

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Celine Høyne Fjeld

Mobil 473 92 955

E-post celine.hoyne.fjeld@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes. TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 990 000,-
Omkostn.: Kr 26 100,-
Total ink omk.: Kr 1 016 100,-
Felleskostn.: Kr 1 975,-
Selger: Peggy Lill Sandbekken

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 43/43 kvm
Tomtstr.: 31700 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 9002, bnr. 4
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1201250032

Yddin - Tett på naturen med alle fasiliteter! Modernisert, lys og tiltalende hytte.

Denne trivelige hytta ligger på populære Yddin ca. 900 moh, nær Langsua nasjonalpark. Her finner man et fantastisk turterreng rett utenfor hyttedøra. Tar man en kjøretur til Valdresflya og videre, er turmulighetene innover Jotunheimen "uendelige". Det er gode muligheter for båtturer og fiske i området, og når vinteren kommer kan man glede seg over nypreparerte løyper i regi av Yddin og Javnlie løypelag.

Midt i dette vakre området, finner du flere mindre hytter samlet på en hyggelig tomt. Hyttene var tidligere en del av Yddin Feriehytter, men er nå seksjonert og gjort tilgjengelig for de som ønsker sin egen hytte.

Hytta er godt utnyttet, har alle fasiliteter, lett helårs adkomst og er betydelig oppgradert de siste årene. Den inneholder entré, stue/kjøkken, bad, trappegang og to soverom.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Sameiet Yddin - Årsregnskap 2023	78
Protokoll fra årsmøte 04.05.24	81
Budsjett 2025	83
Budsjett 2024	84
Resultatregnskap 2023	85
Regnskap Yddin Sameie	87
Årsmelding 2024	89
Innkalling til årsmøte 2025	90
Dagbøker	94
Nabolagsprofil	111
Andre vedlegg	113
Budskjema	120

Om Murkhøvd 70M

Om boligen

Areal

BRA - i: 43 m²

BRA totalt: 43 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 27 m² Entré, stue, kjøkken, åpent, bad.

2. etasje

BRA-i: 16 m² Trapperom og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte areal er hentet fra tilstandsrapport med befaringsdato 13.08.2024. Utarbeidet av Takstkontoret Valdres AS ved Martin Ingar Sælid.

Kommentar fra takstmann:

Overbygget inngangsparti/uteplass på ca 8 m².

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 begrensninger 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

31700 m²

Tomtebeskrivelse

Festet fellestomt i Yddebu Sameige. Areal som Sameiet Yddin (pr i dag bestående av 19 seksjoner) fester er på 31.686 m², hvor bebyggelsen er samlet på ca. 5 mål av den.

Åpen og romslig naturtomt med plener og uteareal, samt veger og parkeringsplasser. Det er planer om videre utbygging på eiendommen i regi av Yddin AS.

Grunneier/bortfester: Yddebu Sameige.

Årlig festeavgift er kr. 25.000,- og inngår i de månedlige felleskostnadene.

Festeavgiften er inngått 01.08.1971 og reguleres hvert 10. år. Neste regulering er i 2026.

Festeavgiften indeksreguleres hvert 10. år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindelsen. Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1, tredje punktum kan eieren kreve full revisjon av festeavgiften opp til prisnivået ved hver forlengelse.

Jfr festekontrakten må Yddebu Sameige (grunneier/ bortfester) samtykke til overdragelsen.

Beliggenhet

Denne trivelige hytta ligger på populære Yddin ca. 900 moh, nær Langsua nasjonalpark. Yddin ligger ca. 30 minutters kjøring fra Fagernes, og enda litt kortere fra Beitostølen. Her finner man et fantastisk turterreng rett utenfor hyttedøra. Tar man en

kjøretur til Valdresflya og videre, er turmulighetene innover Jotunheimen "uendelige". Det er gode muligheter for båtturer og fiske i området, og når vinteren kommer kan man glede seg over nypreparerte løyper rett forbi hytta i regi av Yddin og Javnlie løypelag. Her finner man løyper for alle aldre, uansett om man ønsker en rolig tur eller en litt friskere i mer utfordrende terreng.

Hytta er en del av et hyggelig sameie på Murkhøvd. Den ligger åpent og solrikt til på en stor fellestomt, hvor det i utgangspunktet var 14 utleiehytter. Her har utallige gjester laget seg gode ferieminner gjennom flere tiår, og etter at hyttene ble seksjonert ble det mulighet til å skaffe seg sin helt egen hytte her. Denne hytta har i perioden 2021-2023 gjennomgått en betydelig oppussing, og framstår nå både lys og moderne. Den har en meget god plassering, da den ligger innerst i enden av de andre hyttene. Her kan man følge sola rundt hytta fra tidlig morgen, og avslutte med en kaffekopp i solnedgangen på den trivelige terrassen på baksiden ca kl 22. Herfra har man også en nydelig utsikt utover området og mot Gravfjellet og Mellene.

På eiendommen finner man også en badstue som man kan leie. Et ypperlig sted å samles etter en lang skitur!

Murkhøvd ligger ved Kjølaåne naturreservat ikke langt fra Langsua nasjonalpark, noe som gir et utalls turmuligheter i vakker og variert natur. Her er det flust av stier og stølsveier for flotte naturopplevelser. Ta gjerne en sykkel tur innover til vakre fjellvann, eller gå opp til f.eks Skaget (1.686 moh) eller Gravfjellet (1.173 moh), hvor en kan nyte vid og vakker utsikt utover store fjellområder. På turen kan en gjerne plukke litt bær, kanskje også multer til juledesserten?

Området rundt Yddin byr på fine fiskemuligheter i både bekker og vakre fjellvann. Deler av Yddinvannet er tilknyttet Yddeby sameie, og her er det muligheter for kjøp av fiskekort. I Øystre Slidre statsallmenning er det gratis stangfiske for barn og unge t.o.m. 20 år, ellers er aldersgrensen 16 år. Det er åpent for stangfiske i store deler av kommunen, samt oterfiske i utvalgte tjern. Så om man har lyst til å prøve fiskelykken, gå inn på <https://www.oystre-slidre-fjellstyre.no> for mer informasjon. I dette flotte fjellområdet er det også muligheter for jakt. All jakt i området er tilknyttet Yddebu sameie, og blir lagt ut på anbud. Det er også mulig å kjøpe jaktkort i Øystre Slidre statsallmenning. Se mer informasjon på www.inatur.no.

Jotunheimen, som er en av Norges vakreste nasjonalparker, ligger en fin liten kjøretur fra hytta. Her finner man hele 255 av Norges 377 - 2.000-meters topper. Besshøe, Rasletinden, Galdeberget, Knutsholstind, Høgdebrotet og Svartdalspiggen er bare noen av dem man kan besøke. Fine turopplevelser kan man også få på turer som Bitihorn, Mugnetind, Knutshø, Torfinnstindene og ikke minst Besseggen, som heller ikke ligger så langt unna.

Om vinteren kjøres det opp et fantastisk løypenett som strekker seg milevis innover

fjellet. Nærmeste skiløype ligger, som nevnt, ca. 20 m. fra hytteveggen. Denne er en del av et omfattende løypenett som strekker seg fra Beitostølen og Jotunheimen til Aurdalsåsen og Etnedal. Her kan en enkelt velge variasjon i lengde, og om man ønsker å rusle i fint og lunt terreng, eller ønsker seg en topptur. Det er også fint å kunne tråkke sine egne spor innover vakker, urørt natur. Om våren kan skisesongen gjerne forlenges oppe på Valdresflya, hvor man kan gå innover i majestetiske fjellområder, kanskje kombinert med en topptur.

For den som ønsker seg en dag i alpinbakken er det ca. 25 km til Beitostølen, som er et av Norges mest kjente vintersportsteder. Beitostølen-området byr på to alpinanlegg; ett på Beitostølen og ett anlegg i Raudalen, noen kilometer fra Beitostølen sentrum. Anlegget på Beitostølen er svært familievennlig og ligger sydvendt til i sola. Skiområdet starter midt i Beitostølen sentrum og strekker seg opp til 1.100 m.o.h. Anlegget i Raudalen byr på mer utfordrende bakker og gode offpiste-muligheter. Beitostølen er kjent som en familievennlig og trivelig fjellandsby med høyt aktivitetsnivå gjennom hele året. I sentrum finner en bl.a. butikker, restauranter, ulike aktivitetstilbud, velværeanlegg og swimout-basseng. På Beitostølen er det en rekke arrangementer gjennom året bl.a. Beitosprinten, Fjellmaraton og festivaler som bl.a. Trollrock.

Til Heggenes sentrum med bl.a. dagligvarebutikk er det en kjøretur på ca. 12. min.

Adkomst

Fra Fagernes følger du Fv. 51 mot Beitostølen opp til Heggenes sentrum. Herfra er det ca 10 min kjøring opp til hytta. Ta av til høyre inn på Robølsvegen og følg denne oppover til vegkryss og avkjøring for stølsvegen Robøle - Skaget. (betalingsbom). Følg stølsvegen og ta til venstre rett før Yddin Fjellstogo. Fortsett fram til hytta som er merket med "Aktiv - Til salgs!"

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

God tur!

Bebyggelsen

Frittstående hytte.

Eiendommen består bl.a. av 14 stk. like hytter som tidligere har vært benyttet som utleiehytter.

Eiendommen er omregulert og hyttene seksjonert og solgt som frittstående hytter med andel i tomt.

Bygningssakkyndig

Takstkontoret Valdres v/ Martin Ingar Sælid

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte:

Byggeår: 1986

Tilbygg / modernisering:

2021: Modernisering: -2023.

- Ny klikkvinyl på gulv i entre.
- Nytt laminatgulv i stue/kjøkken.
- Montert ny kjøkkeninnredning med integrert kjøleskap, koketopp og stekeovn.
- Oppgradert bad med folierte baderomsplater, nye dusjvegger, ny armatur og ny vask.
- Ny glass dør fra stue og ut i gang.

Standard:

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

Vedlikehold:

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG:

Takplatene ser bra ut.

Hytta er kledd utvendig med liggende og stående tømmermannspanel.

Spisst tak bygd opp med sperrer. Antatt isolert med 15 cm isolasjon.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass. Malt utførelse.

Malt ytterdør med glass, fra byggeår.

Balkong/terrasse i forbindelse med inngangsparti.

I tillegg vil det være en uteplass på baksiden oppfylt med grus. (som bilde tatt av nabo sin uteplass)

Enkel utetrapp med 3 trinn. Håndløper på begge sider.

INNVENDIG:

GULV: Klikkvinyl i vindfang, laminatgulv i stue og kjøkken, belegg på bad.

I andre etasje er det belegg i trappegang og laminat på soverom.

VEGGER: Panel på vegger i alle rom utenom på badet. Beiset og behandlet i nesten alle rom utenom i vindfang i første etasje og trappegang i andre etasje hvor det er ubehandlet panel, på badet var det er folierte baderomsplater.

HIMLING: Panel i himlinger i begge etasjer, beiset i stue/kjøkken og i andre etasje.

Trebjelkelag med stubbeloft og isolasjon.

I følge NGO-kart over radonmålinger så ligger hytta i et området med lite radon.

Kryp kjeller er ikke besiktiget. Det er god ventilasjon i grunnmur og hytta ligger åpent og

luftig til.

Malt heltre furu trapp mellom første og andre etasje.

Malte innvendige fyllingsdører. Ny glassdør fra stue og ut i gang.

TOMTEFORHOLD

Grus - morenegrunn.

Naturlig drenering. Ingen drenering rundt hytta.

Plass støpt betonggrunnmur. Grunnmuren er fundamentert direkte på terreng, noe som var vanlig den gang hytta ble satt opp. Muren kan være utsatt for bevegelse i forbindelse med tele/frost. Muren har etter hvert satt seg og det er litt skjevheter på gulvet inne.

Tomta er tilnærmet flat rundt hytta.

Hytta er tilkoblet felles vannverk og felles avløpsanlegg for området.

Verditakst

Kr 1 250 000

Sammendrag selgers egenerklæring

- Pkt. 1: Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Vannlekkasje januar 2024. Sprekk i rør, utbedret av Recover.
- Pkt. 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Montert armaturer og vask/innredning av rørlegger, i tillegg til stoppekran. Ufaglært montert dusjvegger og folie på veggene. Arbeid utført av Rørlegger Brager AS.
- Pkt. 2.1: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Nei
- Pkt. 2.2: Er arbeidet byggemeldt? Nei
- Pkt. 4: Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Sjekket vannrør under utbedring av vannskade. Arbeid utført av Recover.
- Pkt. 8: Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Noe skjevhet i gulv. Er beskrevet i takstrappport.
- Pkt. 12: Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Lagt inn ny kurs til kjøkken av elektriker.
- Pkt. 13: Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei
- Pkt. 23: Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Skaderapport januar 2024, er utbedret av Recover. Vannskade, rør i vegg som sprakk. Takstrappport ved salg av eiendom fra august 2024.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, åpent, bad.
Overbygd inngangsparti/terrasse.
2. etasje: Trapperom og to soverom.

Standard

Yddin er et populært turområde åpent og solrikt beliggende i Øystre Slidre, ca. 900 moh. Her er det stillhet omringet med vakker natur og utallige turmuligheter – alle årstider.

På Murkhøvd kan du glede deg til varme sommerdager, klare høstdager med vakre farger på trær og lyng, samt synet av hvite vidder en frisk vinterdag.

Midt i dette vakre området, finner du flere mindre hytter samlet på en hyggelig tomt. Hyttene var tidligere en del av Yddin Feriehytter, men er nå seksjonert og solgt som frittstående hytter med andel i tomt.

Hytta er godt utnyttet, har alle fasiliteter, lett helårs adkomst og er betydelig oppgradert de siste årene. Den er rask å varme opp, så her kan du enkelt nyte gode dager på fjellet selv om du bestemmer deg for å reise opp en sen høstkveld. Med hyttas praktiske takkonstruksjon trenger du heller ikke bekymre seg for takmåking.

Hytta har overbygd inngangsparti/terrasse med god plass til en mindre sittegruppe hvor kaffekoppen og en god bok kan nytes. Selger har i tillegg laget en uteplass på baksiden av hytta, der du kan beundre den vakre utsikten og nyte klar, frisk fjellluft.

Hyttas hovedrom er stue og kjøkken i åpen løsning. Her er det lyst og trivelig med mange store vinduer og sjarmerende skråtak. I stua er det god plass til å innrede med både spisegruppe og en koselig sofakrok, som begge gir en fin ramme for hyggelige måltider og andre familieaktiviteter.

Det praktiske kjøkkenet har nyere innredning med nedfelt oppvaskkum, integrert kjøleskap, koketopp og stekeovn. I en åpen og luftig hytte som denne er det enkelt for kokken å være sosial samtidig som maten tilberedes.

Hytta har oppgradert bad med folierte baderomsplater, servantskap med helstøpt servantplate, speil med tilhørende belysning, toalett og dusjhjørne med nyere dusjvegger.

Rommet varmes opp med praktisk stråleovn. En bereder av nyere dato på 120 liter er også plassert på badet.

