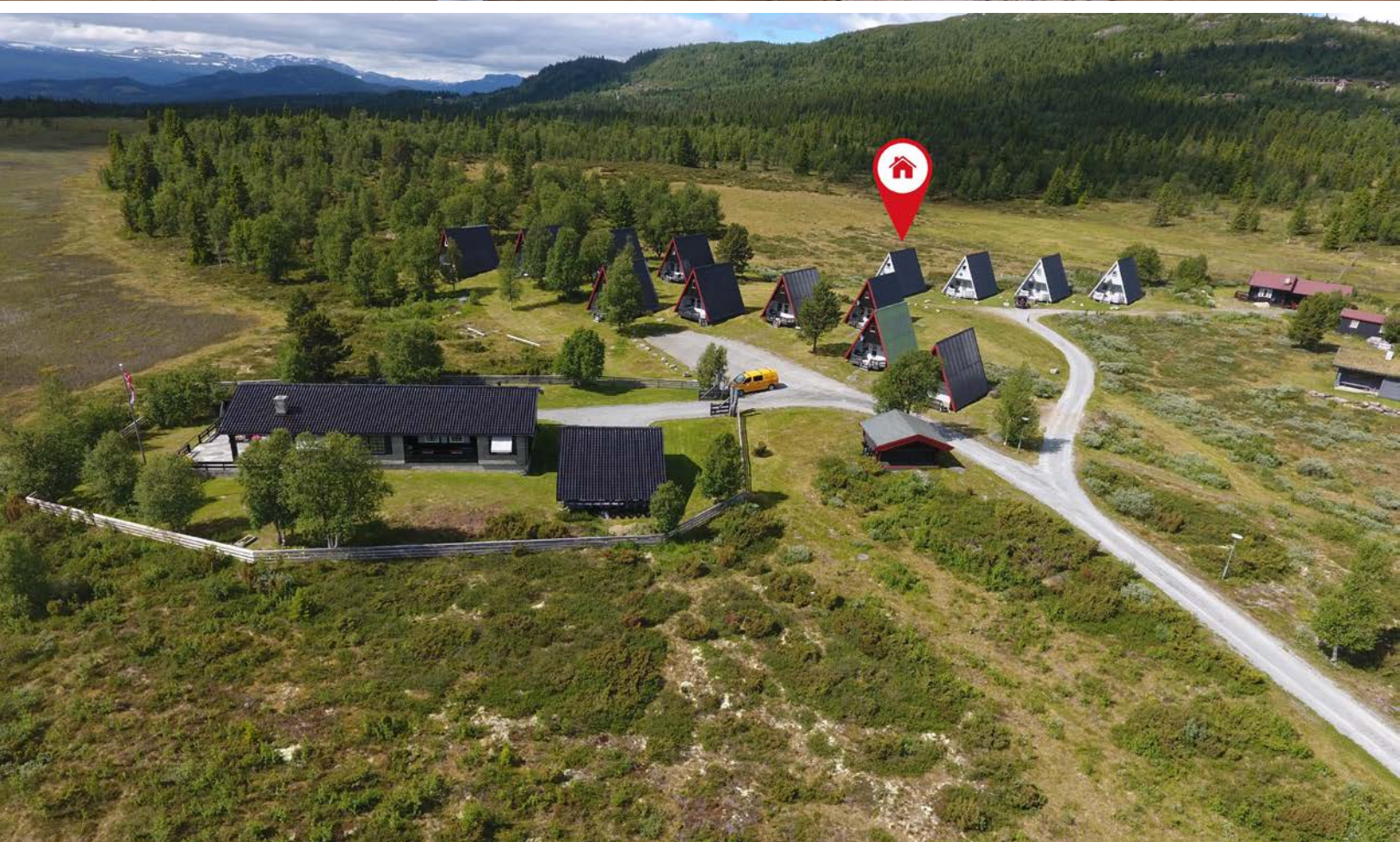


aktiv.





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 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 9002, bnr. 4  
**Snr.** 12  
**Oppdragsnr.:** 1201250032

# 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
Sameiet Yddin - Årsregnskap 2023 .....	91
Protokoll fra årsmøte 04.05.24 .....	94
Budsjett 2025 .....	96
Budsjett 2024 .....	97
Resultatregnskap 2023 .....	98
Regnskap Yddin Sameie .....	100
Årsmelding 2024 .....	102
Innkalling til årsmøte 2025 .....	103
Dagbøker .....	107
Nabolagsprofil .....	124
Andre vedlegg .....	126
Budskjema .....	132

# Om Murkhøvd 70M

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 43 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 43 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 27 m<sup>2</sup> Entré, stue, kjøkken, åpent, bad.

#### 2. etasje

BRA-i: 16 m<sup>2</sup> Trapperom og to soverom.

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

8 m<sup>2</sup> Terrasse.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar fra takstmann:

Overbygget inngangsparti/uteplass på ca 8 m<sup>2</sup>.

Areal i salgsopgaven 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 boenheden. 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 boenheden. 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 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Festet fellestomt i Yddebu Sameige. Areal som Sameiet Yddin (pr i dag bestående av 19 seksjoner) fester er på 31.686 m<sup>2</sup>, 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 konsumprisindelen. 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 sykkeltur 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 sameige, 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 sameige, og blir lagt ut på anbud. Det er også mulig å kjøpe jaktkort i Øystre Slidre statsallmenning. Se mer informasjon på [www.inatur.no](http://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, velværearbeid 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/ Gudbrand Sælid

## Type tekst

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte:

Byggeår: 1986

Tilbygg / modernisering:

2023: Oppussing

Dagens eier har i sin eiertid utført/tilført følgende på bygget:

- Satt inn ny ytterdør (er under arbeide).
- Lagt ny klikkvinyll på gulv i entre.
- Nytt laminatgulv i stue/kjøkken.
- Montert inn ny kjøkkeninnredning integrerte hvitevarer.
- Pusset opp bad ved foliering av eksisterende badromsplater, nye dusjvegger, ny armatur og servant.
- Satt inn glassdør mellom oppholdsrom og entre.

Standard:

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

Vedlikehold:

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Noe påkostninger de siste årene.

Hytten er bygd i 1986 og oppført i stedlig bygde, tradisjonelle bindingsverkskonstruksjon med støpte ringmursfundamenter til terreng. A-formet med brattere takvinkel, hvor takkonstruksjonen anses som del av byggets hovedkonstruksjon med innvendige skråhimlinger i begge plan etter to av veggene.

Utvendige fasader med varierende utførelse, dels stående tømmermannspanel, dels noe faspanel samt dels noe liggende kledning.

En-fags isolervinduer samt brattere saltak tekket med stålplater, hvorav takkonstruksjonen er ført helt ned mot terreng.

Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med laminat og klikkvinyll, belegg i gang i 2.etg, Vegger og himlinger med trepanel i overflatebehandlet utførelse.

Hytten måler 43 kvm innvendig bruksareal, hvorav 27 kvm i 1.etg og 16 kvm i 2.etg - begge plan består av rom for varig opphold.

I tillegg er det etablert ca 7 kvm dels overbygd inngangspart samt ett areal etter bakre

gavlside med ca 8 kvm terrengterrasse (ikke besiktiget pga snødekt).

Generelt vil tilstanden på bebyggelsen betegnes som 'fra byggeår', med senere tilførte renoveringer og event. oppussinger samt event. påviste skader og avvik.

Det vises også til at rapporten henviser til at deler av bygget skal vurderes ihht dagens regelverk/forskrifter, hvor teknisk gjennomgang av bygget viste naturlige avvik fra dagens forskrifter samt noe påviste avvik relatert til byggeårets metodevalg.

### **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 hvilepuls 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.

#### Taktekking, TG2

Saltak tekket med svartlakkerte stålplater. - Kommentar: Lukket konstruksjon - ukjent undertaksløsning. Siden taket (takkonstruksjon og taktekking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket (ikke mulig pga brattere utførelse). Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Merk at det er påvist manglende/løs innfesting av på ett mindre parti av mønebeslaget.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

- 1. Platene er fra byggeår og dermed forbi mer enn halvparten av sin levetid. 2.

Besiktigelsen viste kantkorrosjon (rustdannelse) i plateendene som følge av 'koking' og at vannet blir hengende på plateenden ved takutstikk lenge etter at det har sluttet å regne. Regnvannet vil vaske med seg sure forbindelser fra forurensninger og klorider fra salt som har lagt seg på taket, og disse stoffene vil samle seg ved plateenden.

Påkjenningene på plateenden blir dermed større enn på platene for øvrig. 2.1. Påvist ett mindre part med manglende innfesting av mønepanne.

Tiltak:

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

- Andre tiltak:

1. Merk alder på platene.

2. Overflatekorrosjon på plastbelagte stålplater lar seg utbedre ved rengjøring og påføring av ny korrosjonshindrende maling.

2.1. Det må beregnes å etterskru mønepanne. Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskifting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp samt at forholdet er hensyntatt i verdiberegningen ved trekk for slit og elde samt utidsmessighet.

#### Veggkonstruksjon, TG2

Yttervegger/veggkonstruksjoner er oppført i tradisjonelt bindingsverk, med isolerte konstruksjoner i henhold til byggeårets metodevalg. Utvendige fasader med varierende

utførelse, med dels stående tømmermannspanel, dels noe faspanel samt dels noe liggende kledning. Trekonstruksjonen er lukket, og det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden inne i vegg. Bindingsverksveggen er trolig oppbygd med utvendig vindtettingspapp eller -plater mot bindingsverket, mineralullisolasjon, dampsperre og innvendige overflater. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelt loddavvik på ytter- og innervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fasaden er visuelt innsisert fra bakkenivå der dette var tilgjengelig. Merk spesielt at langveggskonstruksjoner ligger inne under taket og at disse ikke er innsisert pga manglende/vanskelig adkomst på befaringsdagen. Det ble ikke påvist avvik (utover alminnelig alder og bruksslitasje samt valgt metodevalg fra byggeår) ved visuell besiktigelse. Merk at konstruksjonen er bygd noe enklere enn dagens metodevalg, -hvor bla ytterkledningen er montert med enklere luftet system.

Andre tiltak:

- Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av veggkonstruksjonene der inspeksjon ikke var mulig, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.

Vinduer, TG2

Vinduer som 2-lags energiglass i trerammer -dels fastkarm, dels åpningsvinduer.

Ett-greps betjeningshendel med to låsetapper, barnesikring og lufteposisjon. -

Kommentar: Vinduer er fra byggeår med unntak av ett nytt vindu i 2.etg (rømningsvindu). Merk alder på opprinnelig vinduer og naturlige behov for utskifting ved behov. Ingen påviste avvik ved visuell besiktigelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Andre tiltak:

- Det anbefales å vurdere utskifting av vinduene til nyere produkter som tilfredsstiller dagens energikrav, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter. Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Hytten er i utgangspunktet etablert direkte til naturterreng, uten noen form for drenering eller frostsikring av terrenget, noe som medfører årvisse setninger i terrenget med påfølgende skjevheter og helningsavvik i bygget/ringmursfundamentene. Dette

defineres i faglitteraturen som 'Ujevn setning' som følge av bevegelser/setninger i terrenget som følge av oppfuktet terreng jfr. teleproblematikk samt manglende stivhet og styrke i grunnen.

