngå oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialene over tid.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader på både vindu og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Dusjnisje med fliser på vegger - vindu i våt sone ut for dusj.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Det er målt fall på gulv med 12 mm fra høyeste punkt på gulv ved/under dørterskel til overkant slukrist.
Dørterskel ses som forhøyet og fungerer som flomsikring.
- Kommentar:
Det forutsettes at membran er ført opp på dørterskel (bak feielist), og at kravet om minimum 25 mm høydeforskjell fra toppslukrist til synlig topp membran ved terskel er minimum 25 mm.
Fallforholdene sammen med forhøyet terskel tilsier at funksjonskravet er oppfylt.



Nedsenket dusjnisje med 10 mm oppkant flis fra dusjgulv til hovedgulv.



Forhøyet terskelløsning ut mot gang - terskel som flomsikring med tillegg av fallforholdene.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

1 stk sluk i gulvet inne i dusjnisjen.
Plastsluk med mansjett påvist klemt under klemringen.



Plastsluk med klemring.
Mansjett og membran påvist i sluk.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Sanitært utstyr med vegghengt toalett med innebygd sisterne samt skapinnredninger med helstøpt servantplate og sideskap/høyskap.
Dusjnisje med nedsenket gulv og lokalt fall til sluk. Dusjvegger i herdet glass med hengslefunksjoner for å legge inn mot vegg når ikke i bruk.
Vann og avløpsinstallasjoner for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.
Innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel (Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne på soverom, hvor dette sjikter til dusjnisjen.
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier registrert.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med kjøkkeninnredning med over og underskap i malte og profilerte fronter.
laminat benkeplate.
Vaskebeslag i kompositt med en større kum og ett-greps blandebatteri med høy tappetut.
Komfyr/stekeovn i benkeskap samt koketopp i benkeplate.
Avtrekksventilator med utkast gjennom vegg.
Kjøle- og fryseskap som innbygningsprodukt.
Oppvaskmaskin med dørfront.
- Kommentar:
Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.

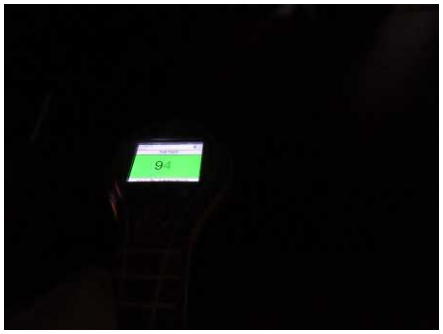
Tilstandsrapport



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.



Fuktsøk på gulv foran benkeskap og oppvaskmaskin - ingen påviste forhøyede fuktverdier.



Fuktsøk i benkeskap - ingen påviste forhøyede fuktverdier.

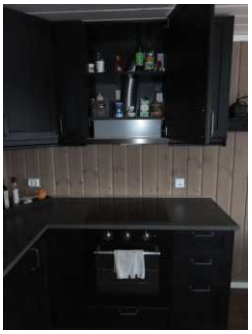


Komfyrvakt.

ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Besiktigelse viste avtrekksslange ført ut gjennom vegg med utkast/ventil utv.



Kokeskone med avtrekksventilator og avtrekk ført ut gjennom vegg med utvendig blafreventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vanninntak ført inn io teknisk bod med til hovedstoppekran, vannmåler og varmtvannsbereder.
Samleskap for trykksatte rørføringer i vegg inne på våtrommet (Bak vaskemaskinen), med trykksatte fordelinger ut til de respektive tappepunkter.
Alle trykksatte rørføringer er holdt i rør i rør system.

Tilstandsrapport



Samleskap for trykksatte rørføringer i vegg bak vaskemaskin.

TG 0 Avløpsrør

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet privat/felles anlegg.
- Kommentar:
Samtlige avløpsrør ligger skjult samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.
Tilstandsgrad gitt ihht alder.

TG 0 Ventilasjon

Spalteventiler i vinduer som naturlig ventilering av oppholdsrom.
Periodisk avtrekk med mekanisk avtrekk på bad/våtrom samt avtrekksventilator på kjøkken.

TG 0 Varmtvannstank

Vanninntak ført inn på boden til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.



200 liters varmtvannsbereder inne på bodrommet.



Fast tilknyttet rørføring fra berederes sikkerhetsventil til avløp.

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.

Tilstanden 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.

Boligen har et moderne elektrisk anlegg med 400 V inntakssikringer.
Anlegget er ført fra utvendig tilknytningsskap (inntaksskap) på fasade og videre til hovedsikringsskap plassert innvendig.
Installasjonen fremstår som ny, og anlegget er utført med jordfeilautomater (kombinert automatsikring og jordfeilbryter) på samtlige kurser.

Tilstandsrapport

Anlegget består hovedsakelig av skjulte elektriske føringer for fastmontert belysning, stikkontakter og tekniske installasjoner.
Fordelingstavle og komponenter viser moderne utførelse med tydelig merking av kurser.

Vurdering
Anlegget er utført i tråd med gjeldende forskrifter (NEK 400) og fremstår ordnet og fagmessig montert.
Jordfeilautomater gir økt personsikkerhet og bedre vern mot brann og overbelastning sammenlignet med eldre løsninger.
Utvendig inntaksskap forenkler tilsyn og måleravlesning.

Ingen synlige mangler, varmgang eller tegn til feil i skap ble registrert ved befaring.
Det er ikke fremvist dokumentasjon eller samsvarserklæring for installasjonen, men anleggets utførelse og alder gir grunnlag for å vurdere det som nylig etablert og forskriftsmessig.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

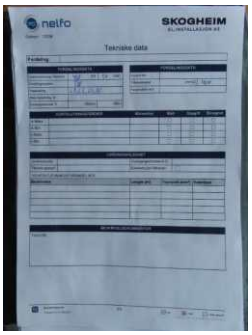
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei



Sikringsskap med jordfeilautomater.
400 volts inntak.



Kursfortegnelse.



Samsvarserklæring.



Utvendig tilknytningsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger ikke nøyaktig dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført. Det er opplyst at det sannsynligvis er utført

masseutskiftinger med tilførsel av drenerende pukk- og kultmasser til fast grunn, eventuelt ned til fjell.

Tilstandsgrad:
Tilstandsgrad er ikke vurdert da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Terrenget forutsettes drenert ved at det er foretatt masseutskiftinger under og i forbindelse med bygget.
Videre legges det til grunn at drensgrøfter med drensrør er ført vekk fra grunnen under bygget.
- Kommentar:
Utførelsen lar seg ikke konstatere ved visuell besiktigelse, men ut fra gitte opplysninger og minste forskriftskrav ihht byggeår forutsettes ovenstående utførelse.
Tilstandsgrad er gitt ut fra alder.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Plasstøpt betongringmur med støpt, isolert og armert betongplate som fundamenter under bygget - gulv til grunn.
- Kommentar:
Denne konstruksjonen er en gjennomprøvd og mye benyttet gjennomføringsmåte jfr. imøtekommelse av de tekniske forskriftskravene på søknadstidspunktet.
Det beregnes benyttet markisolering rundt og på utsiden av murlivet som en markisolering av byggegrunnen. Det forutsettes at klimadata for termisk dimensjonering og frostsikring er lagt til grunn ved utførelsen.
NB: Det er ikke lagt frem spesifikk utførelsedokumentasjon på disse arbeidene. Det vises til ferdigattest og tilhørende samsvarserklæringer.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer i henhold til kart.
Tomten ligger i flatt terreng, og grunnforholdene vurderes til å bestå av morenemasser og dels sandgrunn.
Tilkomst til tomten skjer via stikkvei inn fra tilkomstveien i feltet.
Det er gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.
Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.
NB: Tomten var snødekt på befaringsdagen - ovenstående som opplyst av eier.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet private/felles vann og avløpssystemer for området, hvor disse ligger i grøft inn mot eiendommen og ikke lar seg inspisere.
- Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt ihht alder.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Innvendige trapper:
Manglende håndløper i trappeløpet gir TG 2 iht. NS 3600:2018 punkt 10. Areal i plan 2 brukes som soverom, som gjør at trapp er rømningsvei. TEK 17 § 12-14 veiledning til femte ledd bokstav b sier at "Trapp, leider eller stige til areal som ikke er måleverdig, er unntatt fra øvrige bestemmelser i denne paragrafen", men i bestemmelsen er det spesifisert at dette ikke gjelder dersom trappen er en del av rømningsvei/fluktvei. Det ses også for stor avstand mellom trinn/større enn 100 mm.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet, og åpningene mellom trinnene bør reduseres til å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav. Manglende håndløper og for store åpninger mellom trinnene medfører økt risiko for fall og personskade, spesielt siden trappen fungerer som rømningsvei.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Rom for ved og redskaper.

Byggeår
2024

Kommentar
Opplyst byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er å definere som nytt jfr. alder.

Beskrivelse
Bygningen er et isolert uthus/redskapsbod på ca. 10 m² BRA, oppført i samme arkitektoniske utførelse og materialbruk som hovedhytten.
Fasaden er kledd med stående villmarkspanel, og bygget har shingeltekket saltak med ståltakrenner.
Vinduer og dør er utført i tilsvarende stil som på hovedbygningen, hvilket gir et helhetlig uttrykk.

Konstruksjon og teknisk utførelse
Grunn/fundament: Antatt utgravd og drenert byggegrube med støpt platefundament og murt sokkel mot terreng.
Vegger: Isolerte bindingsverkskonstruksjoner.
Innvendige flater: Vegger kledd med gipsplater, himling med trepanel.
Gulv: Støpt betonggulv.
Tak: Saltak med shingeltekking.
Ytterkledning: Villmarkspanel, lik hovedbygg.
Tekniske installasjoner: Innlagt elektrisitet for belysning.

Noe mindre gjenstående arbeider med utforing og belistning av dør.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

65 m²/61 m²

Fritidsbolig: Entré, Gang, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bod, Hemsrom

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 10 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 250 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 250 000**

Markedsvurdering
Dagens normale salgsverdi er satt noe under eiendommens tekniske verdi. Differansen her fremkommer ved at det er foretatt et skjønnsmessig trekk i eiendommens beregnede tekniske verdi. Den sum som da blir lagt til grunn som 'Dagens normale salgsverdi' er da en verdi som skal gjenspeile dagens marked samt en vurdering av denne eiendommen spesielt, vurdert etter beste skjønn samt størrelse, standard og beliggenhet jfr. erfaringsmessige forhold opp mot dagens marked.

Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.
Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hallinghøvdvegen 128 ,2923 TISLEIDALEN 61 m² 2025 2 sov	24-08-2025	2 890 000	**2 890 000**		2 890 000	**47 377**
2	Såerla 5 ,2923 TISLEIDALEN 68 m² 2022 2 sov	30-07-2025	2 990 000	**2 975 000**		2 975 000	**43 750**
3	Bokfinken 47 ,2923 TISLEIDALEN 64 m² 2020 3 sov	14-09-2025	2 690 000	**2 790 000**		2 790 000	**43 594**
4	Bokfinken 43 ,2923 TISLEIDALEN 63 m² 2020 2 sov	06-07-2025	2 850 000	**2 700 000**		2 700 000	**42 857**
5	Bokfinken 49 ,2923 TISLEIDALEN 69 m² 2020 2 sov	08-08-2024	2 990 000	**2 950 000**		2 950 000	**42 754**
6	Bokfinken 41 ,2923 TISLEIDALEN 60 m² 2019 3 sov	25-02-2025	2 690 000	**2 600 000**		2 600 000	**41 270**
7	Hallinghøvdvegen 129 ,2923 TISLEIDALEN 74 m² 2025 3 sov	03-11-2025	2 690 000	**3 030 000**		3 030 000	**40 946**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte årlige driftskostnader: - Forsikring. - Vedlikehold. - Offentlige avgifter. - Vei mm.	Kr.		24 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**24 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	85 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**2 750 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**210 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 960 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		400 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**750 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 700 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

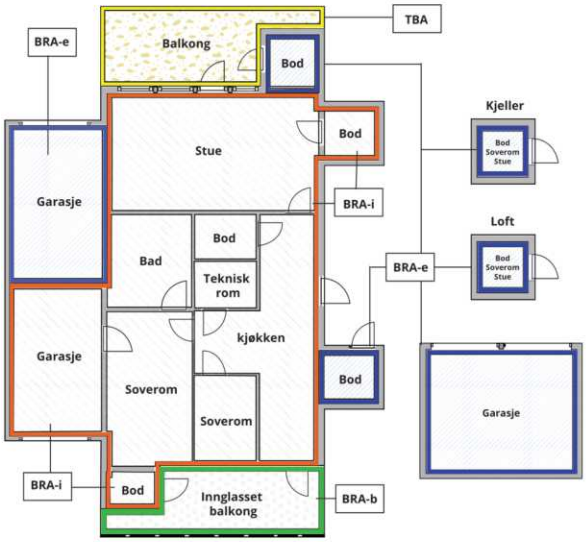
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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)
Etasje	61	4		65	42		65
Hems						31	31
SUM	**61**	**4**			**42**	**31**	**96**
SUM BRA	**65**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, kjøkken, stue, spisestue	Bod m/utv. adkomst	
Hems	Hemsrom		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestandard.
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Loftsetasje/hems:
Hytten har en innredet typisk «hyttehems» med senterdel og ett rom i hver ende av planet som rom med lukkbar dør.