Fra stua er det malt furu trapp opp til andre etasje, hvor det er to soverom med trappegang mellom.

Det ene soverommet har nydelig utsikt til fjellene, og er innredet med dobbeltseng. Det andre soverommet har to enkeltsenger. Som oppholdsrommet nede har også soverommene skråtak, noe som unektelig gir en helt egen sjarm.

I trappegangen er det god lagringsplass til det du skulle trenge av ekstra utstyr.

Fra det overbygde inngangspartiet kommer du inn i praktisk entré med plass til yttertøy og sko.

Med hytte i Murkhøvd kan du se frem til et usminket fristed, der skuldrene senkes og hvilepulsene slår inn!

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.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG 2

Trebjelkelag med stubbeloft og isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell og skjevheter på gulvet i stue/kjøkken, men ikke mer en at en kan leve med det.

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.

En retter opp skjevhetene dersom en noen gang skal gjøre noe med gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Radon, TG 2

I følge NGO-kart over radonmålinger så ligger hytta i et området med lite radon.

Vurdering av avvik:

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

En kan med fordel ta radonmåling.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Er det for høye verdier kan en gjøre tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Innvendige trapper, TG 2

Malt heltre furu trapp mellom første og andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).

Konsekvens/tiltak:

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Trappen er bratt så det vil være en fordel med håndløper på begge sider.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM:

Bad:

Overflater Gulv, TG 2

Stråleovn på badet. 10 mm fall til sluk, 10 mm terskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite fall på badegulvet, men dusjen er avdelt med glassvegg og vannet renner ut under glassvegg til sluk.

Ventilasjon, TG 2

Ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det blir mye fuktighet på bad, avtrekksvifte bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken:

Avtrekk, TG 2

Ikke montert avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

En kan med fordel montere avtrekksvifte eventuelt kullfiltervifte.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannledninger, TG 2

Kobberrør opplegg i hytta.

Vurdering av avvik:

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

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak:

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

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges umøblert, men møbler kan følge med mot tillegg i pris og etter avtale med selger.

Frittstående gassovn følger likevel ikke med.

Hvitevarer følger med i handelen.

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

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.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Parabol som ikke benyttes.

Tilfredsstillende mobildekning med antenne for 4G Telenor i nærområdet.

Parkering

Parkering på sameiets felles eiendom.

Utdrag fra sameiets vedtekter §2: "I samsvar med eierseksjonslovens §25 gis seksjon nr. 1 disposisjonsrett til alt uteareal, dog slik at alle seksjonene sikres full adkomstrett til sine seksjoner og parkeringsplass, og slik at utearealet for øvrig ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner."

Det er forøvrig en stor parkeringsplass for gjester på den andre siden av hovedveien.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Info strømforbruk

Strøm faktureres via Yddin AS med undermålere på hver hytte.

Jfr. vedtektene legges det opp til at hver egen seksjon, for egen kostnad, installerer egne strømmålere, slik at denne kostnaden ikke vil være en del av sameiets driftskostnader.

Forbruk vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Bygningen er ikke energimerket, da det ikke er krav til energimerking for frittliggende bygninger med mindre enn 50 kvm bruksareal.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 990 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,-

Eiendomsskatt pr. år: kr 688,-

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr. 654.903,-

Andre utgifter

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

- Felleskostnader: kr. 1975,- pr. måned (se under for mer informasjon om av disse inkluderer).
- Kostnader til strømforbruk betales inn på a-konto til sameiet, og avregnes etter bruk.
- Bomavgift kr. 70,- pr tur, evt sesongkort kr. 1.500,-.
- 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. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/19

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer brøyting, vedlikehold av vei/område, kostnader vann og avløp, gressklipping, generelt tilsyn, forretningsførsel, festeavgift, brannvarsling og andre driftsutgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 975

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Yddin

Organisasjonsnummer

924500964

Om sameiet

Forretningsfører:

Knut Arne Bakke -

Bakke Konsulenttenester/Webzee

Forkjøpsrett

Det er tinglyst forkjøpsrett i eiendommen til Yddin Fjellstue.

Forkjøpsretten er forhåndsvarslet ihht. loven om løysingsrettar § 12., meldefristen er før eventuell budrunde starter.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler.
Utdrag fra vedtekter.

Forbehold vedr. disposisjonsrett til alt uteareal : Iht. vedtektenes §2, andre avsnitt, seksjon nr 1 disposisjonsretten til alt uteareal, dog slik at alle seksjonene sikres full adkomstrett til sine seksjoner og parkeringsplass, og slik at utearealet for øvrig ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Forretningsfører

Forretningsfører

Jan Arne Bakke

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9002, bruksnummer 4, seksjonsnummer 12, festenummer 13 i Øystre Slidre kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Forretningsfører opplyser om at følgende bestemmelse blir å tinglyse som heftelse på alle seksjoner når kjøpekontrakt inngås:

"Iht. vedtektene for Sameiet Yddin §2, tredje avsnitt har eier av seksjon gnr. 9002, bnr. 4, fnr. 13 snr. 1 rett til omgjøring av uteareal til bygging av nye fritidseiendommer med forutsetning at eventuelle planer om dette blir godkjent i kommunen, og med den konsekvens at det da vil måtte foretas reseksjonering av eiendommen. Det forutsettes at de endelige planer etter godkjenning blir forelagt sameiets styre til orientering, men ikke slik at øvrige seksjonseiere kan motsette seg reseksjonering. Kjøper av seksjon må forplikte seg til å medvirke positivt til slik reseksjonering ved å signere på eget skjema med samtykke til reseksjonering."

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

3453/9002/4/12/13:

30.09.1976 - Dokumentnr: 4589 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder feste

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3453 Gnr:9002 Bnr:4 Fnr:13 F

Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1976 - Dokumentnr: 4589 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
LEIE PR. DEKAR (MÅL) PR. ÅR NOK 100
BEST. OM VARIGHET
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
LEIEN KAN REGULERES
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Overført fra: Knr:3453 Gnr:9002 Bnr:4 Fnr:13 F
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1985 - Dokumentnr: 4102 - Forkjøpsrett
Gjelder feste
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:3453 Gnr:9002 Bnr:4 Fnr:13 F
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1985 - Dokumentnr: 4102 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
BESTEMMELSER OM VEG/VANN/KLOAKK/ELEKTRISKE LEDNINGER M.V.
Overført fra: Knr:3453 Gnr:9002 Bnr:4 Fnr:13 F
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1985 - Dokumentnr: 4102 - Bestemmelse om vannrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3453 Gnr:9002 Bnr:4 Fnr:8
Overført fra: Knr:3453 Gnr:9002 Bnr:4 Fnr:13 F
Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.2021 - Dokumentnr: 370985 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Bestemmelser om utbygging
Med flere bestemmelser

20.08.2019 - Dokumentnr: 958728 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/19

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan og bygningsloven § 21 10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt

om før 1/1 98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Lovlighet ihht. tilstandsrapport:

Byggetegninger:

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

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Kommentar: Oppgradering innvendig, snekkerarbeide og rørleggerarbeide.

Krav for rom til varig opphold:

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

Vei, vann og avløp

Lett helårs adkomst med betalingsbom i Robølsbygda. .

Innlagt vann fra felles brønn.

Avløp til felles kloakkanlegg.

I arealdelen til kommunedelplanen fra 2007 for Gravfjellsområdet heter det som følger:

Trinn 1 i utbygging av vatn- og avløp i fjellet er områda Sandbakkadn, Veslestølen, Vidflå, Murkhøvd, Skreostølen, Nørre Veslestølen, Yddeb, Yddin. Kommunen vil stimulere arbeidet med å få ført fram vatn- og avlaup til området ved å prioritere behandling av reguleringsplaner i områdene. Dette i tillegg til utbyggingsområdene som allerede er godkjent i arealdelen til kommuneplan.

Det jobbes i dag med kommunalt vann og avløp i Gravfjellsområdet. Skulle kommunalt vann og avløp komme i fremtiden, vil kostnadene til påkobling tilfalle hver enkelt seksjon ihht. kommunens gjeldende satser.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Gravfjellsområdet 2013-2025, vedtatt 24.10.2013, området T4.

Eiendommen er regulert til næring (markert blått på kommunekartet). Øystre Slidre kommune bemerker at dette er en boligseksjon i næringsbygg, og at seksjonene skal være i utleie.

Kontakt Øystre Slidre kommune for nærmere informasjon rundt næring/utleie.

Adgang til utleie

Jfr. kommunen skal seksjonene være i utleie pga reguleringsmessige forhold.
Kontakt Øystre Slidre kommune for nærmere informasjon rundt næring/utleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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 odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

24 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

26 100 (Omkostninger totalt)

42 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

44 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 016 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 032 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 034 800 (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 26 100

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i

budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.900,- 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. 545,- markedspakke kr. 20.900,-, samt provisjon 3,50 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

Celine Høyne Fjeld
Eiendomsmeglerfullmektig
celine.hoyne.fjeld@aktiv.no
Tlf: 473 92 955