Andre tiltak:

- Påviste skjevheter og helningsavvik skyldes at byggets ringmursfundamenter er etablert direkte på terreng, noe som medfører risiko for ytterligere setninger og skjevheter som følge av teleproblematikk og manglende drenering. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes. Det settes inn ett kostnadsestimat på under kr. 20 000,- som skal relatere seg til event jevnlig inspeksjoner ol.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Innvendige trapper,TG2

Trapp mellom etasjene som stedlig bygd/tilpasset tretrapp med malte overflater. -

Kommentar: Trappen er fra byggeår og er etablert som en 'Sambatrapp', hvor annethvert trinn er inntrukket for å etablere ganglinje, uten at trinnese hindrer.

Sambatrapp forutsetter at man går midt over trinnvekslingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- En sambatrapp er en type trapp med vekslende trinn, ofte brukt der det er begrenset plass. Når det gjelder lovlighet og forskriftskrav, avviker denne mot gjeldende forskriftskrav, men er valgt som ett plassbesparende tiltak. I tillegg ses det å mangle rekkverk samt barnesikringer i trinn.

Andre tiltak:

- Løsningen er fra byggeår og valgt for å få på plass funksjonene, selv om dette bryter med forskriftskravene. - Kommentar: Det anbefales på generelt grunnlag at bør monteres rekkverk, håndløper på vegg og barnesikringer i trinnene for å ivareta personsikkerheten.

Våtrom

1. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Opprinnelig er vegger med baderomsplater fra byggeår. malt trepanel i himlinger. -

Kommentar: Dagens eier har i sin eiertid foliert samtlige veggoverflater (Lagt folie utenpå baderomsplatene). Dette tiltak er utført som egeninnsats og er utført for å få nye visuelt finere overflater. Tiltaket har ingen våtromsmessig betydning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Veggplater er forbi mer enn halvparten av sin levetid - TG2.

Andre tiltak:

- Veggplater må forventet jevnlig ettersett og på sikt vurderes skiftet eller oppgraderes for å sikre tilstrekkelig funksjon og levetid. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for slitasje, fuktskader og redusert bestandighet i våtrommet.

#### 1. Etasje > Bad

##### Overflater Gulv,TG2

Gulv med belegg lagt med sokkeloppkant til vegger i henhold til krav for gulv som våt sone. - Kommentar: Det er målt fall på gulvet med 20 mm fra høyeste punkt på gulv under dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen er forhøyet med 20 mm og fungerer som flomsikring i kombinasjon med fallforholdene.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målte fallforhold følger ikke forskriftskravene, men ihht eier renner vannet til sluk i en vanlig brukssituasjon. Ved dudjsing renner vannet under nedre føringssskinne på dusjvegger og ledes til sluk.

##### Andre tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det henvises til at fallforholdene og løsningen ikke følger dagens forskrifter og at det må beregnes hyppigere ettersyn.

#### 1. Etasje > Bad

##### Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Rommet har ett stk sluk plassert i midten - belegg lagt ned under klemringen.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Påvist punkt på belegget i innv. hjørne i dusj, hvor belegget ses sveiset sammen med senere reparasjoner.

##### Andre tiltak:

- Det bør utføres en grundig kontroll og eventuelt utbedring av sveiseskjøten i belegget i det aktuelle hjørnet, for å sikre at tettheten opprettholdes og forhindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Dersom utbedring ikke gjennomføres, øker risikoen for vannskader og følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.

#### 1. Etasje > Bad

##### Ventilasjon,TG2

Klaffeventil i yttervegg som romventilering - innluft via hull i dørbblad.

##### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

##### Tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

#### Kjøkken

#### 1. Etasje > Kjøkken

##### Avtrekk,TG2

Det er pr. dd ikke etablert noen form for avtrekksløsninger fra kokesone.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

- Mekanisk avtrekk bør etableres fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Eldre anlegg fra byggeår holdt i loddet kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

- Vannledningene bør kontrolleres jevnlig og vurderes for utskiftning, da alder kan medføre økt risiko for lekkasjer og skader på bygningen. Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannledninger er at det plutselig kan oppstå lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader og redusert innemiljø.

Avløpsrør, TG2

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

Tilstandsgrad gitt ihht alder.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

- Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør ved oppgradering eller ved tegn til lekkasje, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering, TG2

Bygget er etablert på stedlige masser, noe som indikerer at terrenget ikke er drenert, med unntak av ordinær fordrøyning i de stedlige massene. Naturterreng med naturlig infiltrasjon og vannavrenning – ingen etablert drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Naturlig infiltrasjon til terreng fungerer som drenering. Det er også påvist forhold

vedrørende setninger i bygget, som kan skyldes frostsprengninger forårsaket av fukt i grunnen.

Andre tiltak:

- Det bør vurderes tiltak for å bedre dreneringen rundt bygget, da manglende drenering kan føre til frostsetninger og utvasking av grunnen, noe som igjen kan gi setningsskader og redusert stabilitet i konstruksjonen. Risikoen øker spesielt i perioder med mye nedbør eller tåle.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Grunnmuren/ringmuren er plasstøpt. Basert på byggeår og vanlig byggemetode på det tidspunktet, er det sannsynlig at den er armert i bunn og topp med slakkarmert strekkarmering. - Kommentar: Muren er etablert direkte på terreng, noe som medfører årlige belastninger, for eksempel fra frostsprengninger. Den vil også være utsatt for fuktpåkjenninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist noe skjevheter i innvendige gulv, noe som er samsvarende med noe mindre svikt i fundamentene/synk i fundamenter.

Andre tiltak:

- Det bør etableres drenering og frostsikring rundt grunnmuren for å redusere risikoen for videre setninger og skader på fundamentet. Manglende tiltak kan føre til ytterligere bevegelser i grunnen, som igjen kan gi økte skader på byggets bærekonstruksjon og redusert levetid for hytten.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Hytta er tilkoblet felles vannverk og felles avløpsanlegg for området.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales å gjennomføre en kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner.

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, dekodeer 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,-

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### **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 Eiendomsmeistring 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:

Det foreligger ikke tegninger.

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

Det opplyses om innvendige reovering og oppussingstiltak med endel egne arbeidere samt endel innleid hjelp.

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

### **Vei, vann og avløp**

Privat veiadkomst, privat stikkvei. Bilvei helt frem til hytteveggen, sommer og vinter.

Vedlikehold, måking, strøing etc er organisert gjennom private avtaler.

Innlagt vann fra felles brønn.

Avløp til felles kloakkanlegg.

Kommentar: Privat/felles avløpstilknyttet via private stikk-og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

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, Yddebu, 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 allereie 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 panterrett 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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