Etter dagens regelverk kan loftsareal i fritidsbolig med høyde under 1,9 meter benyttes til sovealkove/hems. Krav til brannsikkerhet må da være ivaretatt slik at rømning kan skje via underliggende plan og/eller via godkjente rømningsvinduer i rom som blir benyttet til f.eks overnatting.
Det må derfor være åpen forbindelse til underliggende plan for å sikre at det er mulig å oppdage brann i en tidlig fase. Krav til romhøyde og brannsikkerhet innebærer således at hemsen ikke kan etableres som ett lukket rom med unntak av de rom som har godkjente rømningsvinduer.

Det er registrert to lukkede rom på hemsen i denne hytten - ett i hver ende på loftsetasjen. Begge rommene med godkjente rømningsvinduer - utadslående vinduer med størrelse lik/større enn kravet for rømning.
Etasjen ses å være innenfor krav til rømning.

Hemsen måler ihht stedlig måltagninger 31 kvm innv. gulvareal, og har en største høyde i midtpartiet av rommet på ca 189 cm. skråhimlinger og lavere knevegger.
Rommet kommer ikke inn under arealberegningen pga lavere innvendig høyde jfr. gjeldende måleregler.
Gulvarealet settes inn i rubrikken ALH (Areal ved lav himlingshøyde).

- Terrassearealer/åpent areal:
Åpne terrassearealer etter hele nedre langside av hytten samt ut for spisestue og stuegavl med ett areal på ca 42 kvm.
Mindre overbygd del ut for inngangspartiet ved inntrekt veggliv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger hentet ut fra kommunale saksarkiver av takstmann, hvor disse ses med mindre avvikende forhold i planløsningen.
- Utv. terrasse ses bygd større enn omsøkt - ca 10 kvm ved at den bygd noe bredere og lenger ut for gavlsiden enn vist på tegninger.
- Hemsarealet er etablert med skillevegger for etablering av 2 stk rom med lukkbar dør (Ett rom i hver ende på bygget) samt ett midtparti med åpen løsning ned til 1.etg.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygget er nytt i 2024.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod/lagerrom	

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestandard.
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygget er nytt i 2024.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	61	4
Bod	0	10

Kommentar

Fritidsbolig

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012 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.

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
	Arvid Lokøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	64	396		0	765 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hallinghøvdvegen 126

Hjemmelshaver

Lokøy Arvid, Lokøy Svanhild Løvås

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Hellinghøvdvegen 126, og ligger på Sanderstølen i Nord-Aurdal Kommune, i ett nyregulert område med nyoppført hytte- og fritidsbebyggelse.
Åpent og solrikt beliggende med god utsikt, umiddelbar tilgang til naturen samt sommer- og vinteradkomst helt inn til eiendommen.
Ca 15-20 minutters kjøring til dagligvare.
Oppkjørte skiløyper i umiddelbar nærhet til hytten.

Adkomstvei

Privat veiadkomst, privat stikkvei.
Bilvei helt frem til hytteveggen, sommer og vinter.
Vedlikehold, måking, strøing etc er organisert gjennom private avtaler.

Tilknytning vann

Privat/felles vanntilknyttet.

Tilknytning avløp

Privat/felles avløpstilknyttet.

Regulering

Eiendommmen ligger inn under reguleringsplan:
- SANDERSTØLEN HYTTEGREND. Endelig vedtatt arealplan - Ikrafttredelsesdato: 30.3.2017

Om tomten

Opparbeidet tomt på 765 kvm med definerte grenser, dels noe terrengarronderinger og andre opparbeidelser med gruset gårdstun samt dels noe grøntarealer, naturtomt forøvrig.
Eiendommen er inngjerdet med skigard.
- Kommentar:
Ovenstående som opplyst jfr. snødekt tomteareal på befaringdagen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	05.02.2026		Fremvist		Nei
Fra Infoland	05.02.2026		Fremvist		Nei
Tegninger			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

• 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/OJ1604

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Du har søkt på: Knr.: 3451 Gnr.: 64 Bnr.: 396 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Hallinghøvdvegen 126
Gatenr:	1311
Kommune:	NORD-AURDAL
Postkrets:	2923 TISLEIDALEN
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:27.01.2026 kl. 20.33

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/2107334-1/200	HJEMMEL TIL
17.10.2024 21:00	EIENDOMSRETT
	VEDERL[redacted]0 000
	Omsetnin[redacted]g
	LOKØY ARVID
	F.NR: 230155 46573 IDEELL: 1/2
	LOKØY SVANHILD LØVÅS
	F.NR: [redacted] IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSER

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

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

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

2020/3407705-1/200
30.11.2020 21:00

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver:
SANDERSTØLEN VEILAG
ORG.NR: 925 524 239
Bestemmelse om plikt til å være medlem av Sanderstølen Veilag
Gjelder fremtidig utskilte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3451 GNR: 64 BNR: 31

GRUNNDATA

2022/1347767-1/200
28.11.2022 10:31

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3451 GNR: 64 BNR: 31
ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Valdres

Oppdragsnr.
71260009

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arvid Lokøy	Svanhild Løvås Lokøy

Gateadresse
Hallinghøvdvegen 126

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 20292512

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71260009

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

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: El-tilsynet AS, kontroll av el-anlegg

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec billaderEl-

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: Eier, faglært tømrer

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

Beskrivelse: Hems er innredet av eier, faglært tømrer

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71260009

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71260009

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: 71260009

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arvid Lokøy	8fee97a3a1c7d83ae310d3d2505edd25e5ec5f7d	02.03.2026 12:58:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svanhild Løvås Lokøy	8d46e60bbc677a432eb1cbfeaa72d0f3338cd356	02.03.2026 12:59:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 71260009

→ 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

Nord-Aurdal kommune

Sanderstølen Hytteutvikling As
Bedriftsveien 6
0950 OSLO

Att: Torbjørn Kaarud

Deres ref.:	**Vår ref.:**	**Vår dato:**
	LAUARN - 24/21501	08.10.2024

Anmodning om ferdigattest på gbnr 64/396

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.

Etter fullmakt

Arne Lauvhaug
ingeniør

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt uten underskrift

Vedlegg: Ferdigattest

Kopi til:

HUSI PROSJEKT AS Platåveien 4A 0489 OSLO

Kommune	
NORD-AURDAL KOMMUNE	**Ferdigattest** **JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) §21-10, SAK 10 §§ 8-1 OG 8-2**

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Husi Prosjekt AS Platåveien 4A, 0489 OSLO	Sanderstølen Hytteutvikling As Bedriftsveien 6, 0950 OSLO

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Hallinghøvdvegen 126	64	396		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets navn		
Ny hytte		
Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr.
Kommunedirektøren	20.02.2024	040/24
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig	
07.10.2024	Husi Prosjekt AS	

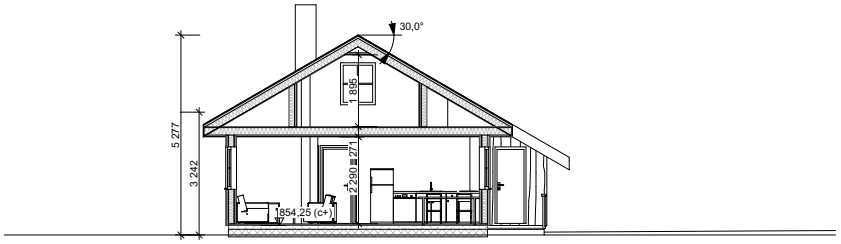
Merknader

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.

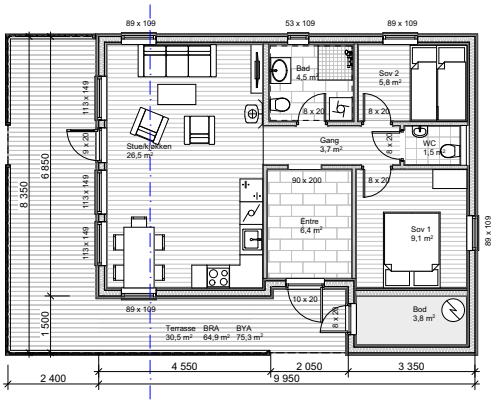
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 20). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Pbl § 20).

UNDERSKRIFT

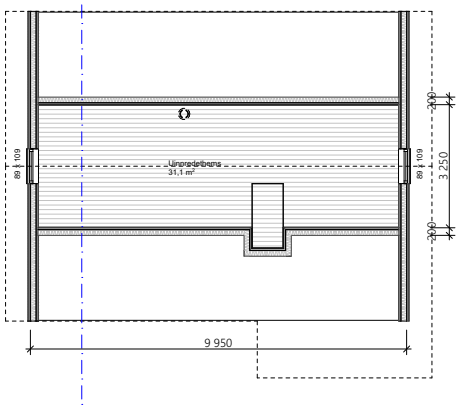
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Fagernes	09.10.2024	Frode Hovi



1:100 A



1:100 1. Etasje



1:100 Hems

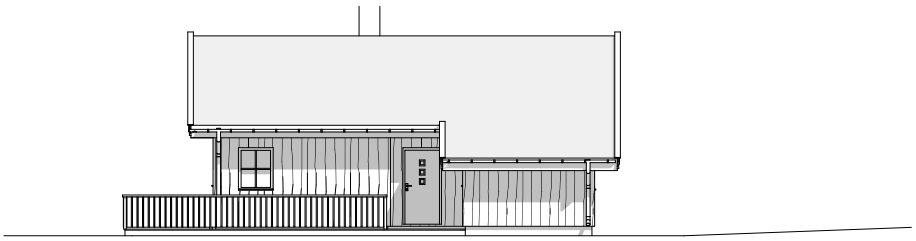
Boligspesifikasjon

Bruksenhetsnr.		Bruks-areal	Antall rom	Antall kjøkken	Antall bad	Antall WC
Etasje kode	Løpenr.					
H01	01	64,9	3	1	1	1

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Tegning
Plan og snitt
Sanderstølen tomt 289
2923 Tisleidalen

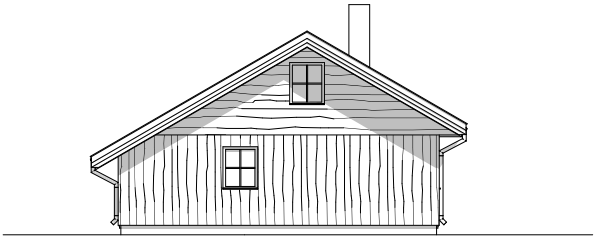
Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
Prosjektnr.	**14.02.2024**	**64/396**	**1:100**	**A-102**
Fase.	Rev. ID	Prosjekterende	Kunde	
Byggemelding	.	**HUSI Prosjekt as**	**SANDERSTØLEN HYTTEUTVIKLING AS**	



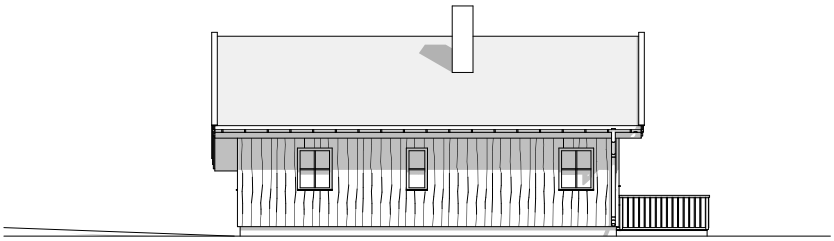
1:100 Fasade syd



1:100 Fasade vest



1:100 Fasade øst



1:100 Fasade nord

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Tegning
Fasader
Sanderstølen tomt 289
2923 Tisleidalen

Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
Prosjektnr.	**14.02.2024**	**64/396**	**1:100**	**A-103**
Fase.	Rev. ID	Prosjekterende	Kunde	
Byggemelding	.	**HUSI Prosjekt as**	**SANDERSTØLEN HYTTEUTVIKLING AS**	

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

Utskriftsdato: 02.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3451	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	396	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hallinghøvdvegen 126, 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** 765 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** 765 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse-frittliggende **Feltnavn** FF15

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.