Ansvarlig megler

Linn Hamre-Hagen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

linn.hamre@aktiv.no

Tlf: 997 34 264

Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14

2900 Fagernes

Tlf: 613 66 633

Salgsoppgavedato

15.01.2026















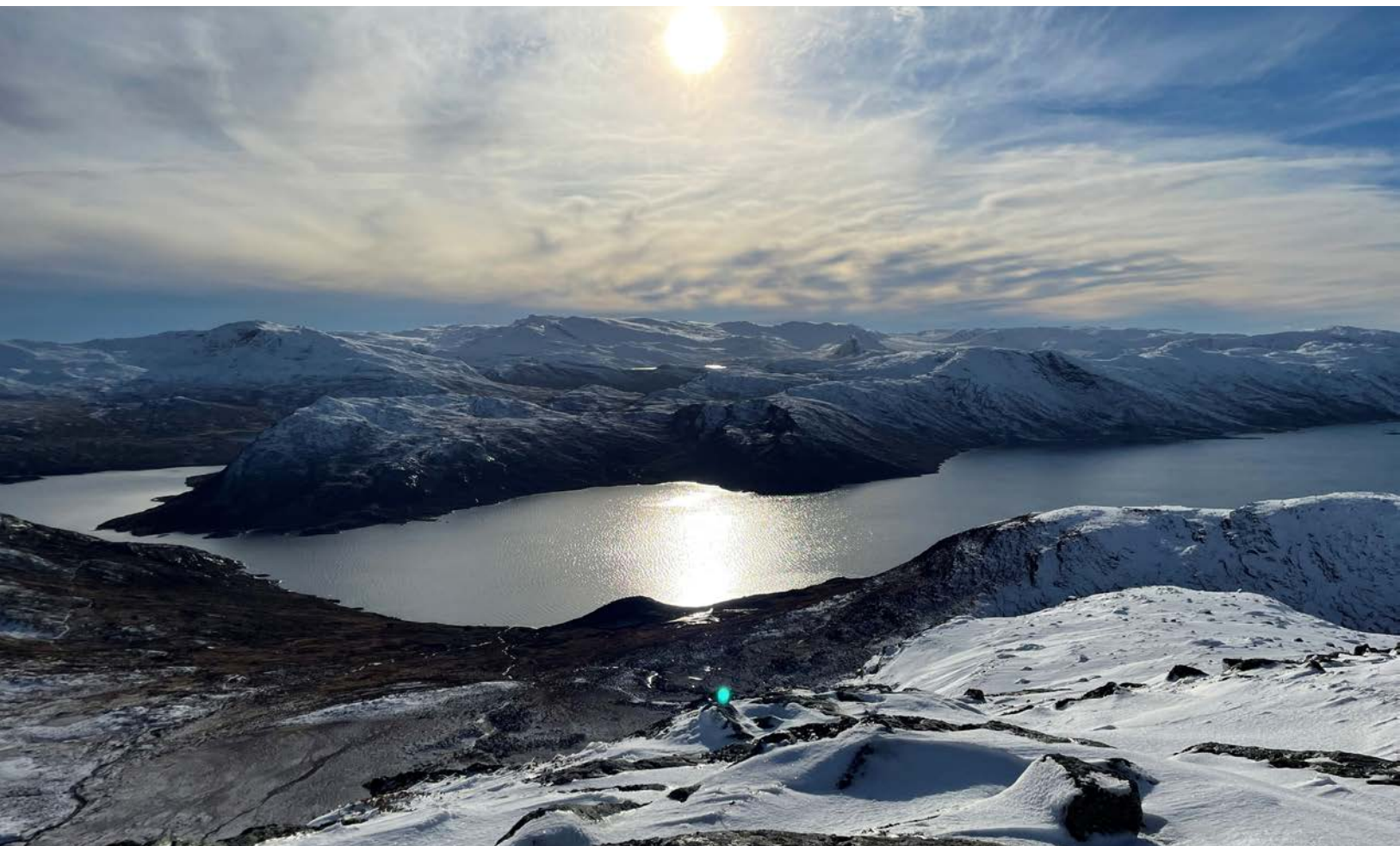








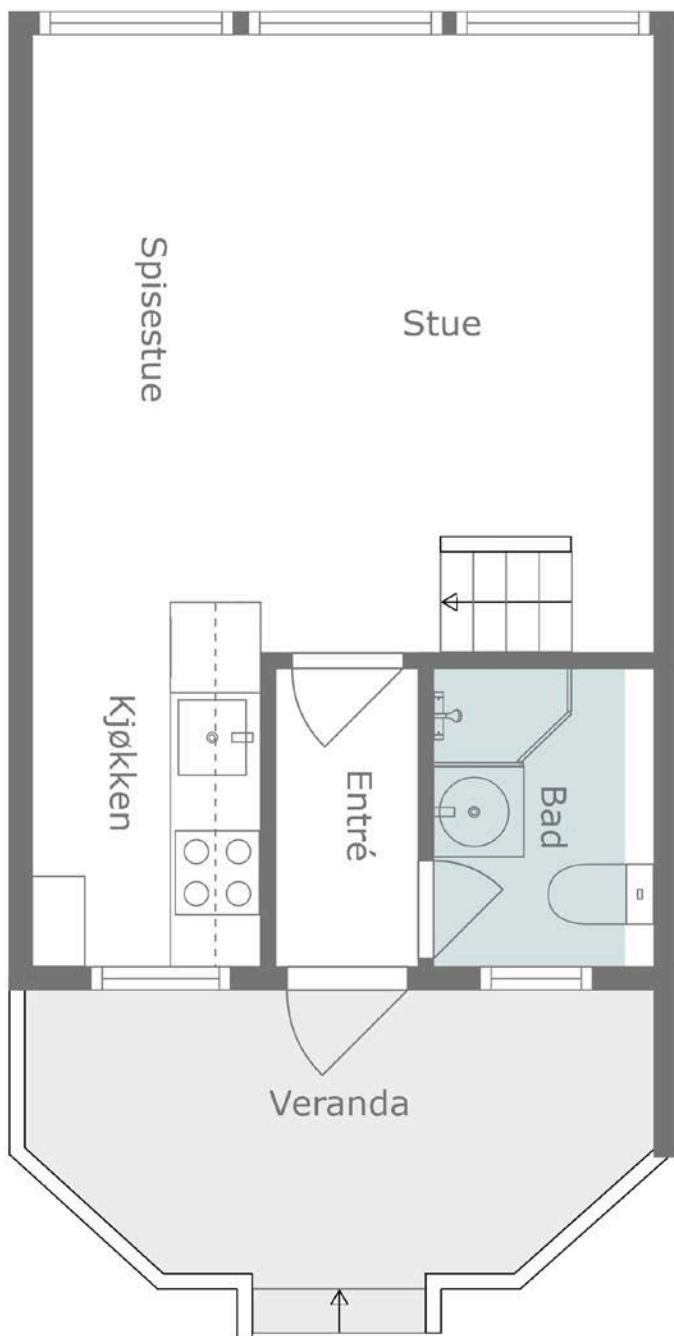




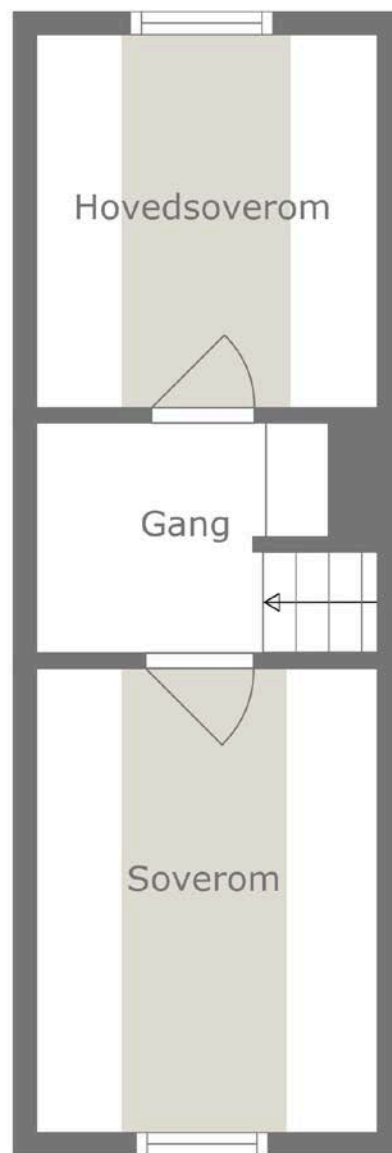






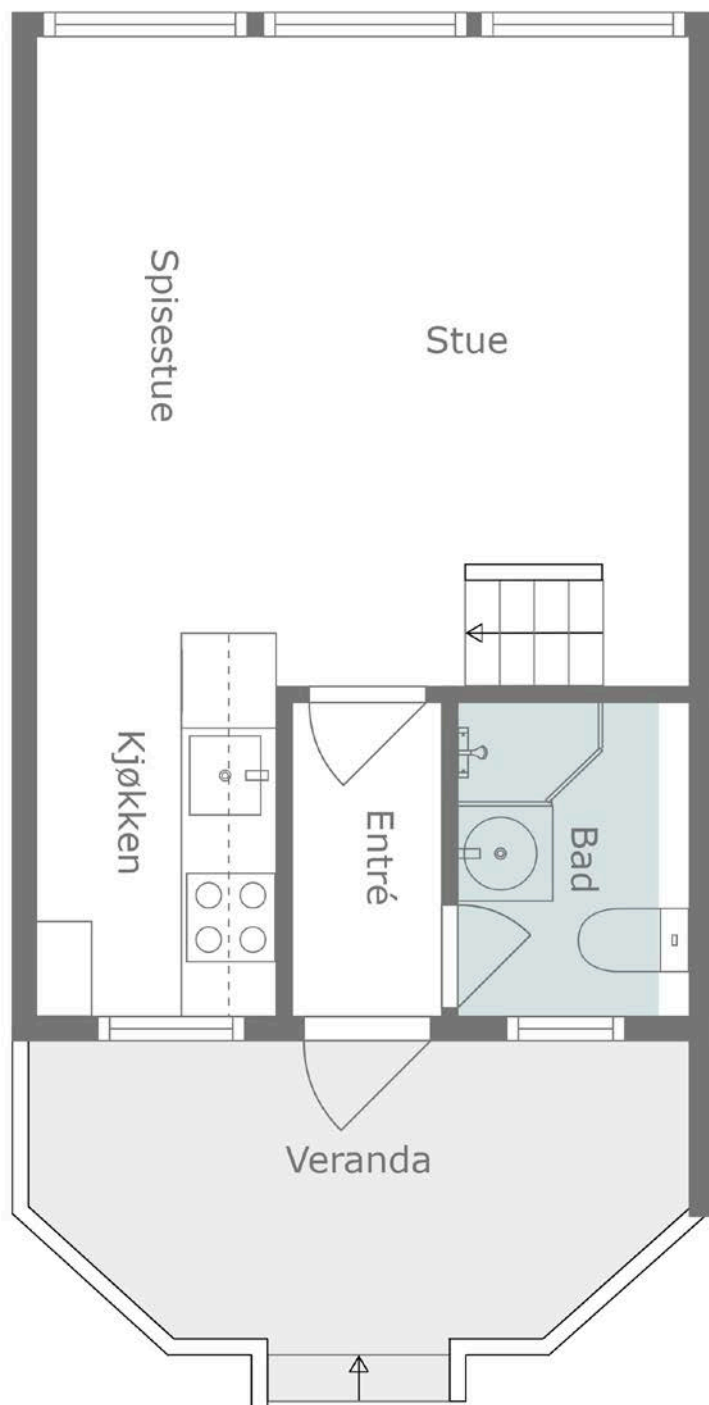


1. Etasje

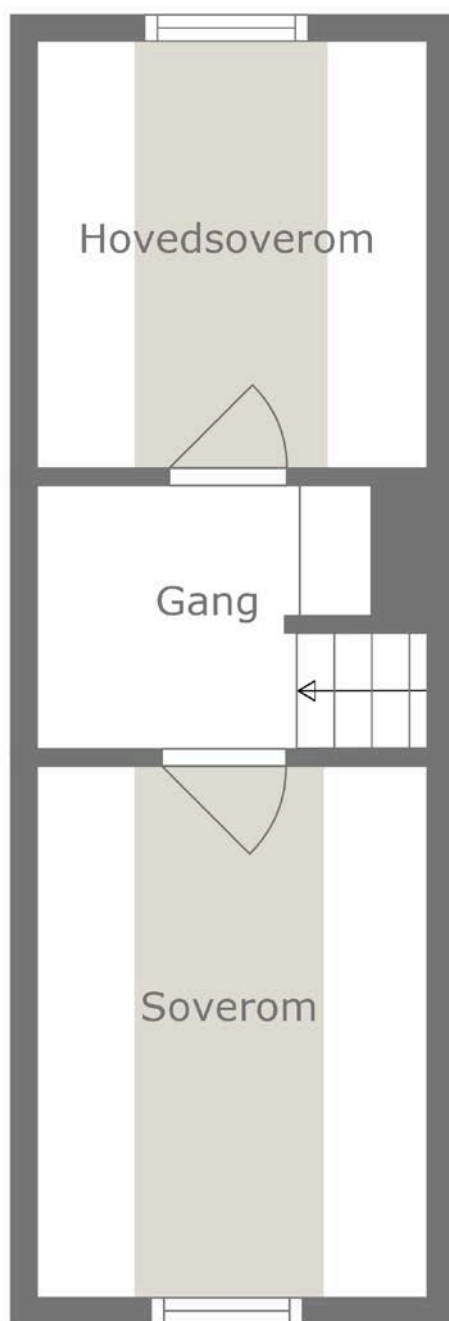


2. Etasje

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Hytte



Murkhøvd 70 M, 2940 HEGGENES



ØYSTRE SLIDRE kommune



gnr. 9002, bnr. 4, snr. 12, fnr. 13

Markedsverdi

1 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 13.08.2024

Rapportdato: 20.08.2024

Oppdragsnr.: 10666-1508

Referansenummer: GI4372

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Ingar Sælid

Vår ref:



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.

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Martin Ingar Sælid
Uavhengig Takstingeniør
martin@valdrestakst.no
911 23 253



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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
- tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

En liten trivelig hytte med bra beliggenhet i et stille og fredelig området. Som det fremkommer av rapporten er det registrert noen symptomer på avvik fra normal tilstand. Hytta er oppgradert både utvendig og innvendig siste årene og fremstår i bra stand.

Hytte - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takplatene ser bra ut.

Hytta er kledd utvendig med liggende og stående tømmermannspanel.

Spisst tak bygd opp med sperrer. Antatt isolert med 15 cm isolasjon.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Malt utførelse

Malt ytterdør med glass, fra byggeår

Balkong/terrasse i forbindelse med inngangsparti.

I tillegg vil det være en uteplass på baksiden oppfylt med grus. (som bilde tatt av nabo sin uteplass)

Enkel utetrapp med 3 trinn. Håndløper på begge sider.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV: Klikkvinyll i vindfang, laminatgulv i stue og kjøkken, belegg på bad.

I andre etasje er det belegg i trappegang og laminat på soverom.

VEGGER: Panel på vegger i alle rom utenom på badet. Beiset og behandlet i nesten alle rom utenom i vindfang i første etasje og trappegang i andre etasje hvor det er ubehandlet panel, på badet vor det er folierte baderomsplater.

HIMLING: Panel i himlinger i begge etasjer, beiset i stue/kjøkken og i andre etasje.

Trebelkelag med stubbeloft og isolasjon.

I følge NGO-kart over radonmålinger så ligger hytta i et området med lite radon.

Krypkjeller er ikke besiktiget. Det er god ventilasjon i grunnmur og hytta ligger åpent og luftig til.

Malt heltre furu trapp mellom første og andre etasje.

Malte innvendige fyllingsdører. Ny glassdør fra stue og ut i gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad fra byggeår, oppført etter byggeforskrift fra før 1997.

VEGGER: Folierte baderomsplater.

HIMLING: Beiset panel.

Stråleovn på badet. 10 mm fall til sluk, 10 mm terskel.

Plastsluk med belegg under klemring.

Servantskap med helstøpt servantplate, dusjvegger i dusjhjørnet, klosett.

Ventil i vegg.

Tatt hull for fuktsøk i våt sone. Tørt i vegg og svill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nedfelt oppvaskkum, kjøleskap, induksjon-koketopp, stekeovn. (kan sette inn oppvaskmaskin der kjøleskapet er plassert.) Ikke montert avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør opplegg i hytta.

Plast avløpsrør innvendig og ut til felles tilkobling.

Ventiler i vinduer.

120 liter v.v.bereder på badet. Berederen er av nyere dato.

Sikring-fordelerskap i stue.

Det er besiktiget brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grus - morenegrunn.

Naturlig drenering. Ingen drenering rundt hytta.

Plass støpt betonggrunnmur. Grunnmuren er fundamentert direkte på terreng, noe som var vanlig den gang hytta ble satt opp. Muren kan være utsatt for bevegelse i forbindelse med tele/frost. Muren har etter hvert satt seg og det er litt skjevheter på gulvet inne.

Tomta er tilnærmet flat rundt hytta.

Hytta er tilkoblet felles vannverk og felles avløpsanlegg for området.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	43 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	43 m ²
Totalpris	1 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

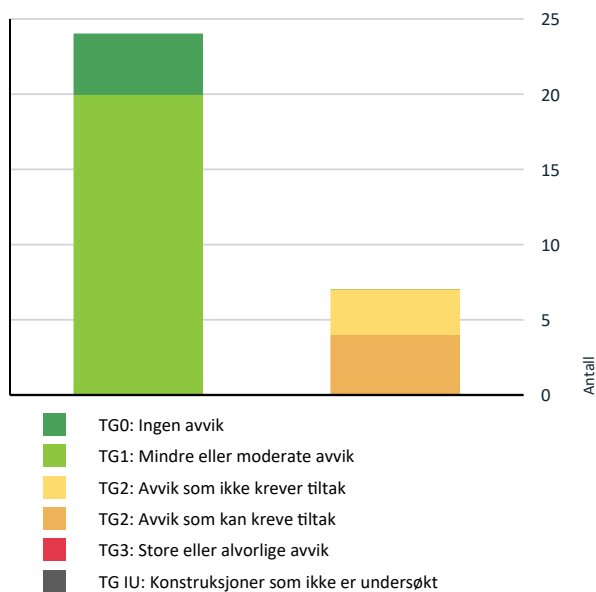
[Gå til side](#)

Hytte

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

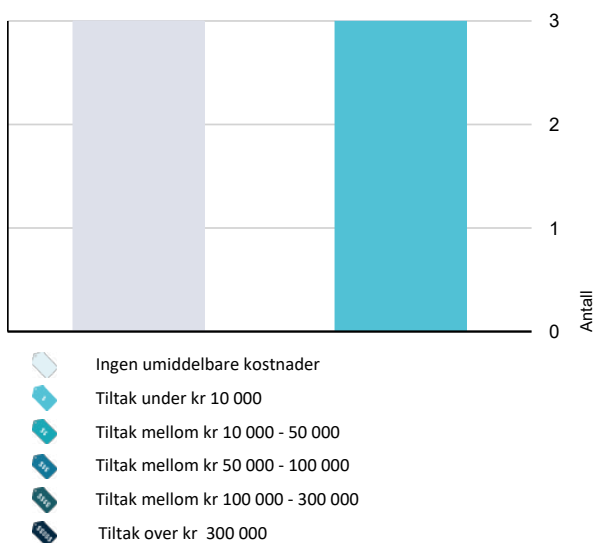
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Hytte

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken, åpent > Avtrekk** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

HYTTE



Byggeår
1986

Anvendelse
Hytte.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	-2023. Ny klikkvinyl på gulv i entre, nytt laminatgulv i stue/kjøkken. Montert ny kjøkkeninnredning med integrert kjøleskap, koketopp og stekeovn. Oppgradert bad med folierte baderomsplater, nye dusjvegger, ny armatur og ny vask. Ny glass dør fra stue og ut i gang.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Takplatene ser bra ut.

Veggkonstruksjon

Hytta er kledd utvendig med liggende og stående tømmermannspanel.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Spisst tak bygd opp med sperrer. Antatt isolert med 15 cm isolasjon.

Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.
Malt utførelse

Dører

Malt ytterdør med glass, fra byggeår

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse i forbindelse med inngangsparti. I tillegg vil det være en uteplass på baksiden oppfylt med grus. (som bilde tatt av nabo sin uteplass)

Årstall: 2024



Uteplass på baksiden av hytta er inder bygging. (Samme som uteplass hos nabo.)

Utvendige trapper

Enkel utetrapp med 3 trinn. Håndløper på begge sider.

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

GULV: Klikkvinyll i vindfang, laminatgulv i stue og kjøkken, belegg på bad.
I andre etasje er det belegg i trappegang og laminat på soverom.
VEGGER: Panel på vegger i alle rom utenom på badet. Beiset og behandlet i nesten alle rom utenom i vindfang i første etasje og trappegang i andre etasje hvor det er ubehandlet panel, på badet vor det er folierte baderomsplater.
HIMLING: Panel i himlinger i begge etasjer, beiset i stue/kjøkken og i andre etasje.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med stubbeloft og isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell og skjevheter på gulvet i stue/kjøkken, men ikke mer en at en kan leve med det.