### **Meglernes 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**

04.05.2026



















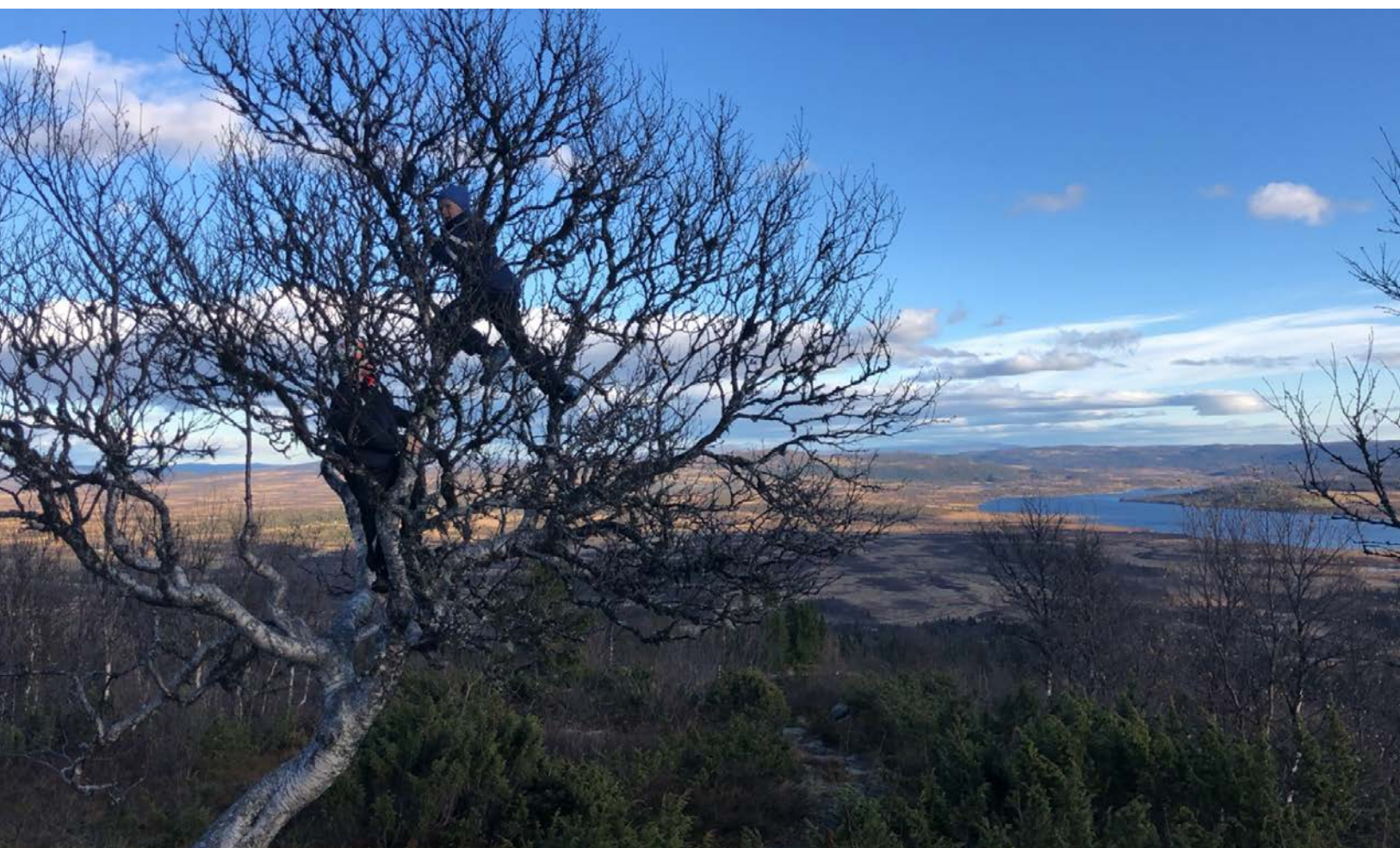


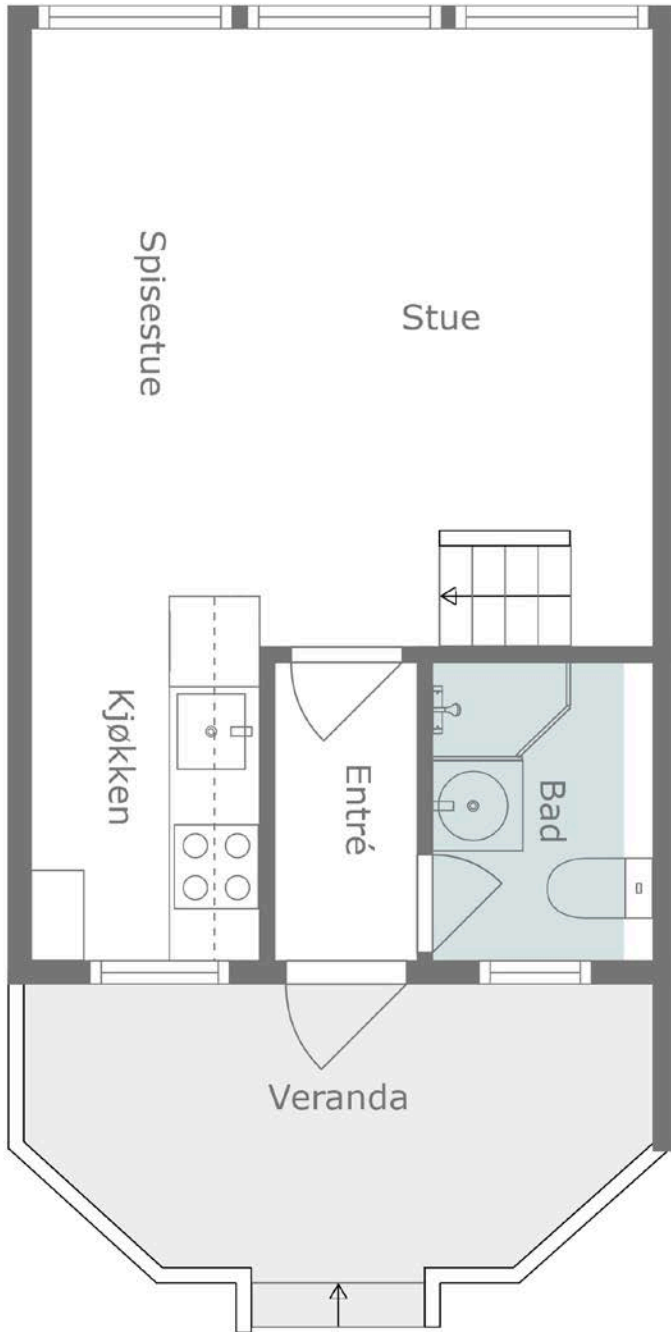




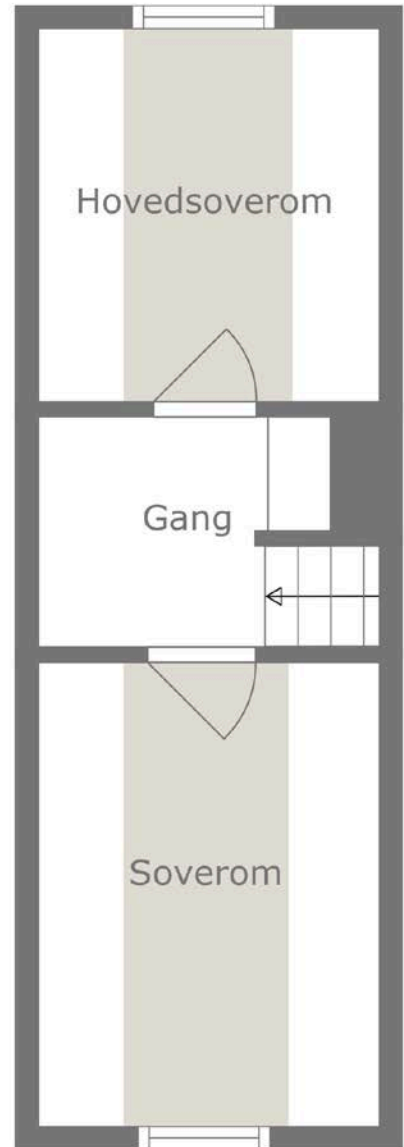






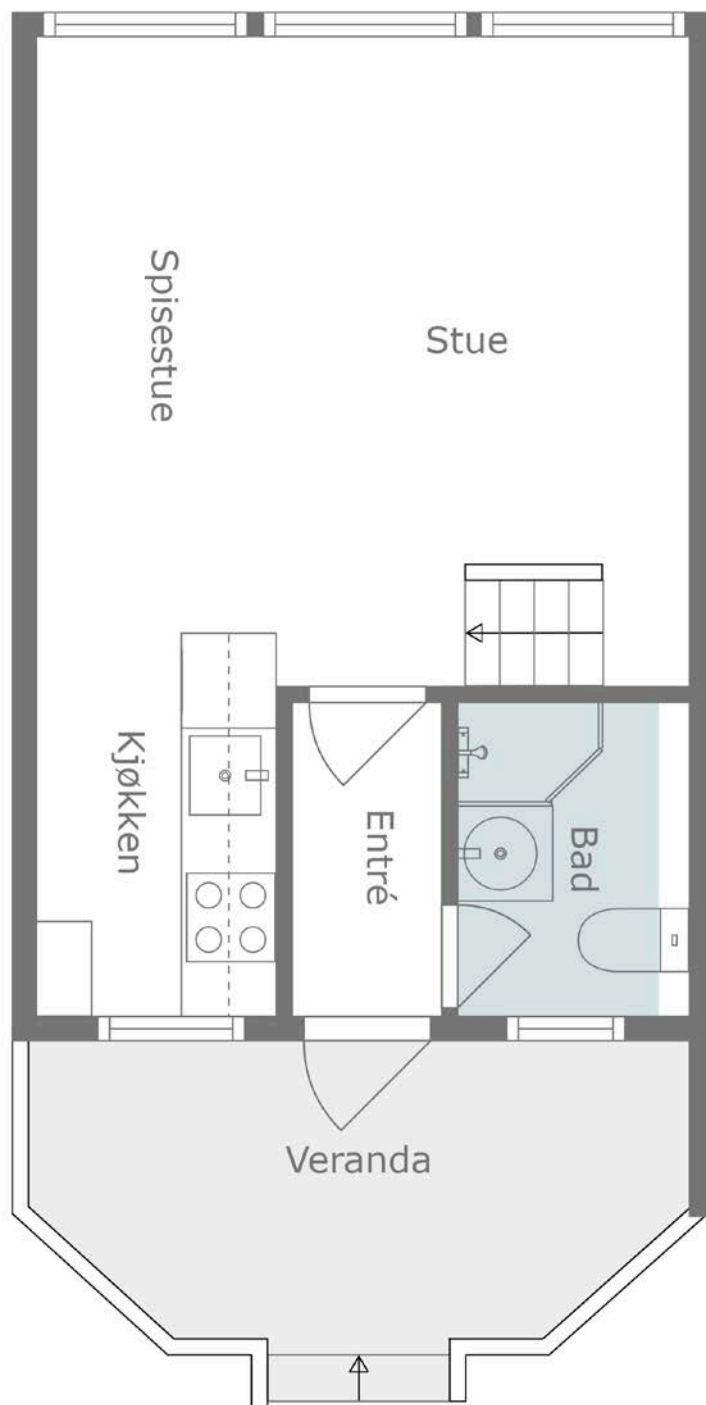


1. Etasje

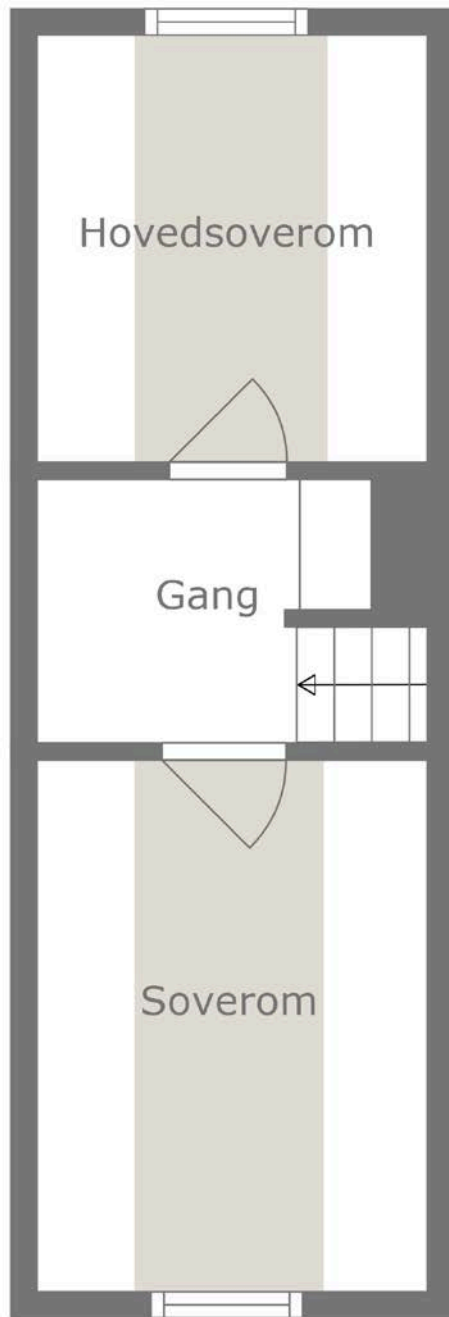


2. Etasje

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

 Fritidsbolig  
 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 m<sup>2</sup> BRA-i: 43 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 02.05.2026

Oppdragsnr.: 20062-2071

Eiendomsverdi ref nr: QE6265

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstkontoret Valdres AS

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

### Rapportansvarlig

*Gudbrand Sælid*

Gudbrand Sælid  
Uavhengig Takstingeniør  
post@valdrestakst.no  
911 81 534



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeplaner

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## GENERELT:

Eiendommen er tidligere del av ett område med flere frittstående utleiehytter og består av festet tomteareal, bebygg med en mindre hytte over to plan - 1 og 2.etg.

### - Tomt:

Tomten måler 31658,7 kvm som en større felles tomt for samtlige seksjoner og fremstår som etablert og tilrettelagt for påstående bebyggelse, hvorav denne eiendommen sammen med øvrige rekkehytter ligger inn mot bakre grense og opptar ca 5000 kvm av det totale tomtearealet.

Denne tomten/eiendommen som en selvstendig seksjon (uten definerte utearealer).

Terrenget rundt hytten er ihht eier opparbeidet med gruset adkomstvei, grøntarealer samt noe naturtomt som naturlig tilliggende areal.