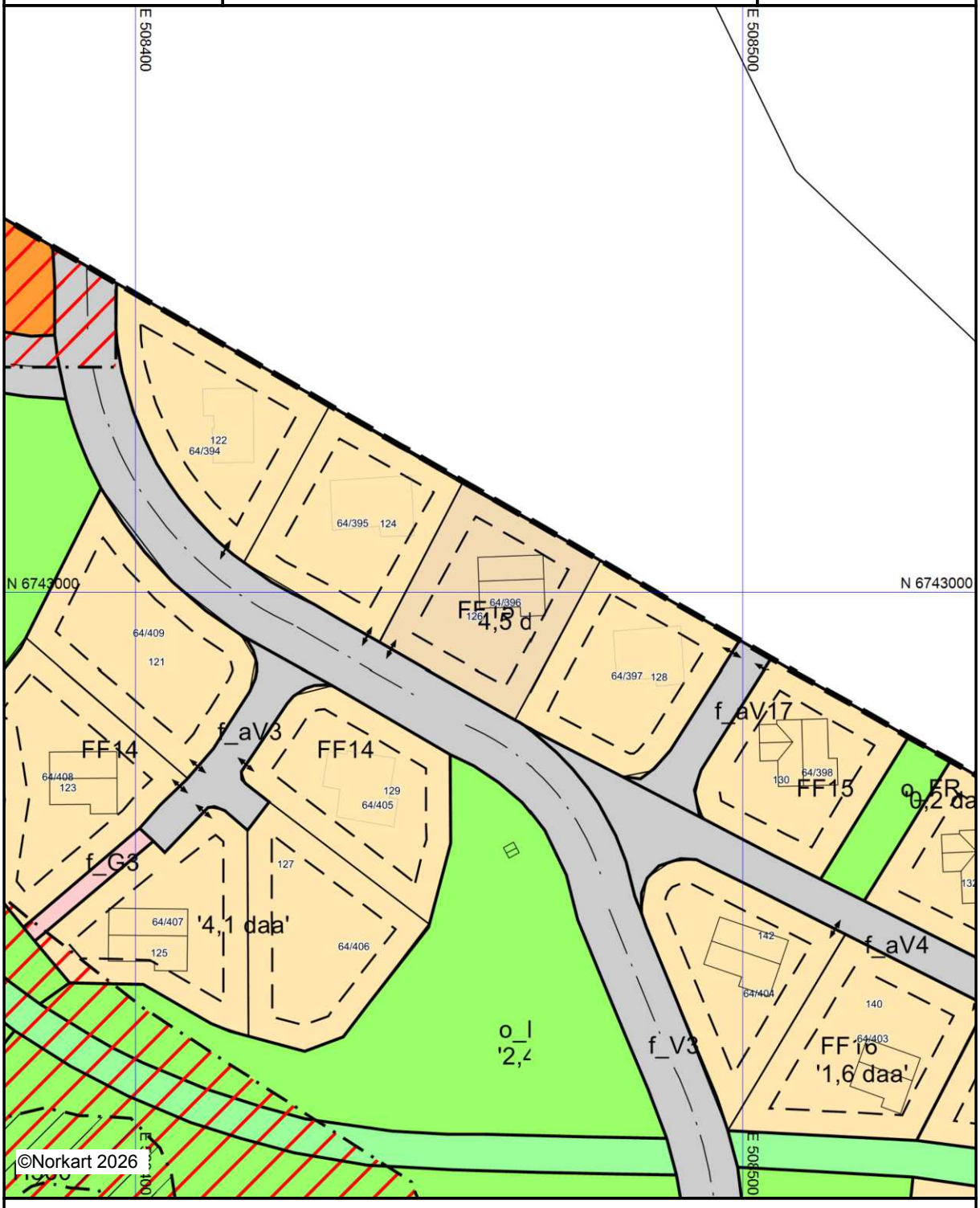
Nord-Aurdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 64/396
Adresse: Hallinghøvdvegen 126
Utskriftsdato: 02.02.2026
Målestokk: 1:1000

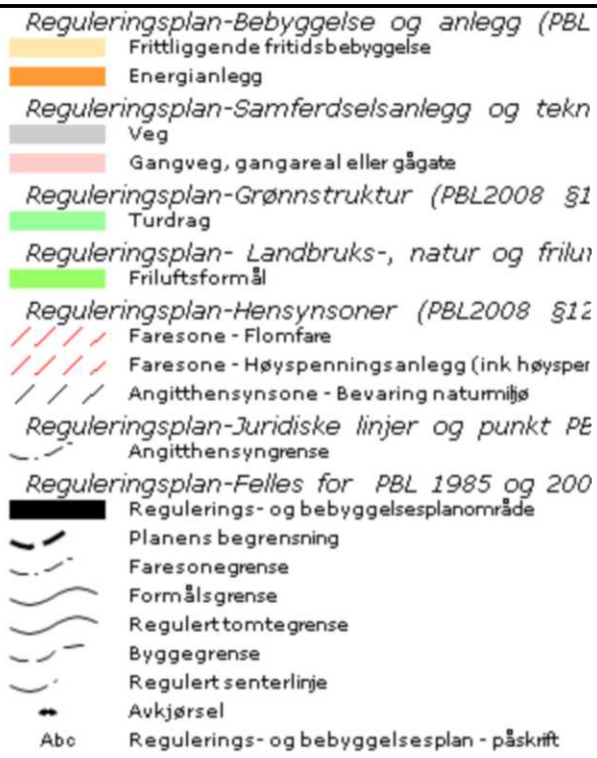
N

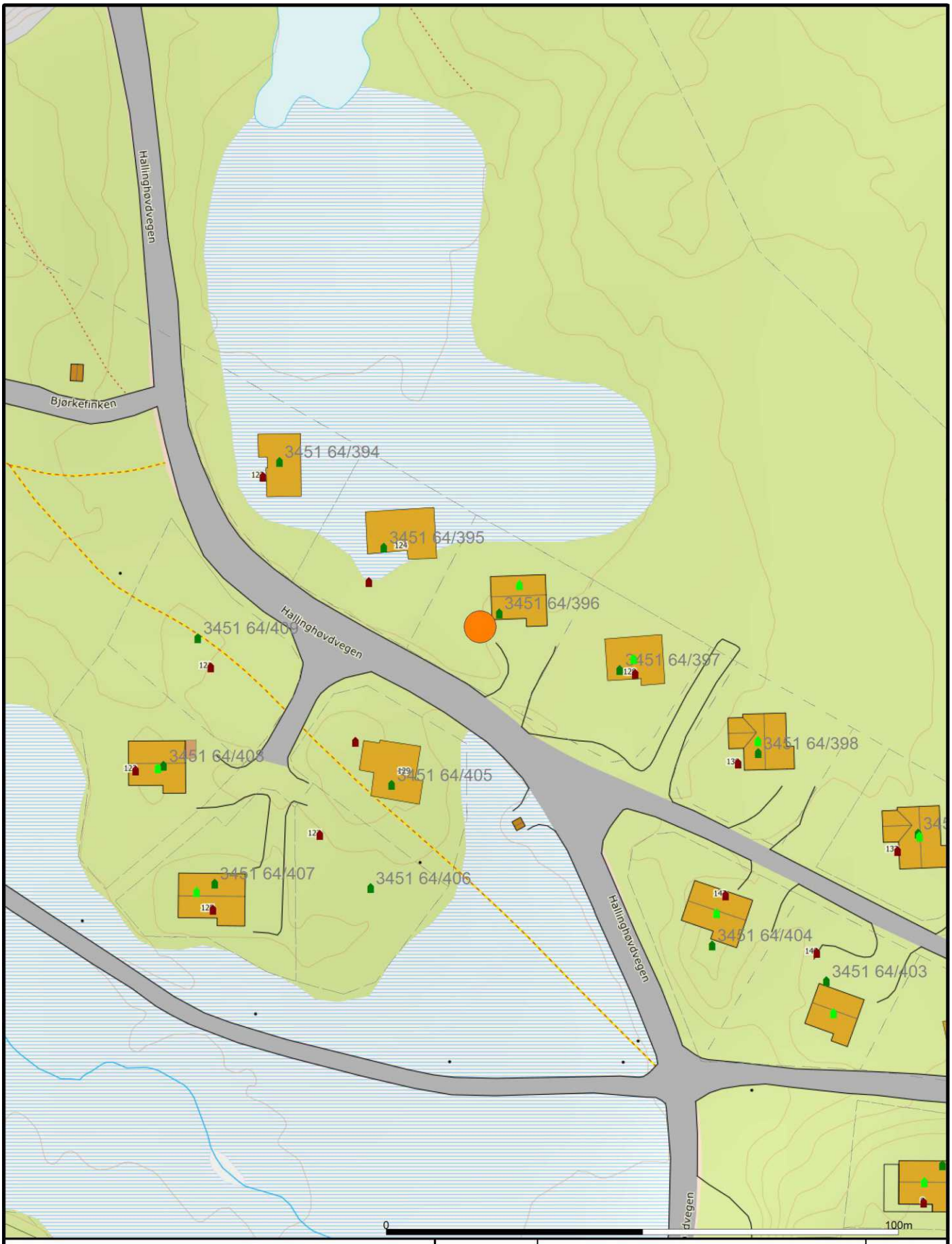
UTM-32



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

Tegnforklaring





Powel AS

N

Målestokk
1:1000

Gemini

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

Dato: 2026.02.02
Sign.: EH

Oppdragsgiver:
Adresse:
Postnr./sted:

Områdeanalyse

Eiendom	3451 64/396		
Utskriftsdato	02.02.2026	**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.

9 Berørte datasett

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

90 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- 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
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- 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
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Vindkraft