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.

En retter opp skjevhetene dersom en noen gang skal gjøre noe med gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

I følge NGO-kart over radonmålinger så ligger hytta i et området med lite radon.

Vurdering av avvik:

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

En kan med fordel ta radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Er det for høye verdier kan en gjøre tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Kryp Kjeller

Kryp kjeller er ikke besiktiget. Det er god ventilasjon i grunnmur og hytta ligger åpent og luftig til.

1 TG 2 Innvendige trapper

Malt heltre furu trapp mellom første og andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Trappen er bratt så det vil være en fordel med håndløper på begge sider.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 1 Innvendige dører

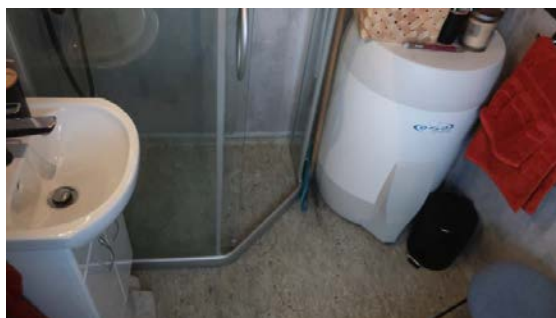
Malte innvendige fyllingsdører. Ny glassdør fra stue og ut i gang.

VÅTROM

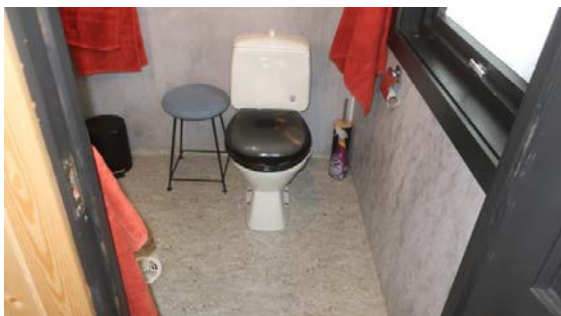
ETASJE 1 > BAD

Generell

Bad fra byggeår, oppført etter byggeforskrift fra før 1997.



Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

VEGGER: Folierte baderomsplater.
HIMLING: Beiset panel.

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Stråleovn på badet. 10 mm fall til sluk, 10 mm terskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite fall på badegulvet, men dusjen er avdelt med glassvegg og vannet renner ut under glassvegg til sluk.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med belegg under klemring.



ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med helstøpt servantplate, dusjvegger i dusjhjørnet, klosett.

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

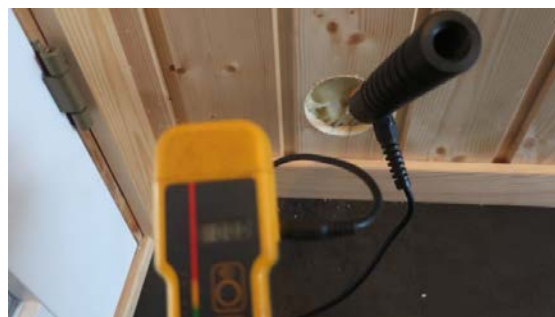
Det blir mye fuktighet på bad, avtrekksvifte bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE 1 > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tatt hull for fuktsøk i våt sone. Tørt i vegg og svill.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN, ÅPENT

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Nedfelt oppvaskkum, kjøleskap, induksjon-koketopp, stekeovn. (kan sette inn oppvaskmaskin der kjøleskapet er plassert.)



ETASJE 1 > KJØKKEN, ÅPENT

TG 2 Avtrekk

Ikke montert avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

En kan med fordel montere avtrekksvifte eventuelt kullfiltervifte.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobberrør opplegg i hytta.

Vurdering av avvik:

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

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

Røranlegget legges opp med rør i rør når eventuelt badet skal renoveres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Plast avløpsrør innvendig og ut til felles tilkobling.

TG 1 Ventilasjon

Ventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

120 liter v.v.bereder på badet. Berederen er av nyere dato.



TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikring-fordelerskap i stue.

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

Tilstandsrapport

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

2022 Lagt opp ny kurs til platetopp, stekeovn og stikk på kjøkken.

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 Montering av ekstra kurs for koketopp og stekeovn på kjøkken.

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?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntiløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?

Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er besiktiget brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grus - morenegrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Naturlig drenering. Ingen drenering rundt hytta.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Plass støpt betonggrunnmur. Grunnmuren er fundamentert direkte på terreng, noe som var vanlig den gang hytta ble satt opp. Muren kan være utsatt for bevegelse i forbindelse med tele/frost. Muren har etter hvert satt seg og det er litt skjevheter på gulvet inne

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Tomta er tilnærmet flat rundt hytta.



T O I Utvendige vann- og avløpsledninger

Hytta er tilkoblet felles vannverk og felles avløpsanlegg for området.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

43 m²/43 m²

Hytte: Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Trapperom, Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 250 000

Konklusjon markedsverdi

1 250 000

Markedsvurdering

1250000

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring.	Kr.	1 200
Kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt, feieavgift. Beregnet	Kr.	1 500
Vedlikehold utvendig og innvendig.	Kr.	2 000
Felleskostnader med vann/avløp, brøyting på vinteren, plenslått på sommeren, festeavgift etc. Beregnet.	Kr.	24 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	28 500

Teknisk verdi bygninger

Hytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 400 000
Overbygget inngangsparti/terrasse foran og terrasse bak.	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Hytte	Kr.	1 190 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 190 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

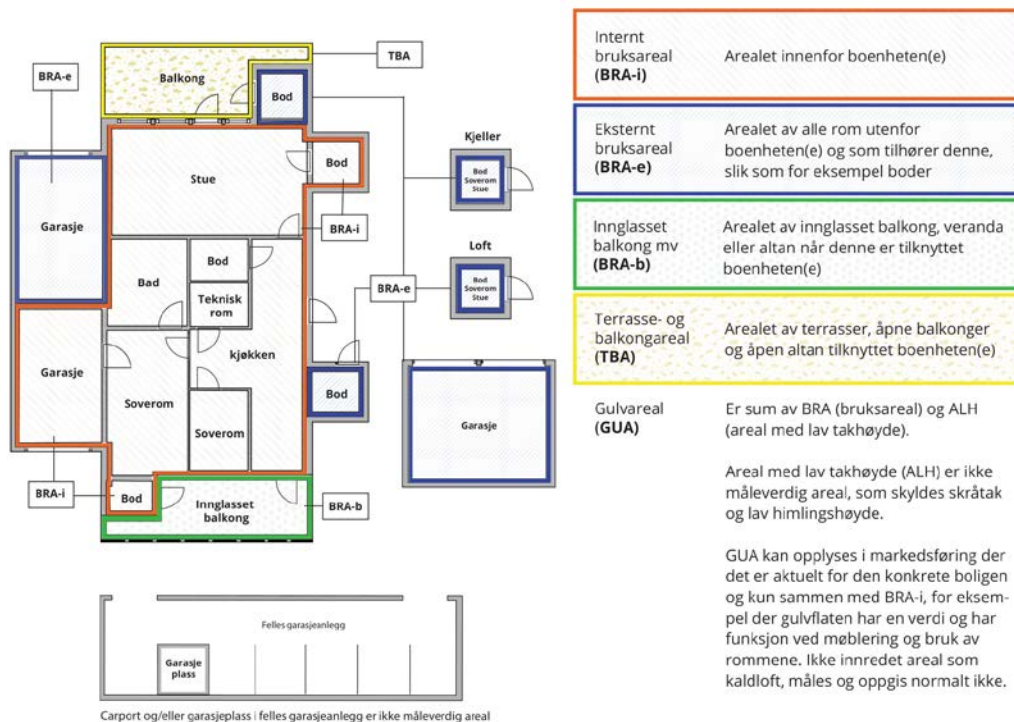
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Hytte

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	27			27	8
Etasje 2	16			16	
SUM	43				8
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré , Stue , Kjøkken, åpent, Bad		
Etasje 2	Trapperom , To soverom		

Kommentar

Overbygget inngangsparti/uteplass på ca 8 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppgradering innvendig, snekkerarbeide og rørleggerarbeide.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Hytte	43	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2024	Martin Ingar Sælid	Takstingeniør
	Peggy Lill Sandbekken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	9002	4	13	12	31700 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Murkhøvd 70 M							
Hjemmelshaver	Sandbekken Peggy Lill						
Kommentar	Tomta er felles areal.						
Eierandel	1 / 19						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytteeiendom med adresse Murkhøvd 70 M, 2940 Heggenes. Eiendommen består av 14 stk like hytter som tidligere har vært benyttet som utleiehytter. Eiendommen er omregulert og hyttene seksjonert og solgt som frittstående hytter med andel i tomt. Hytta ligger åpent, solvent og fint til med utsikt utover området ,mot Mellene og fjellene rundt. Hytta ligger på 890 m.o.h. Flott turområdet både på sommer og vinterstid, på sommeren er det et fint utgangspunkt for fjellturer til fots eller på sykkel eller en kan fiske i flere fine fjellvann. På vinteren er det oppkjørt høystandard skiløype som går forbi like ved, her kan en gå til Beitostølen en vei og Danebu andre veien. Ca 25 km til Beitostølen, ca 30 km til Fagernes.

Adkomstvei

Lett adkomst hele året med parkering ved hytta.

Tilknytning vann

Vann fra felles vannanlegg for området.

Tilknytning avløp

Avløp til felles avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Flat gressbevokst tomt.

Tomta er festetomt, festeavgiften indeksreguleres hvert 10 år, neste regulering er i 2026.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	13.08.2024	Eier til stede og ga alle opplysninger om eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	13.08.2024		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	12.03.2020		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.08.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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. Straktiltak 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 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 dampsperrer 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, 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/GI4372>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250032	
Selger 1 navn	
Peggy Lill Sandbekken	
Gateadresse	
Murkhøvd 70M	
Poststed	Postnr
HEGGENES	2940
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	23348925

Document reference: 1201250032

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vannlekkasje januar 2024. Sprekk i rør, utbedret av Recover

Initialer selger: PLS

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montert armaturer og vask/innredning av rørlegger, i tillegg til stoppekran. Ufaglært montert dusjvegger og folie på veggene.

Arbeid utført av

Rørlegger Brager AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sjekket vannrør under utbedring av vannskade.

Arbeid utført av

Recover

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

Noe skjevhet i gulv. Er beskrevet i takstrapport.

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lagt inn ny kurs til kjøkken av elektriker.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1201250032

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skaderapport januar 2024, er utbedret av Recover. Vannskade, rør i vegg som sprakk. Takstrapport ved salg av eiendom fra august 2024.

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1201250032

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

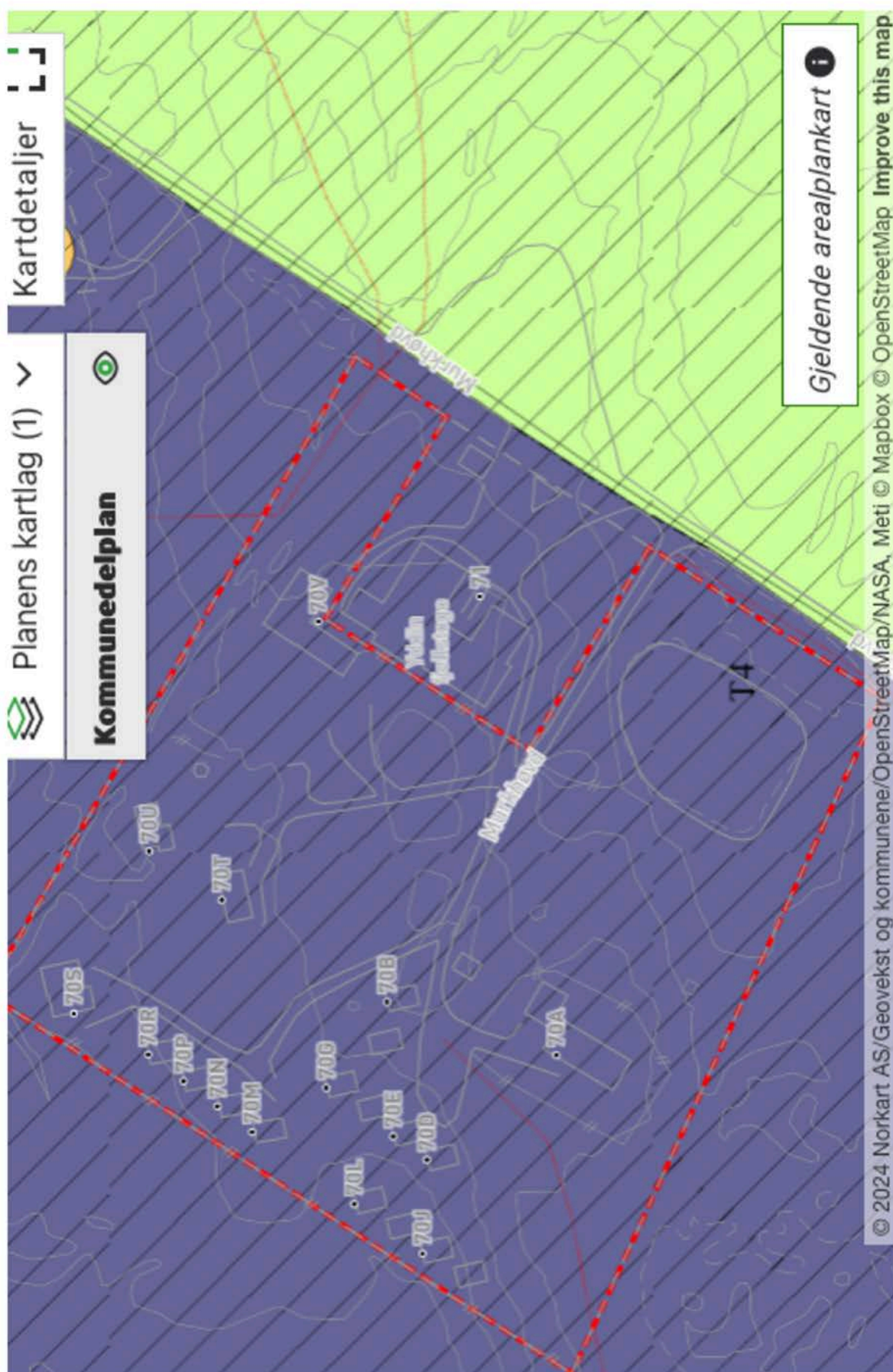
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250032

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Peggy Sandbekken	b6fed8eeeee3d80196c3 045285ac644fd64eba3e	19.12.2025 10:46:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250032

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





Skatteetaten

Dato
01.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3453 ØYSTRE SLIDRE

Gnr 9002 Bnr 4 Fnr 13 Snr 12

Eiendommens adresse:

Murkhøvd 70M, 2940 HEGGENES

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 654 903

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

VEDTEKTER FOR SAMEIET YDDIN

Vedtatt på stiftelsesmøte 14.01.2020
Endret på årsmøte 26.02.2022

§ 1 FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Yddin og består av 19 seksjoner. Disse seksjonene er bestående av:

Seksjon 1:	Enebolig med garasje og kiosk
Seksjon 2 – 15:	14 hytter
Seksjon 16:	Bolig/Fritidsbolig
Seksjon 17:	Bolig/Fritidsbolig
Seksjon 18:	Hytte
Seksjon 19:	«Smuget»

De seksjonerte enheter er seksjonert fra gnr 9002 bnr 4 feste nr 13 i Øystre Slidre Kommune.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 1967 nr 65 samt eventuelt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den bolig med tiliggende rettigheter som er knyttet til bruksenheten.