### - Hytte:

Hytten er bygd i 1986 og oppført i stedlig bygde, tradisjonelle bindingsverkskonstruksjon med støpte ringmursfundamenter til terreng.

A-formet med brattere takvinkel, hvor takkonstruksjonen anses som del av byggets hovedkonstruksjon med innvendige skråhimlinger i begge plan etter to av veggene.

Utvendige fasader med varierende utførelse, dels stående tømmermannspanel, dels noe faspanel samt dels noe liggende kledning.

En-fags isolervinduer samt brattere saltak tekket med stålplater, hvorav takkonstruksjonen er ført helt ned mot terreng.

Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med laminat og klikkvinyll, belegg i gang i 2.etg. Vegger og himlinger med trepanel i overflatebehandlet utførelse.

Bad med belegg, plater på vegger samt trepanel i himlinger.

Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet med nyere innredning - underskapsløsning med kjøleskap som benkmodell, rustfritt vaskebeslag med høy tappetut samt koketopp.

Åpne hyller og ett frittstående underskap/skuffeseksjon.

Ett våtrom/bad med tekniske installasjoner (varmtvannsbereeder mm).

Støpte gulv med belegg og sluk i midtten, dusjnise med dujsvegger, gulvmontert toalett samt servantskap med porselensservant med ett-greps blandebatteri.

Hytten måler 43 kvm innvendig bruksareal, hvorav 27 kvm i 1.etg og 16 kvm i 2.etg - begge plan består av rom for varig opphold. 1.etg med entre, oppholdsrom med åpen kjøkkenløsning samt bad.

2.etg med gang og to stk soverom.

I tillegg er det etablert ca 7 kvm dels overbygd inngangspart samt ett areal etter bakre gavlside med ca 8 kvm terrengterrasse (ikke besiktiget pga snødekt).

## STANDARD:

Generelt vil tilstanden på bebyggelsen betegnes som 'fra byggeår', med senere tilførte renoveringer og event. oppussinger samt event. påviste skader og avvik.

Det vises også til at rapporten henviser til at deler av bygget skal vurderes ihht dagens regelverk/forskrifter, hvor teknisk gjennomgang av bygget viste naturlige avvik fra dagens forskrifter samt noe påviste avvik relatert til byggeårets metodevalg.

- Se detaljert beskrivelse under hvert kontrollpunkt.

## UNDERSØKELSESPLIKT:

Takstingeniør viser til kjøpers undersøkelsesplikt, da denne rapporten ikke på noen måte erstatter kjøpers plikt til å undersøke eiendommen grundig.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er normalt strengere enn de som gjaldt da bygningen ble bygget.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	43 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	43 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 250 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 400 000

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

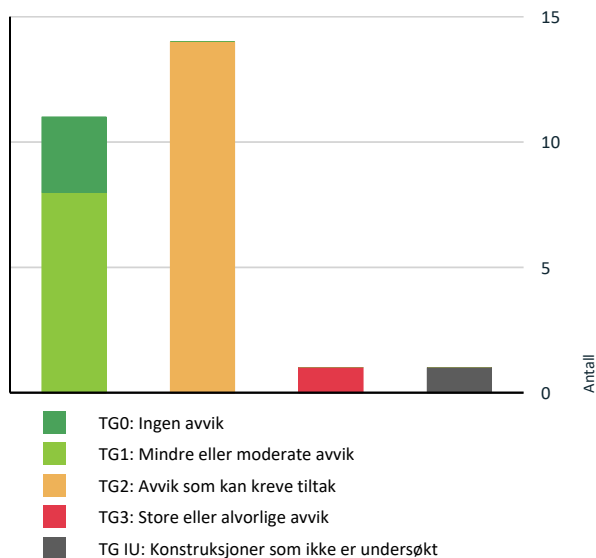
[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

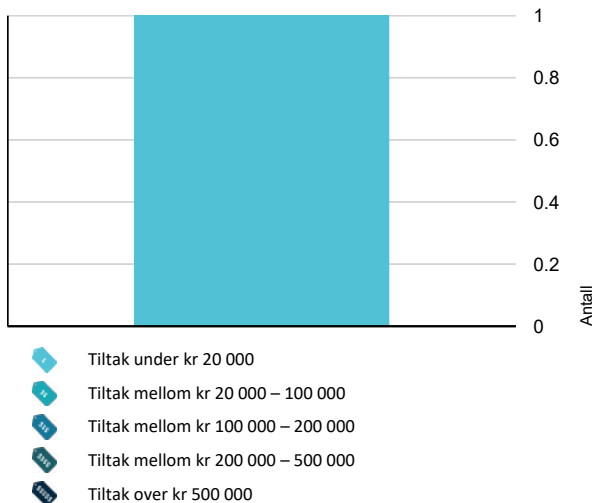
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.



### Fritidsbolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
  - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
  - Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

## Sammendrag av boligens tilstand

-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1986

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Rom for varig opphold - Fritidsbolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.  
Noe påkostninger de siste årene.

### Tilbygg / modernisering

2023	Oppussing	Dagens eier har i sin eiertid utført/tilført følgende på bygget: <ul style="list-style-type: none"><li>- Satt inn ny ytterdør (er under arbeide).</li><li>- Lagt ny klikkvinyll på gulv i entre.</li><li>- Nytt laminatgulv i stue/kjøkken.</li><li>- Montert inn ny kjøkkeninnredning integrerte hvitevarer.</li><li>- Pusset opp bad ved foliering av eksisterende badromsplater, nye dusjvegger, ny armatur og servant.</li><li>- Satt inn glassdør mellom oppholdsrom og entre.</li></ul>
------	-----------	---

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Saltak tekket med svartlakkerte stålpater.

- Kommentar:

Lukket konstruksjon - ukjent undertaksløsning.

Siden taket (takkonstruksjon og takteking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket (ikke mulig pga brattere utførelse).

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Merk at det er påvist manglende/løs innfesting av på ett mindre parti av mønebeslaget

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er påvist andre avvik:

1. Platene er fra byggeår og dermed forbi mer enn halvparten av sin levetid.

2. Besiktigelsen viste kantkorrosjon (rustdannelse) i plateendene som følge av 'koking' og at vannet blir hengende på plateenden ved takutstikk lenge etter at det har sluttet å regne. Regnvannet vil vaske med seg sure forbindelser fra forurensninger og klorider fra salt som har lagt seg på taket, og disse stoffene vil samle seg ved plateenden. Påkjenningene på plateenden blir dermed større enn på platene for øvrig.

2.1. Påvist ett mindre part med manglende innfesting av mønepanne.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

1. Merk alder på platene.
2. Overflatekorrosjon på plastbelagte stålplater lar seg utbedre ved rengjøring og påføring av ny korrosjonshindrende maling.
  - 2.1. Det må beregnes å etterskru mønepanne.

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskifting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp samt at forholdet er hensyntatt i verdiberegningen ved trekk for slit og elde samt utidsmessighet.



antkorrosjon.



Mønebeslag - manglende innfesting.

## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger/veggkonstruksjoner er oppført i tradisjonelt bindingsverk, med isolerte konstruksjoner i henhold til byggeårets metodevalg. Utvendige fasader med varierende utførelse, med dels stående tømmermannspanel, dels noe faspanel samt dels noe liggende kledning. Trekonstruksjonen er lukket, og det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden inne i veggen. Bindingsverksveggen er trolig oppbygd med utvendig vindtettingspapp eller -plater mot bindingsverket, mineralullisolasjon, dampsperre og innvendige overflater.

Det er ikke foretatt kontroll av eventuelt loddavvik på ytter- og innervegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fasaden er visuelt inispisert fra bakkenivå der dette var tilgjengelig.

Merk spesielt at langveggskonstruksjoner ligger inne under taket og at disse ikke er inispisert pga manglende/vanskelig adgang på befaringsdagen.

Det ble ikke påvist avvik (utover alminnelig alder og bruksslitasje samt valgt metodevalg fra byggeår) ved visuell besiktigelse.

Merk at konstruksjonen er bygd noe enklere enn dagens metodevalg, -hvor bla ytterkledningen er montert med enklere luftet system.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av veggkonstruksjonene der inspeksjon ikke var mulig, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen betegnes som en sperrekonstruksjon og anses som del av byggets hovedkonstruksjon med innvendige skråhimlinger i begge plan etter to av veggene.

- Kommentar:

Konstruksjonen er lukket.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skader eller avvik, da takkonstruksjonen er gjenbygget og skjulte feil ikke kan utelukkes uten inngrep.

Konsekvensen av manglende tilgang er at eventuelle skjulte feil eller mangler kan forbli uoppdaget, noe som på sikt kan føre til skader på konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer som 2-lags energiglass i trerammer -dels fastkarm, dels åpningsvinduer.  
Ett-greps betjeningshendel med låsetapper, barnesikring og lufteposisjon.

- Kommentar:

Vinduer er fra byggeår med unntak av ett nytt vindu i 2.etg (rømningsvindu).  
Merk alder på opprinnelig vinduer og naturlige behov for utskifting ved behov.  
Ingen påviste avvik ved visuell besiktigelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av vinduene til nyere produkter som tilfredsstillere dagens energikrav, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.



Vinduer fra byggeår - fastkarm samt åpningsvindu i midtparti.

## TG 1 Vinduer - 1

### Beskrivelse

Rømningsvindu på ett av soverommene i 2.etg.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Rømningsvindu på ett av soverommene i 2.etg.

## TG 0 Dører

### Beskrivelse

Det skal settes inn ny ytterdør - er under arbeid.

- Kommentar:

# Tilstandsrapport

Vedlagt bilde viser type dør - samme som tilliggende bygg (Bildet er tatt av dør på nabobygget)

Årstall: 2026

Kilde: Eier



Denne døren er fra nabobygget.  
Samme dør skal monteres i 70 M.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 15 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Ca 8 kvm markterrasse på bakre gavlside av bygget.
  - Ca 7 kvm terrasseplattning i front av bygget, hvorav ca 5 kvm som overbygd ved fremtrekt tak.
- Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 15 kvm.

Terrasseplattningen i front av bygget er bygd opp med bjelkelagsløsning oppspent til ringmuren samt utkraget i front med trapp til terreng. Markterrassen i bakkant av bygget er etablert direkte til terreng.



Bakre gavlside med markterrasse.  
Snødekt på befaringdagen.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige overflater med noe varierende materialvalg på de respektive rom.

- Gulv:

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

Belegg i trappegang og laminat på soverom i 2.etg.

- Vegger:

Panel på vegger i alle oppholdsrom i beiset og behandlet utførelse i stort sett samtlige rom med unntak av vindfang og trappegang i andre etasje hvor det er ubehandlet panel.

Bad med baderomsplater (Foliert overflate av eier de senere år).

- Himling:

Trepanel i begge plan, beiset i stue/kjøkken og i andre etasje.