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

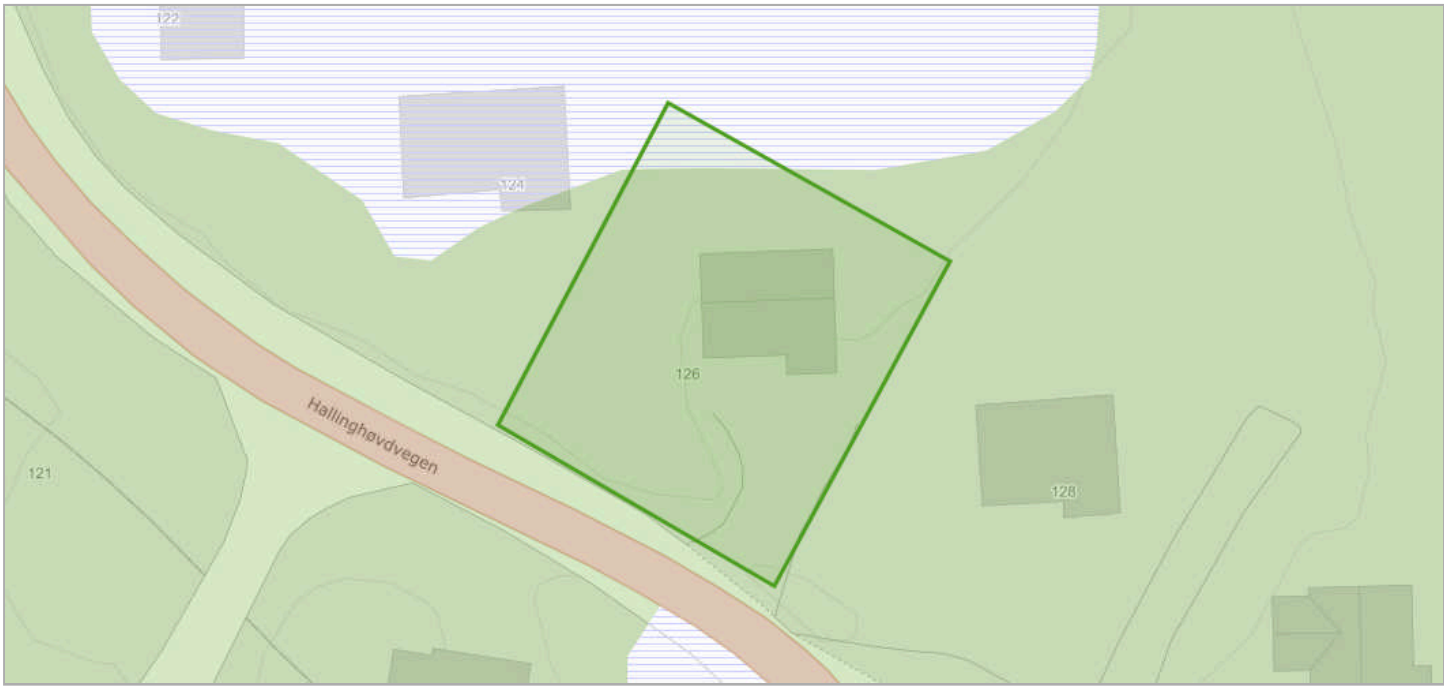
Tegnforklaring

Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	24/1925	301313047	nybygg

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



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

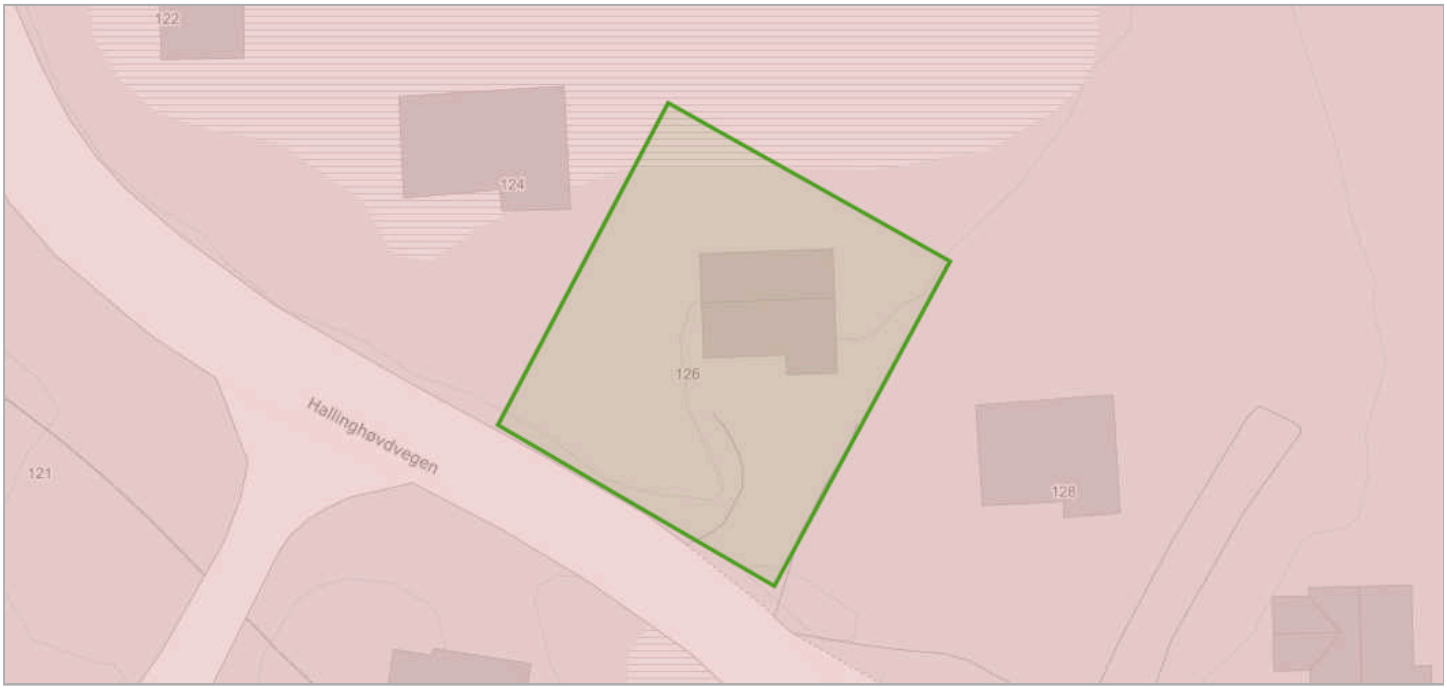
Skog
Samferdsel
Myr

Objekter

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

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.02.2026



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

Løsmasser N50/N250
Torv og myr

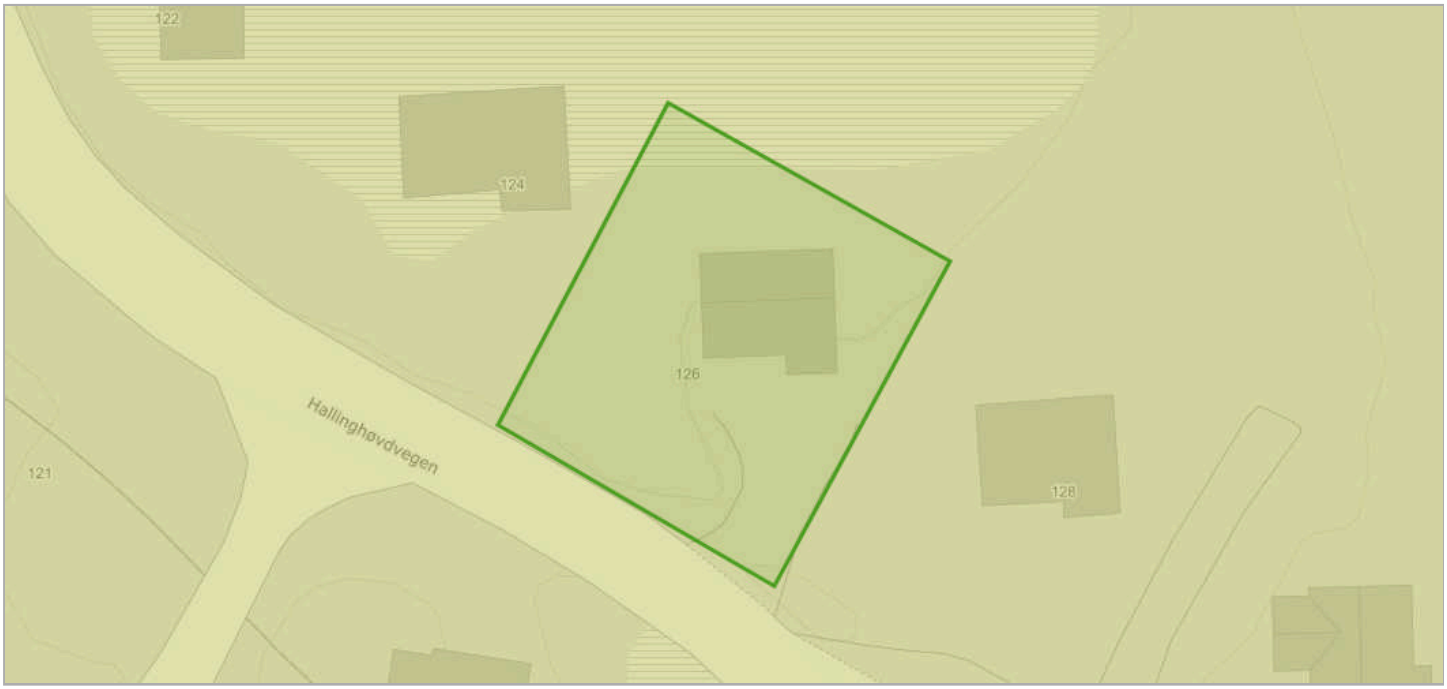
Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) 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	01.02.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

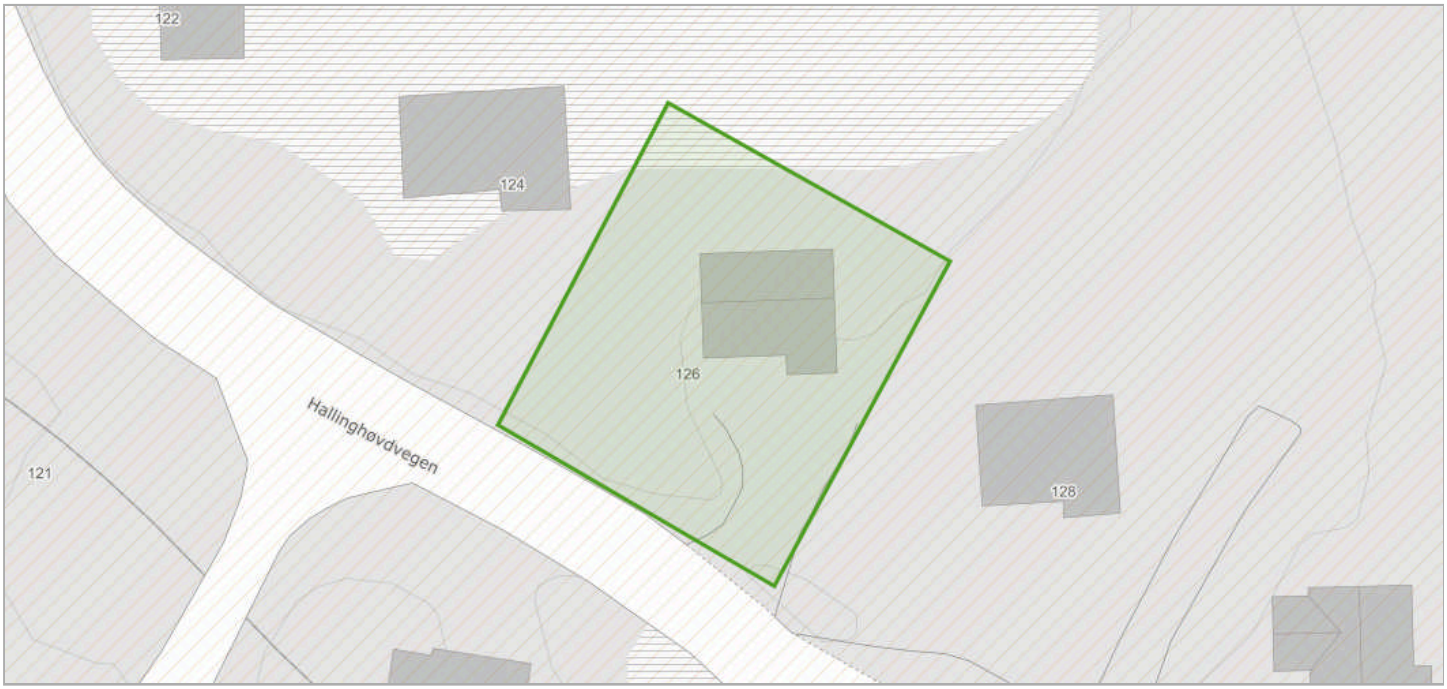
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, 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	01.02.2026



Dekningsområde

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

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	01.02.2026



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
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 0 - 10 t/daa
- 10 - 20 t/daa

Bonitet furu
- B11

Bonitet gran
- B11

Bonitet lauv
- B11

Høyde
- 100 - 120 dm
- 120 - 140 dm

Treslag sammenstilt
- Grandominert
- Barblanding

Volum med bark
- >40 t/daa

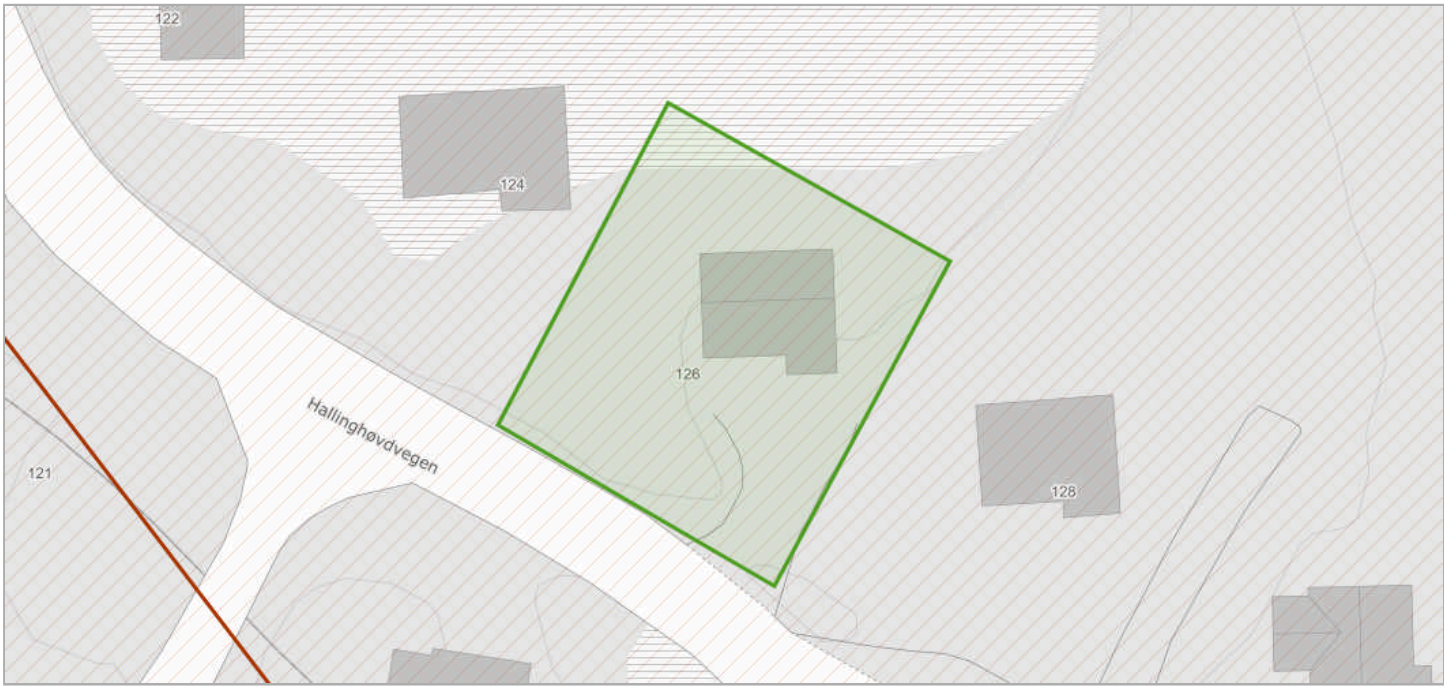
Volum uten bark
- >40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
58	16	10	11	9	2019	131	1	OST_2019_0	83	71

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	30.01.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

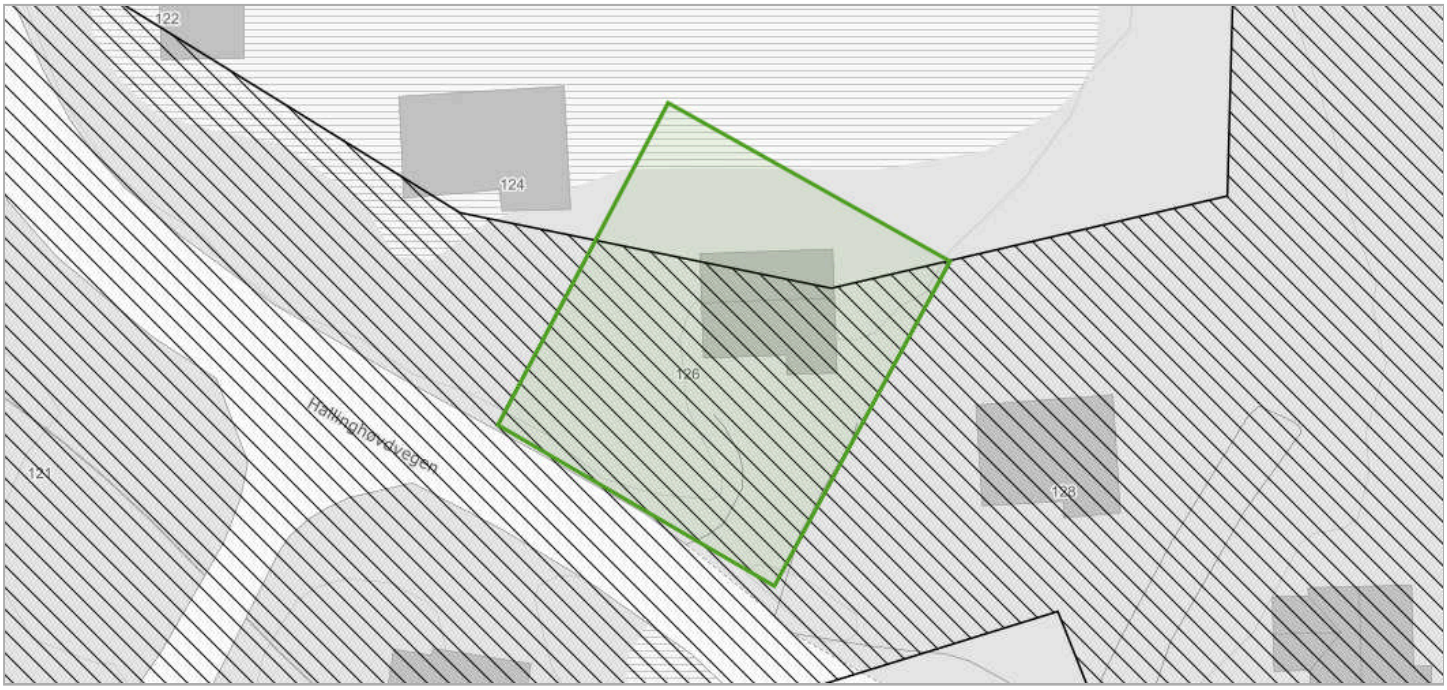
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet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

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
ØLSJØEN	Åbjøra

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
Vernskog mot fjell

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nord-Aurdal kommune: Grunneiendom 3451-64/396

Norkart
Utskriftsdato: 02.02.2026 11:18

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	765
Etablert dato	28.11.2022	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	25.11.2022 28.11.2022	22/2483 22/2458	Tinglyst 28.11.2022	64/31 (-765,1), 64/396 (765) 64/395, 82/2
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	25.11.2022 28.11.2022	22/2483 22/2458	Tinglyst 28.11.2022	64/31 (-733,6), 64/397 (733,6) 64/396, 82/2

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6742998.44	508458.25	0	Ja	765	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LOKØY ARVID F230155*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Straumsfjellvegen 7 5353 STRAUME	Bosatt (B)
LOKØY SVANHILD LØVÅS F261255*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Straumsfjellvegen 7 5353 STRAUME	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hallinghøvdvegen 126

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301313047		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	09.10.2024

1: Bygning 301313047: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 09.10.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	64,3
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	64,3
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	75,3
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	20.02.2024	20.02.2024	24/1925
Ferdigattest	09.10.2024	09.10.2024	24/21501

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Hallinghøvdvegen 126	H0101	64/396	64,9	3	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	64,3	64,3	0	0	0

Utskriftsdato: 02.02.2026

Eiendomskart for eiendom 3451 - 64/396//



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	765,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6742998,445	**Øst**	508458,25083359826	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6742991,867	508440,142	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,33	
2	6742979,038	508462,491	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,77	
3	6743005,214	508476,553	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,71	
4	6743017,852	508453,743	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,08	

Nord-Aurdal kommune

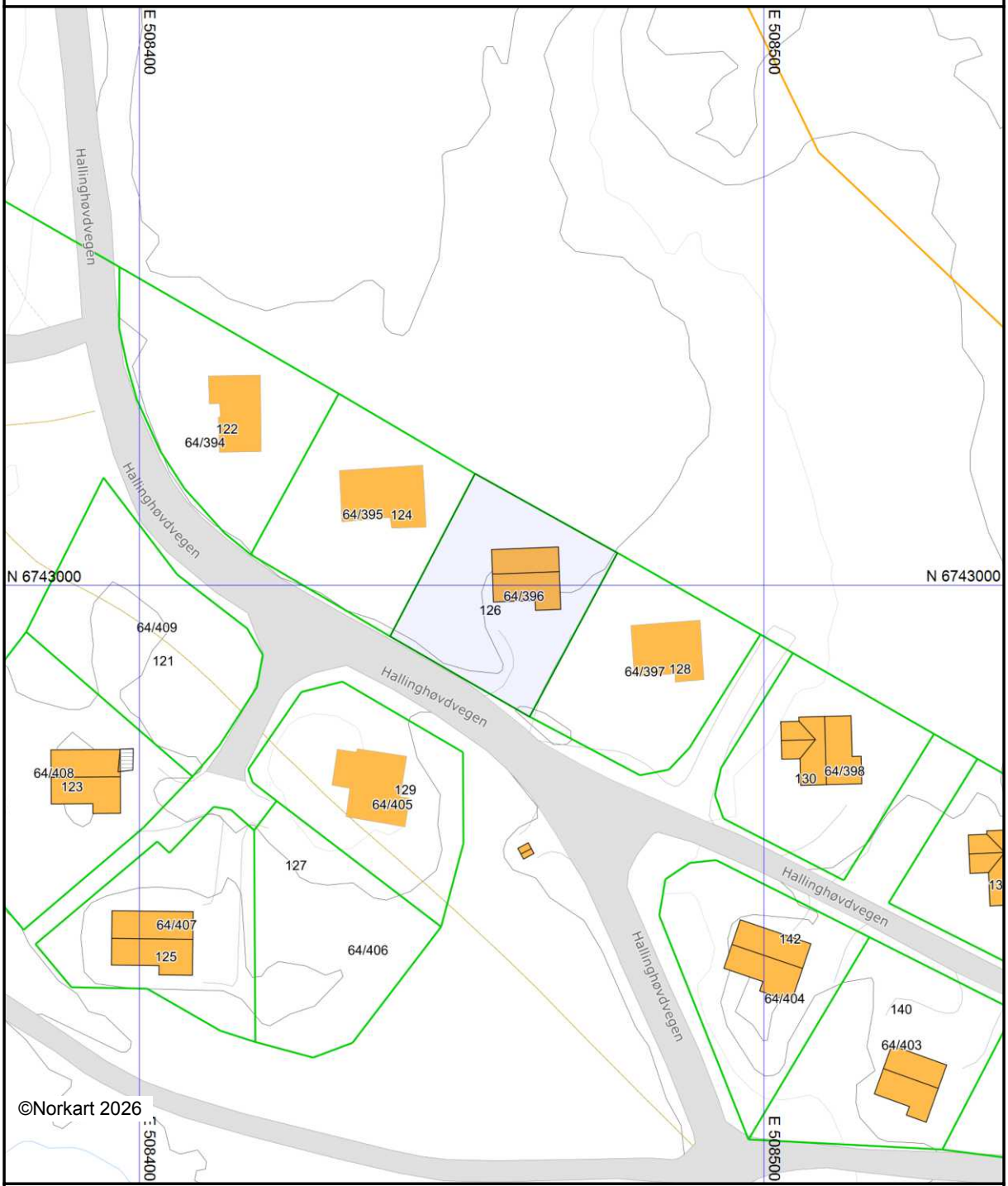
Grunnkart

Eiendom: 64/396
Adresse: Hallinghøvdvegen 126
Dato: 02.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

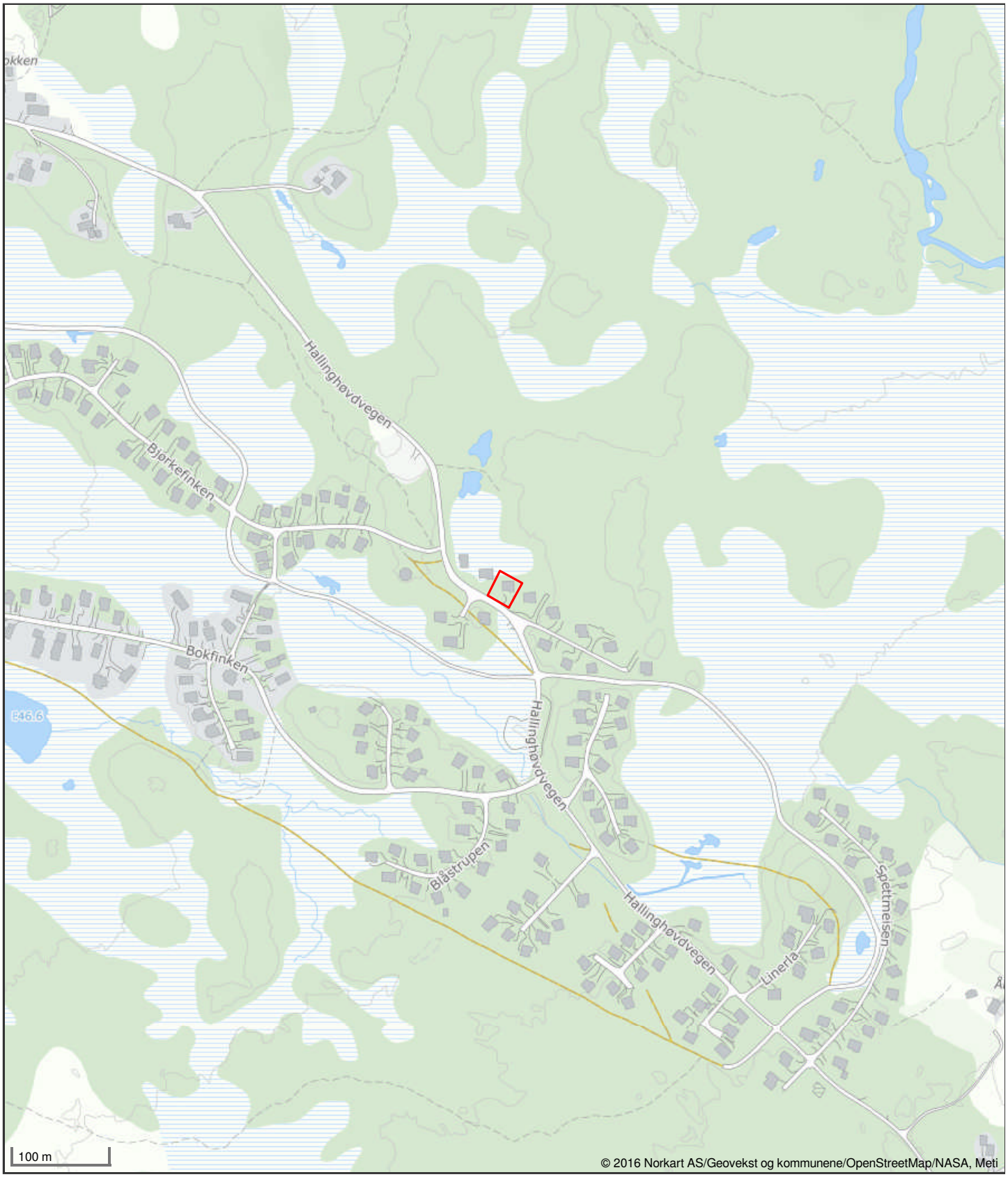
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 02.02.2026

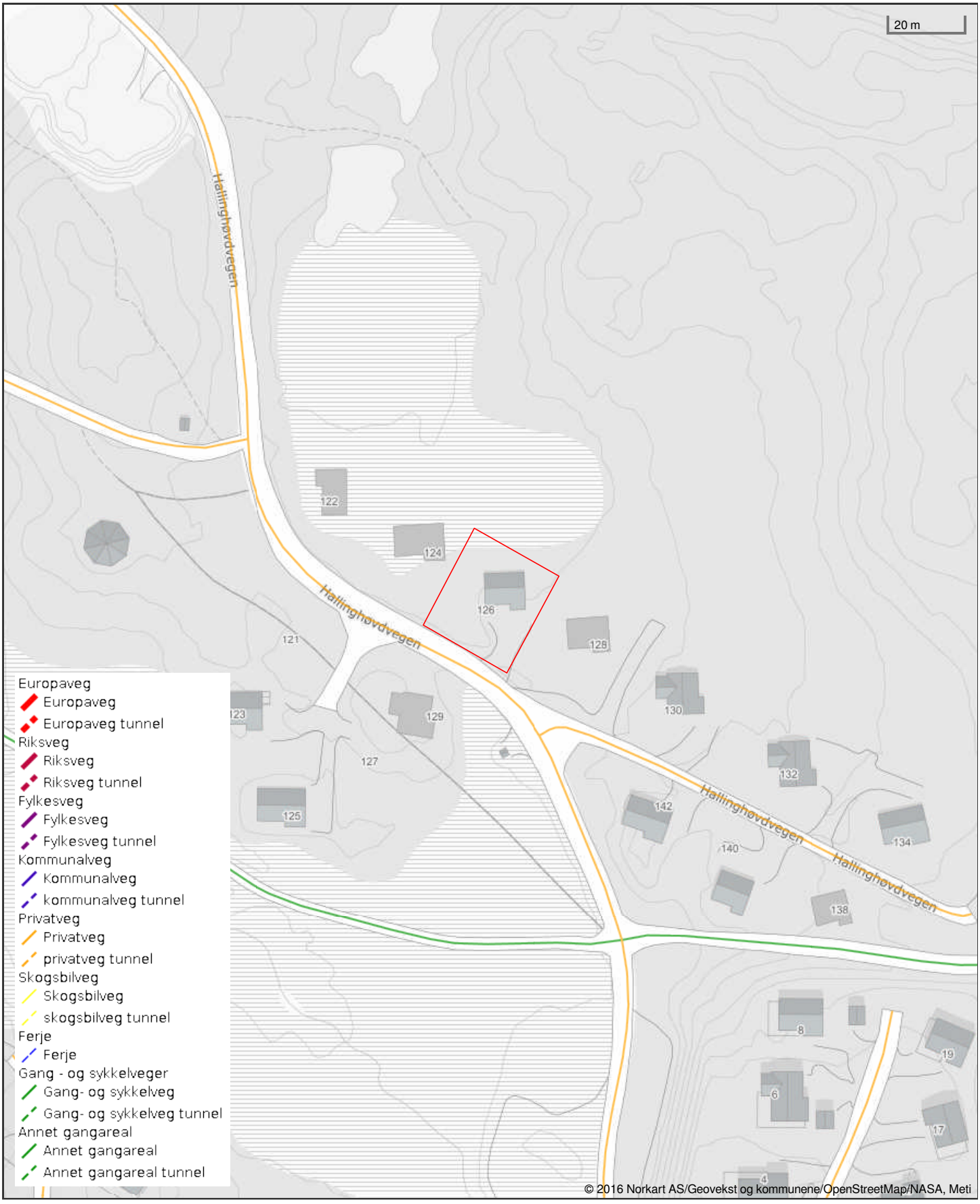
Oversiktskart for eiendom 3451 - 64/396//



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: 02.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3451 - 64/396//



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: 02.02.2026

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.**	396	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hallinghøvdvegen 126, 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.

Utskriftsdato: 02.02.2026

Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes
Telefon: 61 35 90 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3451	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	396	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hallinghøvdvegen 126, 2923 TISLEIDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Renovasjon	2 266,24 kr
Sum	**2 266,24 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fritids- og stølsrenovasjon	25%	1 Hytte	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr	0,00 kr
Årlig feiegebyr fritidsbolig	0%	1 Pipe	185.00	1/1	0 %	185,00 kr	0,00 kr
Årlig tilsynsgebyr fritidsbolig	0%	1 Pipe	185.00	1/1	0 %	185,00 kr	0,00 kr
					Sum	**2 636,25 kr**	**0,00 kr**

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

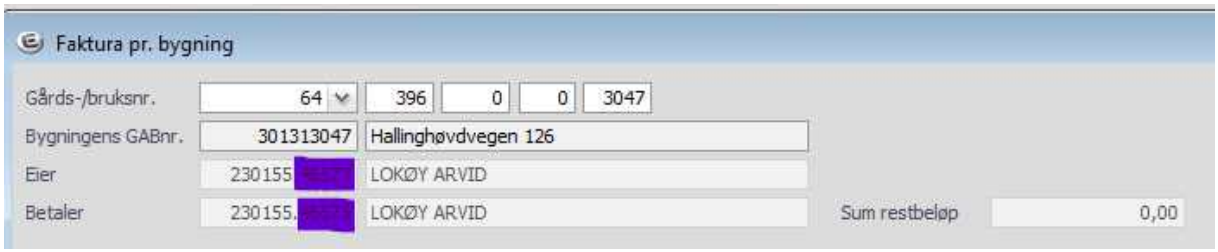
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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.

Legalpant, restanser



Ingen restanse pr 02.02.2026

SN

Nord-Aurdal kommune

Utskriftsdato:
09.02.2026

Boks 143,
2901 Fagernes

Org.nr.: 961 381 908

Telefon: 61 35 90 00

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

Opplysning om piper og ildsted:

Gårdsnr:	64	**Bruksnr:**	396	**Festenr:**	0	**Seksjonsnr:**	0
Adresse:	Hallinghøvdvegen 126 H0101, 2923 TISLEIDALEN						

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

Nedgravd oljetank
Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:
Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen



Til alle hytteeiere på Sanderstølen

Sanderstølen Vannverk AS leverer og renser vann fra flere lokale brønner, og drifter renseanlegget som tar imot avløp fra hyttefelt 1–3, Golan, hotellet og noen frittliggende hytter. Selskapet eies av Sanderstølen Holding AS og driftes etter selvkostprinsippet. Det betyr at inntektene kun skal dekke faktiske kostnader. Eierne kan ikke ta ut utbytte.

Drift i 2025
I 2025 har de største investeringene gått til å sikre mer stabil og trygg vannforsyning. Vannbehandlingsanlegget har levert god vannkvalitet gjennom året og hatt stabil drift.

Renseanlegget oppfyller i dag kravene i forurensningsforskriften.

Fremtid og nye mulige lovkrav

- Rensekrav for avløp vil trolig skjerpes i årene 2026–2029 (nytt EU-direktiv)
- Det kan også bli skjerpede krav på ettersyn, drift og prøvetaking

Eventuelle nye krav kan medføre behov for ytterligere investeringer. Dette kan påvirke både årsavgifter og tilknytningsavgifter.

I 2026 vil Sanderstølen Vannverk fakturere følgende priser:

Fritidsbolig fast årsavgift, avløp	**3 450,00 kr inkl. mva**
Fritidsbolig fast årsavgift, vann	**4 800,00 kr inkl. mva**
Forbruksavhengig avløp	**67,00 kr inkl. mva pr. m3**
Forbruksavhengig vann	**80,00 kr inkl. mva pr. m3**

Faktura for VA-avgift vil som tidligere bli sendt ut hvert kvartal i form av akonto beløp basert på fjorårets forbruk, hvor det i etterkant blir foretatt en årlig avregning etter avlesning av vannmåler påfølgende år.

Gebyr ved manglende innrapportering av vannmålerstand er 550,00 kr.

12. Februar 2026

Sanderstølen Vannverk AS

Sandervann.no

Abonnementsvilkår for abonnenter tilknyttet Sanderstølen Vannverk AS kan leses på Sandervann.no

GENERELLE ABONNEMENTSVILKÅR FOR SANDERSTØLEN VANNVERK AS, (VANNVERKET) OG DE ENKELTE ABONNENTER TILKNYTTET DETTE.

1. GENERELT

1.1 Formål

Formålet med disse bestemmelsene er å angi hvilke leveringsbestemmelser og vilkår Sanderstølen vannverk AS, heretter betegnet som «*vannverket»*, som eier av hovedanlegg for vannforsyning og avløp i Sanderstølenområdet, og som leverandør av tjenestene, stiller for tilknytning til, og bruk av disse anleggene, herunder fastsettelse av hvilket vederlag som skal betales for dette i form av engangsgebyrer og årlige gebyrer. Bestemmelsene fastsetter også det gjensidige ansvarsforholdet mellom vannverket og den enkelte abonnent som er, eller blir tilknyttet nevnte anlegg

1.2 Virkeområde/hjemmel.

Leveringsbestemmelsene omfatter eiere av private vann- og avløpsanlegg som er, eller skal tilknyttes vannverket. Bestemmelsene gjelder både for eksisterende og nye abonnenter.

Abonnementsvilkårene for vann og avløp er gitt av vannverket som eier av hovedanleggene og som leverandør av vann- og avløpstjenestene i området.

1.3 Definisjoner

Som **hovedanlegg for vann- og avløp** regnes ledninger eller øvrige anlegg i tilknytning til disse som vannverket selv har bygd, eller har overtatt ansvaret for gjennom kontrakt eller på annen måte.

Som **private ledninger** (stikkledninger) for vann- og avløp, regnes ledninger og utstyr utenfor abonnentens yttervegg som er tilknyttet hovedanlegg for vann- og avløp omtalt i første avsnitt. Hvis ikke annet er angitt eller avtalt, er grensen mellom det private og vannverkets vann- og avløpsledningsnett i tilkoblingspunktet på vannverkets hovedanlegg. Selve anboringsklammeret på hovedvannledningen er å anse som privat.

Som **abonnent** regnes eier av eiendom (gnr, bnr. og/eller seksjonseier med vann- og avløpsinstallasjoner som enten er tilknyttet vannverket, eller som har fått pålegg av kommunen om å etablere slik tilknytning til vannverket etter plan- og bygningslovens nærmere regler om dette. Med **eiendom** forstås enten det enkelte gårds- og bruksnummer, seksjonsnummer eller festenummer.

1.4 Eierskifte, adresseendringer etc.

Eier av eiendom som er tilknyttet vannverket plikter å melde eierskifte til vannverket snarest mulig etter at eiendommen er overdratt. Det samme gjelder ved adresseendring eller endring i kontaktinformasjon. Endringene meldes inn til vannverket.

1.5 Plikt til å overholde bestemmelsene

Abonnenten er ansvarlig for at hans private vann- og avløpsanlegg til enhver tid er i forskriftsmessig stand, og at de til enhver tid gjeldende bestemmelser om bruken av anlegget blir fulgt. Abonnenten er også ansvarlig for at hans husstand, leieboere og andre som benytter hans anlegg overholder abonnementsvilkårene.

1.6 Overtredelse og håndhevelse

Abonnementsvilkårene for vann- og avløp skal håndteres av vannverket.

Vannverket kan kreve at anlegg blir reparert, utbedret, omlagt eller fjernet dersom de er i strid med abonnementsvilkårene, eller tekniske bestemmelser utgitt av KS og kommuneforlaget i januar 2017 om krav til private sanitærinstallasjoner.

Vannverket kan etter forutgående varsel få arbeidet utført for abonnentens regning dersom et slikt pålegg ikke etterkommes. Arbeid som ikke kan utsettes, kan vannverket få utført uten forutgående varsel.

Vannverket kan også ved vesentlig mislighold av abonnementsvilkårene, herunder betalingsforpliktelsene etter pkt. 2 stenge eiendommens vanntilførsel og holde den stengt inntil forholdet er rettet.

1.7 Endringer

Vannverket kan vedta endringer i de generelle abonnementsvilkårene ved behov.

1.8 Unntak

Når særlige grunner taler for det, kan vannverkets styre gi dispensasjon fra abonnementsvilkårene

2. GEBYR

2.1 Tilknytningsgebyr.

Abonnent tilknyttet vannverkets ledningsnett for vann- og avløp plikter å betale tilknytningsgebyr til Sanderstølen Vannverk AS som fordeler seg i forhold til den tilknyttede hyttes størrelse fastsatt i kvadratmeter. Tilknytningsgebyrets størrelse fastsettes på grunnlag av et selvkostprinsipp.

Styret tar stilling til både tilknytningsgebyrets størrelse og årsgebyret som fastsettes i samsvar med pkt. 2.2 for det enkelte år i løpet av april måned for det respektive år, basert på forrige års regnskaper, samt forventede kostnader og investeringsbehov. Evt. overskudd for de respektive år avsettes til fremtidige investeringer, og slik at det ikke utbetales utbytte til vannverkets eiere.

Tilknytningsgebyret for vann- og avløp forfaller til betaling 14 dager etter at fysisk tilknytning til vannverkets ledninger har funnet sted.

2.2 Årlig gebyr

Abonnenten tilknyttet vannverkets ledningsnett plikter å betale et årlig gebyr for vann- og avløp for leveranse av vann til og avløp fra abonnentens eiendom. Denne fastsettes i form av et fast årlig abonnementsgebyr samt et forbruksgebyr fastsatt pr. kubikkmeter forbruk beregnet etter faktisk forbruk basert på avlesning av abonnentenes vannmåler.

For avløp beregnes tilsvarende utslippsmengde i kubikkmeter likt målt vann inn.

Alle hytter skal ha montert vannmåler. Abonnenten plikter å melde inn vannmålertype og nummer ved tilknytning, samt å lese av målerstand og innmelde årlig forbruk til vannverket senest innen 30. januar i året etter at vannmåler ble installert. Dersom forbruk ikke blir innmeldt fra den enkelte abonnent vil forbruket bli stipulert.

Styret tar stilling til årlig kubikkmetersats i samsvar med det som fremgår av pkt. 2.1 annet ledd.

Beløpet forfaller til betaling den 30. juni I det respektive år årsgebyret gjelder for.

3. ØVRIGE BESTEMMELSER

3.1 Anleggs- og vedlikeholdsutgifter

Alle omkostninger i forbindelse med etablering, drift og vedlikehold av private vann- og avløpsanlegg bæres av abonnenten. Kummer, stengeventiler mv. som med vannverkets tillatelse monteres på vannverkets vannanlegg, som del av det private anlegget, bekostes i sin helhet av vedkommende abonnent. Utstyr og vedlikeholdsansvar kan etter særskilt avtale overtas av vannverket. Dekning av kostnadene forbundet med dette reguleres nærmere i avtalen.

3.2 Funksjonskrav og tekniske krav.

Abonnenten er ansvarlig for at funksjonskravene og de tekniske kravene i tekniske bestemmelser, og i plan- og bygningsloven med tilhørende teknisk forskrift, overholdes i hele anleggets levetid. Dette gjelder også krav om at det private vann- og avløpsanlegget til enhver tid skal være tett, og at de til enhver tid gjeldende krav til overhøyde mellom innvendig topp hovedledning i forgreningspunktet og laveste avløpsåpning i bygning tilknyttet vannverkets ledningsnett blir oppfylt.

Vannverket kan, dersom det foreligger et saklig behov for det, kreve at eksisterende abonnenter for egen kostnad skal koble takvannet fra bygningen fra vannverkets avløpsanlegg, etablere fordrøynings- tiltak på eiendommen eller etablere nytt privat avløpsanlegg for å håndtere overvann som tidligere ble tilført vannverkets hovedledningsnett for avløp, dersom dette ikke vil medføre uforholdsmessig store kostnader for abonnenten.

3.3 Eksisterende vann- og avløpsledninger og anlegg eid av vannverket

Abonnenten godtar ved tilknytning til vannverkets nett at eventuelle eksisterende lovlig anlagte vann- og avløpsledninger på abonnentens grunn har rett til å bli liggende uavhengig av om denne retten er tinglyst eller ikke, og uavhengig av om abonnenten kjenner til ledningen på overtakelsestidspunktet for eiendommen. Abonnenten har bevisbyrden for at anlegget eventuelt er ulovlig anlagt. Vannverket har rett til å legge alle nødvendige hoved- og stikkledninger for vann- og avløp over abonnentens eiendom etter de mest hensiktsmessige traseer.

3.4 Bygging nær vannverkets hovedanlegg/ledninger.

Vannverkets hovedanlegg og ledninger skal ikke overbygges. Ny bebyggelse, inklusive garasjer og støttemurer skal ikke plasseres slik at den er til ulempe for drift og vedlikehold av vannverkets ledninger og anlegg.

Det samme gjelder øvrige søknadspliktige tiltak og øvrige tiltak som kan vanskeliggjøre drift og vedlikehold eller utskiftning av slike ledninger. Slik bebyggelse og slike tiltak skal ha en avstand til vannverkets hovedanlegg og ledninger for vann- og avløp på minst 4 meter beregnet fra ytterkant ledning/anlegg, med mindre styret har gitt dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Slik dispensasjon kan blant annet gis dersom søkeren sikrer drift og vedlikehold av vannverkets ledninger/anlegg gjennom anleggelse av varerør, kulvert, eller tilsvarende.

Dersom det er behov for å legge om vannverkets eksisterende ledningsnett må abonnenten bekoste slik omlegging i tråd med servituttlovens bestemmelser om dette.

3.5 Opphør av tilknytning

Når privat vannanlegg skal settes ut av drift, skal abonnenten sørge for at ledningen avstenges ved tilknytningen på hovedledningen der vannverket anviser. Vannverket kan i den forbindelse også kreve at private installasjoner på hovedledningen blir fjernet.

3.6 Stengning av vannverkets ledninger i kortere perioder

Alle planlagte stopp i vannforsyningen eller avløpshåndteringen som skyldes arbeider på vannverkets ledningsnett og anlegg, gjøres kjent i rimelig tid på forhånd for de berørte abonnentene gjennom sms, e-post, oppslag, informasjon på vannverkets hjemmesider eller på annen egnet måte.

Ved øyeblikkelig stenging av vannforsyningen på grunn at akutt arbeide på vannverkets ledningsnett, varsler vannverket de berørte parter så snart som mulig om når vannforsyningen vil være gjenopprettet.

Stengning av vannverkets vannledning på grunn at tilknytning, opphør eller omlegging av privat stikkledning, kan bare utføres av vannverket etter bestilling fra ansvarlig utførende. Tidspunktet for stengning av vannverkets hovedledningsnett avtales nærmere med vannverket. Ansvarlig utførende plikter å varsle de abonnenter som berøres av stengningen.

3.7 Besiktigelse og kontroll av eksisterende anlegg og installasjoner

Vannverket har når som helst, og uten forutgående varsel, rett til å besiktige/kontrollere sanitær-installasjoner og private vann- og avløpsanlegg eid av abonnenten, i den grad disse kan ha betydning for drift og vedlikehold av vannverkets vannledninger og anlegg, eller for gebyrberegningen. Dette gjelder også kontroll av vannforbruket hos abonnenter med vannmålere. Vedkommende kontrollør skal uten oppfordring legitimere seg.

Vannverket kan gi pålegg om reparasjon, utbedring og omlegging av sanitærinstallasjoner og private vann- og avløpsanlegg som ikke er i samsvar med abonnementsvilkårene, eller tekniske bestemmelser i standard abonnementsvilkår for vann utgitt av kommuneforlaget/KS pr. januar 2017. Dette gjelder i den grad forholdet kan ha betydning for drift og vedlikehold av vannverkets ledninger/anlegg, eller for vannverkets gebyrberegning.

3.8 Kontroll og innskrenkning av vannforbruk

Abonnenten forplikter seg til ikke å sløse med vann

Under vannmangel eller når andre forhold krever det, kan vannverket innføre restriksjoner på vann-forbruk til spesielle formål, for eksempel hagevanning. Vannverket kan i slike situasjoner også innføre

andre restriksjoner. Eventuelle restriksjoner som vannverket finner det nødvendig å gjennomføre under vannmangel eller når andre forhold krever det, gir ikke rett til å kreve erstatning eller prisavslag fra abonnentens side.

3.9 Vannkvalitet og trykk

For vannkvalitet gjelder drikkevannsforskriftens bestemmelser som minimumskrav. Vannverket kan, med Mattilsynets godkjennelse, avvike fra drikkevannsforskriftens krav til vannkvalitet for en avgrenset periode, dersom kravene ikke kan oppfylles før utbygging av nytt vannbehandlingsanlegg, nye brønner etc ikke kan oppfylles før dette er gjennomført.

Vannverket skal informere abonnentene om slike avvik fra drikkevannsforskriftens krav til vannkvalitet.

Næringsabonnenter med særskilt behov kan inngå avtale med vannverket om hvilke kvalitetsavvik de vil ha varsel om.

Vanntrykket skal være minst 2 bar ved tilknytningspunktet på vannverkets hovedledning. Dersom vanntrykket inne i bygningen ikke er tilfredsstillende, og dette ikke skyldes manglende trykk på vannverkets ledning, må abonnenten bekoste og installere trykkforsterkningsanlegg. Vannverket kan kreve installering av reduksjonsventil på vanninnlegget, dersom vanntrykket inne i bygningen overstiger 6 bar, jf. tekn. best. Pkt. 2.1.3.

Vannverket plikter å varsle abonnentene ved vesentlige endringer i vanntrykk eller vannkvalitet.

3.10 Videredistribusjon av vann

Uten vannverkets samtykke må det ikke tas, bortledes eller selges vann fra en eiendom som er tilknyttet vannverkets ledningsanlegg, på en slik måte at uttaket i mengde overstiger et normalt husholdnings-abonnement eller det vannforbruket som den aktuelle type virksomhet vanligvis har.

3.11 Ekstraordinært vannuttak

Ved unormalt store eller støtvise vannuttak, eller ved unormalt store eller støtvise påslipp av avløpsvann f.eks. ved bruk til klimakjøling, sprinkleranlegg, jordvanning, og oppfylling av tanker av en viss størrelse, må det innhentes tillatelse fra vannverket. Vannverket kan i den forbindelse stille vilkår for å gi tillatelse, herunder krav om vannmåler, eller krav til særskilte tidspunktet som tiltaket må gjennomføres på.

3.12 Nærmere krav til påslipp av avløpsvann til vannverkets ledningsnett for avløp.

Til vannverkets avløpsanlegg må det ikke føres væsker, stoffer, gasser eller produkter som kan være brann- eller eksplosjonsfarlige, miljø- eller helsefarlige eller skadelig for vannverkets avløpsanlegg.

Som eksempel på slike stoffer, gasser eller produkter er bensin, rensevæsker, løsningsmidler, maling, lakk, sprøytemidler, legemidler, tjære, fett, olje, voks, sement, kalk, mørtel, sot, asfalt, karbid, press- kaker, cyanidforbindelser, sulfater, sulfider, kadmium, kvikksølv, amalgam, bly, kopper, nikkel, sink, krom, ammonium og magnesiumsulfater. Andre eksempler er vaskefiller og hygieneprodukter som bind, bleier, tamponger, q-tips etc.

Denne opplistningen er ikke uttømmende.

Dette innebærer at abonnenter som er tilknyttet vannverkets avløpsanlegg, må vise aktsomhet ved bruk av sine sanitærinstallasjoner for å unngå at slike væsker, stoffer, gasser eller produkter føres ut med avløpsvannet via vasker, sluk eller toalett.

Vannverket må omgående varsles dersom farlige eller skadelige væsker, stoffer, gasser eller produkter ved et uhell blir ført til offentlig avløpsanlegg.

Vannverket kan stille nærmere krav til påslipp av overvann til vannverkets avløpsanlegg, bl.a. med hensyn til mengde, sandfang og fordrøyningsbasseng mv.

3.13 Ansvarsforhold

Vannverket har ansvaret for bygging, forvaltning, drift og vedlikehold av vannverkets ledninger og anlegg for vannforsyning og avløp jf. pkt. 1.3.

Abonnenten har tilsvarende ansvar for bygningens sanitærinstallasjoner og sine private vann- og avløpsanlegg.

Vannverket som anleggseier er ansvarlig, uten hensyn til skyld for skade som avløpsledning eller vannledning volder. For skade fra avløpsanlegg som skyldes at kapasiteten ikke strekker til, er vannverket kun ansvarlig dersom det er utvist uaktsomhet og/eller forsett.

Vannverket er uten ansvar hvis private vannanlegg, på grunn av arbeider på vannverkets hovednett, forurenses eller tilstoppes av rust, slam eller andre stoffer, eller får frostskader.

Det samme gjelder ved svikt i vanntilførselen eller manglende brann til brannslokking/sprinkling, eller som følge av vannmangel eller manglende trykk, så langt forholdet ikke rammes av forbrukerkjøpslovens bestemmelser, og vannverket har opptrådt aktsomt.

Vannverket er ikke ansvarlig dersom det oppstår skade på abonnentens eiendom eller anlegg og dette skyldes at det private vann- og avløpsanlegget ikke er oppført eller driftet i samsvar med abonnementsvilkårene og de tekniske bestemmelsene i standard abonnementsvilkår for vann utgitt av KS/kommuneforlaget i januar 2017.

Vannverket er heller ikke ansvarlig for skader etter oversvømmelse i kjeller/lagerlokaler, andre næringslokaler eller bolig- eller hytteareal, som skyldes ledningsbrudd, kloakkstopp eller kapasitetsproblemer når skadetilfellene omfatter

- Bygningsmessig innredning, innbo og løsøre i rom som brukes til varig opphold (bolig/hytteformål) og /eller næringsvirksomhet, og som mangler nødvendig godkjenning av bygningsmyndighetene til slik bruk
- Gjenstander som pga. sin verdi eller andre forhold er uvanlig eller uaktsomt å oppbevare på slike steder.
- Gjenstander som er lagret under lagringshøyde 100 mm over gulv.
- Skader som kan knyttes til manglende vedlikehold og tilsyn av tilbakeslagsanordning.

Abonnenten er ansvarlig for skade eller ulempe han ved forsett eller uaktsomhet påfører vannverkets ledninger og anlegg. Abonnenten svarer også for skade eller ulempe som personer som bruker hans private sanitærinstallasjoner påfører vannverkets ledninger og anlegg.

Informasjonsmail til brukere av Hallinghøvdvegen fra Sanderstølen veilag februar 2026.

Du som nå mottar denne mailen vil motta en faktura i løpet av de nærmeste dagene, for din andel av vedlikehold av Hallinghøvdvegen fra Fv 51 til og med avkjørsel til din eiendom, dvs de meterne du bruker av Hallinghøvdvegen fram til din eiendom, eller til din internvei som fører til din eiendom.

Litt fakta om Sanderstølen veilag og Hallinghøvdvegen.

Hallinghovdvegen går fra fylkesvei 51 til Hallinghovda. Vegeier er Hallinghøvdvegen veilag. Sanderstølen Veilag består av hytteeiere i felt 3 på Sanderstølen og er knyttet til en tinglyst forpliktelse og rettighet knyttet til eiendommen.

Ihht avtale mellom Hallinghøvdvegen Veilag og utbygger av Sanderstølen hyttefelt, Sanderstølen Hytteinvest AS er Sanderstølen Veilag ansvarlig for vedlikehold sommer og vinter på Hallinghovdvegen fra fylkesvei 51 til bommen i grensen mellom gnr. 31 og gnr 116. bnr.4

Dette er dokumentert i Brønnøysundregistrene på foretaksnummer 925 524 239

I utbyggingsperioden har utbygger ved Sanderstølen Hytteinvest AS tatt deler av veivedlikeholdet, men etter hvert som utbygging nå går mot slutten, så overtar Sanderstølen Veilag dette fullt og helt. Det framgår av regnskapene at Sanderstølen veilag både har og har tatt vedlikeholdet og kostnadene både til sommervedlikehold og brøyting og annet vintervedlikehold av Hallinghøvdvegen.

Det følger videre av dette ansvaret at Sanderstølen Veilag må fordele kostnadene til vedlikehold både ordinært vedlikehold og ekstraordinært vedlikehold, f.eks som følge av skader, på de enkelte brukerne av veien. Jmf veilovens paragraf 54.

Medlemmene i veilaget betaler en fast årlig avgift som dekker både vedlikehold av Hallinghøvdvegen og interne veier i Sanderstølen hyttefelt 3.

Men kostnadene for ordinært vedlikehold av Hallinghøvdvegen skal fordeles på alle eiere som har eiendom som har adkomst via Hallinghøvdvegen til sin eiendom etter et "brukermeterprinsipp".

Det betyr at kostnadene fordeles utfra hvor stor del av Hallinghøvdvegen som benyttes for å komme inn til sin eiendom direkte, eller via en internvei, for eksempel Solskinslinna.

Fakturaen for deres andel av vedlikeholdet for 2025 er basert på kostnadene som fremkommer i regnskapet for 2025. Utfra regnskapet 2025 er kostnadene til samlet vedlikehold av Hallinghøvdvegen fra FV 51 til bommen på kr 197.258.-

I tillegg kommer et kostnadspåslag til regnskap og fakturering som inngår i den faktura som du mottar.

Beløpet i din faktura fremkommer på bakgrunn av hvor mange brukermeter på Hallinghøvdvegen du benytter for å komme til egen eiendom med bil.

I tillegg vil de av dere som ikke betalte den fakturaen som ble sendt til dere våren 2025 til dekning av 3 tidligere år bli lagt til.

Styret i Sanderstølen veilag er kjent med at det foreligger en tvist mellom Sameiet ved hotellet og dere som har hytter i tilknytning til felt 1 og 2 om deler av felleskostnader til "hotellet" omfatter en andel knyttet til vedlikehold av Hallinghøvdvegen.

Det veilaget kan vise til, er at Sameiet ved hotellet ikke har betalt inn noe for vedlikehold av Hallinghøvdvegen for oppsittere i felt 1 og 2, og at representanter for styret i Sameiet i møter med veilaget har bestridt at vedlikehold av Hallinghøvdvegen er en del av de innkrevde felleskostnadene. Veilaget kan ikke ta stilling til denne tvisten.

Men Sanderstølen veilag, ihht avtale med vegeier og med hjemmel i tinglyst avtale i Brønnøysund og vegloven § 54 er i sin fulle rett til å kreve inn våre kostnader knyttet til vedlikehold av Hallinghøvdvegen som dere bruker for å komme inn til egen eiendom.

Følgende står i Brønnøysundregisteret på Sanderstølen Veilag:
«Veilaget er ansvarlig for og forestår drift og vedlikehold av veistrekningen Hallinghøvdvegen fra fylkesvei 51 og frem til grensen mellom gnr. 64 bnr 31 og gnr 116 bnr 4, samt interne veier innenfor Sanderstølen Felt 3. Veilaget skal sørge for at veien er i forsvarlig og brukelig stand, herunder blant annet brøyting og strøing på vinterstid.»

Vi i styret i veilaget er opptatt av å tilrettelegge for at alle brukere av Hallinghøvdvegen skal oppleve at du har en positiv opplevelse av å benytte veien. At veien er brøytet når du vil benytte veien, og at det er trygt og ferdes på vegen. Men dette gir seg ikke sjøl. Vi håper derfor at du vil betale fakturaen innen forfall.

Dersom du vil bestride kravet må du skriftlig angi på hvilket grunnlag du bestrider kravet. Dersom du ønsker mer innsikt i hvordan de enkelte beløp fremkommer, så ta kontakt med oss i styret på mail **: sanderstolenveilag@ll12.org**

Dersom beløpet ikke blir betalt innen forfall vil det bli sendt purring og det vil påløpe purregebyr og ny frist for betaling.

Ved manglende betaling etter fristens utløp, vil saken bli sendt til inkasso.

for styret i Sanderstølen veilag
12. febr 2026

sanderstolenveilag@ll12.org

Opplysninger om rekvirent (innsender):
Navn og org.nr.: Sanderstølen Hytteinvest – Org. nr.: 921 880 502
Adresse: c/o Hyttelykke AS, Bragernes Torg 8
Postnr/-sted: 3017 Drammen

ERKLÆRING OM PLIKTIG MEDLEMSSKAP I VEILAG

Sanderstølen Hytteinvest AS, org. nr. 921 880 502, er eier av gnr 64, bnr. 31 i Nord Aurdal kommune (**Hovedbølet**). I forbindelse med hytteutvikling skal det skilles ut flere eiendommer fra Hovedbølet (samlet **fradelt eiendom**).

Eier av fradelt eiendom har plikt til å være medlem av Sanderstølen Veilag, som er ansvarlig for og forestår drift og vedlikehold av veien slik denne er beskrevet i veilagets vedtekter. Det påhviler også en forpliktelse til å følge veilaget sine til enhver tid gjeldende vedtekter, samt betale en andel av veilaget sine utgifter og avgifter.

Denne heftelse skal tinglyses på Hovedbølet og følge alle fradelinger.

Forpliktelsen kan ikke avlyses uten samtykke fra Sanderstølen Veilag, org. nr. 925 524 239.

Oslo, den 18.11.2020

For Sanderstølen Hytteinvest AS:

Peter Hougen

Nils Thomas Lien

Doknr: 3407705 Tinglyst: 30.11.2020
STATENS KARTVERK

enova

Energiattest



Adresse	
Hallinghøvdvegen 126, 2923 TISLEIDALEN	
Dato for energimerking **25.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263255**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301313047**
Gårdsnummer **64**	Bruksnummer **396**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2024**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
158,82 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
192,64 kWh/m²	**13 186 kWh**



Hallinghøvdvegen 126, 2923 TISLEIDALEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Hallinghøvdvegen 126, 2923 TISLEIDALEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: 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 13: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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:
Hallinghøvdvegen 126, 2923 Tisleidalen
Gnr. 64, Bnr. 396, Nord-aurdal kommune.

Oppdragsnummer:
71260009

Meglerforetak: PrivatMegleren Valdres

Saksbehandler: Ida Follinglo

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

E-post: ida.follinglo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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