I samsvar med eierseksjonslovens § 25 gis seksjon nr 1 disposisjonsretten til alt uteareal, dog slik at alle seksjonene sikres full adkomstrett til sine seksjoner og parkeringsplass, og slik at utearealet for øvrig ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Denne bestemmelsen blir å tinglyse som heftelse på alle seksjoner.

Seksjon nr 1 gis rett til omgjøring av uteareal til bygging av nye fritidseiendommer med forutsetning at eventuelle planer om dette blir godkjent i kommunen – og med den konsekvens at det da vil måtte foretas reseksjonering av eiendommen. Det forutsettes at de endelige planer etter godkjenning blir forelagt sameiets styre til orientering, men ikke slik at øvrige seksjonseiere kan motsette seg reseksjonering.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles likt mellom seksjonseierne.

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret, for egen regning, anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. Eierseksjonslovens § 25 første ledd.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

ÅRSMØTET

§ 3 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf. lov om eierseksjoner § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet, ikke innkalt, kan sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 4 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

På årsmøtet har seksjon nr 1 stemmerett for 54%, seksjon nr 16 og 17 har hver 7% stemmerett. De øvrige 32% fordeles likt mellom de øvrige seksjonseierne.

§ 5 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følge av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Med unntak av disposisjoner som vil kunne være i strid med § 2 ovenfor, kan sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet fatte vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter. Kfr dog § 2, 4 avsnitt – som ikke kan fravikes uten at alle seksjonseiere er enige.
- Vedtektsendring (jfr eierseksjonslovens § 27, annet ledd)
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

§ 6 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 7 STYRET

Styret skal bestå av 4 medlemmer, hvorav 1 leder og 3 styremedlemmer som velges på årsmøtet for ett, evt to år av gangen. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte seksjonseier.

Formannen og et styremedlem forplikter sameiet i felleskap ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

§ 8 DRIFTSUTGIFTER

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art.

Styret utligner på seksjonseierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer med lik andel på til sammen 19 enheter.

Det bemerkes at den enkelte seksjon vil måtte ordne med egen bygg-forsikring i tillegg til innboforsikring.

Det legges videre opp til at hver enkelt seksjon installerer egne strømmålere, slik at kostnaden ved dette ikke vil være en del av sameiets driftskostnader.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige å konto beløp som seksjonseierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

Dersom det senere kommer krav fra det offentlige om påkoblingsavgift i forbindelse med kommunal utbygging av vann/kloakk i området, eller krav om oppgradering av vannmengde/kvalitet og renseanlegg – må dette dekkes av den enkelte seksjonseier etter samme fordelingsbrøk som gjelder for driftsutgiftene.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonene for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. (Eierseksjonslovens § 31)

§ 9 MISLIGHOLD

Dersom seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 38

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 39

Sameiet Yddin

Resultatregnskap 2023

Driftsinntekter	Note	2023	2022
Innbetaling fellesutgifter		450 300	450 300
Sum driftsinntekter		450 300	450 300
Driftskostnader			
Honorar forretningsfører	2	53 680	56 192
Møtekostnader		10 475	11 950
Div arbeid v/Yddin AS	2	416 274	240 611
Vedlikehold		19 824	4 700
Skilting		5 228	
Festeavgift			24 924
Bankomk		65	60
Sum driftskostnader		505 546	338 437
Driftsresultat		-55 246	111 863
Ekstraord kostnad		0	0
Resultat før finansposter		-55 246	111 863
Finansinntekter			
Finansinntekter		620	44
Resultat av finansposter		620	44
Årsresultat		-54 626	111 907

Sameiet Yddin

Balanse 2023

Eiendeler	2023	2022
Omløpsmidler		
Kortsiktige fordringer	0	0
Bankinnskudd driftskonto	261 361	326 169
Sum omløpsmidler	261 361	326 169
Sum eiendeler	261 361	326 169
Gjeld og egenkapital		
Egenkapital		
Annen egenkapital	274 902	162 995
Årets resultat	-54 626	111 907
Sum egenkapital	220 276	274 902
Kortsiktig gjeld	41 085	51 267
Sum kortsiktig gjeld	0	0
Sum gjeld og egenkapital	261 361	326 169

Yddin, den 4.mai 2024

I styret for Sameiet Yddin

Stig Aastvei
Styrets leder

Thorleif Foss

Torbjørn Henriksen

Eva Heidi Engh Franzen

Sameiet Yddin

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Unntaksregler for små foretak er brukt på alle poster hvor det foreligger slik valgdgang.

Felleskostnader periodiseres pr mnd og kostnader utgiftsføres fortløpende

Note 2 Spesifikasjoner

Diverse arbeid v/Yddin AS	2023	2022
Traktor/freser	149 219	98 875
Plenklipping, vårrensk	43 469	93 375
Arbeid med småmaskiner	23 375	
Grus/salt til veg, slamtømming		15 936
Diverse arbeid mannskap	86 625	10 514
Diverse vedr renseanlegg vann, kloakk	54 836	5 660
Rep gatelyslampe	58 750	16 250
Sum Teknisk drift	416 274	240 610
Forretningsførsel		
Honorar forretningsførsel	49 698	52 440
Likningsoppgaver	2 707	2 917
Faktureringskostnader	1 275	835
Sum	53 680	56 192

SAMEIET YDDIN

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE

04.05.2024 kl 11.00 ble det avholdt årsmøte i Sameiet Yddin

Møtet ble avholdt i lokalitetene til Yddin AS og i henhold til innkallelse datert 18.04.24

Sameiet består av 19 seksjoner, og 9 var representert ved møtet i henhold til særskilt navneliste. I tillegg møtte Steinar Fossbråten som er forretningsfører for sameiet.

1. Konstituering

Det fremkom ingen innvendinger til innkallelsen eller forslaget til dagsorden, og møtet ble erklært for lovlig satt.

Til møteleder ble valgt Stig Aastveit

Steinar Fossbråten ble valgt til å føre protokollen. Til å signere protokollen sammen med møteleder ble valgt Elin Aarseth

2. Årsmelding for 2023

Var utsendt på forhånd, ble gjennomgått av møteleder og tatt til etterretning.

3. Årsregnskap for 2023

Kopi av årsregnskap for 2023 var vedlagt innkallingen

Vedtak:

- Sameiermøtet godkjente årsregnskap for 2023
- Budsjett for 2024 ble gjennomgått og godkjent

4. Valg av styre:

Stig Aastveit og Torbjørn Henriksen var på valg.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt som sameiets styrerepresentanter:

Styreleder	Stig Aastveit	Til 2026
Styremedlem	Thorleif Foss	Til 2025
Styremedlem	Torbjørn Henriksen	Til 2026
Styremedlem	Eva Heidi Engh-Franzen	Til 2025

5. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

6. Eventuelt.

Strømvaregning:

Enige om å fortsette praksis som nå inntil 01.07.24.

Deretter vil ny forretningsfører, Jan Arne og Espen Aastveit gjøre en vurdering av endring med a konto innbetalinger via sameiet.

Møtet ble hevet kl 12.00

Stig Aastveit
(Møteleder)
Sign

Elin Aarseth
Protokollvitne
sign

Sameiet Yddin - Budsjett for 2025

Driftsinntekter	2025
Innbetaling fellesutgifter	450 300
Sum driftsinntekter	450 300
Honorar forretningsfører	30 000
Møtekostnader	0
Programvare regnskap	5 000
Vaktmestertjenester	310 000
Vedlikehold mm	20 000
Festeavgift	25 000
Bank og nettjenester	4 000
Sum driftskostnader	369 000
Driftsresultat	81 300
Ekstraord kostnad	-
Resultat før finansposter	81 300

Konto 3220 A-konto strøm og Konto 6341 Strøm, holdes utenfor budsjett da disse går i "null" og ikke er en del av sameiets utgifter. Kun for forenklet fakturering.

Sameiet Yddin - Budsjett for 2024

Driftsinntekter	2024
Innbetaling fellesutgifter	450 300
Sum driftsinntekter	450 300
Driftskostnader	
Honorar forretningsfører	52 000
Møtekostnader	10 000
Div arbeid v/Yddin AS	275 000
Vedlikehold mm	15 000
Festeavgift	25 000
Bankomk	100
Sum driftskostnader	377 100
Driftsresultat	73 200
Ekstraord kostnad	0
Resultat før finansposter	73 200

Resultatregnskap 2023

Driftsinntekter	Note	2023	2022
Innbetaling fellesutgifter		450 300	450 300
Sum driftsinntekter		450 300	450 300
Driftskostnader			
Honorar forretningsfører	2	53 680	56 192
Møtekostnader		10 475	11 950
Div arbeid v/Yddin AS	2	416 274	240 611
Vedlikehold		19 824	4 700
Skilting		5 228	
Festeavgift			24 924
Bankomk		65	60
Sum driftskostnader		505 546	338 437
Driftsresultat		-55 246	111 863
Ekstraord kostnad		0	0
Resultat før finansposter		-55 246	111 863

Note 2 - Reelle tall fordelt pr år.

Diverse arbeid v/Yddin AS	2022	2023	2024
Traktor/freser	98 875	149 219	120 469
Plenklipping, vårrensk	93 375	43 469	
Arbeid med småmaskiner		23 375	120 469
Grus/salt til veg, slamtømming	15 936		
Diverse arbeid mannskap	10 514	86 625	60 156
Diverse vedr renseanlegg vann, kloakk	5 660	54 836	10 313
Rep gatelyslampe	16 250	58 750	
Sum Teknisk drift	240 610	416 274	311 407
Annet arbeid/utstyr		113 586	10 313
Vaktmester	240 610	302 688	301 094
Forretningsførsel			
Honorar forretningsførsel	52 440	49 698	86 699
Likningsoppgaver	2 917	2 707	0

Faktureringskostnader	835	1 275	6 183
Sum andre driftskostnader	56 192	53 680	92882 *

* Vesentlig høyere enn budsjett
grunnet oppstart/igangkjøring av
regnskapsprogram. og innsamling og
sortering av strømvlesinger som
grunnlag for A-konto fakturering. Samt
arbeid med Bankoppsett, Altinn og
endringer i Brreg.no etc.

Kontonummer	Kontonavn	Beløp
Driftsinntekter		
3212	Fellesutgifter Sameiet Yddin	462 150,00 kr
3220	Salgsinntekt tjenester, unntatt for mva	69 113,03 kr
Sum driftsinntekter		531 263,03 kr
Driftskostnader		
6341	Strøm og oppvarming av lokaler	- 68 807,41 kr
6363	Vaktmestertjenester	- 321 831,57 kr
6553	Programvare	- 4 216,25 kr
6705	Regnskapshonorar	- 86 699,50 kr
7430	Gave, uten skattefradrag	- 500,00 kr
7740	Øreavrunding	- 0,22 kr
7770	Bank- og kortgebyr	- 1 967,00 kr
Sum driftskostnader		- 484 021,95 kr
Driftsresultat		47 241,08 kr
Finans/annet		
8051	Renteinntekt bankinnskudd	647,00 kr
Sum finans/annet		647,00 kr
Resultat		47 888,08 kr

Kommentarer

Kr 11850 innbet ved ovg til nytt system - Årstotal = 450300
A-konto innbetalt for strøm

Fakturert fra Yddin AS

Fiken/regnskapsprogram
Steinar 1. halvår + årsmøte/Oppstart + strømberegning i Fiken
Harald

OCR, KID, EHF og eFakturaagebyrer. (Fra 1/7 til 21/12)

SAMEIET YDDIN

ÅRSMELDING FOR 2024.

Sameiet Yddin er inne i sitt femte driftsår. Sameiet ble stiftet i 2020.

Det har vært gjennomført 4 styremøter i løpet av året.
Årsmøte ble avholdt 4. mai i Smuget med labert oppmøte.

I løpet av året har det blitt utført vanlig vedlikehold på området. Det er i tillegg gravd opp og byttet ut noen meter med avløpsrør, samt isolert noen andre for bedre frost sikring. Vedlikehold er sameie sin største utgift. Dette har vært diskutert på hvert styremøte. Er det andre måter sameie kan gjøre dette på?

Det har gjort endringer på strøm betalingene, der alle betaler a-konto til sameie og regningen fra Yddin AS da går i samlet til sameie.
Strøm har også vært et av de store temaene på styremøtene. Dette for å prøve å få rimeligst mulig strøm til alle hytteeierne.

I 2024 ble det byttet forretningsfører. Fra 1. juli 2024 kom Bakke Konsulenttjenester ved Jan Arne Bakke inn i stedet for Steinar Fossbråten.

Følgende har sittet i styre denne perioden:		På valg
Styreleder	Stig Aastveit	I 2026
Styremedlem	Thorleif Foss	I 2025
Styremedlem	Torbjørn Henriksen	I 2026
Styremedlem	Eva Heidi Engh-Franzen	I 2025

Budsjett. Det er ikke planlagt noen større investeringer i 2025, om det ikke komme noe uforutsett utover vanlig vedlikehold. Dette vil si at felleskostnaden pr. måned er foreslått som tidligere.

Stig Aastveit
Styreleder

Thorleif Foss
Styremedlem

Torbjørn Henriksen
Styremedlem

Eva Heidi Engh-Franzen
Styremedlem

SAMEIET YDDIN

INNKALLING ÅRSMØTE

Styret i Sameie Yddin kaller inn til årsmøte.

Tidspunkt: Lørdag 29. mars 2025, kl. 11.00.

Møtested: Smuget, Yddin. Alternativt via teams for de som ikke har anledning til å stille fysisk (dersom teknikken er på vår side).

Til behandling foreligger:

Sak 01 Godkjennelse av innkalling, konstituering.

Sak 02 Valg av møteleder, referent og 2 til å undertegne protokollen.

Sak 03 Årsmelding.

Sak 04 Godkjennelse av årsregnskap for 2024.

Sak 05 Budsjett for 2025.

Sak 07 Valg.

Styreleder Stig Aastveit

Styremedlem Thorleif Foss

Styremedlem Torbjørn Henriksen

Styremedlem Eva Heidi Engh-Franzen

ikke på valg, men tar ikke gjenvalg som styreleder.

på valg, og tar ikke gjenvalg.

ikke på valg.

på valg, og stiller til gjenvalg.

Sak 08. Innkomne saker. Innkomne saker må være sendt styre ved styrets leder innen 22. mars.

Saker sendes til Stig Aastveit på E-post: stig@hovrud.no.

Sak 09. Avslutning.

Fullmakter:

Sameierne kan møte fysisk og avgi stemme ved fullmektig, som må fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Ved møte på teams må seksjonseier gjøre seg til kjenne via kamera og lyd, og kunne dokumentere berettiget stemmerett via ID. Det oppfordres til å møte fysisk.

Med vennlig hilsen

Stig Aastveit

Styreleder

Sameiet Yddin

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 9002, Bruksnummer 4, Festenummer 13, Seksjonsnummer 12 i 3453 ØYSTRE SLIDRE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet 09.04.2025 kl. 14.31
Oppdatert per 09.04.2025 kl. 14.31

Adresse(r) :

Gateadresse: **Murkhøvd 70 M**
Gatenr: **1198**
Kommune: **ØYSTRE SLIDRE**
Postkrets: **2940 HEGGENES**

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2021/370985-1/200 29.03.2021 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 900 000
Omsetningstype: Fritt salg
SANDBEKKEN PEGGY LILL
FØDT: 12.01.1968

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/394646-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutten tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutten eldre enn festekontrakten.

1976/4589-4/21 30.09.1976

BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 9002 BNR: 4 FNR: 13

1985/4102-1/21 20.09.1985

FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 9002 BNR: 4 FNR: 13

1985/4102-3/21 20.09.1985 **ERKLÆRING/AVTALE**
BESTEMMELSER OM VEG/VANN/KLOAKK/ELEKTRISKE LEDNINGER
M.V.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 9002 BNR: 4 FNR: 13

1985/4102-7/21 20.09.1985 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3453 GNR: 9002 BNR: 4 FNR: 8
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 9002 BNR: 4 FNR: 13

2021/370985-2/200 29.03.2021 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelser om utbygging
Med flere bestemmelser

2025/394646-2/200 07.04.2025 15:30 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

Heftelser i festerett:

1976/4589-4/21 30.09.1976 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
GJELDER FESTE
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 9002 BNR: 4 FNR: 13

1976/4589-5/21 30.09.1976 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 0 år
LEIE PR. DEKAR (MÅL) PR. ÅR NOK 100
BEST. OM VARIGHET
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
LEIEN KAN REGULERES
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Kan ikke overdras uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 9002 BNR: 4 FNR: 13

1985/4102-1/21 20.09.1985 **FORKJØPSRETT**
GJELDER FESTE
MED FLERE BESTEMMELSER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 9002 BNR: 4 FNR: 13

1985/4102-3/21 20.09.1985 **ERKLÆRING/AVTALE**
GJELDER FESTE
BESTEMMELSER OM VEG/VANN/KLOAKK/ELEKTRISKE LEDNINGER
M.V.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 9002 BNR: 4 FNR: 13

1985/4102-7/21 20.09.1985 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3453 GNR: 9002 BNR: 4 FNR: 8
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 9002 BNR: 4 FNR: 13

2021/370985-2/200 29.03.2021 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00

GJELDER FESTE
Bestemmelser om utbygging
Med flere bestemmelser

2025/394646-1/200 07.04.2025 **PANTEDOKUMENT**
15:30

GJELDER FESTE
Beløp: NOK 990 000
Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/394646-2/200 07.04.2025 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
15:30

GJELDER FESTE
Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2019/958728-1/200 20.08.2019 **SEKSJONERING**
21:00

Opprettet seksjoner:
SNR: 12
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/19

2020/690335-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 0544 GNR: 9002 BNR: 4 FNR: 13 SNR: 12

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Enkeltkv 765,-

Dagbok nr. 4589 1976. 30/9.
Valdres sorenskriverembeta

Kontrakten føres på lager hos
A/S Bendenes Forlag, Parkvegen 37, Oslo 2.

Ettertrykk forbudt

OPPLAND LANDBOKUNSTLAGE
15. DES. 1971
APR. 855V

FESTEKONTRAKT

Yddebu Sameige,

v/styret,

Eierens navn: _____ Adresse: 2940 - Heggenes.

Festerens navn: Harald Aastveit, _____ Adresse: 2940 - Heggenes.

Mellom ovennevnte eier og fester-er inngått følgende kontrakt:

1. Tomt.

Yddebu Sameige,

Festeren leier en ~~høyt~~ tomt av eierens eiendom, gnr. - bnr. - i Øystre Slidre,

herred, for tidsrommet fra 1/8 1971 til 31/12 2001. Festeren kan dog kreve festet
bebyggelse
forlenget for 20 år av gangen så lenge den opprinnelige ~~høyt~~ på tomten er i god stand. Krav

herom må festeren fremsette skriftlig i det siste året av løpende festetid, ellers bortfaller det.

Tomten er avmerket i terrenget med en pel påført nr. - Beliggenheten

a) fremgår av vedheftede kartskisse i 2 eksemplrar.

b) ~~beskrives slik (hvis kartskisse ikke leveres):~~

2. Festeavgift.

Festeavgiften er kr. 1.000,- for den gjenværende del av første kalenderår og deretter 100,- pr. dekar pr. kalenderår. Avgiften for første og annet år betales straks ved kontraktens inngåelse. For senere år betales avgiften forskuddsvis innen 1/10 året forut.

Festeavgiften indeksreguleres hvert tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for august måned.

Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1, tredje punktum kan eieren kreve full revisjon av festeavgiften opp til prisnivået ved hver forlengelse.

Se forøvrig punkt. 13, side fire (4).

3. Bebyggelse.

Festeren har kun rett til å føre opp bygninger, som skal plasseres slik og på den i terrenget, som bygningsrådet bestemmer.

Bebyggelsen skal være i én etasje og av god bygningsmessig standard. Fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til naturen omkring. Hvitt, lys gult og andre skarpe kulører må ikke brukes på noen del av bebyggelsen.

Inngjerding av areal omkring bebyggelsen er ikke tillatt. Hvis inngjerding ønskes eller blir påkrevet for en del av eiendommen, må dette forelegges styret for Sameige. Trådgjerde tillates ikke.

4. Renovasjon.

Avfall og kloakk må graves ned og spillvann tømmes i grop. Dette må skje på sted hvor det ikke forurenser noen drikkevannskilde, eller på annen måte sjenerer omgivelsene. Avfall brennes før nedgraving.

Eieren kan kreve at anvist tømme-plass for avfall m. v. blir brukt. Eieren kan også kreve at festeren deltar i renovasjonsordning basert på bortkjøring av avfall og kloakk med forholds-messig fordeling av utgiftene på dem som deltar i ordningen.

Det skal benyttes klosett og klosett-anordning må godkjennes av helse- og bygningsrådet. Alle utgifter i forbindelse med renovasjon og søppel m.v. påhviler festeren.

5. Adkomst.

Festet gir rett til rimelig adkomst til fots over eierens eiendom.

For bruk av kjørevei som eieren disponerer, forutsettes en ordning med bompenger, årsavgift e. l. Festeren kan ikke selv anlegge vei uten særskilt avtale med grunneieren.

6. Hogst, terrengbehandling, vannkilder, jakt, fiske, beite.

Grunneieren disponerer alle trær omkring bebyggelsen og karakteristiske trær i området. men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde. Festeren må ikke foreta planting, såing og annen terrengbe-handling som forandrer terrengets utmarkskarakter. Materialtransport m. v. må skje slik at sår i terrenget unngås. Tomten skal holdes ryddig for avfall, materialrester m. v.

Vannkilder skal benyttes hensynsfullt til felles beste for Sameige. I forhold til andre hytteiere har festeren fortrinnsrett til brønn innen 15 meter fra sin hytte. Vannledning kan ikke legges uten grunneierens tillatelse.

Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på eierens eiendom. Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite.

Ad punkt 2

I de kommuner der prisbestemmelsene for fast eiendom gjelder, skjer regulering av feste-avgift etter bestemmelser gitt av Prisdirektoratet av 24. nov. 1965. Se Pristidende nr. 2 1966.

7. ~~Forretningssalg, utkastelse.~~

~~Festeren har ikke adgang til å selge forretningsmessige virksomhet på tomten, så som vare-
selvskott, kiosk, skrot, etc. eller å etablere andre virksomheter.~~

8. Bebyggelse m. v. i nabolaget.

Ved utpansellering av tomter i nabolaget skal det sikres en avstand på minst 50 meter fra nær-
værende ~~hytte~~ ^{bebyggelse} til andre bygg som ikke er avmerket på den vedheftede kartskisse. For bebygg-
else innen 200 meter fra nærværende ~~hytte~~ ^{bebyggelse} skal eieren ta med bestemmelser tilsvarende punkt
3, 4 og 6 første og annet ledd i denne avtale. Eieren kan bare fravike disse forutsetninger mot å
erstatte den økonomiske skade som festeren derved påføres.

Festeren kan ikke gjøre innsigelse mot nye fellesanlegg i området, så som vegger, parkerings-
plasser, kraftledninger, tømmeplasser for avfall m. v., forutsatt at anleggene ikke legges på en
utilbørlig og unødiggjenerende måte.

9. Salg m. v.

Salg av festeretten med bebyggelse kan bare skje med ~~eierens~~ ^{bebyggelsen} samtykke, men samtykke kan
ikke nektes uten saklig grunn. Er det ikke oppført hytte på tomten, kan grunneieren kreve
festet avvirket istedenfor å godta salg.

Framleie av festeretten er ikke tillatt.

10. Regler for festetidens utløp.

Ved festetidens utløp — eventuelt etter utløpet av forlenget festetid — kan eieren kreve be-
byggelsen fjernet og tomten ryddet på festerens bekostning. Utkastelse kan skje uten søksmål
etter tvangsfullbyrdslovens § 3 punkt 9.

11. Regler ved mislighold.

Blir kontrakten hevet på grunn av vesentlig mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje
som bestemt i pkt. 10. Som vesentlig mislighold regnes bl. a. unnlatelse av å betale skyldig
festeavgift innen 1 uke fra mottatt påkrav og unnlatelse av å rette feil etter punkt 3, 4 og 6
snarest mulig etter mottatt krav om dette.

Eieren kan om han ønsker det, selv rette større og mindre feil etter punkt 3, 4 og 6 og belaste
festeren for omkostningene.

Skyldige beløp forrentes med 6 % p. a.

Grunneieren har 1. prioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3 års
festeavgift for skyldig festeavgift, renter og krav etter annet ledd, med rett til tvangsauksjon
uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen
fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.

Før grunneieren går til heving av kontrakten, riving av ~~hytte~~ ^{bebyggelsen} eller til tvangsauksjon, skal han
i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboken. Disse kan
avverge reaksjonene ved innen 1 måned fra varslet er gitt å betale det skyldige beløp + renter
og omkostninger.

12. Omkostninger.

Festekontrakten kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Omkostninger til tinglysing og stempeling av kontrakten samt konsesjon, grensegang, oppmåling m. v. bæres av festeren.

13. Særbestemmelser, som i kollisjonstilfelle går foran bestemmelsene ovenfor.

Festeavgiften kr. 100,- pr. dekar, samt avgiften på kr.

1.000,- for den igjenværende del av året 1971, er stipulert med forbehold om årsmøtet's godkjennelse.

14. Kontrakten er utstedt i 2 — to — eksemplarer, hvorav eier og fester har ett hver.

Heggenes,

Sted

11.8. 1971.

Dato

Olav Sørensen
Eirik Røed
Olav Røed

Eier

Arvid Røed

Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester, og at begge er over 21 år.

1. *Olav Sørensen*
2. *Arvid Røed*

Herfor til statskassen kr. 251
Valdres sørenskriverembete, den 12/8-71
Rett utskrift bekreftes:



K J Ø P E K O N T R A K T

Mellom Harald Aastveit) og Astrid Aastveit
som selgere og Endre Grønning
og Bente Mathisen ' som kjøpere er inngått slik
kontrakt:

1. Selgerne overdrar Yddin Fjellstue på feste nr. 8 under
Yddebu sameie i Øystre Slidre.

Med i overdragelsen følger festerett, all bebyggelse og
inventar etter liste.

2. Kjøpesummen er kr 2.200.000,-, herav kr 1.800.000,- for
den faste eiendommen og kr 400.000,- for inventaret.

3. Kjøpesummen avgjøres slik:

Overtakelse av pantelån i DU ca. kr 190.000,-
Kontant via DnC Valdres ca. kr 2.010.000,-

Kontantbeløpet skal dekke alle pantelån i tilknytning til
eiendommen før restbeløpet utbetales selgerne.

Oppgjøret - også for så vidt gjelder innfrielse av lån -
forutsettes skje gjennom DnC Valdres.

4. Selgerne overdrar varebeholdningen på Yddin Fjellstue til
inntakskost - evt. med tillegg av merverdiavgift.
Varebeholdningen overtas etter telleliste pr. 10. september
1985. Vederlag for varebeholdningen betales i tillegg til
kjøpesummen som nevnt under pkt. 3.

5. Kjøpesummen som nevnt under pkt. 3 og 4 forfaller til betaling
overføring av festerett er tinglyst.

Ved forsinket betaling løper 15% rente p.a.

6. Partene er kjent med at det foreligger planer om utbygging av
alpintanlegg i området ved Yddin. Selgerne har i vesentlig
grad bidratt til denne utviklingen. Hvis og når planene er
realisert skal selgeren ha et tilleggsvederlag med kr 800.000,-
forutsatt at virksomheten ved Yddin Fjellstue får en omsetnings-

Rett kopi bekreftes
Liv Dymbe



økning etter at alpinanlegget er kommet i drift.

Tilleggsvederlaget skal betales ved at selgerne oppebærer 50% av omsetningsøkningen ved Yddin Fjellstue. Dette gjelder kun den omsetningsøkning som går ut over det som skyldes den alminnelige prisstigning (konsumprisindeksen).

Betaling skal skje pr. 1. mars og 1. september andre kalenderår etter at alpintanlegg er satt i drift.

Ved forsinket betaling gjelder bestemmelsene i pkt. 5 2. ledd tilsvarende.

Bestemmelsen under dette punkt er betinget av at alpintanlegg er kommet i drift innen 10 år fra kontraktsinngåelsen.

7. Overdragelsen skjer pr. 10. september 1985 og kjøperne overtar driften ved Yddin Fjellstue fra samme tidspunkt.

Eiendommen er besiktiget av kjøperne og overdras i den stand den er uten at selgeren er ansvarlig for eventuelle skjulte og/eller åpenbare feil.

8. Pro & contra-oppgjør for alle utgifter i tilknytning til eiendommen - skatter, avgifter, assurancepremie m.v. - avregnes mellom partene pr. overdragelsestidspunktet.

Kjøperne plikter å holde eiendommen fullverdiforsikret inntil kjøpesummen er fullt ut betalt, herunder vederlaget som nevnt under pkt. 6.

9. Kjøperne skal for sin eiendom (feste nr. 8) ha rett til å hente vann på selgerens eiendom (feste nr. 13). Vannretten gjelder til den virksomhet som nå drives på eiendommen og ved naturlig utvidelse av denne. Retten er begrenset dersom eksisterende vannkilde ikke har kapasitet til å dekke utvidelser som nevnt. Ved utvidet virksomhet på feste nr. 13 har man ikke adgang til å øke vannforbruket til fortrengsel for det allerede etablerte forbruk på feste nr. 8.

Det skal ikke betales vannavgift.

Feste nr. 8 og nr. 13 vedlikeholder selv sine ledningsnett m.v. Selve pumpeanlegget og alt av felles nytte ved vannanlegget vedlikeholdes og fornyes under lik fordeling av kostnadene mellom de to eiendommer.



Det felles pumpeanlegg m.v. skal vederlagsfritt bero i kjelleren på Yddin Fjellstue (feste nr. 8).

10. Selgerne har anlagt eget renseanlegg og pumpestasjon under eget feste.

Utgifter til vedlikehold og påkostninger samt dekning av renter og avdrag deles likt på samme måte som nevnt under pkt. 9. Tilsvarende skal festeavgiften for renseanleggstomten deles likt.

Partene forutsetter at kjøperne skal forsøke å finansiere halvparten av restlånet tilknyttet renseanlegget, herunder stille pant for samme. Dersom dette lykkes vil det kun være vedlikehold og eventuelle påkostninger som skal fordeles etter foregående avsnitt.

11. Selgerne - og senere eiere av feste nr. 13 - skal som før ha sitt strøminntak på Yddin Fjellstue. Selgerne bekoster installering av egen måler.



12. Eiere/brukere av feste nr. 13 skal ha fri adgang til de lokaler på feste nr. 8 hvor tekniske anlegg og omtalt i pkt. 9-11 er plassert.

13. Feste nr. 8 skal for sin virksomhet ha rett til å benytte opparbeidet ro- og badedam på feste nr. 13. Forutsetningen for bruken er at det ikke skjer tilgrising eller annen ulempe i eller ved dammen.
Vedlikeholdskostnadene og påkostninger fordeles etter særskilt avtale.

14. Det er oppført bygg for badstu og undervisningsrom under feste nr. 13. Bebyggelsen skal fortsatt eies av selgerne.
Eiere/brukere av feste nr. 8 skal ha rett til å bruke lokalene mot nærmere avtale om leie. Retten opphører dersom eierne ønsker å anvende bygningene til annet bruk.

15. Feste nr. 13 skal ha vederlagsfri vegrett over feste nr. 8.

16. Selgerne eier en kiosk oppført i tømmer på feste nr. 8.
Eiere/brukere av feste nr. 8 kan bruke bygningene til kioskdrift mot skikkelig ytre og indre vedlikehold.
Selgerne kan flytte kiosken - og bruksretten opphører - etter 3 måneders varsel.

17. Ervervet forutsettes å være konsesjonsfritt. I motsatt fall bortfaller kontrakten dersom konsesjon ikke meddeles. I et slik tilfelle skal kjøperne betale leie for driften fra 10. september til denne opphører. Leien fastsettes etter avtale eller skjønn.

18. Eierne på feste nr. 8 og feste nr. 13 skal gjensidig ha forkjøpsrett til hverandres eiendommer ved eventuelle fremtidige salg. Dersom man ikke enes om prisen skal denne fastsettes av voldgiftsnemnd som nevnt nedenfor under pkt. 20.

Selgernes etterkommere i rett nedstigende linje skal ha rett til å overta feste nr. 13 uten at forkjøpsrett som nevnt i forrige avsnitt utløses.

19. Kjøperne dekker alle omkostninger ved overdragelsen så som tinglysningsgebyr, dokumentavgift, meglerhonorar m.v.

20. Dersom det oppstår uenighet mellom partene med hensyn til fortolkning av denne kontrakten skal tvisten avgjøres ved voldgift. Voldgiftsnemnda består av 3 personer oppnevnt av sorenskriveren i Valdres.

Tilsvarende skal voldgiftsnemnda ta standpunkt til skjønsspørsmål som fastsettelse av leienivå m.v.

21. Kontrakten underskrives i 2 eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt.

Kontrakten kan tinglyses på feste nr. 8 og feste nr. 13 under Yddebu sameie i Øystre Slidre.



Heggenes, den 11. september 1985.

Som selgere:

Harald Aastveit
Harald Aastveit

Astrid Aastveit
Astrid Aastveit

Som kjøpere:

Endre Grønning
Endre Grønning

Bente Mathisen
Bente Mathisen

DENNE TINGLYSNINGSÅNKEN ER
EN FORSKOTT GJENNOMLITTET
DOKUMENT SOM SKAL TINGLYSES.

Skjøte ¹⁾

INNSENDERS NAVN: EiendomsMegler 1 Fjellmegleren Oppgjør		PLASS FOR TINGLYSNINGSSTEMPEL	
ADRESSE: Postboks 317		 Doknr: 370985 Tinglyst: 29.03.2021 STATENS KARTVERK	
POSTNR: 3502	POSTSTED: Hønefoss		
(UNDER-) ORGANISASJONSNR/FØDSELSNR. 922 784 949	REF.NR. 1533200102		

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾								
KOMMUNENR. 3453	KOMMUNENAVN Øystre Slidre	GNR. 9002	BNR. 4	FESTENR. 13	SEKSJONSNR. 12	IDEELL ANDEL 1/1		
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		NEI	JA x	Overdragelsen omfatter transport av festeretten			NEI JA	
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale		NEI	JA x	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser			NEI JA x	
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		STØRRELSE IDEELL ANDEL			Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d			NEI JA
BESKAFFENHET								
☒ 1. BEBYGD ☐ 2. UBEBYGD								
BRUK AV GRUNN								
☐ B. BOLIGEIENDOM ☒ F. FRITIDSEIENDOM ☐ V. FORRETNING / KONTOR ☐ I. INDUSTRI ☐ L. LANDBRUK ☐ K. OFF. VEI ☐ A. ANNET								
TYPE BOLIG								
☒ FB. FRITTLIGGENDE ENEBOLIG ☐ TB. TOMANNSBOLIG ☐ RK. REKKEHUS KJEDE ☐ BL. BLOKKLEILIGHET ☒ AN. ANNET								

2. Kjøpesum							
KRONER						UTLYST TIL SALG PÅ DET FRIE MARKED?	
kr. 900 000,- - nihundretusen kroner						☒ JA ☐ NEI	
OMSETNINGSTYPE							
☒ 1. FRITT SALG ☐ 2. GAVE (HELT ELLER DELVIS) ☐ 3. EKSPROPRIASJON ☐ 4. TVANGSAUKSJON ☐ 5. USKIFTE ☐ 6. SKIFTEOPPGRJØR ☐ 7. OPPHØR AV SAMBOERSKAP ☐ 8. ANNET							

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
KRONER	
kr. 900 000,-	

4. Overdras fra		
FØDSELSNR./ORG.NR. 4)	NAVN	IDEELL ANDEL
923 020 012	Yddin AS	1/1

5. Til			
FØDSELSNR./ORG.NR. 4)	NAVN	FAST BOSATT I NORGE?	IDEELL ANDEL
120168	Peggy Lill Sandbekken	☒ JA ☐ NEI	1/1

6. Særskilte avtaler	
OBS! HER PÅFØRES KUN OPPLYSNINGER SOM SKAL OG KAN TINGLYSES	
Iht. vedtektene for Sameiet Yddin 52, tredje avsnitt har eier av seksjon gnr. 9002, bnr. 4, fnr. 13 snr. 1 rett til omgjøring av uteareal til bygging av nye fritidseiendommer med forutsetning at eventuelle planer om dette blir godkjent i kommunen, og med den konsekvens at det da vil måtte foretas reseksjonering av eiendommen. Det forutsettes at de endelige planer etter godkjenning blir forelagt sameiets styre til orientering.	

ANDRE AVTALER (SOM IKKE SKAL TINGLYSES)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 23.

DATO 30/10-20

STED Eina

KJØPERS/ERVERTERS UNDERSKRIFT



GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER

PEGGY LILL SANDBEKKEN

8. Erklæring om sivilstand mv.⁶⁾
1. ER UTSTEDER(NE) GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E)?
☐

JA

☒

NEI

Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. ER UTSTEDERNE GIFT ELLER REGISTRERTE PARTNERE MED HVERANDRE OG BEGGE UNDERSKRIVER SOM UTSTEDER?
☐

JA

☐

NEI

Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. GJELDER OVERDRAGELSEN BOLIG SOM UTSTEDER(NE) OG DENNES/DERES EKTEFELLE(R) ELLER REG PARTNER(E) BRUKER SOM FELLES BOLIG?
☐

JA

☐

NEI

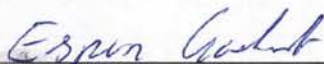
Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

DATO 13/11-20

STED FAGERNES

UTSTEDERS UNDERSKRIFT 7)



GJENTA MED MASKIN- ELLER BLOKKBOKSTAVER

YDDIN AS

V/ESPEN AASTVEIT

Som 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

GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER

ADRESSE

EiendomsMegler 1

FJELLMEGLEREN
Pb. 183, 2901 Fagernes

2. VITNES UNDERSKRIFT


MARITA ESPESETH GRØNBREKK
Eiendomsmegler MNEF

GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER

ADRESSE

BORTFESTERS UNDERSKRIFT

GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER

DATO

UTSTEDERENS UNDERSKRIFT



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602563654
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 961382068 Navn ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE Adresse Bygdlivegen 1989, 2940 HEGGENES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 300444 Navn AASTVEIT HARALD Bruksenhet POSTBOKS 23, 2939 HEGGENES

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
0544	9002	4	13

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0544	9002	4	13	1	1 / 19	Boligseksjon	Ja	Nei
0544	9002	4	13	2	1 / 19	Næringsseksjon	Nei	Nei
0544	9002	4	13	3	1 / 19	Næringsseksjon	Nei	Nei
0544	9002	4	13	4	1 / 19	Næringsseksjon	Nei	Nei
0544	9002	4	13	5	1 / 19	Næringsseksjon	Nei	Nei
0544	9002	4	13	6	1 / 19	Næringsseksjon	Nei	Nei
0544	9002	4	13	7	1 / 19	Næringsseksjon	Nei	Nei
0544	9002	4	13	8	1 / 19	Næringsseksjon	Nei	Nei
0544	9002	4	13	9	1 / 19	Næringsseksjon	Nei	Nei
0544	9002	4	13	10	1 / 19	Næringsseksjon	Nei	Nei
0544	9002	4	13	11	1 / 19	Næringsseksjon	Nei	Nei
0544	9002	4	13	12	1 / 19	Næringsseksjon	Nei	Nei
0544	9002	4	13	13	1 / 19	Næringsseksjon	Nei	Nei
0544	9002	4	13	14	1 / 19	Næringsseksjon	Nei	Nei
0544	9002	4	13	15	1 / 19	Næringsseksjon	Nei	Nei
0544	9002	4	13	16	1 / 19	Næringsseksjon	Nei	Nei
0544	9002	4	13	17	1 / 19	Næringsseksjon	Nei	Nei
0544	9002	4	13	18	1 / 19	Næringsseksjon	Nei	Nei
0544	9002	4	13	19	1 / 19	Næringsseksjon	Ja	Nei



Doknr: 958728 Tinglyst: 20.08.2019
STATENS KARTVERK



Rettskopi bekreftes
Bente Guneriusen Berge

Rettskopi bekreftes

19/706
19/5730

Til: Øystre Slidre Kommune
Tingvang
Bygdinvegen 1989
2940 Heggenes

Fra: Steinar Fossbråten
Bregnevegen 9,
2609 Lillehammer
Tlf: 95211531
Mail: post@steifo.no

Dato: 23.07.2019

Harald Aastveit – begjæring om oppdeling i cierseksjoner av gnr 9002 bnr 4 feste nr 13 i Øystre Slidre Kommune.

Det vises til tidligere oversendelse av dokumenter og Kartverkets brev av 24.06.19 med anmerkninger til hva som må til for at seksjoneringsdokumentet kan tinglyses.

Kopi av kartverkets brev vedlegges og påført anmerkninger om hva som er korrigert.

På vegne av hjemmelshaver Harald Aastveit oversendes følgende nye dokumenter:

1. 3 eks av søknad om seksjonering
2. 3 eks av situasjonsplan, med påføring av forslag til seksjonsnummer
3. 3 eks av plantegninger, med forslag til seksjonsnummer.
4. Kopi av utkast til vedtekter

Ved første forsendelse ble oversendt original erklæring fra panthaver Sparebank 1 Hallingdal Valdres om at man samtykker i seksjonering av gnr 9002 bnr 4 feste nr 13 i Øystre Slidre Kommune.

Etter at seksjoneringen er foretatt bes dokumenter oversendt Steifo v/Steinar Fossbråten.

Mvh



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Øystre Slidrel	Tingvold, 2940 Heggnes	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Steifo AS	915053203	post@steifo.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Bregnevegn 9	2609	Lillehammer	95211531

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0544	Øystre Slidre	9002	4	13

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
300444-47785	Harald Aastveit	100



Rettkopi bekreftes

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	B	13	N	1		25				37			49
2	N	1		14	N	1		26				38			50
3	N	1		15	N	1		27				39			51
4	N	1		16	N	1		28				40			52
5	N	1		17	N	1		29				41			53
6	N	1		18	N	1		30				42			54
7	N	1		19	N	1	B	31				43			55
8	N	1		20				32				44			56
9	N	1		21				33				45			57
10	N	1		22				34				46			58
11	N	1		23				35				47			59
12	N	1		24				36				48			60
Sum tellere: 19				Nevner = 19											

Dato	Innsenderens underskrift
23.07.19	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

23.07.19

Innsenderens underskrift

Stor *2/ Høst*

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdelar som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato 2307-19	Hjemmelshavers underskrift <i>[Signature]</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Harald Aastveit
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

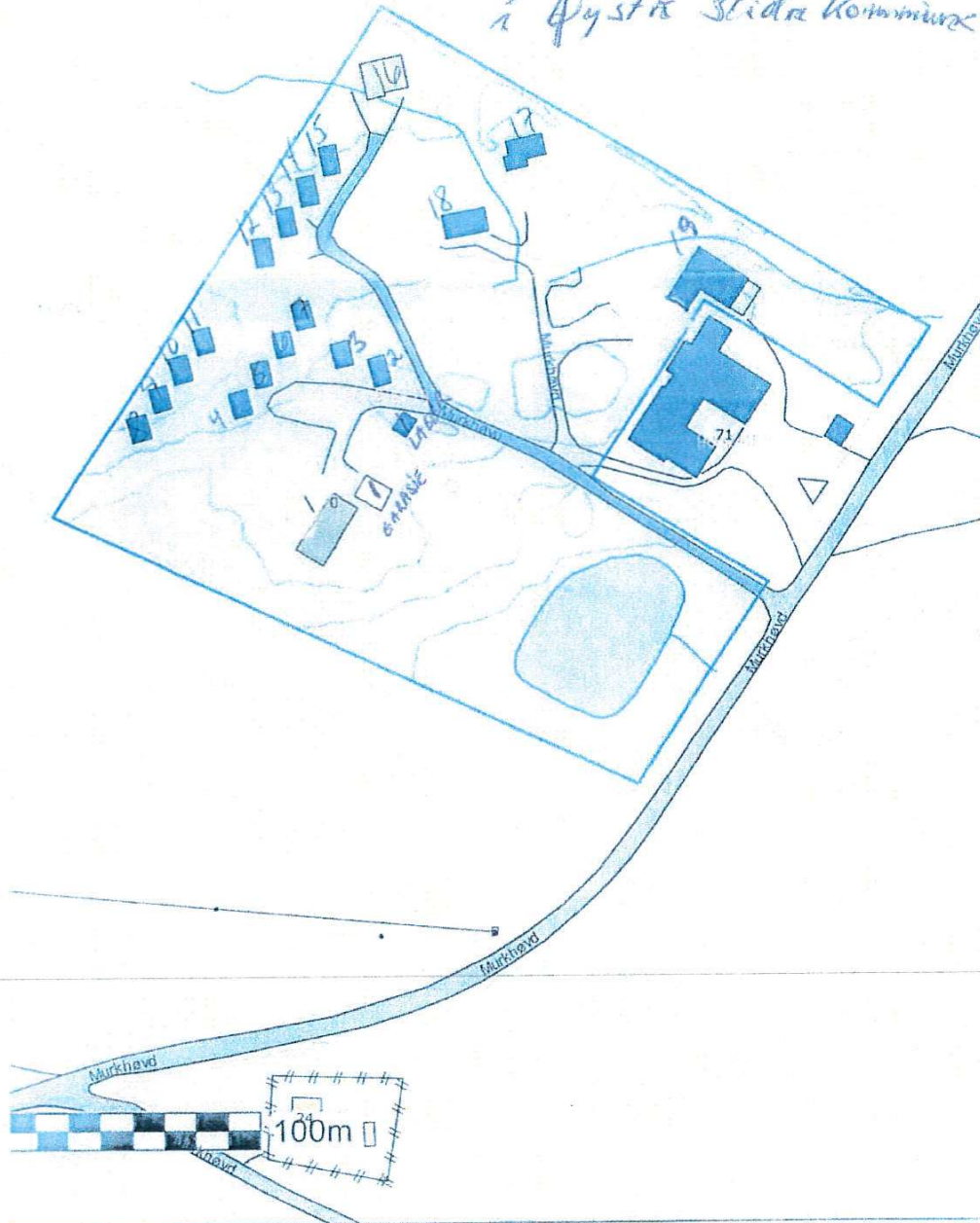
- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdelar
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

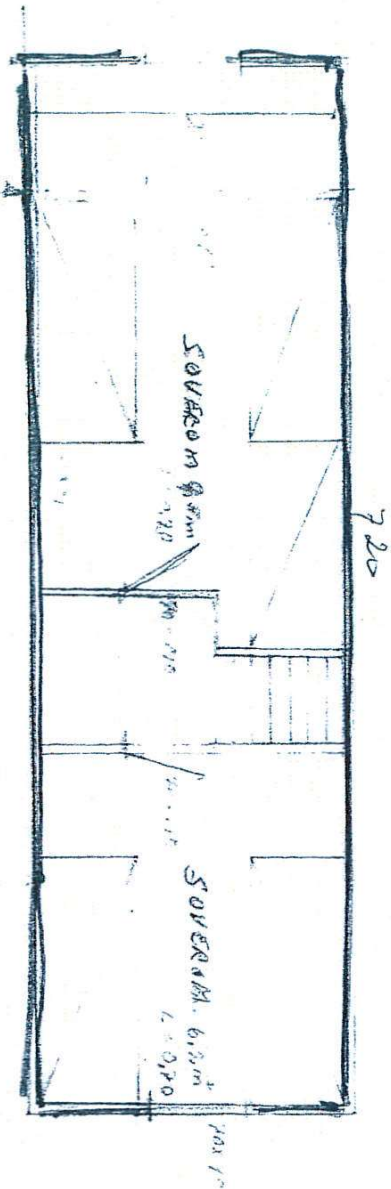
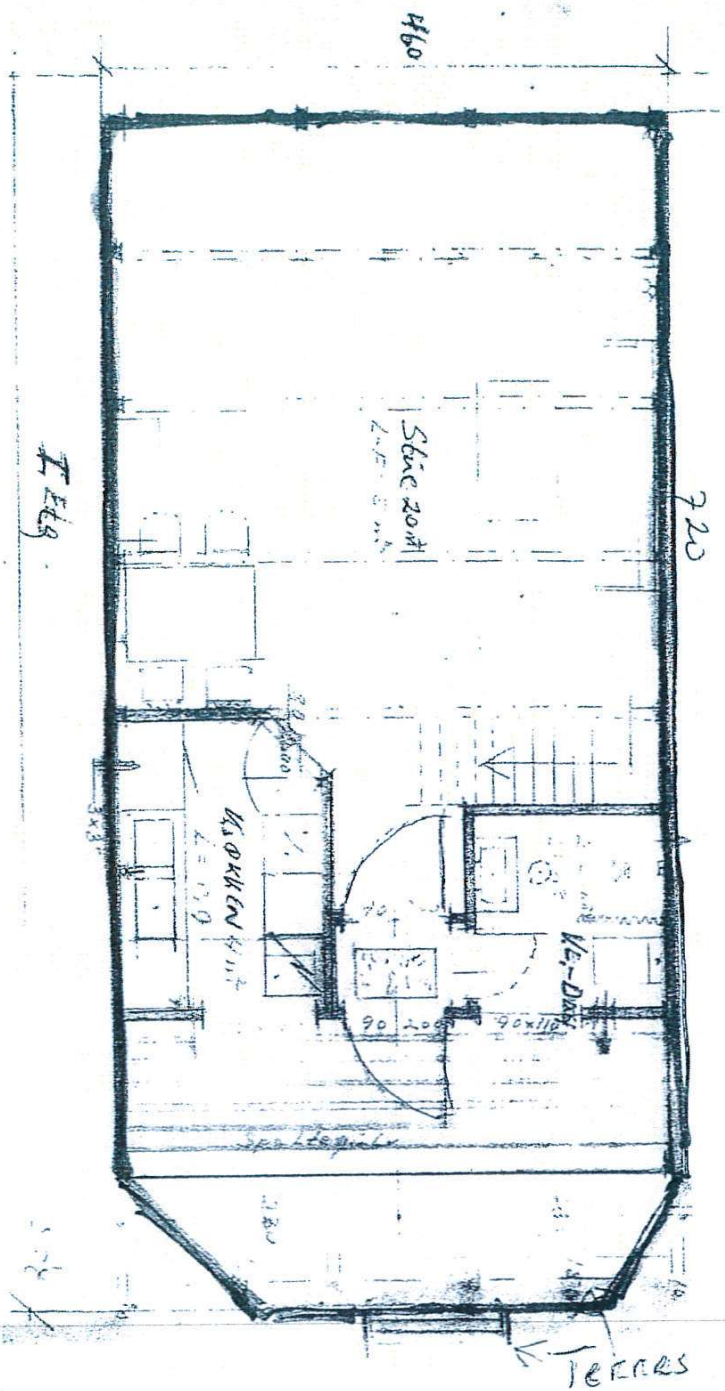
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr. 0544	Kommunens navn Øystre Slidre	Gårdsnr. 9002	Bruksnr. 4	Festenr. 13
Dato 8/8 2019	Underskrift <i>[Signature]</i>	Stempel 		

Dato 23/7-19	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
-----------------	--	--------------------

GNR 9002 bnr. 4 feste nr. 13
i Øystre Slidre Kommune





SNR 12



Nabolagsprofil

Murkhøvd 70M

Høyde over havet

900 m



Offentlig transport

🚍 Robøle Linje 302, 312	8 min 🚗 5.3 km
🚍 Langedal Linje 302, 312	10 min 🚗 7.6 km

Avstand til byer

Fagernes	30 min 🚗
Gjøvik	1 t 56 min 🚗
Hamar	2 t 27 min 🚗
Oslo	3 t 14 min 🚗
Molde	200.1 km
Ålesund	211.3 km
Bergen	225.4 km
Trondheim	256.7 km

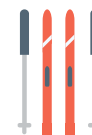
Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Kiwi Beitostølen	24 min 🚗
🚗 Beitostølen v/Bergo Hotel	25 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 37 m
- 384 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Beitostølen Skisenter
- Kjøretid: 25 min
- Skitrek i anlegget: 7



Aktiviteter

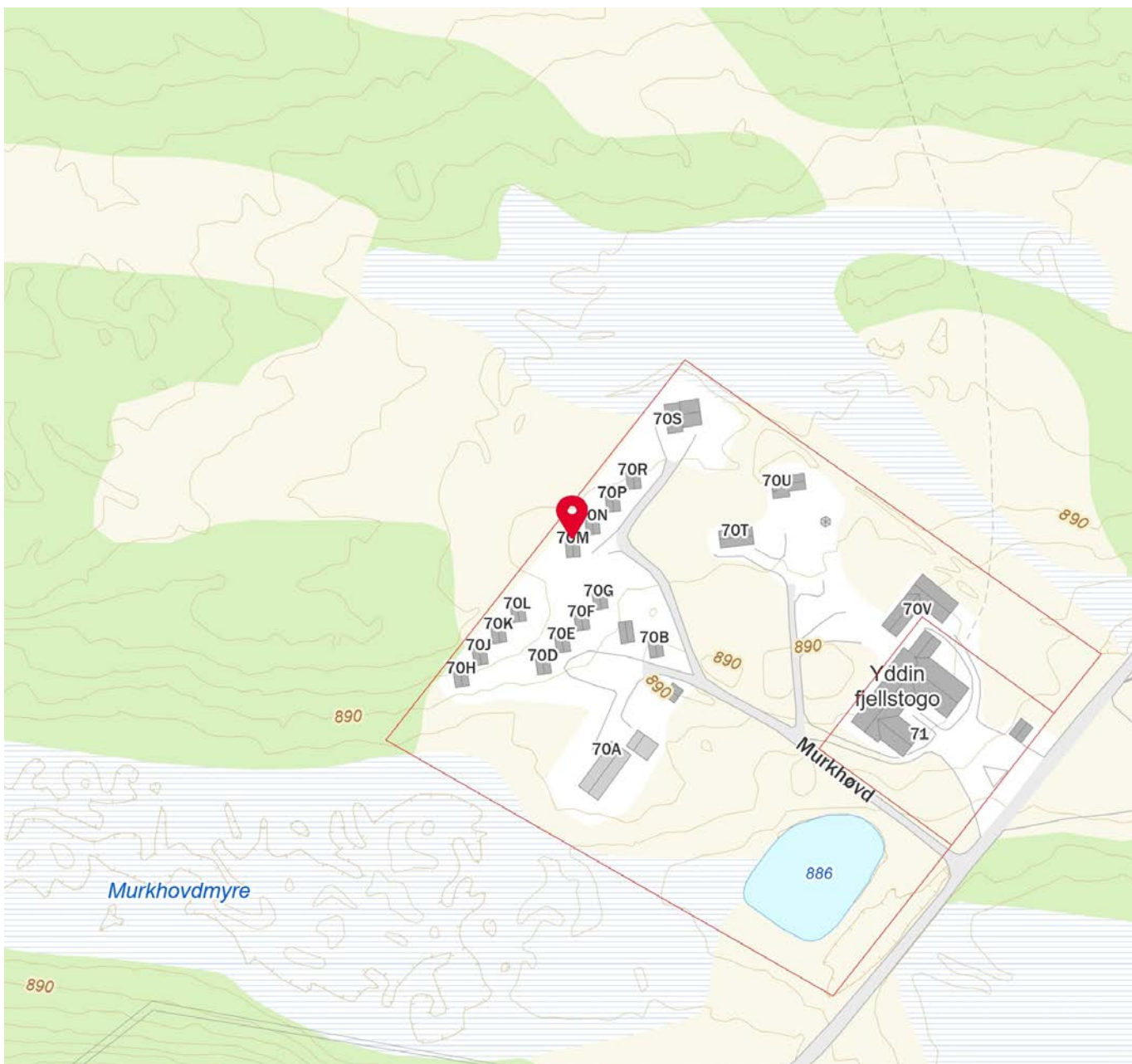
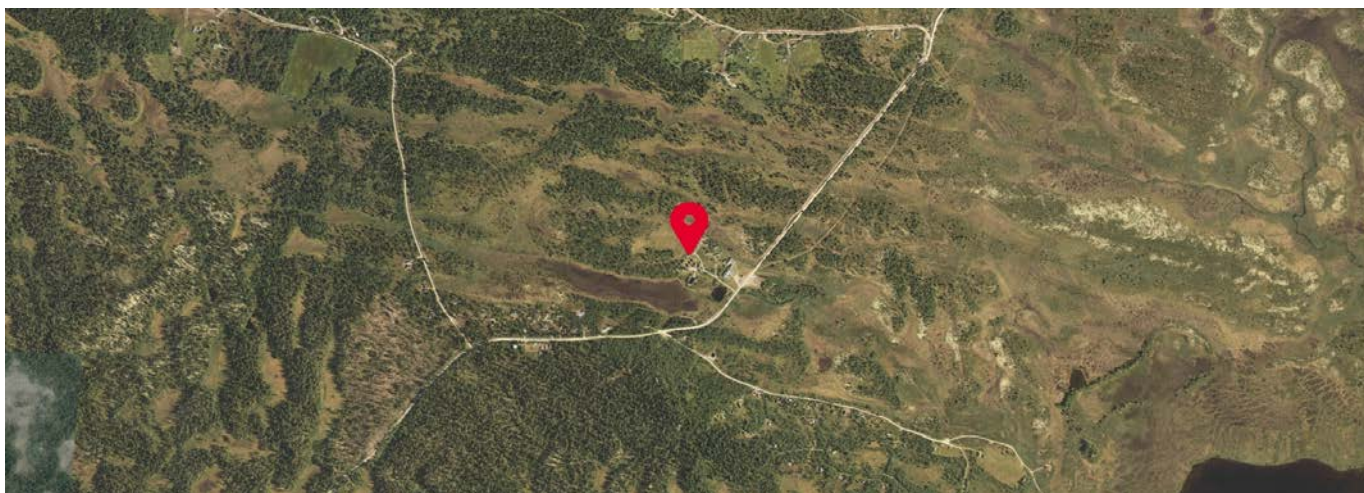
Beito Husky Tours	15 min 🚗
Beitostølen skistadion	26 min 🚗
Beitostølen Sommerpark	25 min 🚗
Olabilbane	25 min 🚗

Sport

🏐 Furustrand sandvolleyballbane Sandvolleyball	12 min 🚗 8.9 km
🏐 ØSUS Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	13 min 🚗 10.1 km
🏊 Feel24 Beitostølen	26 min 🚗
🏊 Puls Beitostølen Resort	26 min 🚗

Dagligvare

Coop Prix Heggenes Post i butikk	11 min 🚗 8.5 km
Joker Heggenes PostNord	13 min 🚗 10.2 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 for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Murkhøvd 70M
2940 HEGGENES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Celine Høyne Fjeld

Telefon: 473 92 955
E-post: celine.hoyne.fjeld@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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