# Tilstandsrapport

## **TG 3** Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter. Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Hytten er i utgangspunktet etablert direkte til naturterreng, uten noen form for drenering eller frostsikring av terrenget, noe som medfører årvisse setninger i terrenget med påfølgende skjevheter og helningsavvik i bygget/ringmursfundamentene.

Dette defineres i faglitteraturen som 'Ujevn setning' som følge av bevegelser/setninger i terrenget som følge av oppfuktet terreng jfr. teleproblematikk samt manglende stivhet og styrke i grunnen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påviste skjevheter og helningsavvik skyldes at byggets ringmursfundamenter er etablert direkte på terreng, noe som medfører risiko for ytterligere setninger og skjevheter som følge av teleproblematikk og manglende drenering.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Det settes inn ett kostnadsestimat på under kr. 20 000,- som skal relatere seg til event jevnlig inspeksjoner ol.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## **TG 1** Kryp kjeller

### Beskrivelse

Hytten er etablert med plasstøpt betongringmur direkte til terrenget med luftet/ventilert kryp/blindkjeller gjennomgående på hele bygget.

- Kommentar:

Adkomst tiol krypkjeller via gulvet i front av bygget, hvor dette sammen med ventiler i bakkant/bakre ringmur tilsier gjennomlufting av kryprommet. Kryp kjeller er inspisert samt at det foreligger bilder som viser krypkjellerens tilstand, uten avvikende forhold.

## **TG 2** Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp mellom etasjene som stedlig bygd/tilpasset tretrapp med malte overflater.

- Kommentar:

Trappen er fra byggeår og er etablert som en 'Sambatrapp', hvor annethvert trinn er inntrukket for å etablere ganglinje, uten at trinnese hindrer. Sambatrapp forutsetter at man går midt over trinnvekslingen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En sambatrapp er en type trapp med vekslende trinn, ofte brukt der det er begrenset plass. Når det gjelder lovlig og forskriftskrav, avviker denne mot gjeldende forskriftskrav, men er valgt som ett plassbesparende tiltak.

I tillegg ses det å mangle rekkverk samt barnesikringer i trinn.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsningen er fra byggeår og valgt for å få på plass funksjonene, selv om dette bryter med forskriftskravene.

- Kommentar:

Det anbefales på generelt grunnlag at bør monteres rekkverk, håndløper på vegg og barnesikringer i trinnene for å ivareta personsikkerheten.

# Tilstandsrapport



Brattere sambatrapp mellom etasjeplanene.  
Merk at det ikke er etablert rekkverk eller barnesikringer i trinn.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (1986) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1969 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

NB: Merk at vurderingen av baderommet gjøres etter dagens regelverk mht fallforhold, sluk, tetthet mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Dusjbad med belegg til gulv lagt med sokkeloppkant til vegger med overlappende baderomsplater til vegger.  
Sluk i gulvet.

Sanitære installasjoner med dusjnisse/dusjvegger med øvre og nedre føringsskinne og klart glass.  
Gulvmontert toalett samt servantskap med porselensservant.

Tekniske installasjoner med vanninntak og varmtvannsbereder.



Gulvmontert toalett.  
Naturlig ventilering via klaffeventil i vegg.



Dusjnisse med dusjvegger med klart glass.  
Porselensservant med underskap.  
Varmtvannsbereder som teknisk installasjon.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Opprinnelig er vegger med baderomsplater fra byggeår.  
malt trepanel i himlinger.

- Kommentar:

Dagens eier har i sin eiertid foliert samtlige veggoverflater (Lagt folie utenpå baderomsplatene). Dette tiltak er utført som egeninnsats og er utført for å få

# Tilstandsrapport

nye visuelt finere overflater.

Tiltaket har ingen våtromsmessig betydning.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Veggplater er forbi mer enn halvparten av sin levetid - TG2.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Veggplater må forventet jevnlig ettersett og på sikt vurderes skiftet eller oppgraderes for å sikre tilstrekkelig funksjon og levetid. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for slitasje, fuktskader og redusert bestandighet i våtrommet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulv med belegget lagt med sokkeloppkant til vegger i henhold til krav for gulv som våt sone.

- Kommentar:

Det er målt fall på gulvet med 20 mm fra høyeste punkt på gulv under dørterskel til overkant av slukrist.

Dørterskelen er forhøyet med 20 mm og fungerer som flomsikring i kombinasjon med fallforholdene.

#### Vurdering av avvik:

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

Målte fallforhold følger ikke forskriftskravene, men ihht eier renner vannet til sluk i en vanlig brukssituasjon.

Ved dudsjing renner vannet under nedre føringsskinne på dusjvegger og ledes til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det henvises til at fallforholdene og løsningen ikke følger dagens forskrifter og at det må beregnes hyppigere ettersyn.



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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Rommet har ett stk sluk plassert i midten - belegget lagt ned under klemringen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Påvist punkt på belegget i innv. hjørne i dusj, hvor belegget ses sveiset sammen med senere reparasjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør utføres en grundig kontroll og eventuelt utbedring av sveiseskjøten i belegget i det aktuelle hjørnet, for å sikre at tettheten opprettholdes og forhindre fuktinntrengning i konstruksjonen.  
Dersom utbedring ikke gjennomføres, øker risikoen for vannskader og følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.



Slik med belegget klemt under klemring.



Sveiset sammenføyning i hjørne i dusj.  
Ses senere reparert/utbedret - pga ukjent årsak.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Sanitære installasjoner med dusjnische/dusjvegger med øvre og nedre føringsskinne og klart glass.  
Gulvmontert toalett samt servantskap med porselensservant.

- Kommentar:

Nyere dusjvegg og servant.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Klaffeventil i yttervegg som romventilering - innluft via hull i dørbled.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne i entre, hvor denne sjikter til dusjnischen.  
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

# Tilstandsrapport



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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 1** Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med ny kjøkkeninnredning fra 2023. Innredningen er holdt med folierte skrog samt malte og profilerte fronter, laminat benkeplate. Vaskebeslag med en større kum og ett-greps blandebatteri med høy tappetut. Komfyr/stekeovn som innbygningsprodukt med koketopp i benkeplate. Kjøle- og fryseskap som frittstående benkemodell.

- Kommentar:

Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 2** Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er pr. dd ikke etablert noen form for avtrekksløsninger fra kokesone.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Mekanisk avtrekk bør etableres fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Eldre anlegg fra byggeår holdt i loddet kobber.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Vannledningene bør kontrolleres jevnlig og vurderes for utskiftning, da alder kan medføre økt risiko for lekkasjer og skader på bygningen. Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannledninger er at det plutselig kan oppstå lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader og redusert innemiljø.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet privat anlegg.

- Kommentar:

Samtlige avløpsrør ligger skjult samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse. Tilstandsgrad gitt ihht alder.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør ved oppgradering eller ved tegn til lekkasje, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Spalteventiler i vinduer som naturlig ventilering av oppholdsrom. veggventil på bad.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Ca 120 liters varmtvannsbereder på bad.  
Bereder av nyere dato.



Nyere varmtvannsbereder på bad.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

## Beskrivelse

230 Volts elektrisk anlegg fra byggeår.

230/3-faset inntakssikringer - automatsikringer - jordfeilbryter. Ingen kjente påbud.

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

Nei

## Spørsmål til eier

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

**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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

# Tilstandsrapport



Innv. underskap med vippesikringer.



Kursfortegnelse.



Hovedskap med utv. plassering.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Grunnforholdene består av tykk morene med middels egnet infiltrasjonsevne - naturterreng.

- Kommentar:

Det foreligger ikke nøyaktig dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under bygget er utført, men basert på besiktigelser ses det at grunnmuren er etablert direkte på stedlige masser/terreng.

Tilstandsgrad:

Tilstandsgrad er ikke vurdert da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Bygget er etablert på stedlige masser, noe som indikerer at terrenget ikke er drenert, med unntak av ordinær fordrøyning i de stedlige massene. Naturterreng med naturlig infiltrasjon og vannavrenning – ingen etablert drenering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Naturlig infiltrasjon til terreng fungerer som drenering. Det er også påvist forhold vedrørende setninger i bygget, som kan skyldes frostsprengninger forårsaket av fukt i grunnen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å bedre dreneringen rundt bygget, da manglende drenering kan føre til frostsetninger og utvasking av grunnen, noe som igjen kan gi setningskader og redusert stabilitet i konstruksjonen. Risikoen øker spesielt i perioder med mye nedbør eller tele.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Grunnmuren/ringmuren er plasstøpt. Basert på byggeår og vanlig byggemetode på det tidspunktet, er det sannsynlig at den er armert i bunn og topp med slakkarmert strekkarmering.

- Kommentar:

Muren er etablert direkte på terreng, noe som medfører årlige belastninger, for eksempel fra frostsprengninger. Den vil også være utsatt for fuktpåkjenninger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe skjevheter i innvendige gulv, noe som er samsvarende med noe mindre svikt i fundamentene/synk i fundamenter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres drenering og frostsikring rundt grunnmuren for å redusere risikoen for videre setninger og skader på fundamentet.

Manglende tiltak kan føre til ytterligere bevegelser i grunnen, som igjen kan gi økte skader på byggets bærekonstruksjon og redusert levetid for hytten.

## Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten er opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer i henhold til kart (Større tomt for hele området/alle seksjoner). Tomten ligger i svakt hellende terreng, og grunnforholdene vurderes til å bestå av morenemasser og dels sandgrunn.

Tilkomst til tomten skjer via stikkvei inn fra tilkomstveien i feltet.

Det er gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.

Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.

NB: Tomten var snødekt på befaringdagen.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Hytta er tilkoblet felles vannverk og felles avløpsanlegg for området.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen i manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner.

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger.

Dette bygget er bygd i 1986 med støpt ringmur og luftet krypkjeller til grunn, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres håndløper og rekkverk på innvendig trapp for å ivareta sikker ferdsel og redusere risikoen for fallulykker. Manglende håndløper og rekkverk kan medføre økt fare for personskaade.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

43 m<sup>2</sup>/43 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Trapperom, 2 Soverom, Entré, Stue, Kjøkken, Bad

*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

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

Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.

Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

### Sammenlignbare salg

# Beregninger

## Årlige kostnader

Felleskostnader - opplyst mnd kostnader.	Kr.	24 000
Stipulerte årlige driftskostnader (øvrige driftskostnader: - Forsikring. - Vedlikehold. - Offentlige avgifter. - Vei mm.	Kr.	4 500
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>28 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 560 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 200 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 200 000**

## 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.	150 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 50 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>200 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

# 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

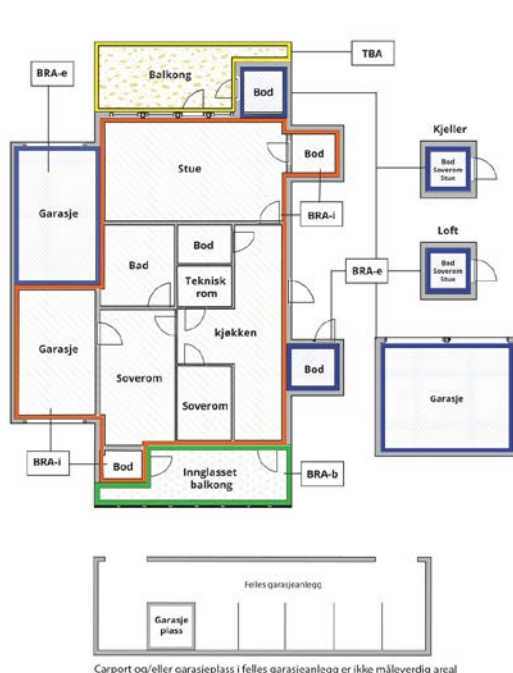
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	16			16	
1. Etasje	27			27	15
<b>SUM</b>	<b>43</b>				<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>43</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom, soverom 1, soverom 2		
1. Etasje	Entré, stue/oppholdsrom, kjøkken, bad		

### Kommentar

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

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 15 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Ca 8 kvm markterrasse på bakre gavlside av bygget.

- Ca 7 kvm terrasseplattning i front av bygget, hvorav ca 5 kvm som overbygget ved fremtrekt tak.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 15 kvm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det opplyses om innvendige renovering og oppussingstiltak med endel egne arbeider samt endel innleid hjelp.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Gudbrand Sælid	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	9002	4	13	12	31658 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Murkhøvd 70 M	30.09.1976	30.09.2026	

**Hjemmelshaver**  
Sandbekken Peggy Lill

**Kommentar**  
Tomten er felles for flere seksjonseiere.

Tomten måler 31 658 kvm og er et festet areal.  
Festeavgiften indeksreguleres hvert 10 år, neste regulering er i 2026.  
Festeavgiften ligger inne under sameie som del av felleskostnadene.

Boligselskap	Eierandel
Sameiet Yddin	1 / 19

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har adresse Murkhøvd 70 M, og ligger i et område med flere frittstående småhytter i rekke. Området og eiendommen består av samelt 14 like hytter som tidligere har vært benyttet som utleiehytter, hvor eiendommen er omregulert og hyttene seksjonert og solgt som fruttstående enheter med andel i tomten. Sameiebrøk: 1/19 del.

### Adkomstvei

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

### Tilknytning vann

Vannforsyning fra felles vannanlegg for området.

### Tilknytning avløp

Avløp til felles avløpsanlegg.  
- Kommentar:  
Privat/felles avløpstilknyttet via private stikk-og fellesledninger.  
Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.  
For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Felles tomteareal.  
Arealet rundt hytten var snødekt på befaringsdagen, men er ihht eier etablert med gruset adkomstvei/er samt gressbevakste arealer rundt og mellom hyttene.  
Tomten er festet.

### Tinglyste/andre forhold

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremlagt for takstmannen. Det ble ikke funnet avvikende forhold på egenerklæring og takstmannens egne observasjoner og innhentede opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Prospekt		Tidligere prospekt.	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

## TILLEGGSUERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QE6265>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Valdres	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1201250032	
<b>Selger 1 navn</b>	
Peggy Lill Sandbekken	
<b>Gateadresse</b>	
Murkhøvd 70M	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
HEGGENES	2940
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	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/fornytt?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

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, fuktinnslag, 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 takstrappert.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

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. Takstrappert 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

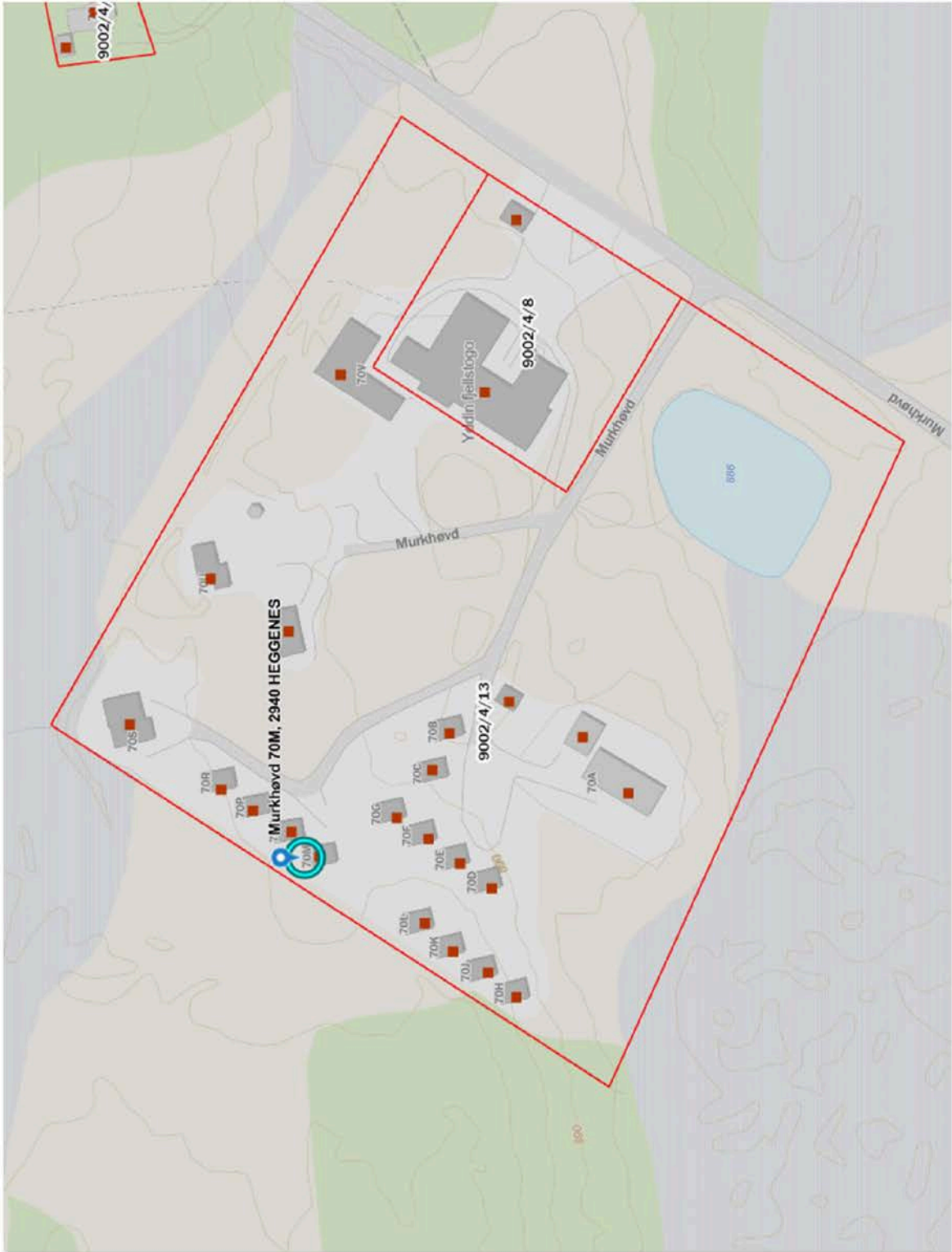
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

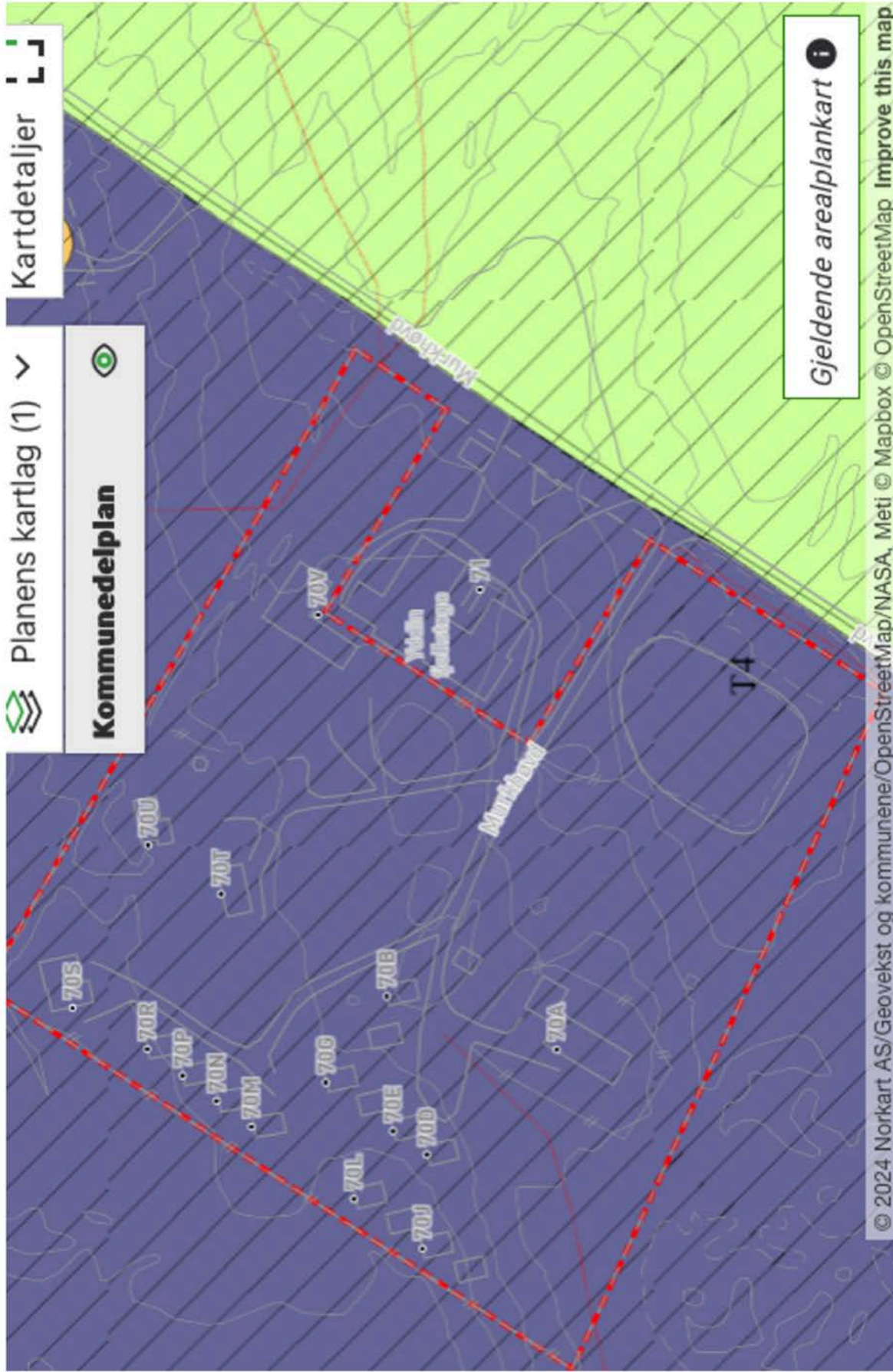
Document reference: 1201250032

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Peggy Sandbekken	b6fed8eeeeeb3d80196c3 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 2017 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 tilliggende 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.

Bli 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 loddrekning.

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 (jf 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 førstkommende 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 panterrett 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

<b>Driftsinntekter</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Innbetaling fellesutgifter		450 300	450 300
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>450 300</b>	<b>450 300</b>
<b>Driftskostnader</b>			
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
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>505 546</b>	<b>338 437</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-55 246</b>	<b>111 863</b>
Ekstraord kostnad		0	0
<b>Resultat før finansposter</b>		<b>-55 246</b>	<b>111 863</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Finansinntekter		620	44
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>620</b>	<b>44</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-54 626</b>	<b>111 907</b>

## Sameiet Yddin

### Balanse 2023

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

Yddin, den 4.mai 2024

I styret for Sameiet Yddin

Stig Aastvei  
Styrets leder

Thoreif 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

<b>Diverse arbeid v/Yddin AS</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
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	<b>416 274</b>	<b>240 610</b>
<b>Forretningsførsel</b>		
Honorar forretningsførsel	49 698	52 440
Likningsoppgaver	2 707	2 917
Faktureringskostnader	1 275	835
Sum	<b>53 680</b>	<b>56 192</b>

## **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:

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

#### **5. Inkomne saker**

Ingen inkomne 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

<b>Driftsinntekter</b>	<b>2025</b>
Innbetaling fellesutgifter	450 300
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>450 300</b>
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
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>369 000</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>81 300</b>
Ekstraord kostnad	-
<b>Resultat før finansposter</b>	<b>81 300</b>

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

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

## Resultatregnskap 2023

<b>Driftsinntekter</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Innbetaling fellesutgifter		450 300	450 300
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>450 300</b>	<b>450 300</b>
<b>Driftskostnader</b>			
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
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>505 546</b>	<b>338 437</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-55 246</b>	<b>111 863</b>
Ekstraord kostnad		0	0
<b>Resultat før finansposter</b>		<b>-55 246</b>	<b>111 863</b>

### Note 2 - Reelle tall fordelt pr år.

<b>Diverse arbeid v/Yddin AS</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
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	<b>240 610</b>	<b>416 274</b>	<b>311 407</b>
Annet arbeid/utstyr		113 586	10 313
<b>Vaktmester</b>	<b>240 610</b>	<b>302 688</b>	<b>301 094</b>
<b>Forretningsførsel</b>			
Honorar forretningsførsel	52 440	49 698	86 699
Likningsoppgaver	2 917	2 707	0

Faktureringskostnader	835	1 275	6 183
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>56 192</b>	<b>53 680</b>	<b>92882 *</b>

\* 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.

<b>Kontonummer</b>	<b>Kontonavn</b>	<b>Beløp</b>
<b>Driftsinntekter</b>		
3212	Fellesutgifter Sameiet Yddin	462 150,00 kr
3220	Salgsinntekt tjenester, unntatt for mva	69 113,03 kr
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>531 263,03 kr</b>
<b>Driftskostnader</b>		
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
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>- 484 021,95 kr</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>47 241,08 kr</b>
<b>Finans/annet</b>		
8051	Renteinntekt bankinnskudd	647,00 kr
<b>Sum finans/annet</b>		<b>647,00 kr</b>
<b>Resultat</b>		<b>47 888,08 kr</b>

## 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
<b>Styreleder</b>	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 Godkjenning av innkalling, konstituering.

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

Sak 03 Årsmelding.

Sak 04 Godkjenning 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](mailto: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. Servitutter 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 servitutter 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 **ERKLÆRING/AVTALE**  
21:00  
Bestemmelser om utbygging  
Med flere bestemmelser

2025/394646-2/200 07.04.2025 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**  
15:30 **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  
Pantthaver: 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.

Ekkeberg kv 765, -

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

11

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

Ettertrykk forbudt

OPPLAND LANDBRUKSSKOLE  
15. DES. 1971  
APR. 1954

# 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  
forlengt for 20 år av gangen så lenge den opprinnelige ~~høyt~~ <sup>bebyggelse</sup> 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 eksemplar.
- b) ~~beskrives slik i vedheftede kartskisse i 2 eksemplar.~~

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 ~~bebyggelse~~ bygninger, som skal plasseres slik og på i terrenget, ~~for pkt. 1, fjerde punktum for å bygge~~ 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~~ 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 forholdsmessig fordeling av utgiftene på dem som deltar i ordningen.

~~Dette skal benyttes til klosett~~ 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 kjøreveg som eieren disponerer, forutsettes en ordning med bompenger, årsavgift e. l. Festeren kan ikke selv anlegge veg uten særskilt avtale med grunneieren.

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

Grunneieren disponerer alle trær omkring ~~bebyggelsen~~ bebyggelsen og karerterter virksomhet. men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde. Festeren må ikke foreta planting, såing og annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarks karakter. 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~~ Sameige. I forhold til andre hytteeiere har festeren fortrinnsrett til brønn innen 15 meter fra ~~sinne~~ sitt feste. 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 festeavgift etter bestemmelser gitt av Prisdirektoratet av 24. nov. 1965. Se Pristidende nr. 2 1966.

7. ~~Føretningmessig utricomhet.~~

~~Festeren kan ikke ta gang eller utricomhet på tomten, så som vare-  
selgskjøter, gjerder, stier, etc. Hytte kan bygges ut mot uter på kanten av~~

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~~ <sup>bebyggelse</sup> til andre bygg som ikke er avmerket på den vedheftede kartskisse. For bebyggelse innen 200 meter fra nærværende ~~hytte~~ <sup>bebyggelse</sup> 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, parkeringsplasser, kraftledninger, tømmeplasser for avfall m. v., forutsatt at anleggene ikke legges på en utilbørlig og unødige sjenerende måte.

9. *Salg m. v.*

Salg av festeretten med bebyggelse kan bare skje med ~~eierens samtykke~~ <sup>bebyggelsen</sup>, 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 bebyggelsen fjernet og tomten ryddet på festerens bekostning. Utkastelse kan skje uten søksmål etter tvangsfullbyrdselslovens § 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 panterrett 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 panterrett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.

Før grunneieren går til heving av kontrakten, riving av ~~hytte~~ <sup>bebyggelsen</sup> eller til tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterrett 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.

Heggnes,

Sted

11.8. 1971.

Dato

*Olav Sørensen*  
*Eirik Rolsvik*  
*Olav Rolsvik*

Eier

*Arvid Rolsvik*

Fester

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

1. *Olav Sørensen*
2. *Arvid Rolsvik*

Herfor til statskassen kr. 251  
Valdres sorenkrivereembete, den 12/3-71  
Rett utskrift bekrefte:



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 bekrefte  
Liv Dymbe



økning etter at alpinanlegget er kommet i drift.  
Tilleggsvederlaget skal betales ved at selgerne oppbærer 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 fortrenghet 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 kioskdirift 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, meglarhonorar 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 skjønns- spørsmål 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

  
\_\_\_\_\_

Astrid Aastveit

Som kjøpere:

  
\_\_\_\_\_

Endre Grønning

  
\_\_\_\_\_

Bente Mathisen



DENNE TINGLYSNINGSPLAN ER  
EN FORSKOTT GJENNOMLITTET  
DOKUMENT SOM SKAL TINGLYSES.

**Skjøte <sup>1)</sup>**

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)<sup>2)</sup>**

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 kr. 900 000,- - nihundretusen kroner	LUTLYST TIL SALG PÅ DET FRIE MARKED? <input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> 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 <sup>3)</sup>**

KRONER  
kr. 900 000,-

**4. Overdras fra**

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

**5. Til**

FØDSELSNR./ORG.NR. 4) 120168 [REDACTED]	NAVN Peggy Lill Sandbekken	FAST BOSATT I NORGE? <input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI	IDEELL ANDEL 1/1
--	-------------------------------	---	---------------------

**6. Særskilte avtaler**

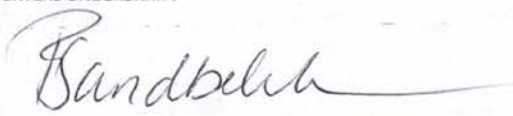
OBS! HER PÅFØRES KUN OPPLYSNINGER SOM SKAL OG KAN TINGLYSES

Ihht. 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. 1 15

ANDRE AVTALER (SOM IKKE SKAL TINGLYSES)

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon<sup>5)</sup>**

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

DATO 30/10-20	STED Kina
KJØPERS/ERVERTERS UNDERSKRIFT 	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER PEGGY LILL SANDBEKKEN

**8. Erklæring om sivilstand mv.<sup>6)</sup>**
**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.

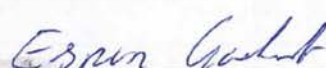
**3. GJELDER OVERDRAGELSEN BOLIG SOM UTSTEDER(NE) OG DENNES/DERES EKTEFELLE(R) ELLER REG PARTNER(E) BRUKER SOM FELLES BOLIG?**


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  FJELLMEGLEREN Pb. 183, 2901 Fagernes	
2. VITNES UNDERSKRIFT  MARITA ESPESETH GRØNBREKK Eiendomsmeidler MNEF	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE	
BORTFESTERS UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER



## 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 Bygdinvegen 1989, 2940 HEGGENES

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 300444  
Navn AASTVEIT HARALD

Bruksenhet  
Adresse 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 utareal
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



Rettskopi bekreftes



Doknr: 958728 Tinglyst: 20.08.2019  
STATENS KARTVERK



Rettskopi bekreftes  
Bente Guneriusen Berge

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 i 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

<b>Tinglygingsrekvirenten (kommunen)</b>		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Øystre Slidrel	Tingvold, 2940 Heggenes	

<b>1. Opplysninger om innsenderen</b>			
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

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

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



<b>4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)</b>																			
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.																			
<b>Seksjonsnummer</b>	<b>Seksjonens formål</b> B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				<b>Sameiebrøk (teller)</b> Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				<b>Tilleggsareal</b> 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	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	<i>Stein</i>



### 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, festegrunn 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 søknadpliktige 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*



**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler 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 urådighetsklæring 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 230719	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**

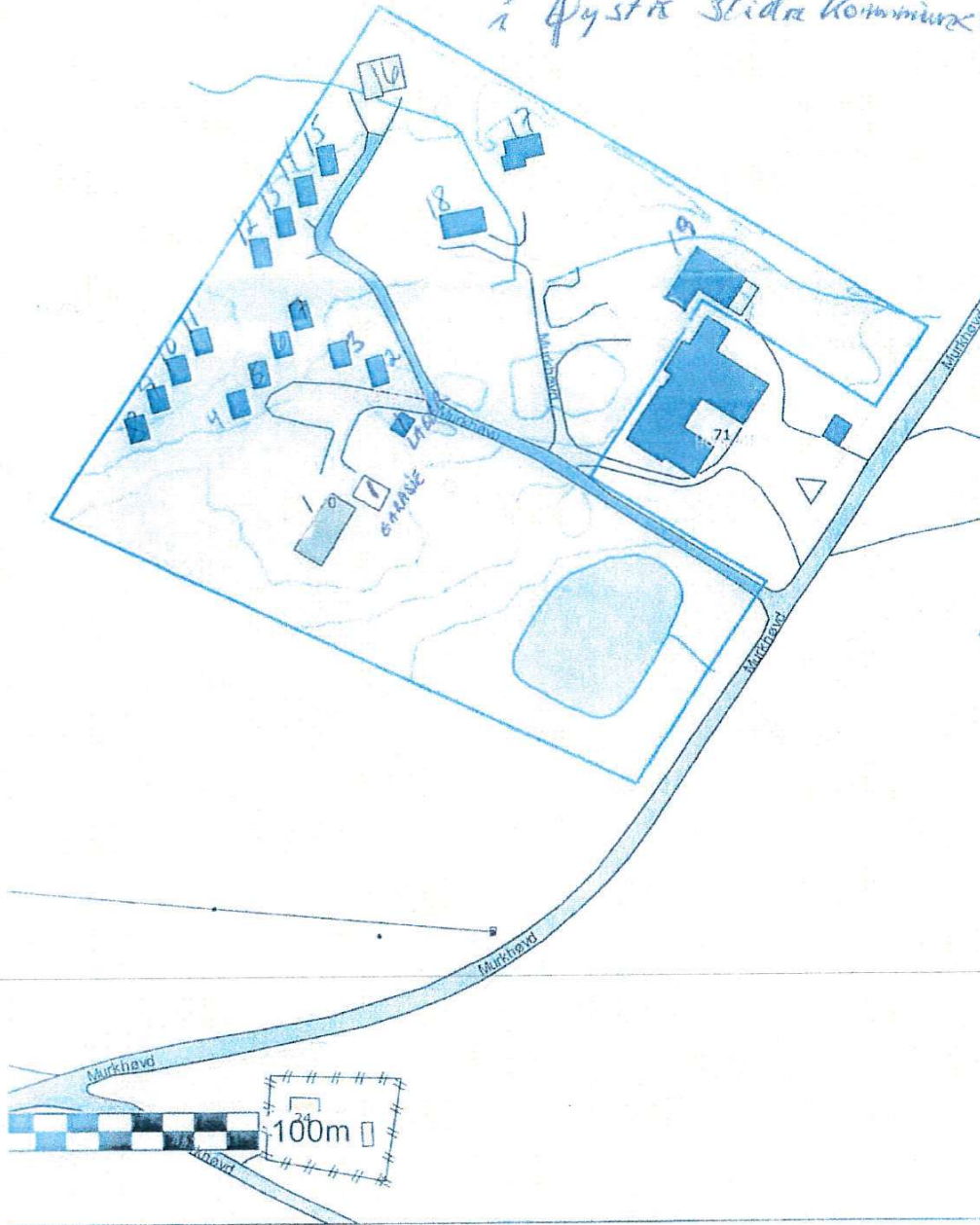
- a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**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 		

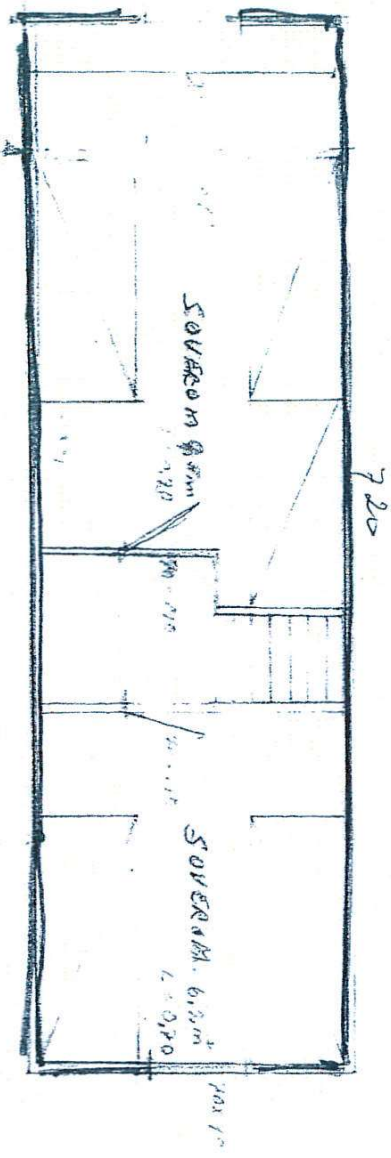
Dato 23/7-19	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	
-----------------	--	--------------------	---

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

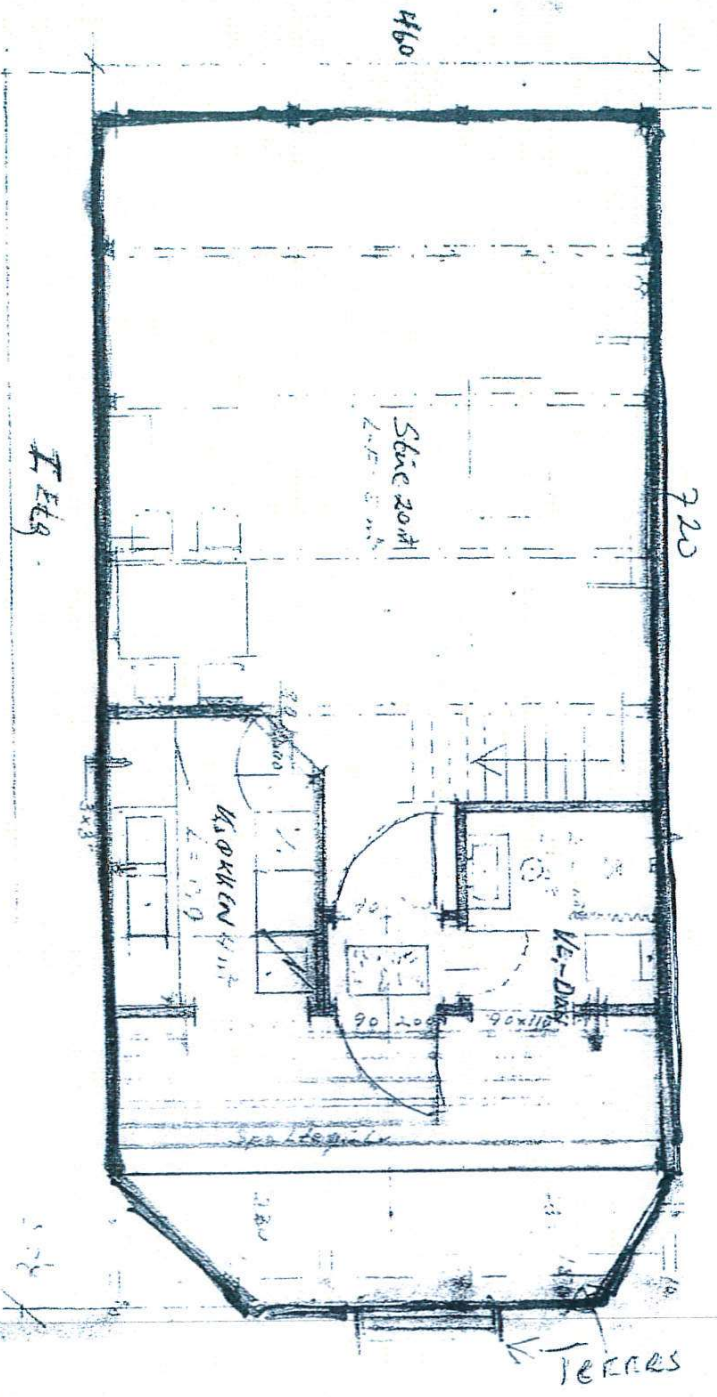


Handwritten notes at the top of the page, possibly a title or reference.

II Edg.



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

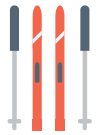
## Ladepunkt for el-bil

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

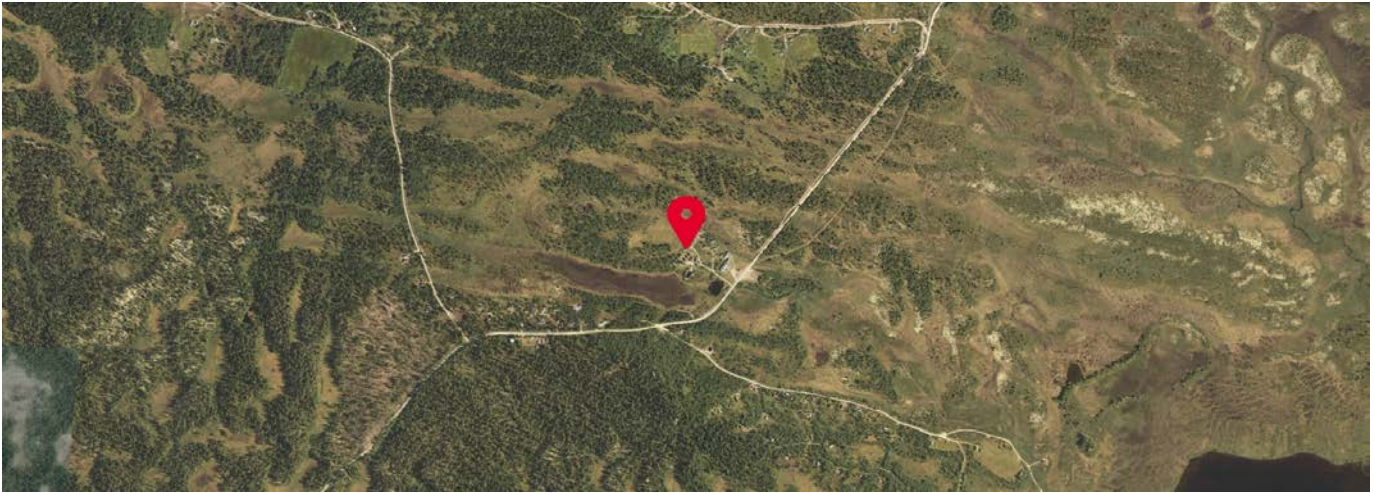
Beito Husky Tours	15 min
Beitostølen skistadion	26 min
Beitostølen Sommerpark	25 min
Olabilbane	25 min

## 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



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



## Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se [valdressedressparebank.no](http://valdressedressparebank.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@valdressedressparebank.no](mailto:post@valdressedressparebank.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.


Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbruksseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kunders primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** 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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre