

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

## Ingrid Skrindsrud

**Mobil** 901 25 967

**E-post** ingrid.skrindsrud@aktiv.no

### Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 33 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 323 600,-  
**Selger:** Bjørg Berg  
Jørgen Dihle

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1974  
**BRA-i/BRA Total** 71/78 kvm  
**Tomtstr.:** 900.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 87, bnr. 20  
**Oppdragsnr.:** 1201240150

# Koselig hytte med alle fasiliteter fint beliggende nær Laglimvannet. Vakker

I nærområdet til Slettefjell, med gode solforhold og fin utsikt til bla. Laglimvannet og Hugakollen finner du Liagardsvegen 56. Her er det stille og fredelig, og hytta er et godt utgangspunkt for aktive dager ute i det fri.

Hytta har alle fasiliteter og har blitt betydelig oppgardert og påkostet i perioden fra 2022 og fram til i dag. Her har det bla. blitt skiftet flere vinduer, blitt ny inngangsdør, nytt gulv i vindfang, nyere kjøkkeninnredning, ny rentbrennende ovn og varmepumpe. Det har blitt etablert vannkilde med borehull og nytt avløpsanlegg med septiktank og spredegrøft. I tillegg har enkelt rom blitt malt, så selv om oppgradering/renovering av bad gjenstår, er dette en koselig og praktisk hytte å komme opp til.

Vi ønsker velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	38
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	61
Registreringer i boligmappa .....	66
Informasjon fra kommunen .....	68
Informasjon om el-anlegg .....	91
Informasjon om vann/avløp .....	92
Bekreftelse på formuesverdi .....	93
Grunnbok og tinglyst dagbok .....	94
Nabolagsprofil .....	102
Budskjema .....	113

# Om Liagardsvegen 56

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 71 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 78 m<sup>2</sup>

TBA: 5 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 71 m<sup>2</sup> Vindfang, stue, kjøkken, bad og tre soverom.

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> Bod

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

5 m<sup>2</sup> Terrasse/overbygd inngangsparti.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

#### - Internt bruksareal BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

#### - Eksternt bruksareal BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

#### - Innglasset balkong mv. - BRA-b:

Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong

#### - Terrasse- og balkongareal TBA:

Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

900.4 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt med gress og natureng rundt hytte, ellers naturtomt i hellende terreng. Det ligger to små skogteiger nedenfor tomten.

Ifølge tinglyst skjøte med kart som er vedlagt salgsoppgaven kan ikke eiendommen bebygges eller opparbeides i en stripe på 2 meter fra de gamle eiendomsgrenser/ tomtemerker (markert med steiner). Viser til vedlegg for ytterligere informasjon

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet. For denne eiendommen er grønne (nøyaktige).

### **Beliggenhet**

Solvendt og med fin utsikt mot Laglimvannet finner du Liagardsvegen 56. Eiendommen ligger ved "Jøvnehaugadn" nær Slettefjell, et trivelig område mellom Høre og Hensgardene i Vang. Her er det spredt fritidsbebyggelse og veletablerte gårds- og boligeiendommer. Som nevnt, ligger eiendommen åpent og solrikt til med fin utsikt utover dalen, ned til Laglimvannet, mot Hugakollen og fjellene rundt. Utsikten kan gjerne nyttes fra stuevinduet, fra terrassen eller ute på tomta hvor det er plass til lek og

moro.

Liagardsvegen 56 er omgitt av vakker natur, og har flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet. Nede ved Laglimvannet er det en fin badeplass, og de mange småveiene og stølsveiene i området passer utmerket for fot- og sykkelturner. En tur innover vegen til Leirholstølen, eller stølsvegen over Slettefjell kan anbefales. Det samme kan en tur opp på Mjellknapp (1.678 moh), som gir nydelig utsikt utover store fjellområder. Kongevegen over Filefjell er de siste årene rustet opp som en 10 mil lang vandrerrute fra Vang i Valdres til Lærdal nede ved Sognefjorden. En tur her byr på vakre naturopplevelser, gjerne kombinert med et besøk i Borgun Stavkirke. I området nær hytta er det også gode muligheter for jakt og fiske.

Om vinteren finner en oppkjørte skiløyper ca. 300 m. fra hytta, så her er det bare å spenne på seg skiene og komme seg ut i flotte løyper i nydelig fjellterreng. En tur i velpreparerte skiløyper på Eggeåsen et godt turtips, det samme er turer i mektig natur på Slettefjell eller i Herredalen.

For den som ønsker en dag i alpinbakken, ligger Beitostølen Skisenter med bla. expressheis og kjelkeking ca. 30 minutters kjøring fra hytta. Til Tyn - Filefjell Skisenter med 4 heiser og totalt 17 km nedfarter er det ca. 40 minutters kjøring.

Fra hytta er det ca. 8 km til Ryfoss med rikholdig Jokerbutikk, YX bensinstasjon, kafén Sara`s Mat, barnehage, kommunetannlege, treningssenter, frisør, bruktbuikk m.m. Til kommunesenteret Vang med butikker, servering, barnehage, barne- og ungdomsskole m.m. er det ca. 13 km.

### **Adkomst**

Fra Oslo kan en kjøre E18 til Sandvika, og derfra E16 til Fagernes. Fra Fagernes kjører du ca. 28,4 km videre på E16 i retning Bergen, hvor du da tar til høyre inn på Ellestadvegen.

Kjør nå 3,8 km, og fortsett inn på Hørevegen. Denne følger du i ca. 7,3 km, før du fortsetter inn på Liagardsvegen.

Etter ca. 537 m, svinger du til venstre og hytta ligger på venstre side av veien etter ca. 67 m, merket med Aktiv "til salgs"-skilt.

Alternativ rute fra Bergen: Fra Bergen følg en E16 forbi Voss, gjennom Lærdalstunellen og videre over Filefjell til Tyinkrysset. Fra Filefjellsenteret (dagligvarebutikk og Intersport) følg E16 videre mot Oslo ca. 30,3 km.

Sving til venstre inn på Hensåsvegen og kjør ca. 3,9 km. Sving så til høyre inn på Liagardsvegen og kjør ca. 3,3 km. Ta til høyre og deretter til høyre igjen, og hytta ligger på venstre side av veien etter ca. 58 m, merket med Aktiv "til salgs"-skilt.

God tur!

---

Du kan også klikke deg inn i kartet i Finn-annonsen via mobiltelefonen, og veibeskrivelse vil komme opp automatisk.

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

### **Bebyggelsen**

Hytte og bod.

### **Bygningssakkyndig**

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidsboligen har en tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm, vann og avløp/kloakk.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1974 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklime, fuktsikring, etc.

Det er foretatt betydelige påkostninger i perioden 2022-2024:

- Oppgradert kjøkken med nytt gulv og malt overflater, Kjøkkeninnredning er skiftet med en brukt innredning.
- Skiftet vedovn.
- Varmepumpe.
- Skiftet vinduer i kjøkken og tre vinduer i stue.
- Gulv i vindfang.
- Malt tak og vegger i stue.
- Etablert vannkilde med borehull.
- Etablert nytt avløpsanlegg med septiktank og spredegrøft.
- Skiftet blandebatteri og etablert vifte på bad.

- Ytterdør.
- Inngangsparti.
- Malt innerdører.

Avvik som er påvist skyldes generelt som følge av utidsmessigheter, bruksslitasje og anbefalinger. Se rapport for ytterligere opplysninger.

#### Fritidsbolig

Byggeår: 1974, betydelig påkostet 2022-2024. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og tidligere salgsoppgave.

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

Vedlikehold: Bygget er vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

#### UTVENDIG

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

Foretatt drenering på overside og dels hjørne ved inngangsparti med drensplast og ytterisolering på overside.

Fundamentert med grunmur i lettklinkerblokker.

Trebjelkelag med stubbeloft av plater og eternittplater over lukket kryprom med plast på grunn.

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

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekkingen er av stålplater. Ikke montert takrenner, men ved dreneringsarbeid er det klargjort for nedløp via drenerør på oversiden.

Bygningen har malte trevinduer med 2-og 3 lags isolerglass (skiftet i 2023) ellers trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Bygningen har malt hovedytterdør, adkomst til vindfang. (fra 2023)

Overbygd inngangsparti på 5,4 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Utvendig bod er bygget inntil hytta, innvendig tregulv over uisolert bjelkelag, ellers uinnred/uisolert innvendig. Plassbygd dør av tre.

#### INNVENDIG

Gulv er belagt med lakkerte heltregulv, laminatgulv i kjøkken.



Vegger er kledd med trepanel.  
Himlinger er kledd med trepanel.

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

Elementpipe i lettklinker.  
Montert peisovn i stue og ubrennbar plate på gulv under ovn.

Innvendig har fritidsboligen malte heltre dører.  
Plassbygd skap på to soverom.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Nei

Pkt. 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? - Svar Ja, kun av faglært. Ny septiktank og montering av vann fra nytt borehull til eksisterende anlegg i huset. Arbeid utført av JR VVS & Anlegg AS

Pkt. 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? - Ja. Inntrykking av grunnmur mot nordøst. Utbedret før 2022.

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Svar Ja, kun av faglært. Opplegg varmepumpe , opplegg til komfyr , brønnpumpe og varmekabler vannrør .

Arbeid utført av Elektrisk Instalasjon AS, Vang.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Div.reperasjoner av fasade og bygging av ny tram.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Hytte:

Vindfang, stue, kjøkken, bad og tre soverom. (Soverommet ved gangen er på de originale tegningene byggemeldt til bod).

Utvendig bod (ikke byggemeldt).

### **Standard**

Med kort vei til Slettefjell og Vang sine mektige fjell ligger Liagardsvegen 56, ca. 670 moh. Eiendommen ligger i svakt hellende terreng med gode solforhold og fin utsikt. Her er det stille og fredelig med naturen tett innpå og gode turmuligheter i nærområdet.

Hytta har alle fasiliteter og har blitt betydelig oppgardert og påkostet i perioden fra 2022 og fram til i dag. Her har det bla. blitt skiftet flere vinduer, blitt ny inngangsdør, nytt gulv i vindfang, nyere kjøkkeninnredning, ny rentbrennende ovn og varmepumpe.

Det har blitt etablert vannkilde med borehull og nytt avløpsanlegg med septiktank og spredegrøft. I tillegg har enkelt rom blitt malt, så dette en koselig og praktisk hytte å komme opp til.

Fra hyttas overbygde inngangsparti kommer en inn i et lyst vindfang med god garderobeplass. I stua er det åpent og romslig med fin plass til både sofa- og spisegruppe. En stilig peisovn gir god varme og en hyggelig stemning til rommet, mens varmepumpen sørger for lun og jevn varme.

På kjøkkenet er det satt inn en nyere kjøkkeninnredning med malte fronter og laminat benkeplate i trefylling. Innredningen har godt med skap- og benkeplass, og integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator, denne med avtrekk ut.

I hytta er det tre soverom, alle med plass til dobbeltseng eller familiekøyer. På to av soverommene er det plassbygde skap.

Hytta har et eldre bad med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegg. På badet er det vegghengt servant, speilskap og toalett og dusjkabinett. Varmtvannsbereder på ca. 200 l fra 2014 står også her, og det er montert avtrekksvifte i yttervegg. Badet varmes opp av strålevarmer. Grunnet alder opplyses det i tilstandsrapport at renovering av badet vil måtte påregnes.

I kryprom finner en hovedvannledning i isotherm med varmekabel og tilknyttet trykktank i glassfiber. (Det må ettersees isolering av VVS-utstyr og ledninger.)

Inntil hytta er det oppført bod i uisolert bindingsverk. I boden er det god plass til oppbevaring av ved og annet utstyr.

---

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

#### Fritidsbolig

#### Utvendig

#### Taktekking, TG2

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

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

#### Nedløp og beslag, TG2

Ikke montert takrenner, men ved dreneringsarbeid er det klargjort for nedløp via drenerør på oversiden.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:
- Anbefaler etablering av forkantbeslag evt. takrenner for bortledning av takvann og gjennomgang av pipebeslag.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel. Foretatt utskifting av kledning ved skifte av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting.

#### Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltakkonstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kryploft er innsisert fra luke i himling fra vindfang, synlig tilleggsisolert i senere tid og opplyst om 15 cm. Må hensyntas alder på konstruksjon og bør ettersees vinterstid, må hensyntas at det ikke er undertak på takkonstruksjonen og evt. kondens fra plater kommer ned i konstruksjonen, nullpunktet fra varme i hytta til kryploft er da avgjørende. Lufting er ført i plate bølge og bør vurderes ytterligere lufting.

Tiltak:

- Anbefales holdes under tilsyn, og bemerkede anbefalinger bør vurderes ved skifte av tak.

#### Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-og 3 lags isolerglass (skiftet i 2023, tg1) ellers trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Må hensyntas alder på de eldste vinduene, må påregnes utskifting.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Overbygd inngangsparti på 5,4 kvm. Oppført i betong/bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tiltak:

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendig bod, TG2

Utvendig bod er bygget inntil hytta, innvendig tregulv over uisolert bjelkelag, ellers uinnred/uisolert innvendig. Plassbygd dør av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert skjevheter i denne delen av bygningen, skjevhet og enkel fundamentering på grunn der tiltak bør vurderes.

Tiltak:

- Tiltak bør vurderes.

Innvendig

Overflater, TG2

Gulv er belagt med lakkerte heltregulv, laminatgulv i kjøkken. Vegger er kledd med trepanel. Himlinger er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Det er registrert slitasje på enkelte gulv der tiltak med slip/overflatebehandling eller skifte bør foretas, det er på enkelte overflater/rom foretatt påbegynnende overflatebehandling som ikke er slutført og ufagmessighet. anbefaler tiltak.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Gulvkonstruksjonen er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 13 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 17 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak:

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

Radon, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG3

Elementpipe i lettklinker. Montert peisovn i stue og ubrennbar plate på gulv under ovn. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tiltak:

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Krypkjeller, TG2

Trebjelkelag med stubbeloft av plater og eternittplater over lukket kryprom med plast på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Krypkjeller er generelt en risikokonstruksjon fordi det er utsatt for fuktpåkjenning fra grunn og terreng.

Tiltak:

- Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

Innvendige dører, TG2

Innvendig har fritidsboligen malte heltre dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører tar i karm. Dører er stort sett malt, men gjenstår mindre arbeid med bla. dørhåndtak.

Tiltak:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom - Bad

Generell, TG3

Bad har vinylbelegg med oppbrett, vegger er kledd med baderomsplater og himling kledd med trepanel. Montert klosett, servant og dusjkabinett. Strålevarmer. avtrekksvifte. Baderom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet. På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt. Det er målt 20 mm høydeforskjell fra belegg ved dørterskel til topp slukrist. Det er målt fall på gulv til sluk, men forhøyning/motfall rundt sluk. Avløp dusj er koblet direkte. Våtrom har alder som tilsier at forventet levetid er oppbrukt, må hensyntas nevnte punkt ved videre bruk og påregnes at renovering vil være nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ventilator tilknyttet skjøteledning og bør etableres fast tilkobling.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber. Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk

bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

Elektrisk anlegg, TG2

Sikringskap med skru- og automatsikringer plassert i vindfang. Montert fjernavleser som er skiftet i 2016.

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)? - Nei

Spørsmål til eier:

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- 1974. Kommentar: Installert i 1974, sist oppgardert i 2023

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? - Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? - Ja.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? - Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

#### Inntak og sikringsskap

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

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

12. 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? - Ja.

Kommentar: Som følge av alder.

Generell kommentar: For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann. Men som følge av dels eldre anlegg med skrusikringer bør det foretas etterhvert oppgraderinger.

#### Tomteforhold

##### Drenering, TG2

Foretatt drenering på overside og dels hjørne ved inngangsparti med drensplast og ytterisolering på overside.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Anbefaler klemlist/innpussing av plast.

Tiltak:

- Medtatt lokale tiltak for å lukke avvik.

Kostnadsestimat : Under 10 000

##### Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundamentert med grunnmurer i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Fra kryprom ble det registrert sprekker og utgliding i mur på overside som tyder på jordpress/setning, ikke utført med ublokk i grunnmur. Utvendig er det foretatt tiltak med skifte av masse og drensplast. Skjevheter i pilarer på bod der tiltak og oppretting bør foretas.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Påviste skader må utbedres.
- Må holdes under tilsyn og tiltak av mur vurderes, jmf eier ble utvendig tiltak foretatt før nåværende eier og tidligere eier utføre forbedring av utvendig forhold/terreng.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

#### **Innbo og løsøre**

Hytta selges møblert med innbo og løsøre, med unntak av:

- Vaskemaskin
- Pyntehåndkle og hylle på kjøkkenet



- To brune skinnstoler
- Rundt svart bord
- Svart speil
- Tv
- Svart hjertespeil
- Spottere over senga
- Heklet sengeteppe
- Alt verktøy
- Spisestuestoler byttes mot sorte
- Gardiner byttes grå mot mønstrede

Det er ferdig vasket til visning og hytta blir ikke ytterligere vasket etter dette.

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

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

### **Parkering**

Helårsparkering ved hytta.

Ifølge tinglyst skjøte som er vedlagt salgsoppgaven skal felles vei mellom Liagardsvegen 54 og Liagardsvegen 56 forbli på samme sted som i dag; midt imellom de to hytters hovedbygninger. Parkeringsareal for de to hyttene er tilsvarende på øst- (L54) og vest- (L56) siden av denne tilkomstvegen mellom hyttene. Viser til vedlegg for ytterligere informasjon.

### **Forsikringsselskap**

klp

### **Polisenummer**

94528046

### **Diverse**

Vedr. Brannforebygging:

Vang kommune opplyser at det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen. Ta kontakt med Valdres brann- og redningstjeneste IKS. Megler har sendt forespørsel, men ikke mottatt svar. Kontakt megler for mer informasjon.

Det som finnes på eiendommen av røykvarslere, brannslukningsapparat og evt. annet

brannslukningsutstyr overtas i den stand det er i. Det anbefales på generelt grunnlag å jevnlig kontrollere brannslukningsutstyr ihht. Forskrift om brannforebygging.

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Ny rentbrennende ovn.

Varmepumpe.

Elektrisk oppvarming.

### **Info strømforbruk**

Vang energi opplyser:

Anlegget har aldri blitt kontrollert.

Årsforbruket var i 2023 på 5137 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Gul

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 290 000

### **Info kommunale avgifter**

Offentlige avgifter pr. 2024:

Renovasjon pr. år: kr. 2.157,50

Tilsyn- /feiegebyr pr år: kr. 438,50.

I tillegg kommer slamtømming med grunnsats og avgift pr. m<sup>3</sup>. (Tømmes første gang i 2026).

VKR opplyser: Her er det registrert inn en ny slamavskiller på 4 m<sup>3</sup>. Den tømmes hvert fjerde år, og er satt opp med første tømming i 2026. Anlegget tømmes med avvanningsbil.

Grunnpris for tømming, pr. anlegg kr. 1.405,-

Avvanningsbil, teknisk volum pr. m<sup>3</sup> kr. 555,-

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr. 325.993,-

### **Andre utgifter**

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Brøyting ca. kr. 2.000,- pr år.

Vedlikehold av vei.

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 87, bruksnummer 20 i Vang kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3454/87/20:

03.04.2020 - Dokumentnr: 2303879 - Bestemmelse om veg  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2020 - Dokumentnr: 2303879 - Bestemmelse om parkering  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2020 - Dokumentnr: 2303879 - Bestemmelse om gjerde  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2020 - Dokumentnr: 2303879 - Bestemmelse om bebyggelse  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1969 - Dokumentnr: 1076 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3454 Gnr:87 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1020729 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0545 Gnr:87 Bnr:20

03.04.2020 - Dokumentnr: 2303879 - Bestemmelse om brønnrett  
Rettighet hefter i: Knr:3454 Gnr:87 Bnr:1

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Det foreligger søknad om byggetillatelse.

Generell informasjon fra Vang kommune:

"Eldre hus oppført på 60- talet manglar ofte bruksløyve. Plan- og bygningslova kom i 1965, og fyrst då eit krav om å søke og få godkjend bruk av bygning, men det tok nokre år å få lovverket opp å gå. Vi opplever også at det ved seinare høve har skjedd at ein bustad ikkje har fått utskrive eit formelt bruksløyve. Kommunen skal i ettertid ikkje skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998. Bustadar frå denne perioden er likevel å ansjå som godkjend for det formålet dei har vore nytta til."

Lovlighet ihht tilstandsrapport:

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er avvik i bruk/vegger i enkelte rom som bla. Soverommet ved gangen er på de originale tegningene byggemeldt til bod og fasade. Det er endringer i tegningene ved kjøkkenet der "vaskerommet" på de originale tegningene nå er en del av kjøkkenet. Ut fra de originale tegningene er det også påbygd en utvendig bod som ikke er

byggemeldt. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

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

Foretatt oppgraderinger i periode 2022-2024, innvendig foretatt tiltak med stor grad av egeninnsats. Tiltak med vann og avløpsanlegg foretatt av innleid håndverkere.

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

### **Vei, vann og avløp**

Lett og grei adkomst både på sommer og vinterstid. Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Det foreligger veirett, der 87/20 og 87/1 har felles innkjørsel/tun, se tinglyst anmerkning

Innlagt vann og avløp.

Eier har etablert nytt borehull med pumpe og tank, samt nytt kloakkanlegg, septiktank og infiltrasjonsanlegg.

Privat grunnboret brønn fra 2023. Septiktank av glassfiber fra 2023. Overløp til grøft.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner

Id: 0545K001

Navn: Kommuneplanens arealdel, Vang kommune 2015-2027

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 18.12.2014

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/206/>

0545K001\_f%c3%b8resegner.pdf - <https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/218/>

0545K001\_plankart.pdf

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

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med

hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

---

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen ligger i et moderat til lav aktsomhetsområde for radon, med deler av tomten ligger inntil et høyt aktsomhetsområde for radon.

#### **Adgang til utleie**

Hytta har ikke egen utleiedel.

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odell på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 290 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

32 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

33 600 (Omkostninger totalt)

48 700 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

51 500 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 323 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 338 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 341 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 33 600



### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 20.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 3,50 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

### **Oppdragsansvarlig**

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

**Ansvarlig megler**

Linn Hamre

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

linn.hamre@aktiv.no

Tlf: 997 34 264

Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14

2900 Fagernes

Tlf: 613 66 633

**Salgsoppgavedato**

03.02.2025

















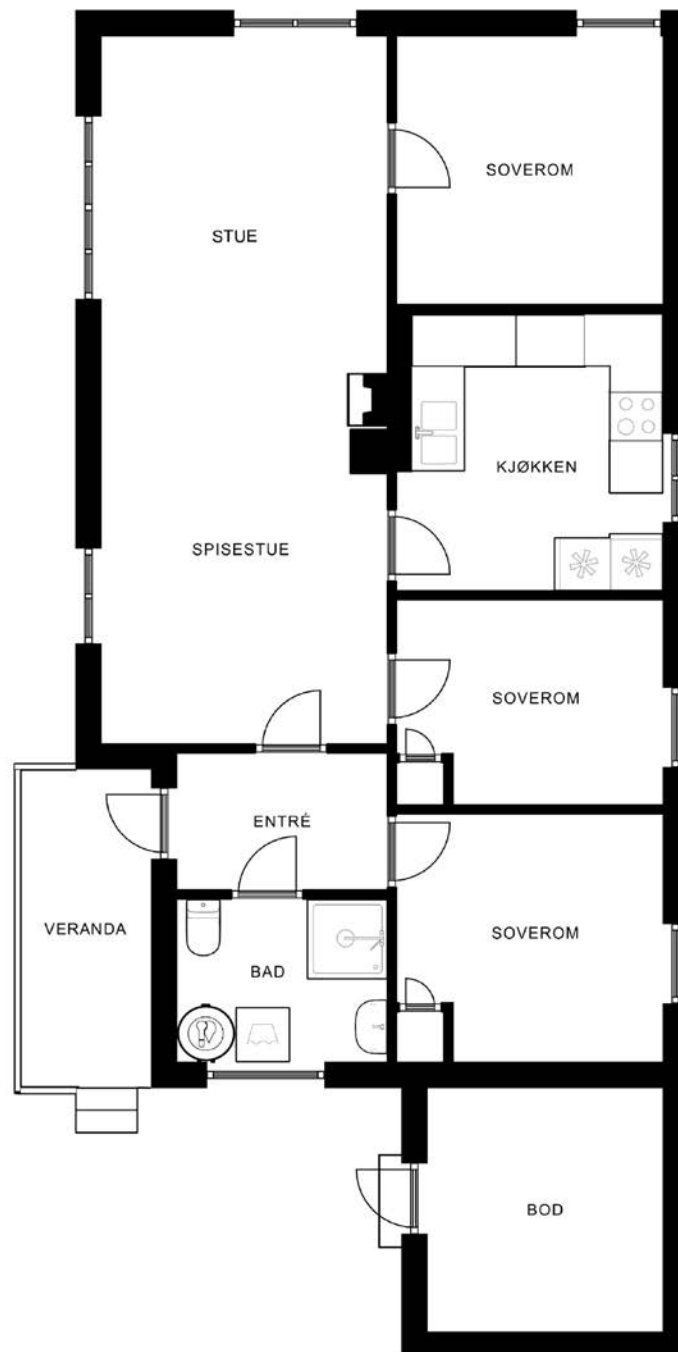








# Plantegning







Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Liagardsvegen 56, 2973 RYFOSS  
 VANG kommune  
 # gnr. 87, bnr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m<sup>2</sup> BRA-i: 71 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.11.2024

Rapportdato: 26.11.2024

Oppdragsnr.: 11138-1560

Referansenummer: CH1601

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2024472



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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



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

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

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

## Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



### Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende mellom Jøvnehaugen og tjernet Laglim mellom Hensåsen og Ryfoss ved foten av Slettefjell i Vang kommune. Eiendommen har sol og utsikt mot dalføret og Hugakollen. Avstand til Ryfoss med dagligvarebutikk er 8 km og avstand til Fagernes med alle fasiliteter er omlag 40 km. I nærområdet er det gode turmuligheter både sommer som vinter, kort avstand til preparerte skiløyper.

Fritidsboligen har en tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm, vann og avløp/kloakk.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1974 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inn klima, fuktsikring, etc.

Det er foretatt betydelige påkostninger i perioden 2022-2024:

- Oppgradert kjøkken med nytt gulv og malt overflater, kjøkkeninnredning er skiftet med en brukt innredning.
- Skiftet vedovn.
- Varmepumpe.
- Skiftet vinduer i kjøkken og tre vinduer i stue.
- Gulv i vindfang.
- Malt tak og vegger i stue.
- Etablert vannkilde med borehull.
- Etablert nytt avløpsanlegg med septiktank og spredegrøft.
- Skiftet blandebatteri og etablert vifte på bad.
- Ytterdør.
- Inngangsparti.
- Malt innerdører.

Avvik som er påvist skyldes generelt som følge av utidsmessigheter, bruksslitasje og anbefalinger.

Se rapport for ytterligere opplysninger.

### Fritidsbolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.  
Foretatt drenering på overside og dels hjørne ved inngangsparti med dreneringsplatt og ytterisolering på overside.  
Fundamentert med grunnmurer i lettklinkerblokker.

Trebjelkelag med stubbeloft av plater og eternittplater over lukket kryprom med platt på grunn.

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

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekkingen er av stålplater. Ikke montert takrenner, men ved dreneringsarbeid er det klargjort for nedløp via drenerør på oversiden.

Bygningen har malte trevinduer med 2-og 3 lags isolerglass (skiftet i 2023) ellers trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Bygningen har malt hovedytterdør, adkomst til vindfang. (fra 2023)

Overbygd inngangsparti på 5,4 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Utvendig bod er bygget inntil hytta, innvendig tregulv over uisolert bjelkelag, ellers uinnred/uisolert innvendig. Plassbygd dør av tre.

[Gå til side](#)

### INNENDIG

Gulv er belagt med lakkerte heltregulv, laminatgulv i kjøkken.

Vegger er kledd med trepanel.  
Himlinger er kledd med trepanel.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret og det er luftet kryprom.

Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderst til lave forekomster.

Elementpipe i lettklinker.  
Montert peisovn i stue og ubrennbar plate på gulv under ovn.

Innvendig har fritidsboligen malte heltre dører.

Plassbygd skap på to soverom.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

# Beskrivelse av eiendommen

Bad har vinylbelegg med oppbrett, vegger er kledd med baderomsplater og himling kledd med trepanel. Montert klosett, servant og dusjkabinett. Strålevarmer. avtrekksvifte.

Våtrom har alder som tilsier at forventet levetid er oppbrukt, må hensyntas nevnte punkt ved videre bruk og påregnes at renovering vil være nødvendig.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom i vegg mot bad/dusj.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i plater og malte fronter med over- og underskap, laminat benkeplate i trefylling med fliser ved koketopp og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator.

Det er kjøkken ventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Hovedvannledning i isoterm med varmekabel og tilknyttet trykktank i glassfiber plassert i kryprom. (må ettersees isolering av vvs-utstyr og ledninger) Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2014.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via veggventiler i yttervegg og klaffventiler i vindu.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Luft til luft varmepumpe er plassert i stue.

Sikringssskap med skru- og automatsikringer plassert i vindfang. Montert fjernavleser som er skiftet i 2016.

Montert brannslukningsapparat og røykvarsler.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft fra 2023. Det er privat grunnboret brønn fra 2023. o Septiktanken er av glassfiber fra 2023.

Tomt med gress/natureng rundt hytte, ellers naturtomt i skrående terreng ved barskog ca 660 m.o.h.

## Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

[Gå til side](#)

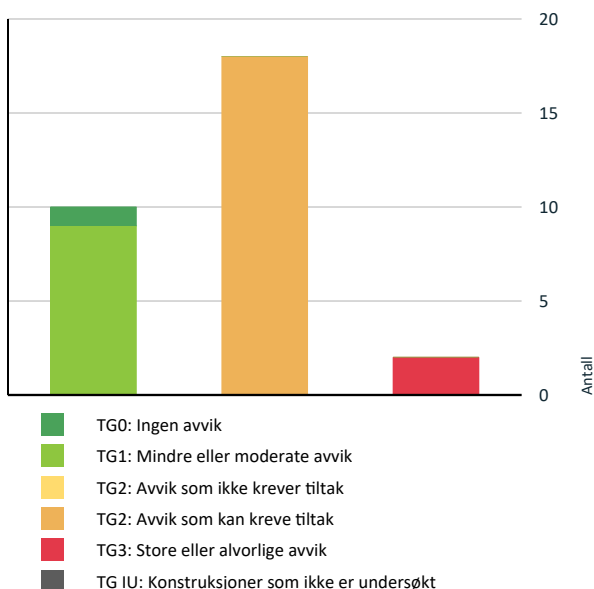
### Fritidsbolig

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

Det er avvik i bruk/vegger i enkelte rom som bla. et soverom som er byggemeldt til bod og fasade

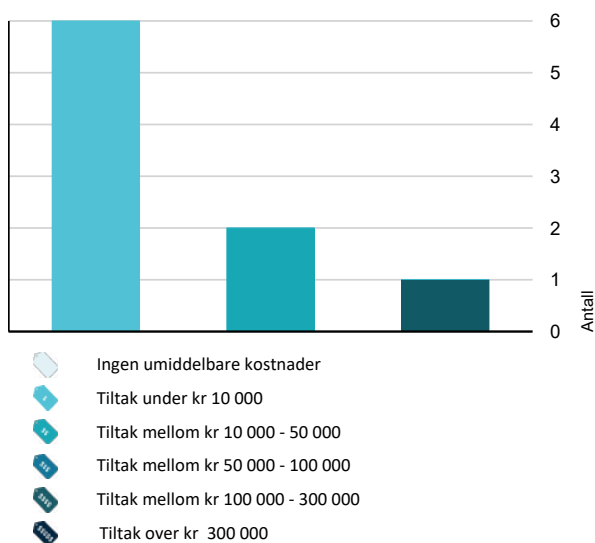
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

### Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 87/20 i Vang kommune.

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

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

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunktet og det forutsettes at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendig bod [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1974

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og tidligere salgsoppgave.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

### Tilbygg / modernisering

År	Modernisering	Beskrivelse
2019	Modernisering	Foretatt tiltak med skifte av masse med dreneringsarbeid og utvendig isolering av grunnmur på overside.
2022	Modernisering	Det er foretatt betydelige påkostninger i perioden 2022-2024: - Oppgradert kjøkken med nytt gulv og malt overflater, kjøkkeninnredning er skiftet med en brukt innredning. - Skiftet vedovn. - Varmepumpe. - Skiftet vinduer i kjøkken og tre vinduer i stue. - Gulv i vindfang. - Malt tak og vegger i stue. - Etablert vannkilde med borehull. - Etablert nytt avløpsanlegg med septiktank og spredegrøft. - Skiftet blandebeholder og etablert vifte på bad. - Ytterdør. - Inngangsparti. - Malt innerdører.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

### ⚠ TG 2 Nedløp og beslag

Ikke montert takrenner, men ved dreneringsarbeid er det klargjort for nedløp via drenerør på oversiden.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Anbefaler etablering av forkantbeslag evt. takrenner for bortledning av takvann og gjennomgang av pipebeslag.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ⚠ TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel. Foretatt utskiftning av kledning ved skifte av vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting.

### ⚠ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon med sperrer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kryploft er inspisert fra luke i himling fra vindfang, synlig tilleggsisolert i senere tid og opplyst om 15 cm. Må hensyntas alder på konstruksjon og bør ettersees vinterstid, må hensyntas at det ikke er undertak på takkonstruksjonen og evt. kondens fra plater kommer ned i konstruksjonen, nullpunktet fra varme i hytta til kryploft er da avgjørende. Lufting er ført i plate bølge og bør vurderes ytterligere lufting.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales holdes under tilsyn, og bemerkede anbefalinger bør vurderes ved skifte av tak.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-og 3 lags isolerglass (skiftet i 2023, tg1) ellers trevinduer med koblet glass fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Må hensyntas alder på de eldste vinduene, må påregnes utskifting.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Slitasje på vindu

## TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, adkomst til vindfang. (fra 2023)

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd inngangsparti på 5,4 kvm. Oppført i betong/bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Åpning i rekkverk

## TG 2 Utvendig bod

Utvendig bod er bygget inntil hytta, innvendig tregulv over uisolert bjelkelag, ellers uinnred/uisolert innvendig. Plassbygd dør av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i denne delen av bygningen, skjevhet og enkel fundamentering på grunn der tiltak bør vurderes.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør vurderes.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Gulv er belagt med lakkerte heltregulv, laminatgulv i kjøkken. Vegger er kledd med trepanel. Himlinger er kledd med trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

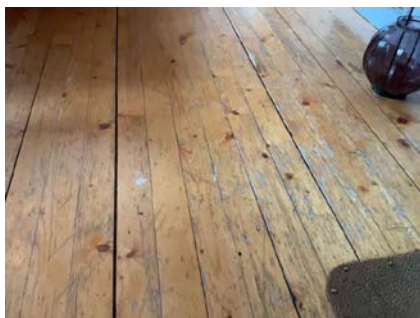
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er registrert slitasje på enkelte gulv der tiltak med slip/overflatebehandling eller skifte bør foretas, det er på enkelte overflater/rom foretatt påbegynnende overflatebehandling som ikke er slutført og ufagmessighet. Anbefaler tiltak.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Gulvslitasje der slip/overflatebehandling må påregnes



Gjenstår tiltak på enkelte overflater der oppussing bør foretas, da det er stedvis påbegynt og med ufagmessighet

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjonen er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 13 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 17 mm i hele rommet.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret og det er luftet kryprom.

Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderst til lave forekomster.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker.

Montert peisovn i stue og ubrennbar plate på gulv under ovn.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sotluke er plassert i skap på kjøkken

## ! TG 2 Kryp Kjeller

Trebjelkelag med stubbeloft av plater og eternittplater over lukket kryprom med plast på grunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjeller er generelt en risikokonstruksjon fordi det er utsatt for fukt påkjenning fra grunn og terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen malte heltre dører.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm. Dører er stort sett malt, men gjenstår mindre arbeid med bla. dørhåndtak.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygd skap på to soverom.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Bad har vinylbelegg med oppbrett, vegger er kledd med baderomsplater og himling kledd med trepanel. Montert klosett, servant og dusjkabinett. Strålevarmer. avtrekksvifte.

Baderom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Det er målt 20 mm høydeforskjell fra belegg ved dørterskel til topp slukrist. Det er målt fall på gulv til sluk, men forhøyning/motfall rundt sluk. Avløp dusj er koblet direkte.

Våtrom har alder som tilsier at forventet levetid er oppbrukt, må hensyntas nevnte punkt ved videre bruk og påregnes at renovering vil være nødvendig.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom i vegg mot bad/dusj.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i plater og malte fronter med over- og underskap, laminat benkeplate i trefylling med fliser ved koketopp og oppvaskum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator.

Nylig oppgradert kjøkken oppusset rom og montert brukt kjøkken med tilpasninger for rommet.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilator tilknyttet skjøteledning og bør etableres fast tilkobling.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport

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

## ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## ! TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via veggventiler i yttervegg og klaffventiler i vindu.

## ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning i isoterm med varmekabel og tilknyttet trykktank i glassfiber plassert i kryprom. (må ettersees isolering av vvs-utstyr og ledninger)

## ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2014.

## Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring.  
Luft til luft varmepumpe er plassert i stue.

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Sikringskap med skru- og automatsikringer plassert i vindfang. Montert fjernleser som er skiftet i 2016.

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)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1974 Installert i 1974, sist oppgardert i 2023**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

# Tilstandsrapport

Ja

12. 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?  
**Ja Som følge av alder.**

## Generell kommentar

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann. Men som følge av dels eldre anlegg med skrusikringer bør det foretas etter hvert oppgraderinger.



Sikringskap i vindfang.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Montert brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

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

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Foretatt drenering på overside og dels hjørne ved inngangsparti med drengplast og ytterisolering på overside.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

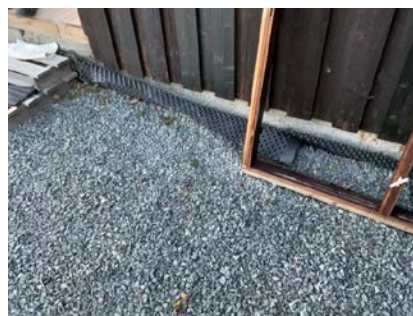
Anbefaler klemlist/innpussing av plast.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Medtatt lokale tiltak for å lukke avvik.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Mangler klemlist

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med grunnmur i lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Fra krypprom ble det registrert sprekker og utgliding i mur på overside som tyder på jordpress/setning, ikke utført med ublokk i grunnmur. Utvendig er det foretatt tiltak med skifte av masse og drengplast. Skjevheter i pilarer på bod der tiltak og oppretting bør foretas.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Påviste skader må utbedres.

Må holdes under tilsyn og tiltak av mur vurderes, jmf eier ble utvendig tiltak foretatt før nåværende eier og tidligere eier utføre forbedring av utvendig forhold/terreng.

# Tilstandsrapport



Det er foretatt utbendig tiltak med isolering og utskifting av masse, lokale tiltak av mur bør vurderes og holdes under tilsyn.



Skjevheter ned utgliding av mur på overside

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast.  
Det er septiktank med overløp til grøft fra 2023. Det er privat grunnboret brønn fra 2023.

## ! TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber fra 2023.

# 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?

Aralet 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 målbar 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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinn deling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygnings sakkyndige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	71	7		78	5
<b>SUM</b>	<b>71</b>	<b>7</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>78</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er avvik i bruk/vegger i enkelte rom som bla. et soverom som er byggemeldt til bod og fasade

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Foretatt oppgraderinger i periode 2022-2024, innvendig foretatt tiltak med stor grad av egeninnsats. Tiltak med vann og avløpsanlegg foretatt av innleid håndverkere.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	71	7



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2024	Stian Hagen Jørgen Dihle	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3454 VANG	87	20		0	900.4 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

### Adresse

Liagardsvegen 56

### Hjemmelshaver

Berg Bjørg 1/2, Dihle Jørgen 1/2

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende mellom Jøvnehaugen og tjernet Laglim mellom Hensåsen og Ryfoss ved foten av Slettefjell i Vang kommune. Eiendommen har sol og utsikt mot dalføret og Hugakollen. Avstand til Ryfoss med dagligvarebutikk er 8 km og avstand til Fagernes med alle fasiliteter er omlag 40 km. I nærområdet er det gode turmuligheter både sommer som vinter, kort avstand til preparerte skiløyper.

### Adkomstvei

Adkomst med innkjørsel fra Liagardsvegen, avkjørsel med naturvei til hytte og parkering på eiendommen. (foreligger veirett, der 87/20 og 87/1 har felles innkjørsel/tun, se tinglyst anmerkning)

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til spredegrøft.

### Regulering

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

### Om tomten

Tomt med gress/natureng rundt hytte, ellers naturtomt i skrående terreng ved barskog ca 660 m.o.h.

### Tinglyste/andre forhold

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.11.2024		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	11.11.2024	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	30.10.2024	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	3	Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befarings	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspæren 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CH1601>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Valdres	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1201240150	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Jørgen Dihle	Bjørge Berg
<b>Gateadresse</b>	
Liagardsvegen 56	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
RYFOSS	2973
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	klp
Polise/avtalenr.	94528046

Document reference: 1201240150

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 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  
Beskrivelse
- 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 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   
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja

Document reference: 1201240150

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1201240150



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Dihle	2fb8df9cad9b0f1a0091d484 872cbb3c4635aacf	15.11.2024 14:35:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
BJØRG BERG	08a49f7f1c83a2f6120664c1 2c73eadfaf24ff94	15.11.2024 16:22:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201240150

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



# SAMMENDRAG



**Boligmappennummer:** CEE0012  
**Matrikkel:** 3454-87/20/0/0  
**Bruksenhet:** H0101  
**Andelsnr:** 0



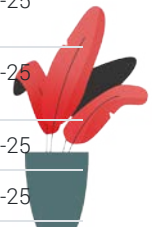
**Hjemmelshavere:**  
 Bjørg Dihle, Jørgen Dihle



**Adresse:**  
 Liagardsvegen 56,  
 2973 RYFOSS

## LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 18 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
ANTI-TWIN RK 6MM2 SORT 100M H 07V-K	ELEKTRISK INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-11-25
PR 500V 2X1,5 ER/1,5 MM2 B50 N NEXANS	ELEKTRISK INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-11-25
PR 500V 2X2,5 ER/2,5 MM2 B50 N NEXANS	ELEKTRISK INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-11-25
PR 500V 2X2,5 ER/2,5 MM2 B50 N NEXANS	ELEKTRISK INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-11-25
Koblingsboks HVIT IP20 2x3 polet klemme 90x65x30 mm Son	ELEKTRISK INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-11-25
INNST.KL. WAGO 221-413 m/ åpner 0,14 - 4mm2 3pol	ELEKTRISK INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-11-25
POWERLINE 3G2,5 /16 100 M PN I RØR HVIT	ELEKTRISK INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-11-25
Thorsman TC 6x9mm (spiker: 1,6x25mm, C5M Hvit clips) se	ELEKTRISK INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-11-25
Thorsman TC 10-14 (spiker: 2,0x30mm, C5M Hvit clips) se	ELEKTRISK INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-11-25
Thorsman TC 14-20 (spiker: 2,0x35mm, C5M Grå clips) set	ELEKTRISK INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-11-25
MAGASINKLAMMER MTP-O-16 CASTOR	ELEKTRISK INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-11-25
MAGASINKLAMMER MTP-O-16 CASTOR	ELEKTRISK INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-11-25
BRYTER S16/2 VP IP55 M/LYS PH. VANNTETT LYS ELKO	ELEKTRISK INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-11-25
IC60 RCBO 2P 15A C30MA JFA NEK A9D14215	ELEKTRISK INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-11-25
A9XAH257 Samleskinne 2P 9mm+L1L2-57 mod	ELEKTRISK INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-11-25



**Boligmappa**

**Post og Elektrisk Kontakt**

Postboks 2923 Solli

Telefon: 919 18 400

Drifning

Kundeservice

0230 Oslo

Elektrisk

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
A9XPE210 Endeysel samleskinne 2P pkn à 10stk	ELEKTRISK INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-11-25
DZ5CE060 Endehylse 6mm2 norm	ELEKTRISK INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-11-25
50mm /41-50M PE Dobbeltvegget DV korr.kabelrør rød	ELEKTRISK INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-11-25

**LASTET OPP AV BOLIGEIER** (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



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	BAKKETUN	Beregnet areal	900.4
Etablert dato	12.03.1969	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	87/20
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsf.	23.08.2019 25.08.2019	19/583		87/1, 87/20
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	10.01.2013 10.01.2013	13/40		87/1, 87/20
Skylddeling Skylddeling	12.03.1969			87/1, 87/20

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6781755.69	486155.07	0	Ja	900.4	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BERG BJØRG F230148*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Torgvegen 6 2760 2760 BRANDBU	Bosatt (B)
DIHLE JØRGEN F250149*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Torgvegen 6 2760 2760 BRANDBU	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Liagardsvegen 56

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2973 RYFOSS	Kirkesogn	03100604 Heensåsen
Grunnkrets	105 Heen-Lien	Tettsted	
Valgkrets	1 Vang		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	158379619		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
---	-----------	--	-------------------------------------	------------------	--

**1: Bygning 158379619: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

**Bygningsstatushistorikk**

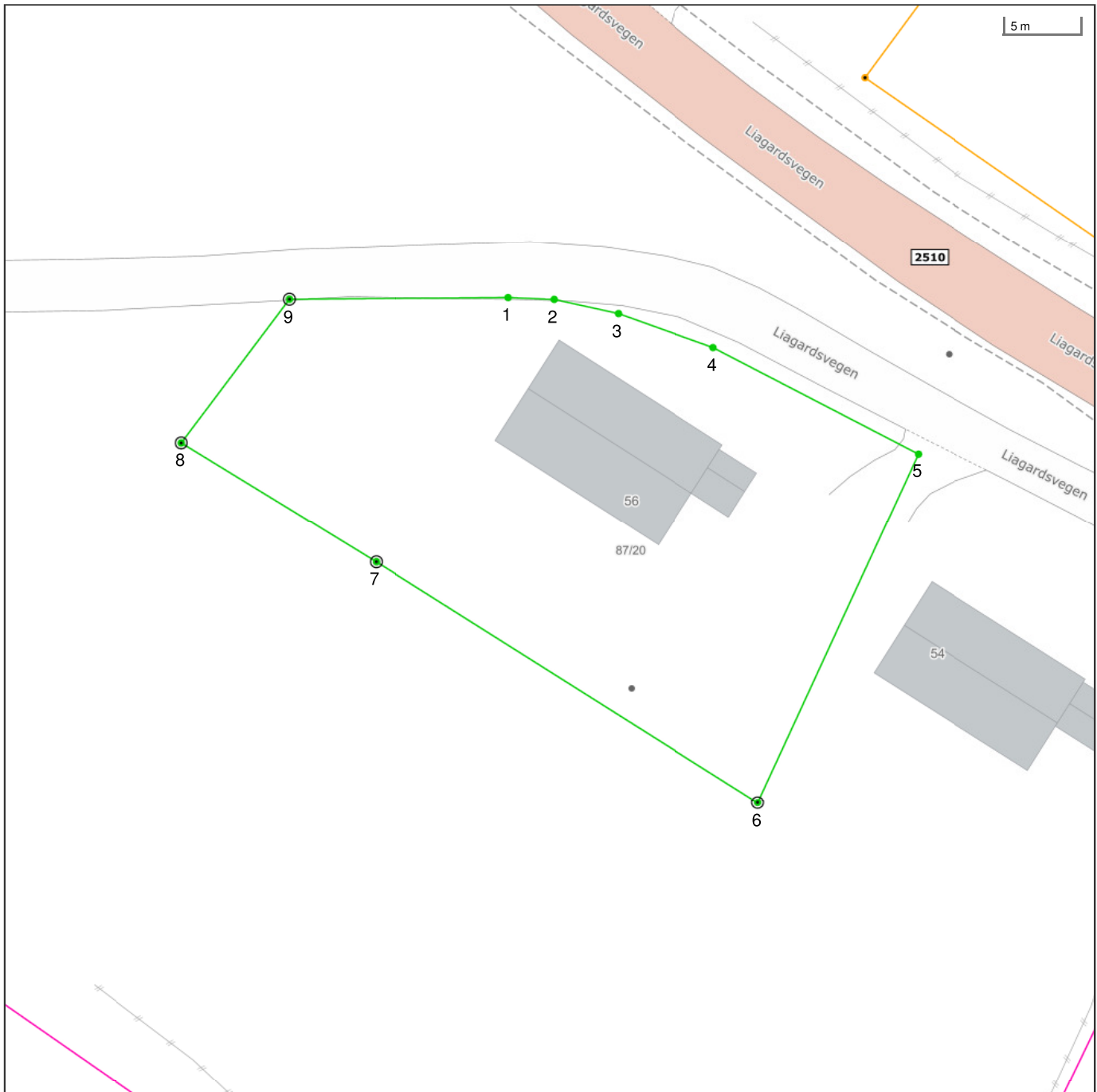
Bygningsstatus	Dato	Reg.dat
Tatt i bruk		27.11.2007

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Liagardsvegen 56	H0101	87/20	0	0	0	0	



# Eiendomskart for eiendom 3454 - 87/20//



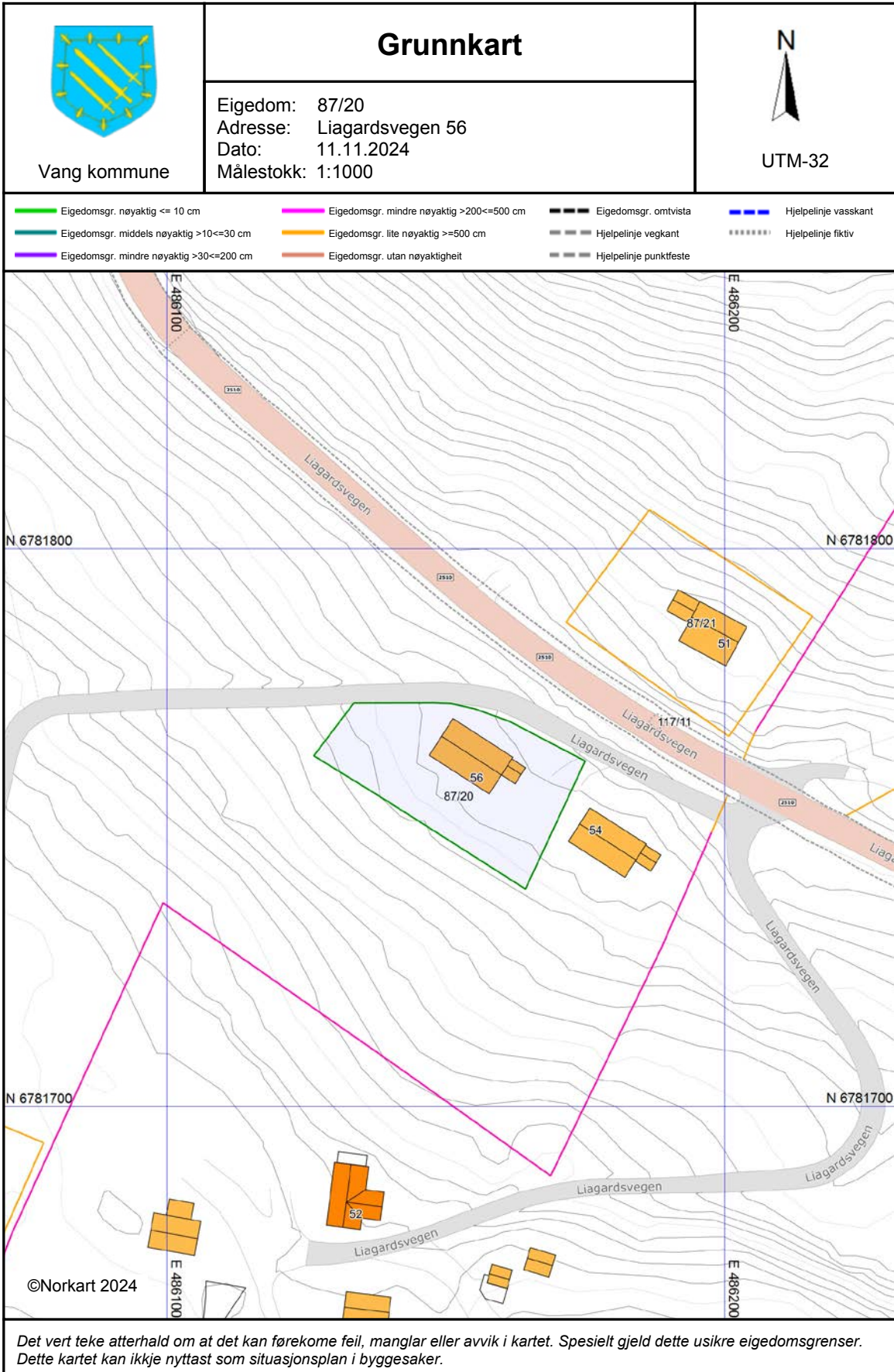
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	900,40 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6781755,6885	<b>Øst</b> 486155,07244138664

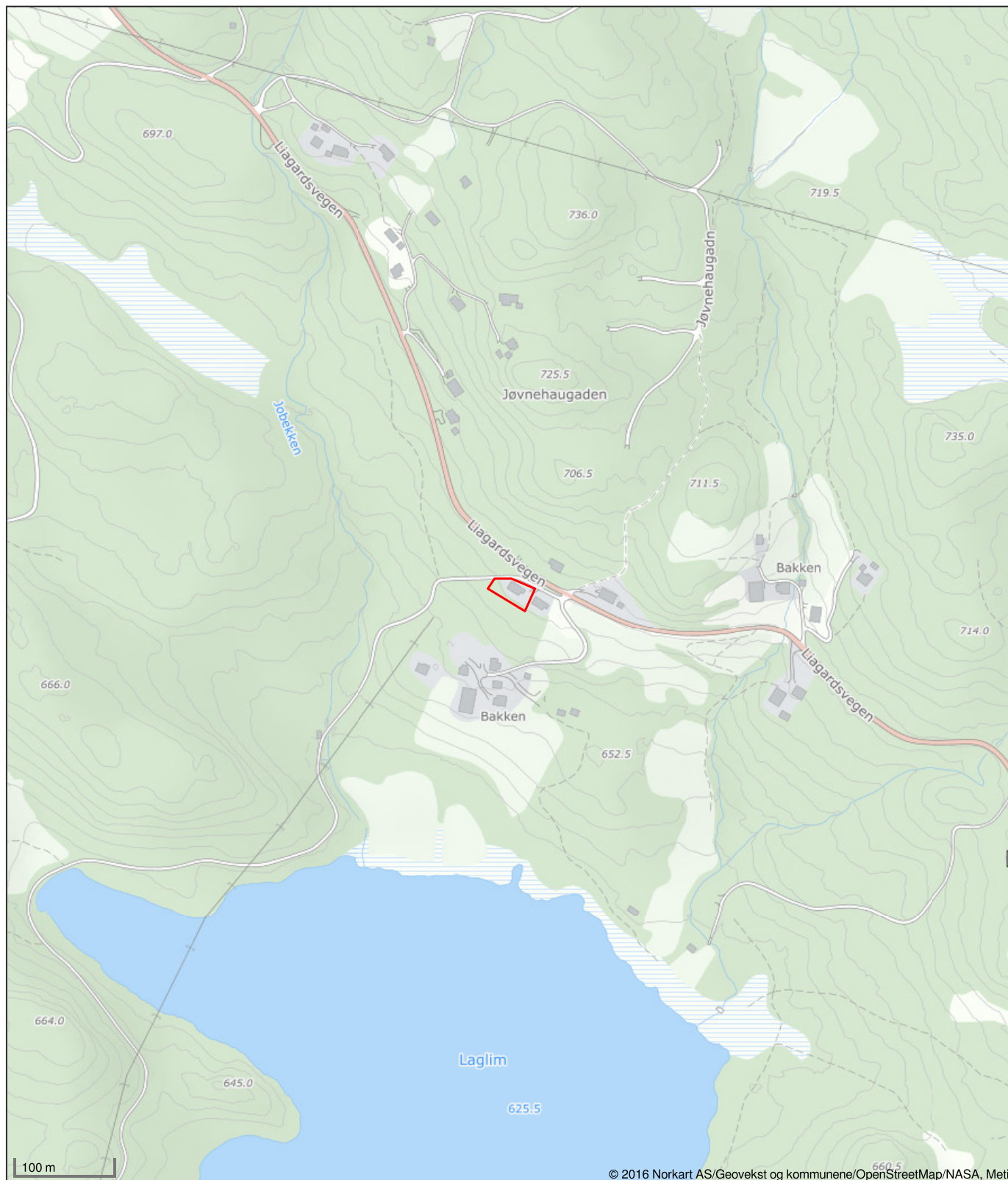
<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6781772,37	486147,98	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Vegkant (85)	14,46	
2	6781772,238	486151,018	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Vegkant (85)	3,04	
3	6781771,29	486155,25	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Vegkant (85)	4,34	
4	6781769,027	486161,511	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Vegkant (85)	6,66	
5	6781761,963	486175,028	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Vegkant (85)	15,25	
6	6781739,007	486164,331	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,33	
7	6781754,98	486139,189	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,79	
8	6781762,894	486126,362	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,07	
9	6781772,322	486133,525	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,84	








# Oversiktskart for eiendom 3454 - 87/20//



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.

	<h2>Vang kommune</h2> <p>Tyinvegen 5161</p> <p>2975 Vang i Valdres</p> <p><b>Org.nr.: 961382246</b></p> <p><b>Telefon:</b> 61 36 94 00</p> <p><b>E-post:</b> <a href="mailto:post@vang.kommune.no">post@vang.kommune.no</a></p>	<p>Utskriftsdato: 11.11.2024</p>

## Meklaropplysningar

<b>Kommunenr.</b>	3454	<b>Gårdsnr.</b>	87	<b>Bruksnr.</b>	20	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Liagardsvegen 56, 2973 RYFOSS								

## Ferdigattest / Mellombels bruksløyve

	Ja	Nei
Det føreligg ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Det føreligg mellombels bruksløyve:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Det føreligg søknad om byggeløyve (ikkje vedlagd):	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Kommentarar:</b>		

### Generell informasjon:

Eldre hus oppført på 60- talet manglar ofte bruksløyve. Plan- og bygningslova kom i 1965, og fyrst då eit krav om å søke og få godkjend bruk av bygning, men det tok nokre år å få lovverket opp å gå. Vi opplever også at det ved seinare høve har skjedd at ein bustad ikkje har fått utskrive eit formelt bruksløyve. Kommunen skal i ettertid ikkje skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998.

Bustadar frå denne perioden er likevel å ansjå som godkjend for det formålet dei har vore nytta til.

*Kommunen tek atterhald om at det kan vere avvik i våre register i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnadar.*



# Vang kommune

**Adresse:** TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

**Telefon:** 61 36 94 00

Utskriftsdato: 11.11.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vang kommune

<b>Kommunenr.</b>	3454	<b>Gårdsnr.</b>	87	<b>Bruksnr.</b>	20	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Liagardsvegen 56, 2973 RYFOSS								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

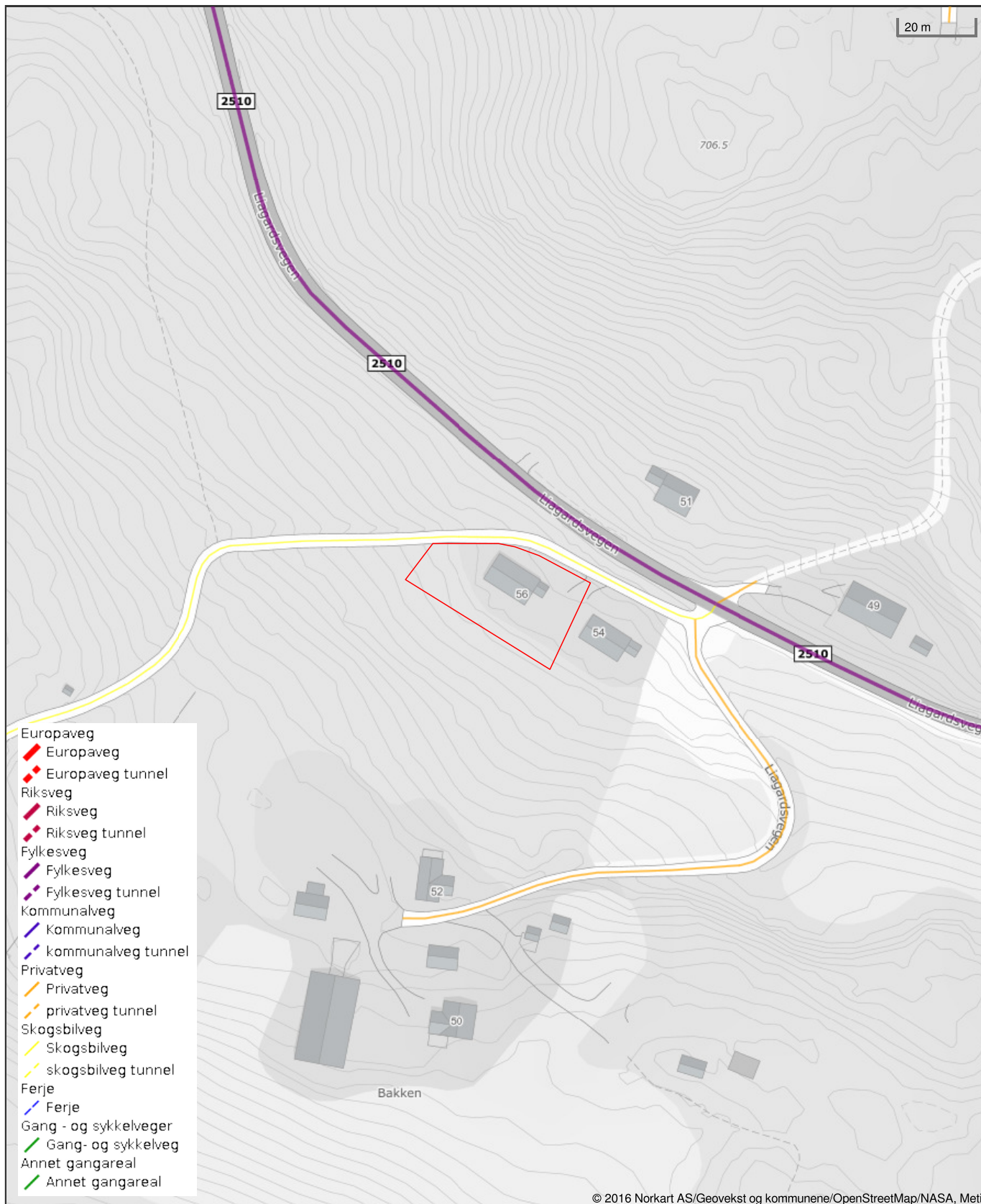
<b>Offentlig vann</b>	Nei
<b>Offentlig avløp</b>	Nei
<b>Privat septikanlegg</b>	Ja

#### 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.



# Vegstatuskart for eiendom 3454 - 87/20//



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.



# Vang kommune

**Adresse:** TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

**Telefon:** 61 36 94 00

Utskriftsdato: 11.11.2024

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vang kommune

<b>Kommunenr.</b>	3454	<b>Gårdsnr.</b>	87	<b>Bruksnr.</b>	20	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

### 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.

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen. Ta kontakt med Valdres brann- og redningstjeneste IKS.



# Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Utskriftsdato: 11.11.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vang kommune

<b>Kommunenr.</b>	3454	<b>Gårdsnr.</b>	87	<b>Bruksnr.</b>	20	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Liagardsvegen 56, 2973 RYFOSS								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Feiing	396,80 kr
Renovasjon	2 055,00 kr
<b>Sum</b>	<b>2 451,80 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/feiing/hytte	1 stk	438,50 kr	1/1	0 %	396,80 kr	396,80 kr
Renov.avg.hytte	1 Stk	2 157,50 kr	1/1	0 %	2 157,50 kr	2 157,50 kr
				<b>Sum</b>	<b>2 554,30 kr</b>	<b>2 554,30 kr</b>

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

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

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



# Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Utskriftsdato: 11.11.2024

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vang kommune

<b>Kommunenr.</b>	3454	<b>Gårdsnr.</b>	87	<b>Bruksnr.</b>	20	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Liagardsvegen 56, 2973 RYFOSS								

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

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

### Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>🚫 Kommuneplaner under arbeid</li> <li>🚫 Kommunedelplaner under arbeid</li> <li>🚫 Reguleringsplaner under bakken</li> <li>🚫 Reguleringsplaner under arbeid</li> <li>🚫 Reguleringsplaner under arbeid i nærheten</li> <li>🚫 Bebyggelsesplaner over bakken</li> <li>🚫 Midlertidige forbud</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>🚫 Kommunedelplaner</li> <li>🚫 Reguleringsplaner</li> <li>🚫 Reguleringsplaner over bakken</li> <li>🚫 Reguleringsplaner bunn</li> <li>🚫 Bebyggelsesplaner</li> <li>🚫 Bebyggelsesplaner under bakken</li> </ul> |
|--|---|

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0545K001		
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel, Vang kommune 2015-2027		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	18.12.2014		
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/206/0545K001_f%c3%b8resegner.pdf">https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/206/0545K001_f%c3%b8resegner.pdf</a> <a href="https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/218/0545K001_plankart.pdf">https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/218/0545K001_plankart.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	93 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H220_1	
	<b>KPStøy</b>	Gul sone iht. T-1442	
	<b>Delareal</b>	900 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende	



---

**Delareal** 536 m<sup>2</sup>  
**BestemmelseOmrådenavn** Funksjonsklasse\_D  
**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav



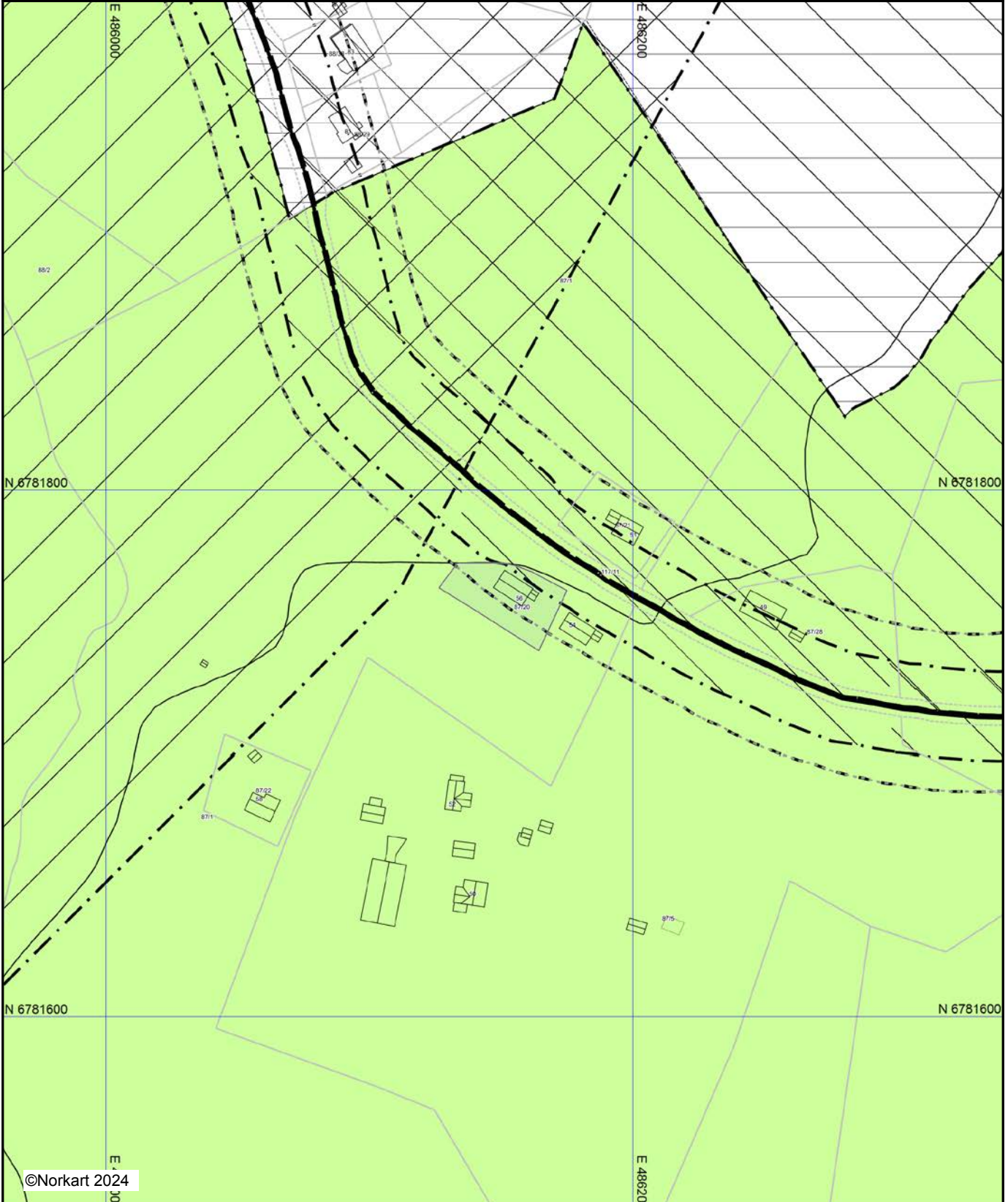
Vang kommune

# Kommuneplankart

Eigedom: 87/20  
Adresse: Liagardsvegen 56  
Dato: 11.11.2024  
Målestokk: 1:2000




UTM-32







## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål sa*

 LNFR-areal - nåværende


### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)*

-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde






### *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-*

 Bestemmelseområde

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)*

-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringgrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Byggegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensnig
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende

<b>Eiendom</b>	3454 87/20		
<b>Utskriftsdato</b>	11.11.2024	<b>Antall datasett</b>	94

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

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

## 6 Berørte datasett

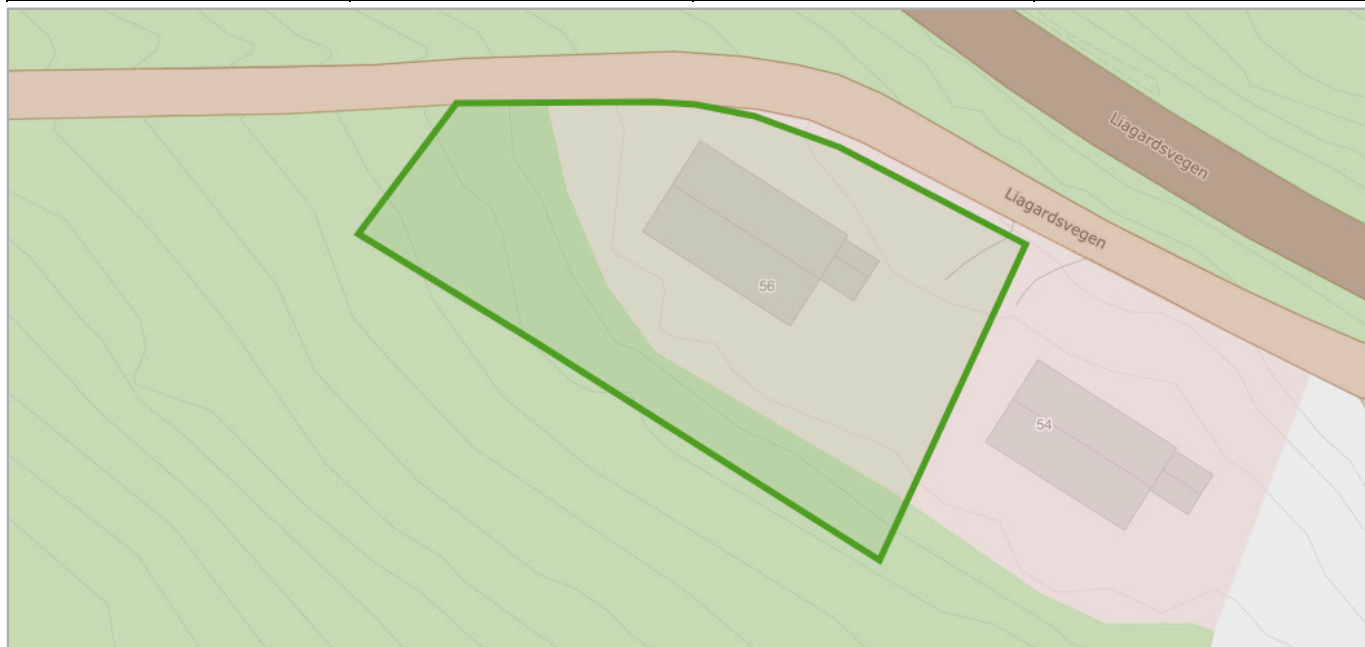
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Radon
- 📍 Grunnvannsborehull
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

## 88 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

## FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	05.11.2024
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

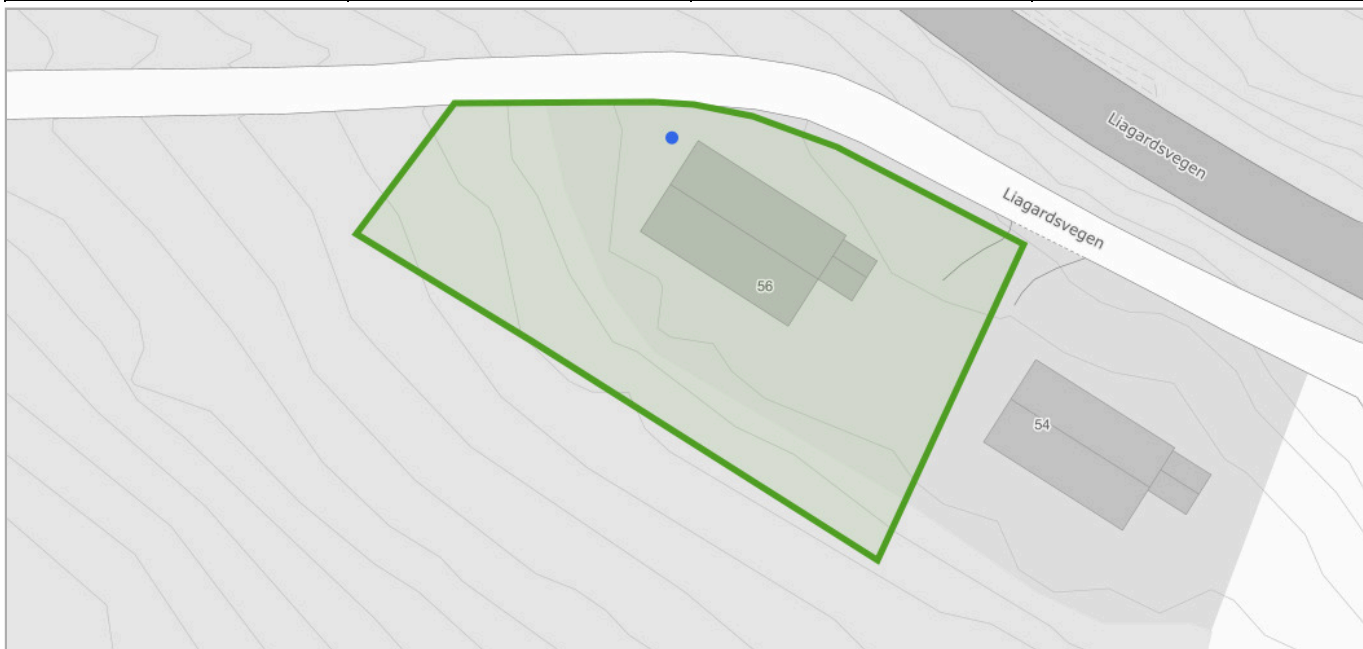
Bebyggelse
Skog
Åpen fastmark
Samferdsel

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Middels	Barskog

## Grunnvannsborehull

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.11.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Den nasjonale grunnvannsdatabasen (GRANADA) gir informasjon om brønner og kilder i løsmasser og fjell med tilhørende bruksformål (vannforsyning, energi, undersøkelse) samt grunnvannskvalitet. Mer enn 60.000 brønner er delt inn etter brukstema. Den tidligere Brønndatabasen er nå integrert i GRANADA.

### Tegnforklaring

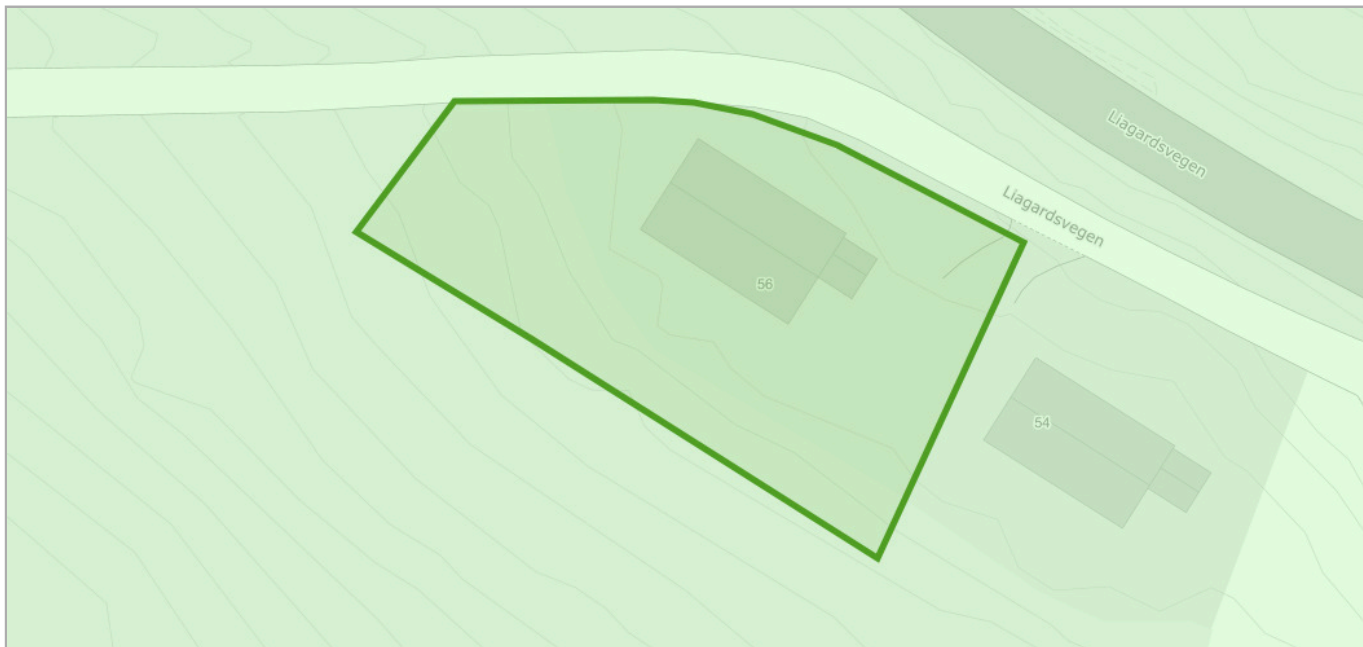
Grunnvannbrønn
● Grunnvannbrønn - fjell

### Grunnvannbrønn

Brønnr	Bruk	Grunnforhold
137441	Hytte/fritidsbolig	Fjell

## Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

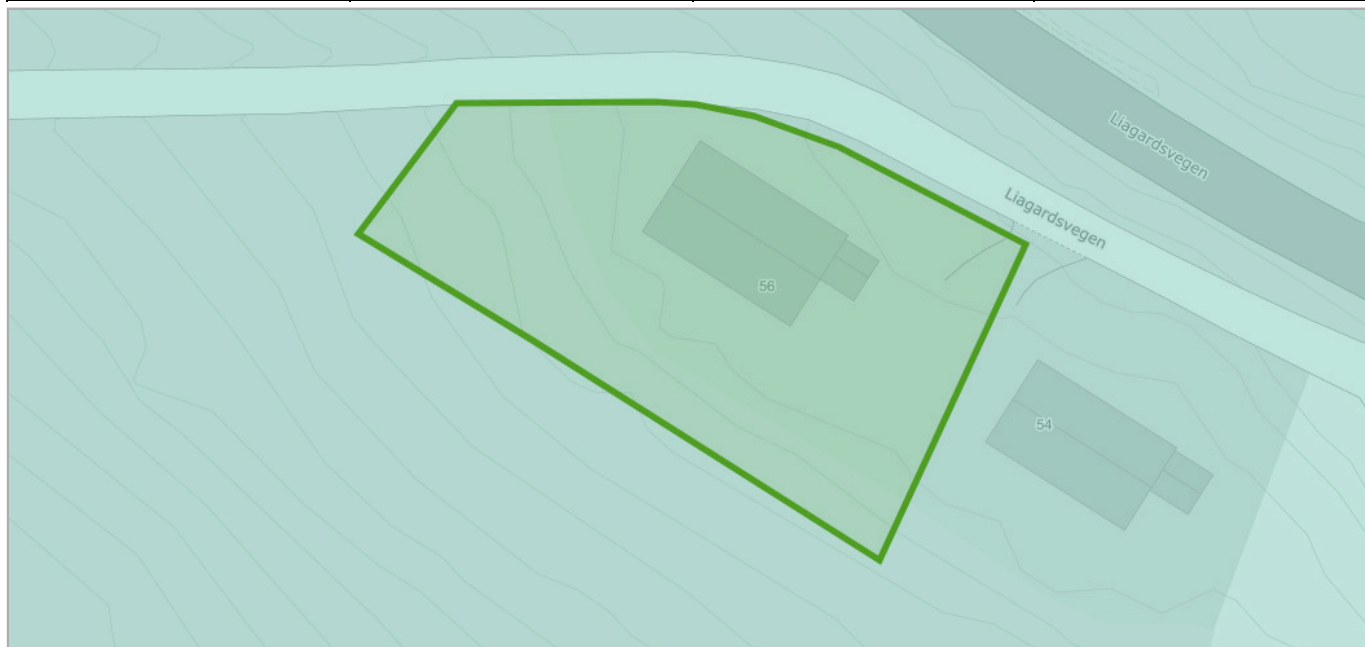
Løsmasser N50/N250
Tynn morene

### Objekter

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

## Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	10.11.2024
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

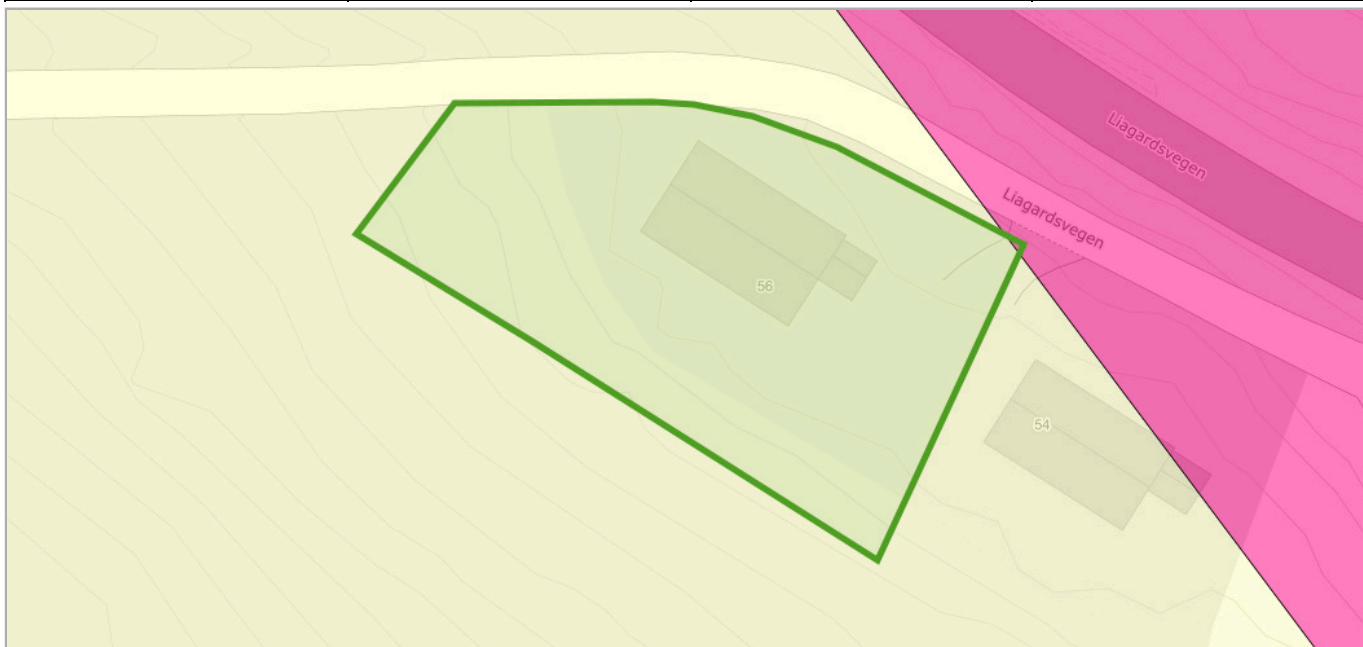
### Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Åpent dallandskap under skoggrensen med større innsjø og bebygde områder



## Radon

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



### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Tegnforklaring

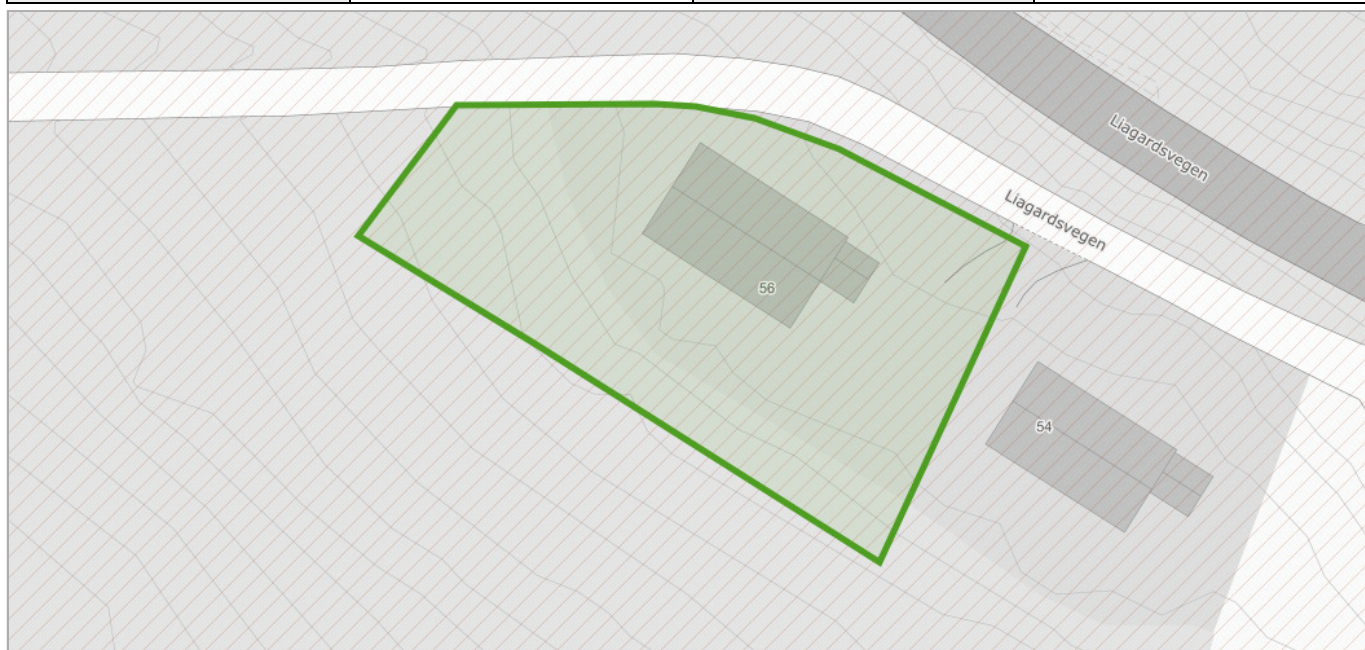
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

### Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav
Høy

## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	11.11.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

### Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
RYFOSS	Fossheimfoss

**Fra:** epost@vangenergi.no <epost@vangenergi.no>

**Sendt:** mandag 11. november 2024 12:54

**Til:** Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>

**Emne:** RE: [458646] Forespørsel om el-anlegg - 1201240150 Ljagardsvegen 56, Ryfoss

Hei

Anlegget har aldri blitt kontrollert.

Årsforbruket var i 2023 på 5137 kWh.

Mvh Vang Energiverk AS

11. nov. 2024, 10:50 wrote [Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no](mailto:Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no):

To: [Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no](mailto:Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no)

## Synnøve Maria Hovde / Aktiv

---

**Fra:** Helene Wolla <helene@VKR.no>  
**Sendt:** fredag 22. november 2024 08:03  
**Til:** Synnøve Maria Hovde / Aktiv  
**Emne:** SV: Informasjon om slamanlegg Liagardsvegen 56, 2973 Ryfoss

Hei!

Her er det registrert inn en ny slamavskiller på 4 m<sup>3</sup>.  
Den tømmes hvert fjerde år, og er satt opp med første tømming i 2026. Anlegget tømmes med avvanningsbil.

Med vennlig hilsen

**Helene Wolla**  
Kundebehandler

Tlf. 613 63 866 / 480 11 455  
E-post: [helene@vkr.no](mailto:helene@vkr.no)  
[www.vkr.no](http://www.vkr.no)



---

**Fra:** Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>  
**Sendt:** torsdag 21. november 2024 13:55  
**Til:** Helene Wolla <helene@VKR.no>  
**Emne:** Informasjon om slamanlegg Liagardsvegen 56, 2973 Ryfoss

Hei!

Vårt firma har for salg Liagardsvegen 56, 2973 Ryfoss, tilhørende Bjørg Berg og Jørgen Dihle

Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

På forhånd takk og ha en fin dag! 😊

Vennlig hilsen,

**Synnøve Maria Hovde**  
Kundeordinator



Skatteetaten

Dato  
11.11.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
Jernbanevegen 14  
2900 FAGERNES

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3454 VANG**

Gnr 87      Bnr 20      Fnr 0      Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Liagardsvegen 56, 2973 RYFOSS

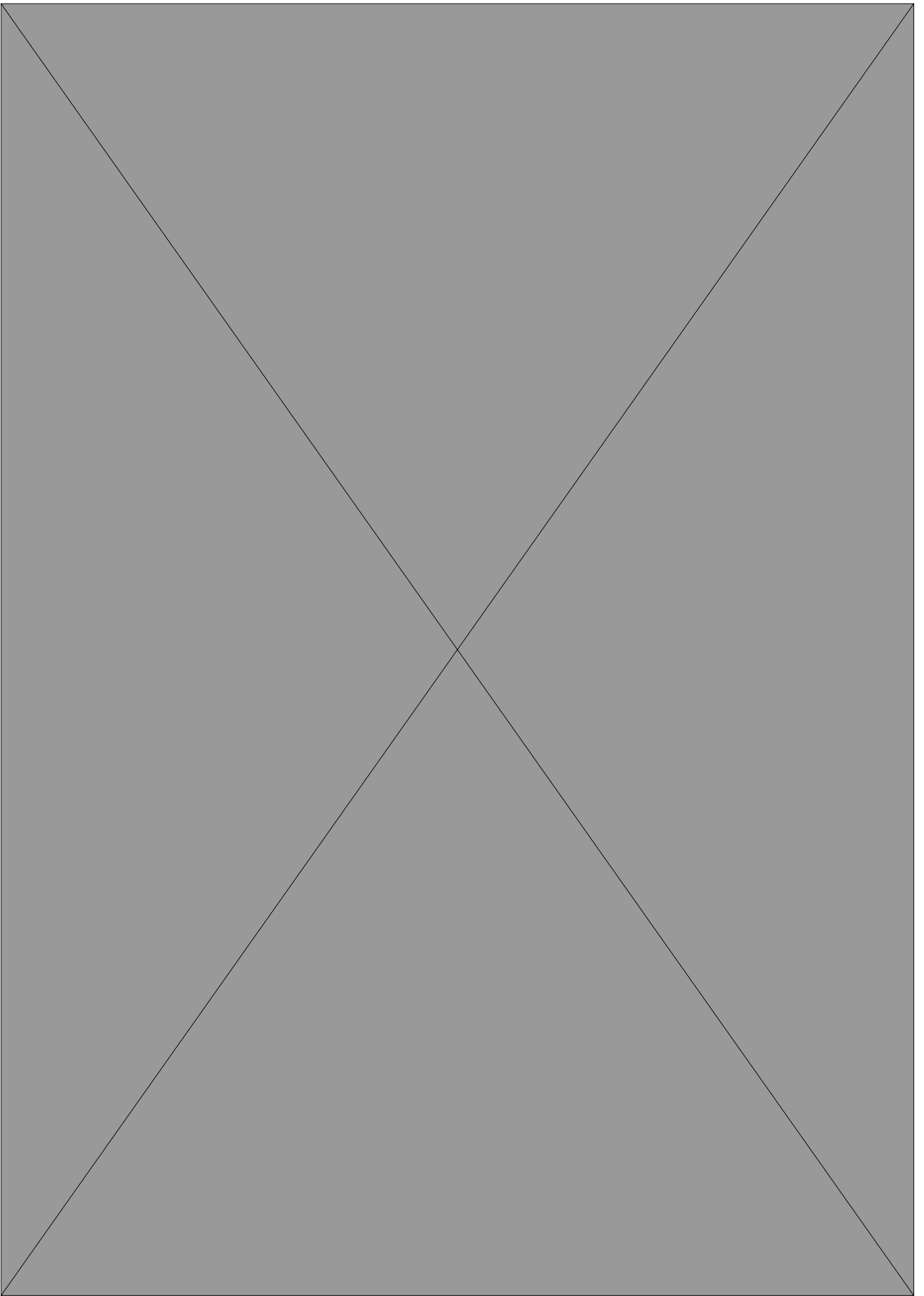
**Formuesverdi for inntektsåret 2022:**      kr 325 993

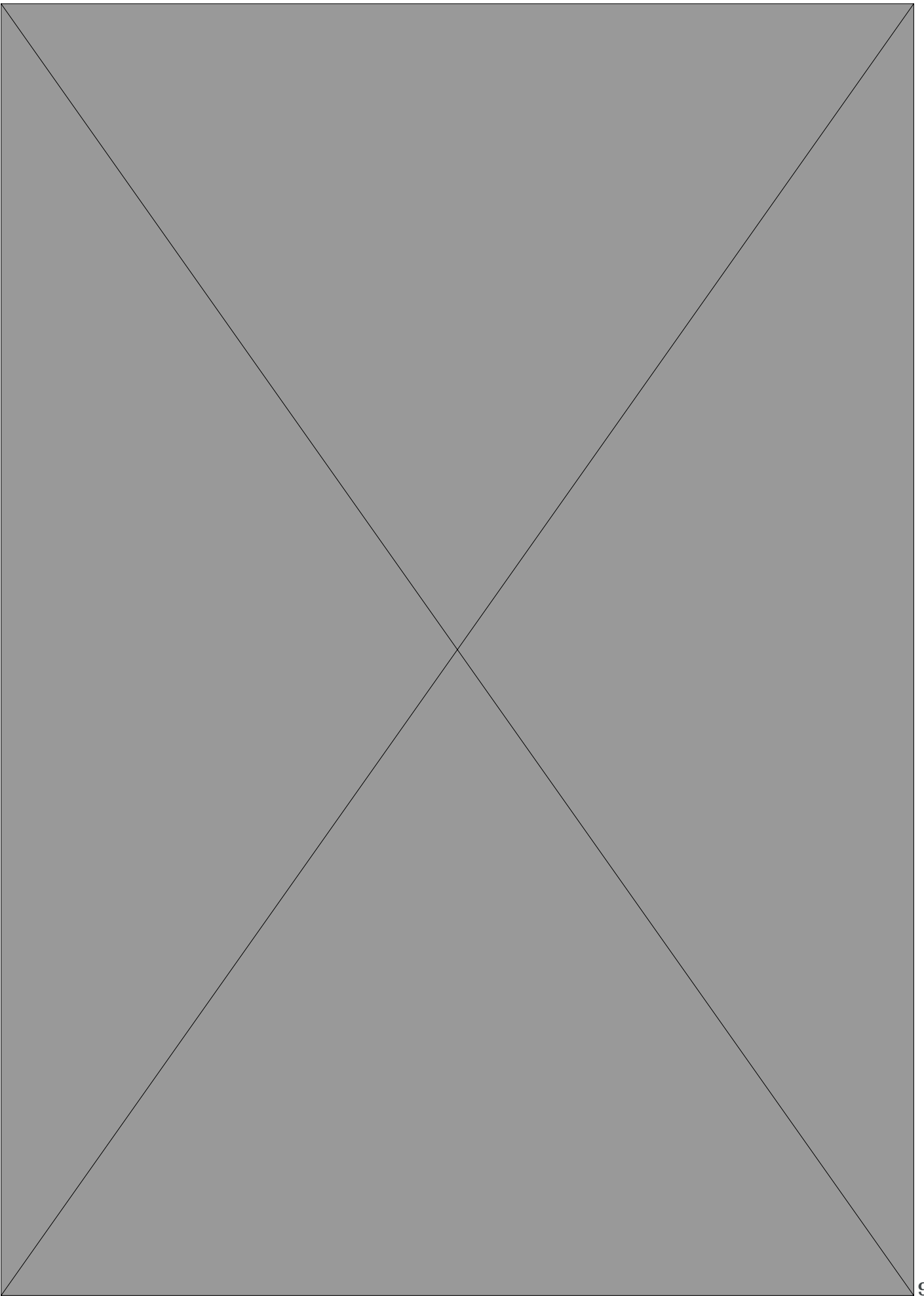
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

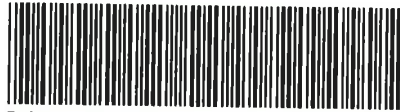
Tlf 800 80000





Innsenders navn Dan Frode Langebråten	
Adresse Båstadlundveien 7	
Postnr. 1781	Poststed Halden
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. 240665	Ref.nr.

Plass for tinglysningsstempel


 Doknr: 2303879 Tinglyst: 03.04.2020  
 STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

<b>1. Eiendommen(e)<sup>2)</sup></b>					
Kommunenr. 0545	Kommunenavn Vang	Gnr. 87	Bnr. 20	Festenr.	Seksjonsnr. Ideell andel 4/4
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn			<input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale			<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekrefelser
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel 3/4 (Eier i dag 1/4)	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbeholder etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d		
Beskaffenhets					
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd					
Bruk av grunn					
<input type="checkbox"/> B Bolig eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet					
Type bolig					
<input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus-kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet					

<b>2. Kjøpesum</b>	
kr 0	Utløst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype	
<input type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input checked="" type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

<b>3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag<sup>3)</sup></b>
kr 562500

<b>4. Overdras fra</b>		
Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn	Ideell andel
081163	John Langebråten	1/4
020586	Linn Anette Langebråten	1/4
021051	Ingjerd Langebråten	1/4

<b>5. Til</b>			
Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
240665	Dan Frode Langebråten	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	4/4
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

<b>6. Særskilte avtaler</b>
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Se vedlegg; Erklæring om rettighet i fast eiendom. ( Veirett, Eiendommens utnyttelse, Vann)

Dato 30-3-20	Utstederens underskrift Dan Frode Langebråten
-----------------	--

GA-5400 B Godkj. (02.07) Elektronisk utgave Skjøte

Side 1 av 3

Rett kopi bekrefte:

A.V





Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
---

<b>7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon <sup>5)</sup></b>	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

<b>8. Erklæring om sivilstand mv. <sup>6)</sup></b>	
<b>1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?</b>	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
<b>2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?</b>	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
<b>3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?</b>	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

<b>9. Underskrifter og bekreftelser</b>		
Dato	Sted	
30-3-20	Halden	
Utstедers underskrift <sup>7)</sup>	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
<i>John Langebråten</i>	John Langebråten	
<i>Linn Anette Langebråten</i>	Linn Anette Langebråten	
<i>Ingjerd Langebråten</i>	Ingjerd Langebråten	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
<sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
<i>Nina S. Brekke</i>	NINA S. BREKKE	
Adresse	<i>Balders vei 3, 1781 HALDEN</i>	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
<i>Morten Ø. Brekke</i>	MORTEIL Ø BREKKE	
Adresse	<i>Balders vei 3 1781 Halden</i>	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstедers underskrift
30-3-20	<i>Den fælle Langebråten</i>



Rettt kjøpbekreftes:



**10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver <sup>7)</sup>**

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?  
 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?  
 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?  
 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**11. Underskrifter og bekreftelser**

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato  
Halden 30-3-20

Fødselsnr./Org.nr. 240665	Underskrift Dan Frode Langebråten	Gjenta med blokkbokstaver Dan Frode Langebråten
------------------------------	--------------------------------------	--

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
------	--	---------------------------

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift Nina S. Brekke	Gjenta med blokkbokstaver NINA S. BREKKE
Adresse Baldersvei 3, 1781 HALDØN	
2. Vitnes underskrift Morten Brekke	Gjenta med blokkbokstaver Morten BREKKE
Adresse Baldersvei 3 1781 Halden	

**Noter:**

- 1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.
- 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på [www.kartverket.no/dokumentavgift](http://www.kartverket.no/dokumentavgift).
- 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 5) Feltet kan søyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegnning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato 30-3-20	Utstederens underskrift Dan Frode Langebråten
-----------------	--

GA-5400 B Skjøte Side 3 av 3





## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): Dan Frode Langebråten	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Båstadlundveien 7	
Postnummer: 1781   Poststed: Halden	
Fødselsnr./Org.nr. 240665   Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Dan Frode Langebråten	240665
Ole Kristian Sørli	170663

2. Eiendom (avgivers) <sup>2</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0545	Vang	87	20		
0545	Vang	87	01		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) <sup>4</sup>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	0545	vang	87	01		
	0545	Vang	87	20		
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato: 19/3-20	Hjemmelshavers underskrift:	
---------------	-----------------------------	--



<b>4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup></b>
<p>1. Veirett. Nord for eiendommene Liagardsvegen 56 (L56) Gnr/Bnr 87/20 og Liagardsvegen 54 (L54) beliggende på 87/1, begge i Vang kommune ligger Fylkesvei 2510 også hetende Liagardsvegen. Eiendom 87/20 har rett til adkomst til sin eiendom på eksisterende skogsbilvei over 87/1 som går fra Fylkesvei 2510. 87/1 har tilsvarende rett til adkomst til sin hytte med adresse Liagardsvegen 54 over 87/20. Partene er enige om at den felles vei mellom de to hytter skal forbli på samme sted som i dag; midt mellom de to hytters hovedbygninger. Parkeringsareal for de to hytter er tilsvarende på øst- (L54) og vest- (L56) siden av denne tilkomstvegen mellom hyttene. Eventuelle nye gjerder/porter på den ene eiendom må oppføres slik at de ikke hindrer denne etablerte ferdsselsåren for den annen eiendom.</p> <p>2. Eiendoms utnyttelse: Eiendommen gnr. 87, bnr. 20 kan ikke bebygges eller opparbeides i en stripe på 2 meter fra de gamle eiendomsgrenser / tomtemerker ( markert med steiner ) Grensen i sørvest er markert med innramming og blå skravrur på vedlagte gardskart av 06.10.19 i M 1:500. Rettighetshaver i forhold til råderettsbegrensningen er eier av tilgrensende naboeiendom mot sørvest gnr. 87, bnr. 1.</p> <p>3. Vann. Eiendom 87/20 har vanntilgang i fra brønn/ pumpehus beliggende på eiendom 87/1. Vann tilføres eiendommen 87/20 via nedgravd vannledning i skogen og veien. Det samme gjelder ledningsnett til pumpe mm. Denne videreføres.</p>
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)


<b>5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup></b>

<b>6. Underskrifter</b>
Sted og dato   Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>
Halden 19/3-20.      

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



<p>0 5 10 15m</p> <p>Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift</p> <p>Utskriftsdato: 18.09.2019 14:03</p> <p>Elendomsdata verifisert: 18.09.2019 14:02</p> <p><b>GÅRDSKART 0545-87/20/0</b></p> <p>Tilknyttede grunnelendommer:</p> <p>87/20/0</p>	<p>Mærkslag (ARS) 7 klasser</p> <p><b>TEGNFORKLARING</b></p> <p>≡ Fulldyrka jord</p> <p>≡ Overflatedyrka jord</p> <p>≡ Innmarksbelte</p> <p>≡ Produktiv skog</p> <p>≡ Annet mærkslag</p> <p>≡ Bebygd, samf., vann, bre ikke klassifisert</p> <p>≡ Sum</p> <table border="1" data-bbox="844 1522 1040 1715"> <thead> <tr> <th colspan="2">AREALTALL (DEKAR)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.0</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>0.0</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>0.0</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>0.3</td> <td>0.3</td> </tr> <tr> <td>0.0</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>0.6</td> <td>0.6</td> </tr> <tr> <td>0.0</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>0.9</td> <td>0.9</td> </tr> </tbody> </table>	AREALTALL (DEKAR)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.3	0.0	0.0	0.6	0.6	0.0	0.0	0.9	0.9	<p>Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.</p> <p>Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle telger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p> <p>— Arealressursgrenser</p> <p>· Elendomsgrenser</p> <p>● Driftsenterpunkt</p>
AREALTALL (DEKAR)																				
0.0	0.0																			
0.0	0.0																			
0.0	0.0																			
0.3	0.3																			
0.0	0.0																			
0.6	0.6																			
0.0	0.0																			
0.9	0.9																			
 <p><b>NIBIO</b></p> <p>NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI</p>																				

# Nabolagsprofil

Liagardsvegen 56

## Høyde over havet

667 m



## Offentlig transport

Nørdre Kungslie Linje 303	18 min 1.4 km
Søre Lie Linje 303	3 min 2.2 km

## Avstand til byer

Fagernes	40 min
Gjøvik	2 t 4 min
Sogndalsfjøra	2 t 22 min
Hamar	2 t 42 min
Oslo	3 t 21 min
Bergen	4 t 29 min

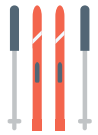
## Ladepunkt for el-bil

Vang barne- og ungdomsskule	15 min
Recharge Coop Marked Vang	15 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 251 m
- 165 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Raudalen Alpin
- Kjøretid: 34 min
- Skitrek i anlegget: 1



## Aktiviteter

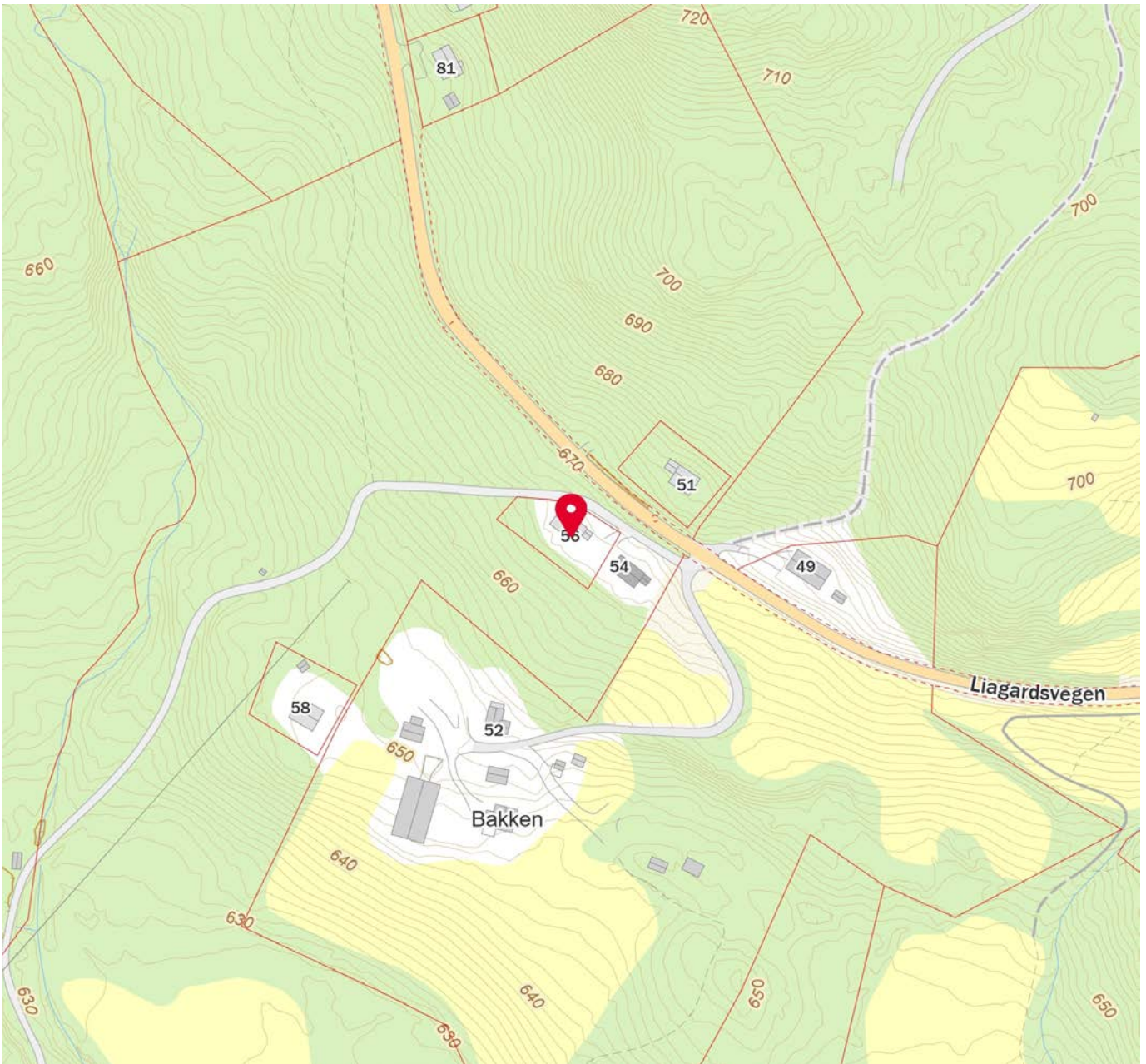
Høre Stavkyrkje	6 min
Garden Kvam	13 min
Lomen Stavkyrkje	14 min
Vikabråten	24 min
Beito Husky Tours	27 min
Øye Stavkyrkje	26 min

## Sport

Åsvang skule gymsal Aktivitetshall	6 min 4 km
Høre skule håndballbane Ballspill	7 min 5.2 km

## Dagligvare

Joker Ryfoss Post i butikk, PostNord	10 min 7.8 km
Coop Prix Fjellvang Post i butikk, PostNord	15 min 13.2 km





## Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se [valdressparebank.no](http://valdressparebank.no) for mer informasjon.



**Valdres**  
SPAREBANK

FRÅ  
VALDRES.  
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre  
Slidrevegen 18  
2965 Slidre

Avdeling Vang  
Tynvegen 5171  
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes  
Jernbanevegen 12  
2900 Fagernes

Avdeling Bagn  
Storebruvegen 3  
2930 Bagn

Tlf: +47 61 34 36 00  
Org. nr. 937 888 759  
[post@valdressparebank.no](mailto:post@valdressparebank.no)





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** 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. Veggglamper, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

### **Egenandel**

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

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

### **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

**Adresse:** Liagardsvegen 56  
2973 RYFOSS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ingrid Skrindsrud**Oppdragsnummer:****Telefon:** 901 25 967  
**E-post:** ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre