

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Ingrid Skrindsrud

Mobil 901 25 967

E-post ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 600,-
Total inkl. omk.: Kr 4 603 600,-
Selger: Christian Hestenes
Gitte Hestenes

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 131/147 kvm
Tomtstr.: 2536.6 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 13
Oppdragsnr.: 1201240155

Sjarmerende hyttetun med nydelig beliggenhet og storslått utsikt! Alle fasiliteter.

Drømmer du om gode dager i naturskjønne omgivelser? Da bør du besøke dette innholdsrike hyttetunet med nydelig beliggenhet opp for vannet på Midtre Syndin. Her får du storslått utsikt til vann og fjell, sjarmerende bebyggelse, alle fasiliteter, og ikke minst, vakkert turterreng året rundt!

Hytte, annekset og badstuehuset er bygd opp av eldre laftede bygninger, som ble flyttet til tomte i 1973. På tunet er det også uthus, og all bebyggelse er gjennomført med vakre murer og torv på taket.

Syndin byr på nydelig turterreng, er et eldorado for alle syklistene og skiløpere. Nærmeste skiløype finner en ca. 100 m fra hyttetunet. Til Syndinstøga med butikk og servering er det ca. 2,5 km.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	86
Energiattest	91
Informasjon fra kommunen	92
Informasjon om el-anlegg	126
Bekreftelse på formuesverdi	127
Grunnbok og tinglyst dagbok	128
Nabolagsprofil	145
Budskjema	156

Om Sandodden 71

Om boligen

Areal

BRA - i: 131 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 147 m²

TBA: 40 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 85 m² Vindfang, entré/forstue, gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og kott.

BRA-i: 21 m² "Jomfruburet" med soverom og toalettrom (Innredningen av Jomfruburet og svargangen er ikke omsøkt, og en eventuell godkjenning påfaller ny eier. Se mer under punktet ferdigattest)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m² Terrasse,

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 16 m² Stue og bod.

Badstuehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 9 m² Våtrom-badstue.

Uthus/bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til og ihht Norsk Standard NS 3940 nyeste utgave, videre er takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger -2014 lagt til grunn. Det tas forbehold om arealavvik.

Hytte:

- Åpent areal:

Ca 40-45 kvm overbygde, dels åpne arealer.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2536.6 m²

Tomtebeskrivelse

Trivelig eiertomt åpent og solrikt beliggende på en kolle ca. 950 moh. Tomta er inngjerdet, og grenser inntil friareal, bebygde og ubebygde tomter.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

Beliggenhet

Drømmer du om gode dager i naturskjønne omgivelser? Da bør du besøke dette idylliske hyttetunet med nydelig beliggenhet opp for vannet på Midtre Syndin. Her får du storslått utsikt til vann og fjell, sjarmerende bebyggelse, alle fasiliteter, og ikke minst, vakkert turterreng året rundt!

Hyttetunet ligger idyllisk til på Sandodden, ca. 950 moh, og har nydelig utsikt til fjell som Grønsennknippa i sør, Gråkampen i vest, Gilafjellet og Nøsakampen, samt nordover til Grindane og fjellene sør for Bygdin. Dette er en vakker og spennende utsikt som stadig varierer med skiftende vær og lysforhold! Bebyggelsen ligger meget solrikt til på en trivelig naturtomt hvor en kan nyte sommersolen fra kl. 7 på morgenen og til ca. kl. 23 på kvelden.

Her på Sandodden kan en nyte livet i vakre omgivelser, lese en god bok eller ta en tur ut i fint og variert turterreng! Start gjerne sommerdagen med en frisk morgendukket, prøv fiskelykken i et av de tre Syndinvannene, eller bare ro en liten tur. Syndin er et eldre stølslag hvor en fortsatt finner støler i aktiv drift, og om en er interessert i jakt er det mulig å kjøpe jaktkort for småvilt som rype, hare og skogsfugl.

Området er et eldorado for alle sykkelentusiaster, og en tur inn til Strø ved Helin kan anbefales. "Mjølkeruta" er en populær sykkelrute som strekker seg fra Gudbrandsdalen, gjennom Valdres og over til Hallingdal. En tur i denne, gjerne over stølslagene fra Syndin til Trollhovd og videre til Vaset, byr på mange fine naturopplevelser. Gilafjellet er et flott turmål uansett årstid, og toppturer til Nøsakampen via Skardtjernet, til Kruk,

Rennefjell og Hugakollen gir vid og vakker utsikt utover store fjellområder. På turene kan en også være heldig å finne multer til juledesserten!

Om vinteren finner en velpreparerte skiløyper ca. 100 m fra hyttetunet. Disse er tilknyttet et stort løypenett med flotte løyper i fint og variert terreng. Hva med å gå en tur til Vaset eller kanskje Nøsen? En trugetur en stjerneklar vinterkveld kan også bli en fin og minnerik opplevelse for både store og små. Om noen ønsker å prøve slalåmskiene, er det ca. 45 minutters kjøring til både Beitostølen og til Vaset.

Fra Sandodden er det ca. 3,5 km til koselige Syndinstøga med spennende butikk og fristende servering. Her kan en spise middag ute på den store terrassen, samle venner og familie til hyggelige lag, eller kanskje avslutte en aktiv dag med et hyggelig besøk på Gila Pub.

Velkommen til Midtre Syndin!

Adkomst

Klikke deg inn i kartet i Finn-annonsen via mobiltelefonen, og veibeskrivelse vil komme opp automatisk.

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Hytte, anneks, badstuebu og uthus/bod

Bygningssakkyndig

Takstkantoret Valdres v/ Gudbrand Sælid

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte, anneks og badstuehuset er bygd opp av eldre laftede bygninger, hvor disse er flyttet og oppført slik de fremstår pr. dd i 1973.

Uthuset er bygd noe senere og i mer tradisjonell utførelse ihht oppføringstidspunktet.

Fritidsbolig

Byggeår: 1973. Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, og bygget skal da følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse.

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

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Bygget er oppført i kombinasjon laft og ordinært bindingsverk, -hvor stue og kjøkkendel er og holdt i laftet tømmer og soveromsgang med vindfang/gang samt 'Jomfruburet' som oppført i tradisjonelt bindingsverk.

All utv. fasade med stående tømmermannspanel.

Torvtekket saltak.

Smårutede vinduer.

Skifersatte terrassearealer.

INNENDIG

Heltre gulv gjennomgående i alle oppholdsrom, støpt gulv med formskåret skifer samt støpte gulv med fliser på baderomsgulv.

Tømmervegger i stue og kjøkkendel samt trepanel på øvrige vegger.

Trepanel i soveromsgang samt tømmeråser i stue og kjøkkendel med overliggende innvendig taktro av trepanel.

Belisting med glattkantlister med rund kant som dør og vindusgerikter. Glattkant med rund kant som gulvlist samt enklere skyggelist i himlinger.

Hytta har 3 stk piper, hvor det antas at pipen i jomfruburet er murt opp som en elementpipe og de 2 andre som teglsteinspiper - en i soveromsgang samt en dobbelpipe i stuedelen, hvor det i stue er ett pipeløp for gruepeisen og ett for vedovn.

Anneks

Byggeår: 1973. Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, og bygget skal da følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse.

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

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Frittstående bygg, -benevnt som anneks/Drengestugu oppført av en eldre laftet bygning (Gammelt stabbur - antatt medio 1800 tall), flyttet og reoppført på stedet i 1973.

Bygget er da etablert med ett rom for varig opphold med murt pipe og brannmur i

pusset utførelse samt tilknyttet peisovn som vedfyrt ildsted.
Overbygd inngangsparti på byggets gavlside med tilkomst til utv. bod.
Støpte plate/ringmursfundamenter til etablert terreng, hvor ringmurskonstruksjoner er utført med utv. tørrstabled naturstein.
Laftede vegger og saltak som sperrekonstruksjon med torv som ytre tekking.
Tretakrenner med kjettingnedløp.
Smårutede vinduer samt ytterdør i delisolert utførelse som innadslående med trepaneler på utv. side.
Innbygd gavlinngang med støpte gulv med skifer.
Innlagt strøm for belysning.

- Kommentar:

Bygget fremstår i renoverert stand, hvor det er lagt frem billedserie som viser en større reparasjon av fukt- og råteskader i deler av yttervegger samt deler av trebjelkelaget. Utvendig ses bygget utlektet og tilført stående tømmermannspanels om utv. fasade for videre påkjenninger av fukt.
Innvendig ses det etablerte sengeplasser.

Det skal spesielt merkes at det er påvist fuktmerker/blåved og lignende på innvendig himlingspanel og dels på øvre laftestokk i overgang tak/vegg etter langvegger - dette tyder på kondenseringer i takkonstruksjonen pga manglende/reduert isolering og lufting. Dette tilsier da varmegjennomgang (Konveksjon) i takkonstruksjonen, noe som medfører at det oppstår fukt/kondenseringer inne i konstruksjonen i overgang varm side til kald side på uthenget.

Det må vurderes å etablere bedre lufting av taket (Dette kan alternativt utføres ved å skifte ut torvtekket med f.eks opplektet tretak).

Badstuehus

Byggeår: 1973. Opplyst byggeår.

Standard: Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Frittstående bygg, -benevnt som badstuehus oppført av en eldre laftet bygning (Gammelt eldhus - antatt medio 1800 tall), flyttet og reoppført på stedet i 1973 og da etablert med overbygd inngangsparti på byggets gavlside, baderom med dusjnise samt tilkomst til badstue med elektrisk badstueovn.

Støpte platefundamenter til etablert terreng samt støpte halvvegger med utv. tørrstabled naturstein.

Laftede vegger og saltak som sperrekonstruksjon med torv som ytre tekking.

Tretakrenner med kjettingnedløp.

Smårutede vinduer samt ytterdør i isolert utførelse.

Innbygd gavlinggang med støpte gulv med skifer samt oppmurt og skifersatt sittebenk.

Innvendig med støpte gulv og flissatte overflater samt helflisset dusjnise, pussede murvegger samt samtlige yttervegger innlektet og antatt isolert samt innvendige trepaneler.

Heltre servantskap med porselensservant.

Murt pipe med pussede overflater.

Innlagt strøm samt vann og avløp ført tilbake til kjeller i hytten og tilknyttet samlet avløp til privat anlegg.

Vanntilførsel fra hytten, hvor det antas hovedkran innvendig hyttens tekniske kjeller.

- Kommentar:

Bygget fremstår i renoverert stand, bla er det installert elektrisk badstueovn, nyere fliser på gulv og i dusjnise, hvor nisjen ses med nedsenket gulv og lokalt fall samt forheng.

Nyere servantskap i malt heltre.

Utvendig ses lafteknutene innkasset som beskyttelse for videre påkjenninger av fukt.

Uthus/bod

Byggeår: 1993. Opplyst byggeår.

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

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Frittliggende uthus/bod, bygd i 1993 som ett uisolert bygg for ved og redskaper.

17 kvm bruttoareal ihht stedlig måltagning.

Uthuset er oppført i samme fasademessige likhet som hytten, da med utvendig stående tømmermannspanel.

Saltak bygd opp som en sperrekonstruksjon med opptrekt undergurt - Ytre tekking med med torv.

1+1 lags smårutede vinduer - noe enklere labankdører med utvendig trepanel i fiskebeinsmønster.

Synlig murverk med tørrstabet naturstein med innvendig støp.

Innvendig er bygget holdt med støpt gulv samt støpt halvvegg mot terreng og uisolerte bindingsverkskonstruksjoner forøvrig.

Antatt utgravd og oppkultet byggegrube, støpt plate i armert betong som fundamenter.

Innlagt strøm for belysning samt elektriske uttak.

- Kommentar:

Yttervegger ses utvendig tilført asfalt vindavstivningsplater.

Det er registrert fuktgjennomgang i muren - saltutslag ses etter nedre del av støpte halvvegger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 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)? - Ja. Eiendommens innkjøring ligger delvis på annen tomt, det vil bli tinglyst rett til å benytte denne.

Se også vedlagte egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Vindfang, entré/forstue, gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og kott.

"Jomfruburet": Soverom og toalettrom. (Denne delen av hytten er omsøkt og godkjent som uthus/vedbod, men ses i dag å være bygd om med oppmuring av pipe samt innredning av bodrommet til rom for varig opphold samt at åpen overbygd inngangsparti er bygd inn og isolert som vindfang (Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel samt mindre tilbygg = søknadspliktige forhold - ukjent om det er omsøkt))

Kjeller: Teknisk rom, blindkjeller.

Delvis, overbygd terrasse og svalgang.

Anneks:

Stue og bod.

Overbygd inngangsparti.

Badstuehus:

Baderom og badstue.

Innebygde gavelinngang.

Uthus/bod:

Bod.

Standard

Åpent og solrikt med nydelig utsikt til vann og fjell finner du dette innholdsrike og sjarmerende hyttetunet. Det ligger i naturskjønne omgivelser på Sandodden på Midtre Syndin, og er omgitt av et fantastisk turterreng sommer som vinter.

Hyttetunet har en trivelig inngjerdet eiertomt med meget solrik beliggenhet på en liten kolle. Bebyggelsen består av hytte, anneks, badstuehus og uthus, og fra tunet er det kort vei ned til vannet.

Bebyggelsen er gjennomført og fint tilpasset naturen. Hytte, anneks og badstuehuset er bygd opp av eldre, laftede bygg, alle flyttet og oppført på tomte i 1973. Bygningene er kledd utvendig med tømmermannspanel, har torvtak og pene murer forblendet med tørrstablede naturstein. Innvendig finner en rom med sjarmerende tømmervegger og mønede himlinger med flotte tømmeråser. Med god plass, vakre omgivelser og alle fasiliteter er dette et flott sted å samle familie og venner gjennom hele året!

Hytta har en solrik, delvis overbygd terrasse hvor en virkelig kan nyte den fantastiske beliggenheten med nydelig utsikt utover vannet og til bla. Grønsennknippa og Gilafjellet. Terrassen har skifersatt gulv og god plass til sittegruppe.

Den nydelige utsikten kan også nytes innenfra, da hytta er åpen og luftig med mange vinduer. Her er det hyggelig stue med god plass til flere sittegrupper og stor og vakker peis, delvis forblendet med tørrstabet naturstein. Peisen har trebro med vakre utskjæringer, og gir, sammen med en stor Jøtul vedovn, en hyggelig stemning og god varme på friske vinterdager. De samme vakre utskjæringene finner en også som "dørkarmer" på hemsen. Hemsen har lav takhøyde og godt med lagringsplass.

I tilknytning til stua er det et pent og praktisk kjøkken i god, heltre kvalitet. Kjøkkeninnredningen er skreddersydd fra snekkerverksted, noe som gir gode løsninger og optimal utnyttelse av plassen. Her er det serveringsbenker mot stue og skap som også kan åpnes fra stue/spisestue. Innredningen har malte fronter og heltre benkeplate i edeltre med oljede overflater. Vaskebeslag med to kummer og ett-greps blandebatteri med lav tappetut. Koketopp og stekeovn er innbyggingsprodukter i innfliset nisje. Over koketoppen er det ventilator og skap. Oppvaskmaskinen har heltre dørfront, mens kjøle- og fryseskapet er som innbyggingsprodukt. På kjøkkenet er det også kjellerlem ned til teknisk rom med vanninntak og fordelinger ut til de respektive tappepunkter. En større varmtvannsbereder er også plassert her.

Nær stue og kjøkken er det entré/forstue med utgang til terrasse, noe som gjør det enkelt å nyte gode måltider ute i det fri. I entréen/forstuen er det hellelagt gulv med formuskåret skifer, i hyttas øvrige rom, med unntak av bad, er det pene gulv i heltre.

Fra entré/forstue er det et par trappetrinn opp til bad og soverom, alle med panel på vegger og i himlinger. På badet er det støpte gulv med varmekabler og fliser. Her er det stor baderomsinnredning i heltre med to porselensservanter, speil og belysning. På badet er det også flislagt dusjnasje med forheng, samt gulvmontert toalett. Klaffeventil i yttervegg.

I hytta er det to soverom, ett stort og romslig med god plass til dobbeltseng, garderobeskap m.m. På det andre soverommet er det plassbygd køyeseng og garderobeskap.

Fra entré/forstue er det utgang til vindfang med garderobeplass og videre til overbygd svalgang. Svalgangen binder hytta og det noen mindre "Jomfruburet" pent sammen. I dette er det et lyst og luftig rom med mange vinduer og gulv med formuskåret skifer. I rommet er det plassbygd dobbeltseng og smale benker langs ytterveggene. En større peisovn med innsyn gir god varme og en hyggelig stemning til rommet hvor det også er plass til en mindre sittegruppe. I "Jomfruburet" er det også toalettrom med servant og wc. Innredningen av Jomfruburet og svargangen er ikke omsøkt, og en eventuell

godkjennelse påfaller ny eier. Se mer under punktet ferdigattest.

På tunet er det er sjarmerende anneks med laftede vegger og kraftige tømmerstokker i himlingen. Annekset er opprinnelig et gammelt stabbur fra midten av 1800-tallet og har et stor rom med plassbygde senger, plass til en mindre sittegruppe og en stilig peisovn med innsyn. Peisovnen gir lun og god varme til rommet, hvor det også er innlagt strøm. Annekset har overbygd inngangsparti med støpte gulv med skifer. Fra dette er det adkomst til utvendig bod med plass til ved, ski og lignende.

På tunet finner en også et badstuehus, som opprinnelig er et eldre eldhus fra midten av 1800-tallet. Huset har innbygd gavlinggang med støpte gulv med skifer, samt en oppmurt og skifersatt sittebenk. Inne i badstuehuset er det to rom, begge med mønet himling og støpte, flislagte gulv. I baderommet er det det er flislagt dusjnise og nyere servantskap i heltre med nedfelt porselensservant. I badstua er det plassbygde benker og elektrisk badstueovn, et godt sted å avslutte en lang dag ute i frisk natur.

I tillegg til hyttetunets eldre bebyggelse er det oppført uthus/bod med god plass til ved og redskaper. Uthuset er oppført i samme stil som øvrig bebyggelse, har støpt gulv, og innlagt strøm for belysning og elektriske uttak.

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

Fritidsbolig

Utvendig

Taktekking, TG2

Saltak med torv som ytre tekking. Robust, bærende undertak (rupanel el.l). -
Kommentar: Det skal merkes at tekkingen bare er besikket fra terreng, og at tekkingen er fra byggeår. Ingen øvrige påviste eller observerte misforhold utover ordinær aldersslitasje. Ikke påvist aktiv lekkasje el.l. Det skal imidlertid merkes at tak med torvtekke har en større vedlikeholdsfrekvens enn andre tekkingstyper.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er påvist andre avvik:
 - Det ses endel gammel mosevekster og til dels noe kraftigere vekster i form av røtter av busker. I tillegg er det påvist fukt/sopp ol i deler av innvendig rupanel på del av taket i tilbygd soveromdel - ukjent om dette er pga taklekkasje eller kondensproblemer.

Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Det må beregnes tiltak med ettersyn og event. utskifting av både torvtekket og underliggende papp og membrantekkinger. Merk kostnad for åpning av tak i forbindelse med påviste vannmerker inne på loft.
- Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag, TG2

Prefabrikerte tretakrenner med kjettingnedløp til terreng. - Kommentar: Merk at det ikke er etablert takfotbeslag, og at bjerkenever som er montert under platonpappen svinger innover mot sperreender. Bjerkenever ses med varierende innfesting, dels steder hvor denne er falt av.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Kjettingnedløp fra takrenner leder vannet direkte til terreng, hvor det er naturlig fallforhold rundt bygget. Inne på loft er det påvist mulighet for utett beslagsløsning rundt pipe i soveromsgdel. Det er ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier. Kravet til dette er en direkte følge av ny Forskrift om brannforebygging som kom i 2016. Der blir tilsyn av ildsted og feiing av piper på hytter og fritidsboliger lovpålagt, og det er kommunene sitt ansvar at dette gjennomføres. Dette har tilbakevirkende kraft.

Tiltak:

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det anbefales vurdert å montere stigetrinn og feierplattformer på alle pipene jfr. lovregulerte forhold.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon, TG2

Bygget er oppført i kombinasjon laft og ordinært bindingsverk, -hvor stue og kjøkkendel er og holdt i laftet tømmer og soveromsgdel med vindfang/gang samt 'Jomfruburet' som oppført i tradisjonelt bindingsverk. All utv. fasade med stående tømmermannspanel. Samtlige vegger på laftet del (Stue og kjøkken) er lektet ut og for innfesting av kledningen. Innvendig med synlige tømmerkonstruksjoner i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Veggkonstruksjonen/bindingsverkskonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte. Utv. kledning ligger også etablert direkte til tømmerveggen, uten etablert luftespalte, hvor det skal merkes naturlig varmegjennomgang (Konveksjon). Det er påvist ordinære alders- og

bruksslitasjer ihht ytre påkjenninger i ytterkledningen. Merk at detaljemessige forhold ikke samsvarer med dagens anbefalte løsninger.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, -da det ved besiktigelse ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av f.eks manglende lufting. Det henvises til alminnelig slitasje.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft, TG3

Saltakskonstruksjon bygd opp som en sperrekonstruksjon med bærende tømmeråser i stue og kjøkkendel (Opprinnelig laftebygg) samt kaldloftskonstruksjon med plassbygde konstruksjoner med bla kneveggsbæring i øvrige deler av hytten/soveromsdel. -

Kommentar: Det er på kjøkkendel og i entre nedsenket innvendig himling, men det antas å være videreført sperrekonstruksjon som i stue. (Ikke besiktiget kaldloft over kjøkken.). Kaldloftet over soveromsdel er besiktiget av takstmann via luke i gang, og det som kunne ses fra lukeåpninger, viste plassbygde konstruksjon med bla bærende knevegg i midten samt bærende trykkstag forøvrig. Påvist partier med fuktgjennomgang/taklekkasje alternativt er skade som følge av kondenseringer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

- Det er påvist fukt skjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Takkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår, hvor det er etablert sperrekonstruksjon med bærende tømmeråser i stuedelen samt kaldloftskonstruksjoner med innvendige flate himlinger i øvrige deler av bygget. Det ses spinklere sperrer, hvor det antas at takisolasjonen ligger uten lufting ut mot yttervegger (Ingen spalte er registrert i gesims, noe som tilsier uluftet løsning etter takraftet/takkanten og følgelig ingen videre lufting videre oppover i konstruksjonen). Besiktigelse viste at takisolasjonen ligger helt opp og i kontakt med rupanel, uten noen form for luftespalter el.l. Dette tilsier da at det blir varmegjennomgang i konstruksjonen (Konveksjon) og dermed også kondenseringsproblemer. Det er også registrert fukt skader som følge av lekkasje eller event. kondenseringsproblemer som følge av manglede/dårlig luftespalte i raft. Himlingsisolasjonen ses å ligge med overdekkende sydd matte.

Tiltak:

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

- Lufting/ventilering bør forbedres.

- Det anbefales å etablere/lager luftespalte i raftet ved å kutte kledningsbordene i en avstand til rupanel på ca 50 mm (5cm), for deretter å legge inn en plate som klemmer ned isolasjonen og derav lager luftespalte inn på kaldloftet via raft. Det må også monteres netlonrør (Fluettinger som slipper inn luft). Påviste områder med fukt og sopp, vil naturlig tørke opp.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Vinduer, TG2

Opprinnelig del: 1+1 lags koblede med enkelt glass i indre ramme og smårutet inndeling i ytre ramme. Sidehengslinger og haspelåsninger. Trelemmer/skodde som utv. beskyttelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det ses avvik på utførte arbeider opp mot dagens anbefalinger vedr. anslutninger av f.eks kledningsbord til beslag jfr. luftespalter ol.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Underligger er ført helt ned og i kontakt med beslaget. Dette er ett forhold som tilsier at det kan bli fuktopptrekk i endeveden og fuktskade/råteskader. Det anbefales å snitte inn og å lage en spalte ned mot beslaget på 3 til 5 mm.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser, TG2

Det er ca 45 kvm samlet markterrasse, i form av overbygde svalgangsløsninger, både i forbindelse med øvre langside/hovedinngangen til hytte og 'Jomfuret' samt markterrasse ut for nedre langside med deler som overbygd og dels åpent. Samtlige konstruksjoner er bygd opp som støpte og murte med skifersatte overflater. Støpt halvvegg mot terreng på terrasse med innstøpte naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det skal merkes at alle konstruksjoner er fra byggeår, og at det ses dels noe mosevekst i fuger samt krakeleringer av fuger i gulv. Det er ikke foretatt sjekk av event. bom/om det er manglende liminnfestinger eller hulrom under skiferplater, men det antas ut fra alder at dette forekommer.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Konstruksjoner krever ettersyn.

Innvendig

Radon, TG2

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. Preaksepterte ytelser Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning a. som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen b. som står i vann c. som har godt ventilerte kryperom der ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold, for eksempel med snø opp mot grunnmuren d. med et ventilert grunnplan som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert

tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører. Denne hytten er bygd i 1973 og har luftet krypkjeller, hvor det da ikke er videre krav til tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

Hytten har 3 stk piper, hvor det antas at pipen i jomfruburet er murt opp som en elementpipe og de 2 andre som teglsteinspiper - en i soveromdel samt en dobbelpipe i stuedelen, hvor det i stue er ett pipeløp for gruepeisen og ett for vedovn. Alle med pussede overflater over tak. Innvendige overflater i dels pusset og malt utførelse, dels større murte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Påvist fuktutslag og saltutslag på pipen inne i jomfruburet.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Det må foretas sjekk og ytterligere tetting rundt pipebeslaget.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Krypkjeller, TG2

Alle fundamenter i form av støpte vegger ført ned i terreng til fast grunn, hvor det er blindkjeller med full ståhøyde under hele bygget/hytten (Jomfruburet med støpt plate til terreng). Blindkjeller er inspisert av takstmann og det ble da påvist at det er støpt gulv til grunn samt støpte kjellervegger. Ordinære fuktavsetninger jfr. vanlige luftvekslinger ses i stubbeloft og trebjelkelag. Det skal merkes at det kan komme inn vann i nedre deler av kjeller (under stuedel, hvor det er installert lensepumpe).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Risikokonstruksjon.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Ingen påviste avvik utover ordinære fuktavsetninger jfr. luftvekslinger - tilstandsgrad 2 jfr. risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

Bad

Generell, TG3

Dusjbad med støpte gulv med varmekabler og helflisede overflater - gulv samt vegger i dusjnisen - trepaneler på vegger forøvrig. Trepaneler i himlinger. Dusjnise med

nedsenket gulv og lokalt fall til sluk - forheng. Gulvmontert vannklosett i egen nisje samt servanstskap i heltre med 2 stk porselensservanter med ett-greps blandebatteri. Overskap samt større speil. Ett sluk, plassert inne i dusjnisje. Klaffeventil i yttervegg som avventilering. - Kommentar: Det skal merkes at baderommet i utgangspunktet er bygd opp ved byggeår, og at det senere er foretatt endel oppussinger til dagens overflatestand. Inspeksjon i sluk viste denne å være i støpejern samt at det ikke er benyttet noen form for membran eller andre typer tettemetoder (Var heller ikke tilgjengelig ved byggeår). Det ses også at trepanel på vegg er ført helt ned til gulv, noe som tilsier at hovedgulvet ikke har oppfylt kravet som våt sone.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Baderommet er fra opprinnelig byggeår, og samsvarer ikke med dagens forskrifter vedr. fall til sluk, tetting ved gjennomføringer i gulv ol.

Tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Rommet kan benyttes som det står, men det gjøres oppmerksom på at forandring i bruk kan medføre skjulte feil og mangler. En full oppgradering av rommet til dagens forskrifter vil ha en kostnadsramme på over kr. 300'

Kostnadsestimat : Over 300 000

Fukt i tilligende konstruksjoner, TG3

Det er ikke foretatt hulltaking, da det er påvist forhold inne på vaskerommet som tilsier TG3.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Tiltak:

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Spesialrom

Jomfruburet > Wc

Overflater og konstruksjon, TG2

'Jomfruburet' er ett tilbygg til hytten, oppført samme tid som øvrige, men bygd sammen med hytten via takkonstruksjoner og overbygde svalgangsløsninger. Oppført i tradisjonelle reis- og bindingsverkskonstruksjoner med støpte platefundamenter til terreng (Gulv til grunn). Utvendige fasadelikhet med øvrige med stående tømmermannspanel og torvtekket saltak samt smårutede vinduer. Innvendig med ett rom for varig opphold med støpte gulv med formskåret skifer samt trepaneler til vegger og i himlinger. Murt pipe og peisovn som vedfyrt ildsted. Avdelt toalettrom samt gang med støpte gulv med fliser - trepanel til vegger. Innlagt strøm for lys og varme. - Kommentar: Det ses at alle innvendige overflater er nyere (antatt medio 1990 tall el.l.

jfr. materialbruk. Innvendig ses det innkasset del av mur (ukjent isoleringsmengde i denne konstruksjonen). - Søknadspliktige tiltak: Denne delen av hytten er omsøkt og godkjent som uthus/vedbod, men ses i dag å være bygd om de senere år med oppmuring av pipe samt innredning av bodrommet til rom for varig opphold samt at åpen overbygd inngangsparti er bygd inn og isolert som vindfang (Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel samt mindre tilbygg = søknadspliktige forhold - ukjent om det er omsøkt).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Merk at denne delen av hytten mest sannsynlig ikke er omsøkt/godkjent til den bruk den ses å ha pr. dd.

Tiltak:

- Det må søkes bruksendring.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Private vann og avløpssystemer med vann via egen kilde samt svart- og gråvannsavløp til eget anlegg (Som ligger på nabotomten). Vanninntak ført inn i teknisk rom i kjeller under kjøkken. Fordelinger ut til de respektive tappepunkter. Større varmtvannsbereder. Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:
- Alt av vannsystem er i utgangspunktet fra byggeår og dermed av eldre dato.

Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
 - Merk alder og naturlige renoverings- og ettersynsbehov - spesielt ved endringer i bruk.
- Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør, TG2

Det ses støpejernsrør fra opprinnelig byggeår - både åpnet og nedstøpte bunnledninger.

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.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom under kjøkkengulv (adkomst til teknisk rom via luke i gulv).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak:

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

Elektrisk anlegg, TG2

Elektrisk anlegg installert 2002 ihht fremviste opplysninger. Hovedtavle/sikringsskap er plassert i teknisk kjeller under kjøkkengulvet, hvor det ses nyere opplegg med bla jordfeilautomater. Fjernavleser.

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

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

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

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? - Ukjent

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

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

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

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

Tomteforhold

Drenering, TG3

Utgravd, drenert og oppkultet byggegrube (Forutsettes). Det ses tilbakefylt med stedlige masser (ikke telesikre masser).

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tydelig fuktgjennomgang i vegger som følge av manglende utv. fuktsikring.

Tiltak:

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må beregnes gravd opp og redrenert rundt bygget.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter, TG3

Grunnmuren/ringmuren ses plasstøpt og antas ut fra byggeår og gjengs byggemetode at den er armert i bunn og topp med slakkarmert strekkarmering.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.
- Større sprekkdannelser i muren som følge av jordtrykk. Det er påvist fuktgjennomgang i alle murer som følge av manglende utv. fuktsikringer - ikke etablert noen form for utv. fuktsikring på muren.

Tiltak:

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.
- Påviste skader må utbedres.
- Det anbefales at det graves opp rundt bygget, hvor man da kan fylle tilbake med mer telesikre masser. Murer må utbedres ved å støpe på utv. forsterkningsvegg. Det er ikke noe umiddelbart behov for tiltak. (Event. tiltak med påstøp på eksisterende murer må ses i sammenheng med at det graves opp og dreneres rundt bygget).

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Terrengforhold, TG2

Tomten ses som arrondert og tilpasset påstående bebyggelse, hvor den er inngjerdet. Portstolper og slaggrinder inn mot tunet. Forøvrig endel stedlig vegetasjon samt etablerte grøntarealer. Skifersatte gangarealer samt noe markterrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i svakt hellende terreng, hvor det ses terrengfall inn mot øvre langvegg av hytten.

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det forutsettes at når det blir foretatt redrenering rundt hytten, vil det være naturlig å senke terrenget og etablere fall vekk fra hytteveggen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG3

Anlegget er fra byggeår og er tilknyttet felles/private vann og avløpssystemer.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.

- Merk alder.

Tiltak:

- Det må beregnes naturlige påkostninger ihht alder.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Septiktank, TG2

Privat avløpsanlegg med privat svart og gråvannssystem.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges ferdig vasket, møblert og utstyrt som på visning med unntak av:

- Personlige eiendeler

- Bilder og pyntegjenstander

- Dyner og puter

- Diverse service og kjøkkenredskaper

- Antikviteter

Det anses som ferdig vasket til visning og det vil ikke bli vasket ytterligere etter dette.

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

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

Hvitevarer

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

Parkering

Helårsparkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Tryg

Diverse

Selger har også et naust nede på sandodden, som kan kjøpes i tillegg dersom det er interesse for dette. Naustet inngår ikke i kjøpesummen som vist i salgsoppgaven.

Det er flere ubebygde tomter nær eiendommen.

Vedr. Brannforebygging:

Vestre Slidre kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 22.06.2021. Sist feiing: 22.06.2021.

Kommentar fra kommunen: Vi kan dessverre ikke finne noe sotluke på 9 " tegel som står midt på hytten. Der det er en Jøtul 1940 vedovn å en åpen peis. Angående skorsteinen på sørsiden stikker røykrøret fra Jøtul Petite som er på soverom for langt inn i skorsteinen. Dette anbefaler vi blir fikset. Brannslukningsapparat er for gammel, skum varer kun i 5 år.

Det som finnes på eiendommen av røykvarslere, brannslukningsapparat og evt. annet brannslukningsutstyr overtas i den stand det er i. Det anbefales på generelt grunnlag å jevnlig kontrollere brannslukningsutstyr ihht. Forskrift om brannforebygging.

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

Energi

Oppvarming

Hytte:

Åpen peis i stue.

Vedovn i stue og på to soverom.

Elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Griug opplyser:

Anlegget er sist godkjent: 20.09.2014. Avsluttet uten avvik.

Forbruk 2023: 18 891kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,-

Tilsyn-/feiegebyr pr år: kr. 457,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 6.794,-

Slamtømming. (Fakturert beløp i 2023:kr. 4.028,75)

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 1 062 822,-

Andre utgifter

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

I tillegg opplyser eier at man må påberegne utgifter til:

Bomavgift kr. 60,- pr tur.

Velavgift kr. 2.500,- pr år. (Kostnader knyttet til brøyting og vedlikehold av vei inngår i velavgiften)

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 13 i Vestre Slidre kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3452/28/13:

14.10.2019 - Dokumentnr: 1207963 - Jordskifte
Jordskiftesak 18-159870REN-JFAG Sandodddvegen
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1970 - Dokumentnr: 4267 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3452 Gnr:28 Bnr:2

23.12.2005 - Dokumentnr: 7395 - Målebrev

23.12.2005 - Dokumentnr: 7395 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1097011 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0543 Gnr:28 Bnr:13

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 bygverkene 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.

Jomfruburet: Søknadspliktige tiltak: Denne delen av hytten er godkjent oppført som uthus/vedbod. I dag ses den å være bygd om med oppmuring av pipe samt innredning av bodrommet til rom for varig opphold. Det tidligere åpne overbygde inngangspartiet er også bygd inn og isolert som vindfang. Bruksendring fra tilleggsdel til hovedbygg og tillbygg/innbygging av inngangsparti er søknads pliktige tiltak. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

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

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

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

De fremlagte tegninger stemmer ikke med dagens planløsning. 'Jomfruburet' er omsøkt som tilleggsdeler/bodrom, men er pr. dd innredet og tilrettelagt med rom for varig opphold samt at åpent inngangsparti er bygd inn og isolert. - Dette tiltaket ses omsøkt og tillatelse gitt 27.05.1993.

Anneks

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

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

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

Det ble vår/sommeren 2021 foretatt utskifting av laftestokker i deler av yttervegg pga råte.

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

Badstuehus

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

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

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

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

Uthus/bod

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

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

forskrift? Nei

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

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

Vei, vann og avløp

Helårsvei.

Innlagt vann fra grunnborret brønn.

Privat avløpssystem med svart- og gråvannsutslipp til slamavskiller og infiltrasjon.

(Avløpsanlegget er etablert på nabotomten (Gnr: 28 Bnr: 15).

Vestre Slidre opplyser: Eiendommen har utslippstillatelse. Privat slamanlegg.

Kommentar fra kommunen: Siste tømning i 2023 - merknad fra VKR - langt slangeutlegg 80 meter og dårlig tilkomst. Kontakt Valdres Kommunale Renovasjon for mer informasjon.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innunder

Kommuneplaner

Id: 0543K004

Navn: Kommuneplan 2022-2030

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 24.02.2022

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3452/dokumenter/293/240627/F%c3%b8resegner og retningslinjer.PDF](https://www.arealplaner.no/3452/dokumenter/293/240627/F%c3%b8resegner%20og%20retningslinjer.PDF)

Reguleringsplaner

Id: 0543R100

Navn: Sandøddin

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 08.11.2018

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3452/dokumenter/148/Planbestemmelser Sand%c3%b8ddin godkjent plan.pdf](https://www.arealplaner.no/3452/dokumenter/148/Planbestemmelser%20Sand%c3%b8ddin%20godkjent%20plan.pdf)

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen grenser til lokalt viktig område mtp naturtyper
- Eiendommen ligger innunder verneplan for vassdrag (Nordre Syndin/Helin)

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (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))

113 600 (Omkostninger totalt)

129 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 619 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 622 300 (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 113 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 20.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 1,00 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

Linn Hamre
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
linn.hamre@aktiv.no
Tlf: 997 34 264

Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14
2900 Fagernes
Tlf: 613 66 633

Salgsoppgavedato

26.03.2025





























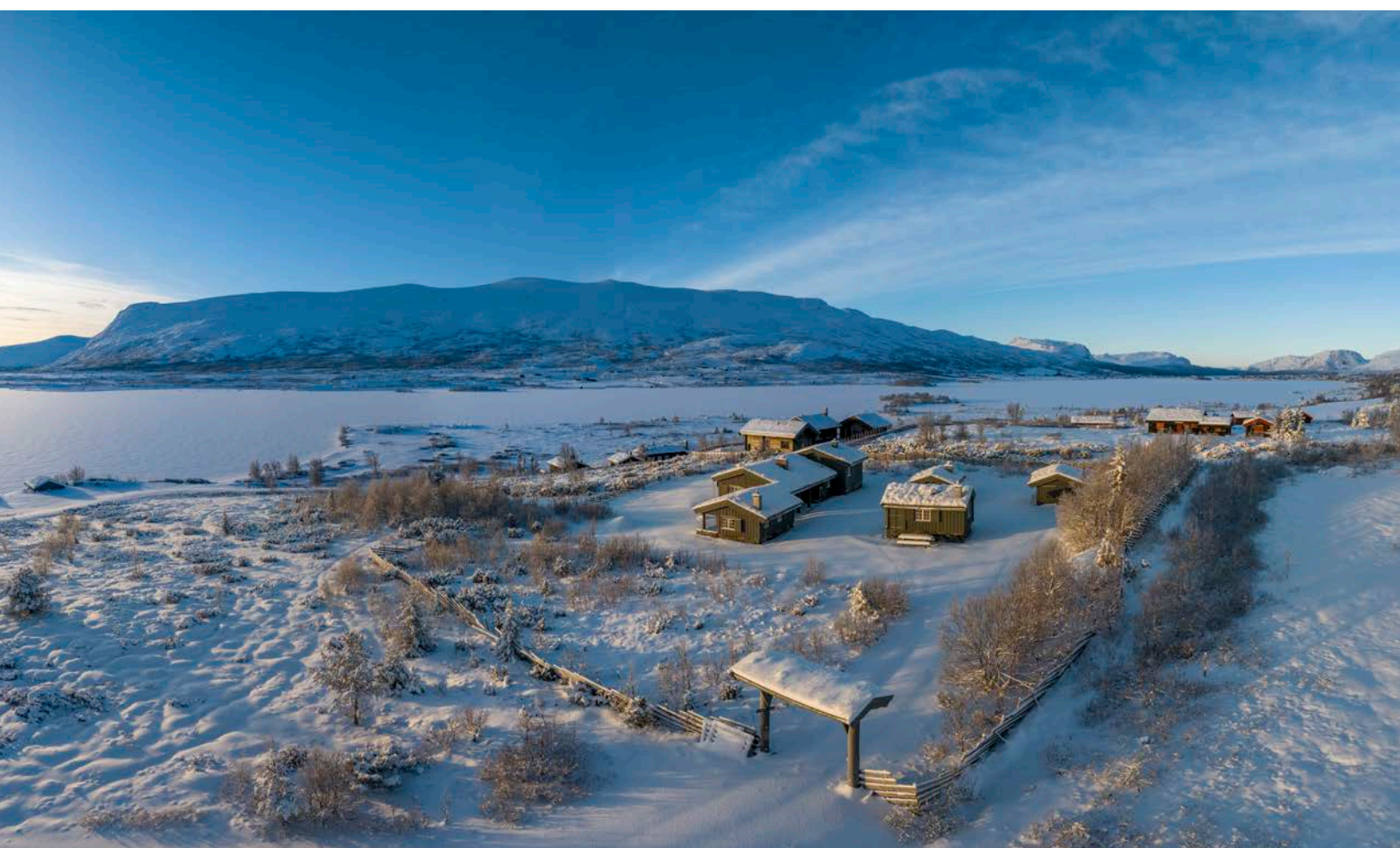


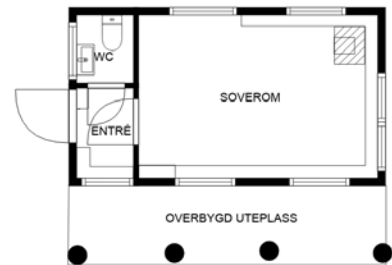
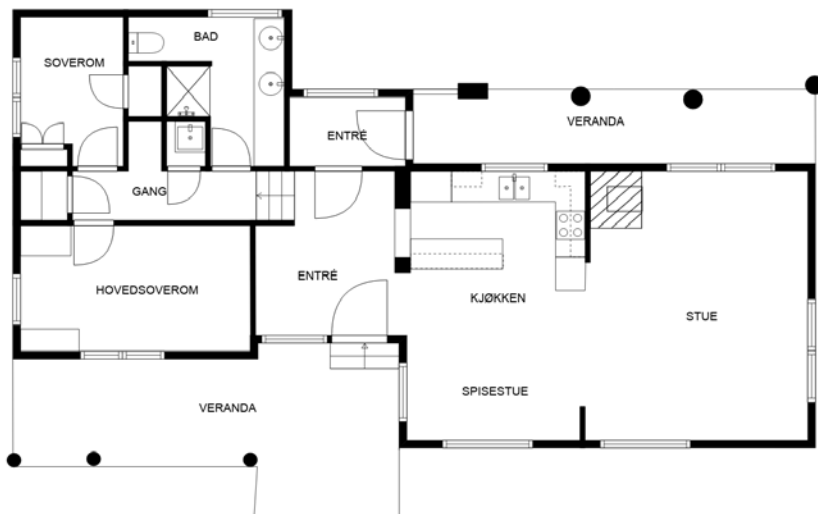
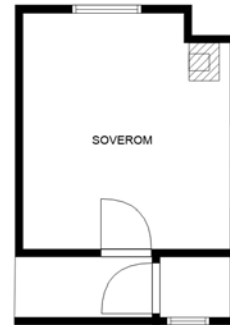
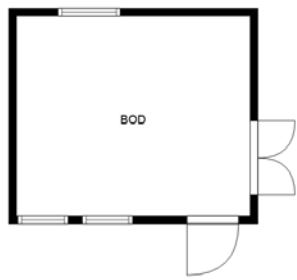
















MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Sandodden 71, 2967 LOMEN
 VESTRE SLIDRE kommune
 # gnr. 28, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 26.06.2024

Rapportdato: 26.06.2024

Oppdragsnr.: 20062-1614

Referansenummer: WC7674

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid
Uavhengig Takstingeniør
gudbrand@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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELL BESKRIVELSE

Hytte, anneks og badstuehuset er bygd opp av eldre laftede bygninger, hvor disse er flyttet og oppført slik de fremstår pr. dd i 1973.

Uthuset og naustet er bygd noe senere og i mer tradisjonell utførelse ihht oppføringstidspunktet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført i kombinasjon laft og ordinært bindingsverk, -hvor stue og kjøkkendel er og holdt i laftet tømmer og soveromdel med vindfang/gang samt 'Jomfruburet' som oppført i tradisjonelt bindingsverk.

All utv. fasade med stående tømmermannspanel. Torvtekket saltak samt smårutede vinduer. Skifersatte terrassearealer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Heltre gulv gjennomgående i alle oppholdsrom, støpt gulv med formskåret skifer samt støpte gulv med fliser på baderomsgulv.

Tømmervegger i stue og kjøkkendel samt trepanel på øvrige vegger.

Trepanel i soveromdel samt tømmeråser i stue og kjøkkendel med overliggende innvendig taktro av trepanel.

Belistning med glattkantlister med rund kant som dør og vindusgerikter.

Glattkant med rund kant som gulvlist samt enklere skyggelist i himlinger.

Hytten har 3 stk piper, hvor det antas at pipen i jomfruburet er murt opp som en elementpipe og de 2 andre som teglsteinspiper - en i soveromdel samt en dobbelpipe i stuedelen, hvor det i stue er ett pipeløp for gruepeisen og ett for vedovn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Dusjbad med støpte gulv med varmekabler og helflisede overflater - gulv samt vegger i dusjnisen - trepaneler på vegger forøvrig.

Trepaneler i himlinger.

Dusjnise med nedsenket gulv og lokalt fall til sluk - forheng.

Gulvmontert vannklosett i egen nisje samt servanstskap i heltre med 2 stk porselensservanter med ett-greps blandebatteri. Overskap samt større speil.

Ett sluk, plassert inne i dusjnise.

Klaffeventil i yttervegg som avventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med kjøkkeninnredning i god heltre kvalitet, levert fra snekkerverksted som 'skreddersøm' - behandlede skrog og dører/fronter.

Heltre benkeplate i edeltre - oljede overflater.

Vaskebeslag med to kummer - ett-greps blandebatteri med lav tappetut.

Komfyr/stekeovn som innbygningsprodukt med koketopp i benkeplate.

Kjøle- og fryseskapp som innbygning.

Oppvaskmaskin med dørfront.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

'Jomfruburet' er ett tilbygg til hytten, oppført samme tid som øvrige, men bygd sammen med hytten via takkonstruksjoner og overbygde svalgangsløsninger.

Oppført i tradisjonelle reis- og bindingsverkskonstruksjoner med støpte platefundamenter til terreng (Gulv til grunn). Utvendige fasadelikhet med øvrige med stående tømmermannspanel og torvtekket saltak samt smårutede vinduer.

Innvendig med ett rom for varig opphold med støpte gulv med formskåret skifer samt trepaneler til vegger og i himlinger.

Murt pipe og peisovn som vedfyrt ildsted.

Avdelt toalettrom samt gang med støpte gulv med fliser - trepanel til vegger.

Innlagt strøm for lys og varme.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Private vann og avløpssystemer med vann via egen kilde samt svart- og gråvannsavløp til eget anlegg (Som ligger på nabotomten).

Vanninntak ført inn i teknisk rom i kjeller under kjøkken.

Fordelinger ut til de respektive tappepunkter.

Større varmtvannsbereder.

Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber.

Elektrisk anlegg fra byggeår med senere oppgraderinger.

Hovedtavle/sikringssskap er plassert i teknisk kjeller under kjøkkengulvet, hvor det ses nyere opplegg med bla jordfeilautomater.

Fjernavleser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Anneks

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

Badstuehus

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

Uthus/bod

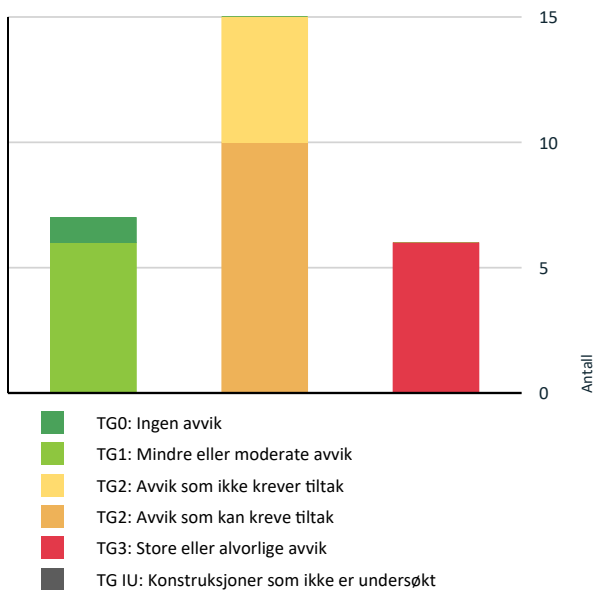
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Naust

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

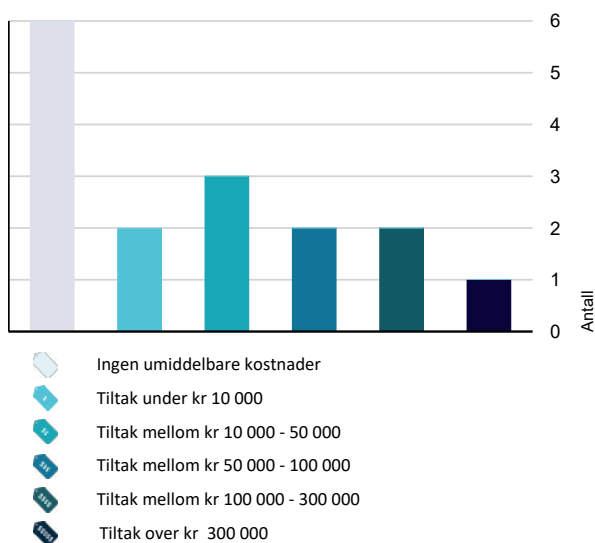
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Jomfruburet > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, og bygget skal da følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse.

Anvendelse
Rom for varig opphold - Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak med torv som ytre tekking. Robust, bærende undertak (rupanel el.l.).

- Kommentar:
Det skal merkes at tekkingen bare er besiktiget fra terreng, og at tekkingen er fra byggeår.

Ingen øvrige påviste eller observerte misforhold utover ordinær aldersslitasje.

Ikke påvist aktiv lekkasje el.l.

Det skal imidlertid merkes at tak med torvtekke har en større vedlikeholdsfrekvens enn andre tekkingstyper.

Vurdering av avvik:

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

Det ses endel gammel mosevekster og til dels noe kraftigere vekster i form av røtter av busker.

I tillegg er det påvist fukt/sopp ol i deler av innvendig rupanel på del av taket i tilbygd soveromdel - ukjent om dette er pga taklekkasje eller kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

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

Det må beregnes tiltak med ettersyn og event. utskifting av både torvtekket og underliggende papp og membrantekkinger. Merk kostnad for åpning av tak i forbindelse med påviste vannmerker inne på loft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2 Nedløp og beslag

Prefabrikerte tretakrenner med kjettingnedløp til terreng.

- Kommentar:

Merk at det ikke er etablert takfotbeslag, og at bjerkenever som er montert under platonpappen svinger innover mot sperreender. Bjerkenever ses med varierende innfesting, dels steder hvor denne er falt av.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Kjettingnedløp fra takrenner leder vannet direkte til terreng, hvor det er naturlig fallforhold rundt bygget.

Inne på loft er det påvist mulighet for utett beslagløsning rundt pipe i soveromdel.

Det er ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier. Kravet til dette er en direkte følge av ny Forskrift om brannforebygging som kom i 2016. Der blir tilsyn av ildsted og feiing av piper på hytter og fritidsboliger lovpålagt, og det er kommunene sitt ansvar at dette gjennomføres.

Dette har tilbakevirkende kraft.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales vurdert å montere stigetrinn og feierplattformer på alle pipene jfr. lovregulerte forhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



et ses samlet 3 stk piper - alle uten stigetrinn og feierplattformer.

Tilstandsrapport



Bildet viser takrenneløsningen med stålkrøker for trerenner festet direkte til sperrendene, samt at det ikke er noen beskyttende beslagsløsninger.

TO 2 Veggkonstruksjon

Bygget er oppført i kombinasjon laft og ordinært bindingsverk, -hvor stue og kjøkkendel er og holdt i laftet tømmer og soveromssdel med vindfang/gang samt 'Jomfruburet' som oppført i tradisjonelt bindingsverk.

All utv. fasade med stående tømmermannspanel.

Samtlige vegger på laftet del (Stue og kjøkken) er lektet ut og for innfesting av kledningen.

Innvendig med synlige tømmerkonstruksjoner i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Veggkonstruksjonen/bindingsverkskonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte.

Utv. kledning ligger også etablert direkte til tømmerveggen, uten etablert luftespalte, hvor det skal merkes naturlig varmegjennomgang (Konveksjon).

Det er påvist ordinære alders- og bruksslitasjer ihht ytre påkjenninger i ytterkledningen.

Merk at detaljemessige forhold ikke samsvarer med dagens anbefalte løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, -da det ved besiktigelse ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av f.eks manglende lufting.

Det henvises til alminnelig slitasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon bygd opp som en sperrekonstruksjon med bærende tømmeråser i stue og kjøkkendel (Opprinnelig laftebygg) samt kaldloftskonstruksjon med plassbygde konstruksjoner med bla kneveggsbæringer i øvrige deler av hytten/soveromssdel.

- Kommentar:

Det er på kjøkkendel og i entre nedsenket innvendig himling, men det antas å være videreført sperrekonstruksjon som i stue.

(Ikke besiktiget kaldloft over kjøkken.).

Kaldloftet over soveromssdel er besiktiget av takstmann via luke i gang, og det som kunne ses fra lukeåpninger, viste plassbygde konstruksjon med bla bærende knevegg i midten samt bærende trykkstag forøvrig. Påvist partier med fuktgjennomgang/taklekkasje alternativt er skade som følge av kondenseringer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår, hvor det er etablert sperrekonstruksjon med bærende tømmeråser i stuedelen samt kaldloftskonstruksjoner med innvendige flate himlinger i øvrige deler av bygget.

Det ses spinklere sperrer, hvor det antas at takisolasjonen ligger uten lufting ut mot yttervegger (Ingen spalte er registrert i gesims, noe som tilsier uluftet løsning etter takraftet/takkanten og følgelig ingen videre lufting videre oppover i konstruksjonen).

Besiktigelse viste at takisolasjonen ligger helt opp og i kontakt med rupanel, uten noen form for luftespalter el.l. Dette tilsier da at det blir varmegjennomgang i konstruksjonen (Konveksjon) og dermed også kondenseringsproblemer.

Det er også registrert fuktskader som følge av lekkasje eller event. kondenseringsproblemer som følge av manglete/dårlig luftespalte i raft. Himlingsisolasjonen ses å ligge med overdekkende sydd matte.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å etablere/lager luftespalte i raftet ved å kutte kledningsbordene i en avstand til rupanel på ca 50 mm (5cm), for deretter å legge inn en plate som klemmer ned isolasjonen og derav lager luftespalte inn på kaldloftet via raft. Det må også monteres netlonrør (Fluettetteringer som slipper inn luft). Påviste områder med fukt og sopp, vil naturlig tørke opp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det ses at isolasjonen ligger helt opp mot rupanel, uten noen form for etablert luftespalte. Det ses svartesopp.

Tilstandsrapport



Påvist fuktproblematikk som følge av lekkasje (Antatt årsak), alternativt som følge av kondenseringer

TO 2 Vinduer

Opprinnelig del:

1+1 lags koblede med enkelt glass i indre ramme og smårutet inndeling i ytre ramme.

Sidehengslinger og haspelåsnings.

Trelemmer/skodde som utv. beskyttelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det ses avvik på utførte arbeider opp mot dagens anbefalinger vedr. anslutninger av f.eks kledningsbord til beslag jfr. luftespalter ol.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Underligger er ført helt ned og i kontakt med beslaget. Dette er ett forhold som tilsier at det kan bli fuktopptrekk i endeveden og fuktskade/råteskader. Det anbefales å snitte inn og å lage en spalte ned mot beslaget på 3 til 5 mm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 1 Dører

Ytterdør som helisolert dør med trekarmer og mindre glassfelt.

En-fløyet terrassedør med større glassfelter.

- Kommentar:

Hoveddør og terrassedør er plassert inne under tak og fremstår uten ytre påkjenninger.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Det er ca 45 kvm samlet markterrasse, i form av overbygde svalgangsløsninger, både i i forbindelse med øvre langside/hovedinngangen til hytte og 'Jomfuret' samt markterrasse ut for nedre langside med deler som overbygd og dels åpent.

Samtlige konstruksjoner er bygd opp som støpte og murte med skifersatte overflater.

Støpt halvvegg mot terreng på terrasse med innstøpte naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det skal merkes at alle konstruksjoner er fra byggeår, og at det ses dels noe mosevekst i fuger samt krakeleringer av fuger i gulv.

Det er ikke foretatt sjekk av event. bom/om det er manglende liminnfestinger eller hulrom under skiferplater, men det antas ut fra alder at dette forekommer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjoner krever ettersyn.



errasse ut for soveromdel med skifersatte gulv samt oppmurt vegg mot terreng med naturstein og skiferavdekninger. Merk at store deler av konstruksjonen ligger utenfor takutspringet og at dette medfører påkjenninger av regnvann mm.

INNVEDIG

TO 1 Overflater

Heltre gulv gjennomgående i alle oppholdsrom, støpt gulv med formskåret skifer samt støpte gulv med fliser på badromsgulv. Tømmervegger i stue og kjøkkendel samt trepanel på øvrige vegger. Trepanel i soveromdel samt tømmeråser i stue og kjøkkendel med overliggende innvendig taktro av trepanel.

Belasting med glattkantlister med rund kant som dør og vindusgerikter. Glattkant med rund kant som gulvlist samt enklere skyggelist i himlinger.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor det forutsettes oppspenn til bærende dragersystem og punktfundamenter.

Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

Det antas å være støpt dekke som etasjeskille i bad.

Tilstandsrapport



Bildet viser del av blindkjeller under stue, hvor det ses etasjeskille av trebjelkelag. Merk at det ses ordinære fuktavsetninger ihht ordinær luftveksling.

TO 2 Radon

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.

Preaksepterte ytelser

Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning

a. som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen

b. som står i vann

c. som har godt ventilerte kryperom der ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold, for eksempel med snø opp mot grunnmuren

d. med et ventilert grunnplan som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Denne hytten er bygd i 1973 og har luftet krypkjeller, hvor det da ikke er videre krav til tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO 2 Pipe og ildsted

Hytten har 3 stk piper, hvor det antas at pipen i jomfruburet er murt opp som en elementpipe og de 2 andre som teglsteinspiper - en i soveromdel samt en dobbelpipe i stuedelen, hvor det i stue er ett pipeløp for gruepeisen og ett for vedovn.

Alle med pussede overflater over tak.

Innvendige overflater i dels pusset og malt utførelse, dels større murte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Påvist fuktutslag og saltutslag på pipen inne i jomfruburet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas sjekk og ytterligere tetting rundt pipebeslaget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 2 Krypkjeller

Alle fundamenter i form av støpte vegger ført ned i terrenng til fast grunn, hvor det er blindkjeller med full ståhøyde under hele bygget/hytten (Jomfruburet med støpt plate til terrenng).

Blindkjeller er inspisert av takstmann og det ble da påvist at det er støpt gulfv til grunn samt støpte kjellervegger.

Ordinære fuktavsetninger jfr. vanlige luftvekslinger ses i stubbeloft og trebjelkelag.

Det skal merkes at det kan komme inn vann i nedre deler av kjeller (under stuedel, hvor det er installert lensepumpe).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen påviste avvik utover ordinære fuktavsetninger jfr. luftvekslinger - tilstandsgrad 2 jfr. risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

ETASJE > BAD

TO 3 Generell

Dusjbad med støpte gulfv med varmekabler og helfliserte overflater - gulfv samt vegger i dusjnisen - trepaneler på vegger forøvrig. Trepaneler i himlinger.

Dusjnise med nedsenket gulfv og lokalt fall til sluk - forheng.

Gulvmontert vannklosett i egen nisje samt servanstskep i heltre med 2 stk porselensservanter med ett-greps blandebatteri.

Overskap samt større speil.

Ett sluk, plassert inne i dusjnise.

Klaffeventil i yttervegg som avventilering.

- Kommentar:

Det skal merkes at baderommet i utgangspunktet er bygd opp ved byggeår, og at det senere er foretatt endel oppussinger til dagens overflatestand.

Inspeksjon i sluk viste denne å være i støpejern samt at det ikke er benyttet noen form for membran eller andre typer tettemetoder (Var heller ikke tilgjengelig ved byggeår).

Det ses også at trepanel på vegg er ført helt ned til gulfv, noe som tilsier at hovedgulvet ikke har oppfylt kravet som våt sone.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet er fra opprinnelig byggeår, og samsvarer ikke med dagens forskrifter vedr. fall til sluk, tetting ved gjennomføringer i gulfv ol.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Rommet kan benyttes som det står, men det gjøres oppmerksom på at forandring i bruk kan medføre skjulte feil og mangler. En full oppgradering av rommet til dagens forskrifter vil ha en kostnadsramme på over kr. 300'

Kostnadsestimat: Over 300 000



Sluk i dusj - støpejernssluk - ikke benyttet noen form for moderne tettemetoder.



Bildet er tatt fra kjeller og viser gulvet rett under bad, hvor det ses avløpsgjennomføringer for både sluk og toalett samt servant. Som bildet antyder, antas det å være støpt dekke som konstruksjon/etasjeskille i bad.

ETASJE > BAD

TG 3 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke foretatt hulltaking, da det er påvist forhold inne på vaskerommet som tilsier TG3.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med kjøkkeninnredning i god heltre kvalitet, levert fra snekkerverksted som 'skreddersøm' - behandlede skrog og dører/fronter.

Heltre benkeplate i edeltre - oljede overflater.

Vaskebeslag med to kummer - ett-greps blandebeholder med lav tappetut.

Komfyr/stekeovn som innbygningsprodukt med koketopp i benkeplate.

Kjøle- og fryseskap som innbygning.

Oppvaskmaskin med dørrfront.

- Kommentar:

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

Kjøkkenet ses å være av noe nyere dato/installert i 2005.

SPESIALROM

ETASJE > KOTT

TG 1 Overflater og konstruksjon

Enklere kott med hyller.

JOMFRUBURET > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

'Jomfruburet' er ett tilbygg til hytten, oppført samme tid som øvrige, men bygd sammen med hytten via takkonstruksjoner og overbygde svalgangsløsninger.

Oppført i tradisjonelle reis- og bindingsverkskonstruksjoner med støpte platefundamenter til terreng (Gulv til grunn).

Utvendige fasadelikhet med øvrige med stående tømmermannspanel og torvtekket saltak samt smårutete vinduer.

Innvendig med ett rom for varig opphold med støpte gulv med fornskåret skifer samt trepaneler til vegger og i himlinger.

Murt pipe og peisovn som vedfyrt ildsted.

Avdelt toalettrom samt gang med støpte gulv med fliser - trepanel til vegger.

Innlagt strøm for lys og varme.

- Kommentar:

Det ses at alle innvendige overflater er nyere (antatt medio 1990 tall el.l. jfr. materialbruk).

Innvendig ses det innkasset del av mur (ukjent isoleringsmengde i denne konstruksjonen).

- Søknappliktige tiltak:

Denne delen av hytten er omsøkt og godkjent som uthus/vedbod, men ses idag å være bygd om de senere år med oppmuring av pipe samt innredning av bodrommet til rom for varig opphold samt at åpen overbygd inngangsparti er bygd inn og isolert som vindfang (Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel samt mindre tilbygg = søknadpliktige forhold - ukjent om det er omsøkt).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Merk at denne delen av hytten mest sannsynlig ikke er omsøkt/godkjent til den bruk den ses å ha pr. dd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må søkes bruksendring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Private vann og avløpssystemer med vann via egen kilde samt svart- og gråvannsavløp til eget anlegg (Som ligger på nabotomten). Vanninntak ført inn i teknisk rom i kjeller under kjøkken. Fordelinger ut til de respektive tappepunkter. Større varmtvannsbereder. Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber.

Vurdering av avvik:

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

Alt av vannsystem er i utgangspunktet fra byggeår og dermed av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Merk alder og naturlige renoverings- og ettersynsbehov - spesielt ved endringer i bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det ses støpejernsrør fra opprinnelig byggeår - både åpnet og nedstøpte bunnledninger.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med åpningsbare vinduer samt klaffeventil i vegg på bad.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom under kjøkkengulv (adkomst til teknisk rom via luke i gulv).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg installert 2002 iht fremviste opplysninger. Hovedtavle/sikringskapp er plassert i teknisk kjeller under kjøkkengulvet, hvor det ses nyere opplegg med bla jordfeilautomater. Fjernavleser.

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.
Ukjent.
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?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat er installert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Stedlige masser/naturterreng med grus og morenegrunn, torv og mose, naturlig drenering.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng* **Rom under terreng

Utgravd, drenert og oppkultet byggegrube (Forutsettes).
Det ses tilbakefylt med stedlige masser (ikke telesikre masser).

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tydelig fuktgjennomgang i vegger som følge av manglende utv. fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det må beregnes gravd opp og redrenert rundt bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren/ringmuren ses plasstøpt og antas ut fra byggeår og gjengs byggemetode at den er armert i bunn og topp med slakkarmert strekkarmering.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Større sprekkdannelser i muren som følge av jordtrykk.

Det er påvist fuktgjennomgang i alle murer som følge av manglende utv. fuktsikringer - ikke etablert noen form for utv. fuktsikring på muren.

Konsekvens/tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.
- Påviste skader må utbedres.

Det anbefales at det graves opp rundt bygget, hvor man da kan fylle tilbake med mer telesikre masser.

Murer må utbedres ved å støpe på utv. forsterkningsvegg.

Det er ikke noe umiddelbart behov for tiltak.

(Event. tiltak med påstøp på eksisterende murer må ses i sammenheng med at det graves opp og dreneres rundt bygget).

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Terrengforhold

Tomten ses som arrondert og tilpasset påstående bebyggelse, hvor den er inngjerdet.

Portstolper og slaggrinder inn mot tunet.

Forøvrig endel stedlig vegetasjon samt etablerte grøntarealer.

Skifersatte gangarealer samt noe markterrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Eiendommen ligger i svakt hellende terreng, hvor det ses terrengfall inn mot øvre langvegg av hytten.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det forutsettes at når det blir foretatt redrenering rundt hytten, vil det være naturlig å senke terrenget og etablere fall vekk fra hytteveggen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

Anlegget er fra byggeår og er tilknyttet felles/private vann og avløpssystemer.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.

Merk alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må beregnes naturlige påkostninger ihht alder.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Septiktank

Privat avløpsanlegg med privat svart og gråvannssystem.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Anneks

**Anvendelse**

Rom for varig opphold - Fritidsbolig

Byggeår

1973

Kommentar

Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, og bygget skal da følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående bygg, -benevnt som anneks/Drengestugu oppført av en eldre laftet bygning (Gammelt stabbur - antatt medio 1800 tall), flyttet og reoppført på stedet i 1973.

Bygget er da etablert med ett rom for varig opphold med murt pipe og brannmur i pusset utførelse samt tilknyttet peisovn som vedfyrt ildsted.

Overbygd inngangsparti på byggets gavlside med tilkomst til utv. bod.

Støpte plate/ringmursfundamenter til etablert terreng, hvor ringmurskonstruksjoner er utført med utv. tørrstabled naturstein.

Laftede vegger og saltak som sperrekonstruksjon med torv som ytre tekking.

Tretakrenner med kjettingnedløp.

Smårutede vinduer samt ytterdør i delisolert utførelse som innadslående med trepaneler på utv. side.

Innbygd gavlinnngang med støpte gulv med skifer.

Innlagt strøm for belysning.

- Kommentar:

Bygget fremstår i renoverert stand, hvor det er lagt frem billedserie som viser en større reparasjon av fukt- og råteskader i deler av yttervegger samt deler av trebjelkelaget.

Utvendig ses bygget utlektet og tilført stående tømmermannspanels om utv. fasade for videre påkjenninger av fukt.

Innvendig ses det etablerte sengeplasser.

Det skal spesielt merkes at det er påvist fuktmerker/blåved og lignende på innvendig himlingspanel og dels på øvre laftestokk i overgang tak/vegg etter langvegger - dette tyder på kondenseringer i takkonstruksjonen pga manglende/reduert isolering og lufting. Dette tilsier da varmegjennomgang (Konveksjon) i takkonstruksjonen, noe som medfører at det oppstår fukt/kondenseringer inne i konstruksjonen i overgang varm side til kald side på uthenget.

Det må vurderes å etablere bedre lufting av taket (Dette kan alternativt utføres ved å skifte ut torvtekket med f.eks opplektet tretak).



Badstuehus



Anvendelse

Våtromsfunksjoner.

Byggeår

1973

Kommentar

Opplyst

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående bygg, -benevnt som badstuehus oppført av en eldre laftet bygning (Gammelt eldhus - antatt medio 1800 tall), flyttet og reoppført på stedet i 1973 og da etablert samt overbygd inngangsparti på byggets gavlside, baderom med dusjnise samt tilkomst til badstue med elektrisk badstueovn.

Støpte platefundamenter til etablert terreng samt støpte halvvegger med utv. tørrstabled naturstein.

Laftede vegger og saltak som sperrekonstruksjon med torv som ytre tekking.

Tretakrenner med kjettingnedløp.

Smårutede vinduer samt ytterdør i isolert utførelse.

Innbygd gavlinggang med støpte gulv med skifer samt oppmurt og skifersatt sittebenk.

Innvendig med støpte gulv og flissatte overflater samt helfliset dusjnise, pussede murvegger samt samtlige yttervegger innlektet og antatt isolert samt innvendige trepaneler.

Heltre servantskap med porselensservant.

Murt pipe med pussede overflater.

Innlagt strøm samt vann og avløp ført tilbake til kjeller i hytten og tilknyttet samlet avløp til privat anlegg.

Vanntilførsel fra hytten, hvor det antas hovedkran innvendig hyttens tekniske kjeller.

- Kommentar:

Bygget fremstår i renvert stand, bla er det installert elektrisk badstueovn, nyere fliser på gulv og i dusjnise, hvor nisjen ses med nedsenket gulv og lokalt fall samt forheng.

Nyere servantskap i malt heltre.

Utvendig ses lafteknutene innkasset som beskyttelse for videre påkjenninger av fukt.



Uthus/bod



Anvendelse

Rom for ved og redskaper.

Byggeår

1993

Kommentar

Opplyst byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittliggende uthus/bod, bygd i 1993 som ett uisolert bygg for ved og redskaper.

17 kvm bruttoareal ihht stedlig måltagning.

Uthuset er oppført i samme fasademessige likhet som hytten, da med utvendig stående tømmermannspanel.

Saltak bygd opp som en sperrekonstruksjon med opptrekt undergurt - Ytre tekking med med torv.

1+1 lags smårutede vinduer - noe enklere labankdører med utvendig trepanel i fiskebeinsmønster.

Synlig murverk med tørrstabled naturstein med innvendig støp.

Innvendig er bygget holdt med støpt gulv samt støpt halvvegg mot terreng og uisolerte bindingsverkskonstruksjoner forøvrig.

Antatt utgravd og oppkultet byggegrube, støpt plate i armert betong som fundamenter.

Innlagt strøm for belysning samt elektriske uttak.

- Kommentar:

Yttervegger ses utvendig tilført asfalt vindavstivningsplater.

Det er registrert fuktgjennomgang i muren - saltutslag ses etter nedre del av støpte halvvegger.



Naust



Anvendelse

Båtdrag

Byggeår

1991

Kommentar

Opplyst byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Naust beliggende nede ved Syndinvannet, bygd ca 1991 og oppført ihht øvrige bygg med stående tømmermannspanel på synlige veggkonstruksjoner samt steinforblendet murverk.

Forøvrig er bygget oppført i murte veggkonstruksjoner ført inn i terrenget samt tradisjonelt bindingsverk med stående tømmermannspanel.

Selvbærende takstoler med torv som ytre tekking.

Slagporter.

Jordgulv.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

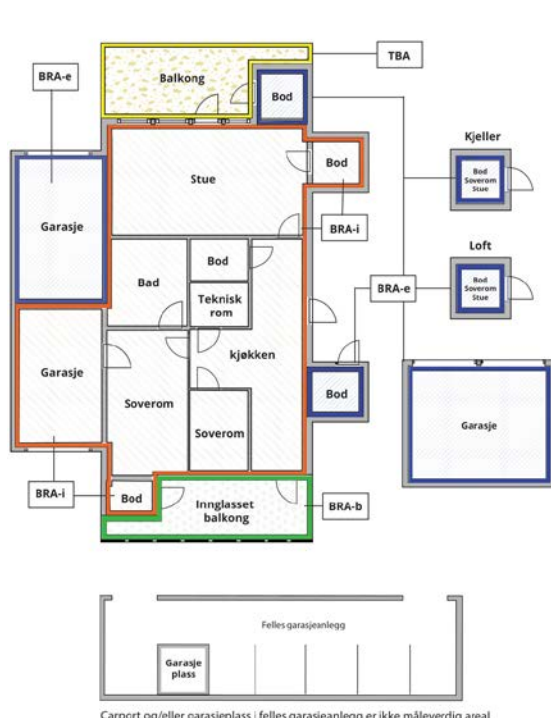
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	85			85	40		85
Jomfruburet	21			21			21
Kjeller							
SUM	106				40		106
SUM BRA	106						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Entré/forstue, Gang , Soverom , Soverom 2, Bad, Stue , Kjøkken , Kott		
Jomfruburet	Soverom , Wc		
Kjeller	Teknisk rom , Blindkjeller		

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.

- Åpent areal:

Ca 40-45 kvm overbygde, dels åpne arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: De fremlagte tegninger stemmer ikke med dagens planløsning.

'Jomfruburet' er omsøkt som tilleggsdel/bodrom, men er pr. dd innredet og tilrettelagt med rom for varig opphold

samt at åpent inngangsparti er bygd inn og isolert.
- Dette tiltaket ses omsøkt og tillatelse gitt 27.05.1993.

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	16			16			16
SUM	16						16
SUM BRA	16						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det ble vår/sommeren 2021 foretatt utskifting av laftestokker i deler av yttervegg pga råte.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Badstuehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	9			9			9
SUM	9						9
SUM BRA	9						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Våtrom - badstue		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til og ihht Norsk Standard NS 3940 nyeste utgave, videre er takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger -2014 lagt til grunn.
Det tas forbehold om arealavvik.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus/bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		16		16			16
SUM		16					16
SUM BRA	16						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Naust

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		28		28			28
SUM		28					28
SUM BRA	28						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer som opplyst.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	105	1
Anneks	15	1
Badstuehus	9	0
Uthus/bod	0	16
Naust	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2024	Gudbrand Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3452 VESTRE SLIDRE	28	13		0	2536.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sandodden 71

Hjemmelshaver

Rooth Raymond

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Sandodden 71, og ligger i ett område med veletablerte hytte- og fritidseiendommer på hytte- og stølslaget Syndin i Vestre Slidre Kommune.

Adkomst via sommer og vinterbrøytet vei frem til parkering på egen tomt på tunet foran hytten.

Eiendommen ligger usjenert og åpent til på egen 'stølsvoll i terrenget' med utsikt utover Syndinvannet.

Videre umiddelbar tilgang til naturen med oppkjørte skiløyper, stølsveier mm samt ca 5 minutters kjøring til Syndinstøga for dagligvare samt andre servicefunksjoner, servering ol.

Forøvrig et område med veletablert - noe eldre og endel nyere fritidsbebyggelse.

Åpent beliggende - 950 MOH.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Privat avløpssystem med svart- og gråvannsutslipp til slamavskiller og infiltrasjon.

- Kommentar:

Merk at avløpsanlegget er etablert på nabotomten (Gnr: 28 Bnr: 15).

Regulering

Eiendommen ligger inne under:

Bestemmelser for Sandøddin Hyttefelt - Godkjent 8/11-2018, og er da registrert som eksisterende eiendom jfr. opprinnelig byggeår.

Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 2536,6 kvm, og er oppført som ett selveiet areal.

Tomten ligger da dels grensende inntil friarealer samt bebygde og ubebygde tomter på tre av eiendommens sider.

Forøvrig ligger den på en naturlig kolle i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom. Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Bebyggelsen

Eiendommens bebyggelse består av 5 stk bygninger:

- Hytte, annek, badstuebu og uthus/bod samt båtnaust.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
320 000	1992

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Beskrivelse med tegninger			Innhentet		Nei
Situasjonskart			Innhentet		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WC7674>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201240155	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gitte Hestenes	Christian Hestenes
Gateadresse	
Sandodden 71	
Poststed	Postnr
LOMEN	2967
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	6
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	Tryg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1201240155

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

Initialer selger: GH, CH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 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
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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
- 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

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

Beskrivelse

Eiendommens innkjøring ligger delvis på annen tomt, det vil bli tinglyst rett til å benytte denne.

Document reference: 1201240155

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201240155

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gitte Hestenes	7139c6c7bf2d3b0deaf5900 5565c527b3ca91c16	27.11.2024 11:32:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

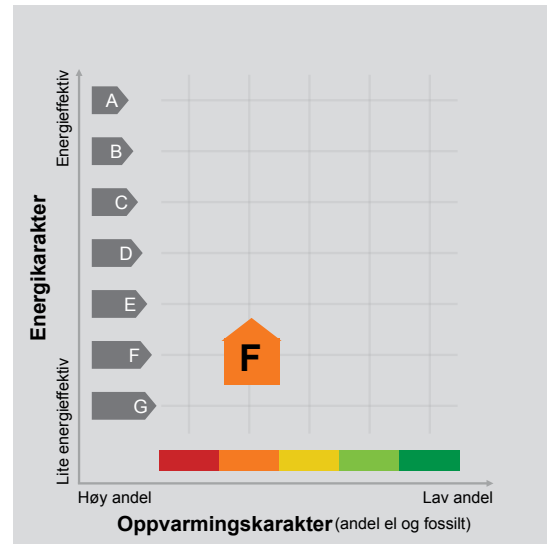
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Hestetenes	73ff54e9c0e634ad2e717f3f1 5d9eb97767de883	27.11.2024 10:25:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201240155

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sandodden 71
Postnummer	2967
Sted	LOMEN
Kommunenavn	Vestre Slidre
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	195090823
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-67899
Dato	16.01.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HAUKEBU	Beregnet areal	2536.6
Etablert dato	24.11.1970	Historisk oppgitt areal	2538,3
Oppdatert dato	09.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	21.10.2020 21.10.2020	20/811		28/13, 28/15, 28/42
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.orr.	02.10.2020 21.10.2020	20/811	Tinglyst 21.10.2020	28/42 (-1166,4), 28/52 (1166,4) 28/13, 28/15
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	28/13
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	27.06.2012 18.12.2012	J 155/05		28/2 (-200251,6), 28/42 (200251,6) 0543-Mnrvanmangler, 7/5, 8/1, 8/3, 9/3, 9/21, 9/29, 9/41, 9/45, 28/5, 28/13, 28/14, 28/15, 28/16, 28/17, 28/19, 28/20, 28/21, 28/22, 28/28, 28/29, 28/30, 28/31, 28/32, 28/36, 28/37, 28/38, 28/39, 28/40, 28/43
Grensejustering Grensejustering	22.12.2005	J 68/05		28/2 (-465), 28/13 (465)
Skylddeling Skylddeling	24.11.1970			28/2 (-2073,3), 28/13 (2073,3)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6769977.79	487553	0	Ja	2536.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HESTENES CHRISTIAN F030476*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VINGOLFVEIEN 3 1170 1170 OSLO	Bosatt (B)
HESTENES GITTE F211177*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VINGOLFVEIEN 3 1170 1170 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sandodden 71

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2967 LOMEN	Kirkesogn	03100403 Lomen
Grunnkrets	304 Riste	Tettsted	

Valgkrets	1 Slidre		
-----------	----------	--	--

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	195090823		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1973
2	195090831		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	
3	195090858		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	
4	195090866		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 195090823: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 01.01.1973

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	136
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	136
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1973	27.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Sandodden 71	H0101	28/13	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	136	136	0	0	0

2: Bygning 195090831: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	28/13	-	-	-	-	-

3: Bygning 195090858: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	28/13	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0

4: Bygning 195090866: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	16
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.11.2007

Bruksenheter

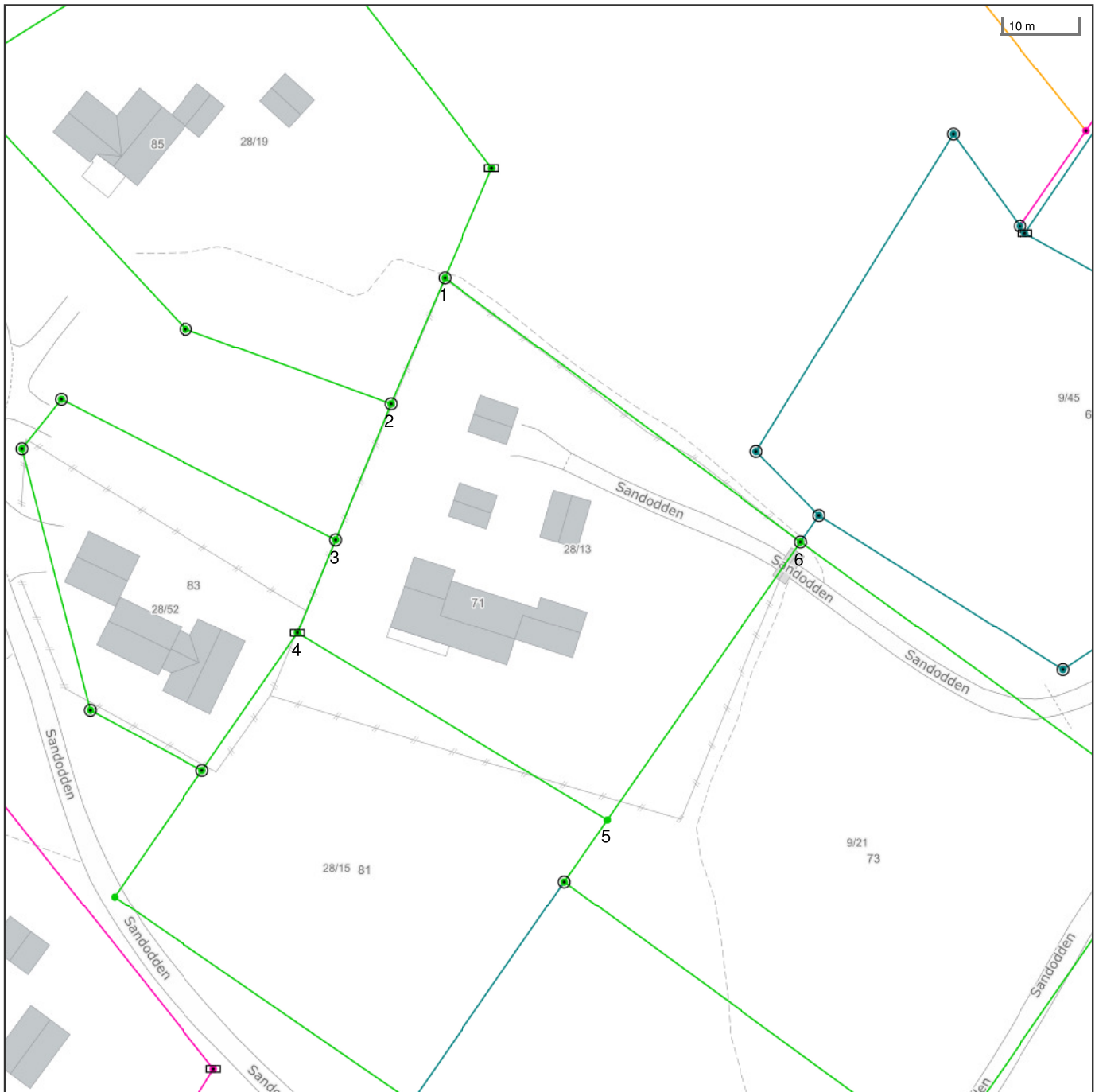
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	28/13	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	16	16	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3452 - 28/13//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 536,60 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6769977,79	Øst	487553

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6770013,82	487537,34	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	58,83	
2	6769997,07	487530,14	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,23	
3	6769979,10757339	487522,722797457	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,43	
4	6769966,75	487517,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	13,37	
5	6769941,86	487558,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	48,01	
6	6769978,62	487584,48	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	44,91	



Grunnkart

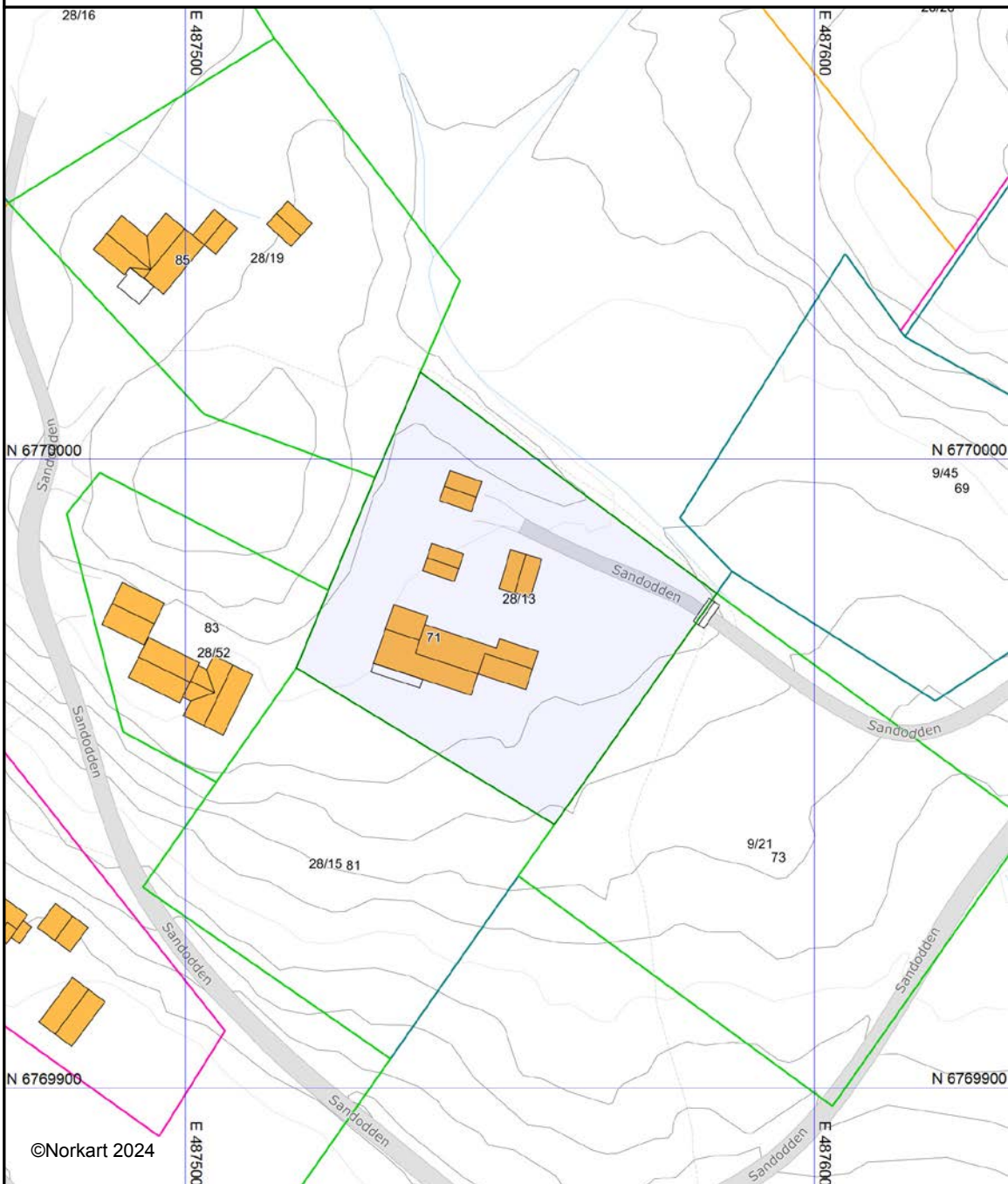
Eigedom: 28/13
Adresse: Sandodden 71
Dato: 26.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vestre Slidre kommune

Eigdomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eigdomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eigdomsgr. omtvista	Hjelpelinje vasskant
Eigdomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eigdomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje vegkant	Hjelpelinje fiktiv
Eigdomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eigdomsgr. utan nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil, manglar eller avvik i kartet. Spesielt gjeld dette usikre eigedomsgrenser. Dette kartet kan ikkje nyttast som situasjonsplan i byggesaker.



Oversiktskart for eiendom 3452 - 28/13//



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



Vestre Slidre kommune

Utskriftsdato: 27.11.2024

Postadresse: Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61 34 50 00

E-post: post@vestre-slidre.kommune.no

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3452	Gårdsnr.	28	Bruksnr.	13	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Sandodden 71, 2967 LOMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER:

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

	Vestre Sildre kommune Postadresse: Slidrevegen 16, 2966 Slidre Telefon: 61 34 50 00	Dato: 02.12.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Vatn og avløp

Gnr:	28	Bnr:	13	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Sandodden 71, 2967 LOMEN						

Tilkobling til vatn og avløp

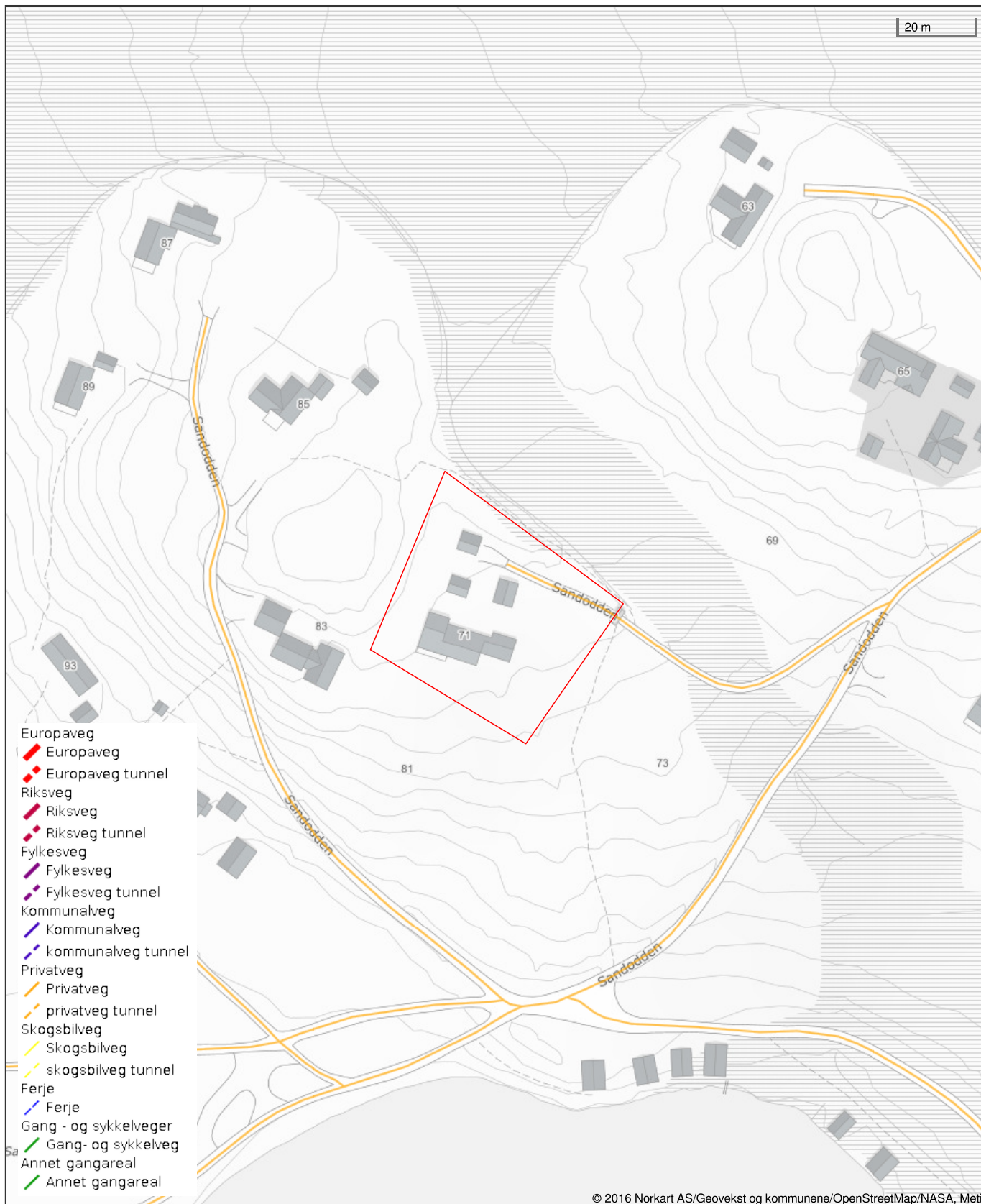
Er eiendommen tilkoblet offentlig vatn?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Har eiendommen vannmåler	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Har eiendommen privat slamanlegg	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Er det etablert utslipp	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen utslippstillatelse	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>

Merknad: Siste tømning i 2023 - merknad fra VKR - langt slangeutlegg 80 meter og dårlig tilkomst. Kontakt Valdres Kommunale Renovasjon for mer informasjon.



Vegstatuskart for eiendom 3452 - 28/13//



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



Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61345000

Utskriftsdato: 26.11.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestre Slidre kommune

Kommunenr.	3452	Gårdsnr.	28	Bruksnr.	13	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	185821158	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	195090823	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Sandodden 71, 2967 LOMEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	4	0	0	1	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Soverom	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul Petite
Stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul 1940
Stue	Åpen peis	Murt peis	Åpen peis
Soverom	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul F 100

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
22.06.2021	Tilsyn	22.06.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Midt på hytta. Type: Teglstein. Produsent: -. Modell: -

Beskrivelse	Vi kan dessverre ikke finne noe sotluke på 9 " tegel som står midt på hytten. Der det er en Jøtul 1940 vedovn å en åpen peis. Angående skorsteinen på sørsiden stikker røykrøret fra Jøtul Petite som er på soverom for langt inn i skorsteinen. Dette anbefaler vi blir fikset. Brannslukkningsapparat er for gammel, skum varer kun i 5 år.
--------------------	---

Informasjon for bruksenhetId 185821158

BruksenhetId	185821233	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	195090866	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 185821233.			

BruksenhetId	185821232	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	195090858	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 185821232.			

BruksenhetId	185821231	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	195090831	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 185821231.			

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61345000

Utskriftsdato: 26.11.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestre Slidre kommune

Kommunenr.	3452	Gårdsnr.	28	Bruksnr.	13	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sandodden 71, 2967 LOMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	2 690,40 kr
Feiing	496,00 kr
Renovasjon	2 055,00 kr
Slam	4 028,75 kr
Sum	9 270,15 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn-/feiegebyr Fritidsbustad	1 stk	438,50 kr	1/1	0 %	438,50 kr	438,50 kr
Renovasjon Hytte	1 stk	2 157,50 kr	1/1	0 %	2 157,50 kr	2 157,50 kr
Eiendomsskatt	672700 prom	4,00 kr	1/1	0 %	2 691,00 kr	2 690,80 kr
				Sum	5 287,00 kr	5 286,80 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61345000

Utskriftsdato: 26.11.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestre Slidre kommune

Kommunenr.	3452	Gårdsnr.	28	Bruksnr.	13	Festnr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sandodden 71, 2967 LOMEN								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0543K004	
Navn	Kommuneplan 2022-2030	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	24.02.2022	
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3452/dokumenter/293/240627%20F%20c3%b8resegner%20og%20retningslinjer.PDF	
Delarealer	Delareal	2 537 m ²
	KPHensynsonenavn	H910_100
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal	Delareal	2 537 m ²
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
	KPHensynsonenavn	H_560_V

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0543R100
Navn	Sandøddin
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3452/dokumenter/148/Planbestemmelser%20Sand%c3%b8ddin%20godkjent%20plan.pdf
Delarealer	Delareal 2 536 m ² Formål Fritidsbebyggelse-frittliggende

REGULERINGSBESTEMMELSER – SANDØDDIN HYTTEFELT

Dato: 22.03.17

Rev: 12.06.18 (ST)

17.12.18 (ST)

I samsvar med § 12-5 i plan- og bygningsloven (PBL) blir området regulert til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg, jf 12-5 nr. 1
 - Område for fritidsbebyggelse – eksisterende og nye tomter
 - Andre idrettsanlegg – skiløype
 - Naust – N1
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf 12-5 nr. 2
 - Veg
- Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift, jf 12-5 nr. 5
 - Jordbruk
 - Naturformål av LNF
- Hensynssone, jf 12-6
 - Rikmyr
 - Fareområde - høyspenningsanlegg

§ 0. REKKEFØLGJEFØRESEGN

- A. Ingen tomter kan i utgangspunktet fradeles før det er godkjent felles VA-plan for området. Dog kan det fradeles tomter dersom det er kapasitet på det etablerte felles renseanlegget på Sandøddin. Ny VA-plan for Sandøddin må uansett være på plass innen 2 år etter plangodkjenning, og fradelinger etter 2 år uten ny VA-plan godkjennes ikke.
- B. Ingen tomter kan fradeles før det er opparbeidet regulerte skiløyper/tursti i tråd med de krav som Vestfjelløypene setter.
- C. Ved fradeling av nye tomter må det dokumenteres vegrett.

§ 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Områder for fritidsbebyggelse

1. Generelt:

- 1.1. Alle nye hytter/ fritidsboliger med innlagt vann skal ha godkjent utslippstillatelse gjennom felles v/a-plan for området, jf også § 0. For hytter/tomter som ikke legger inn vann, skal det i byggesøknad defineres toalettype og dokumenteres at dette er en løsning som ikke medfører forurensingsfare. Aktuelle toalettløsninger er biologiske løsninger eller forbrenningstolett. Vannløsning skal defineres i v/a-plan. De eksisterende eiendommer innenfor planområdet som ikke ønsker å være en del av felles VA-plan, må revidere hele felles VA-plan ved nye utslippssøknader etter at VA-plan er godkjent.
- 1.2. Tekniske anlegg; ledninger for vann, avløp, strøm, TV, telefon mv. skal legges i bakken. Framføringa skal helst skje langs veger. Planer for fellesanlegg skal være godkjent av kommunen før gravinga kan igangsettes.
- 1.3. Bygging på nye hyttetomter kan ikke igangsettes før veg til tomt er etablert.
- 1.4. Regulerte tomter kan ikke deles. Hver enkelt hyttetomt er en hytteenhet/bruksenhet, dvs at det kun skal være én bygning pr. tomt som skal ha alle funksjoner som selvstendig bruksenhet (kjøkken, bad, mv.) og at alle andre bygg er underordnede bygninger (anneks, sovehus) som ikke kan være selvstendig bruksenheter/boenheter.
- 1.5. Oppføring av gjerde er ikke tillatt. Kommunen kan likevel godkjenne søknad om oppføring av gjerde av inntil 500 m² (eks. bebygd areal) inngjerding som sikring mot beitedyr. Ved oppføring av gjerde skal det etableres tregjerde med utadslående grind, med høyde mellom 1,0 og 1,2 meter. Gjerdet skal ikke settes nærere tomtegrense enn 2 meter. Trådgjerde/strømtråd eller piggetråd er ikke tillatt. Alle

gjerder skal vedlikeholdes normalt, og dersom et gjerde utgjør fare for beitedyr/vilt, kan kommunen kreve det fjerna.

1.6. Den til enhver tid gjeldende renovasjonsordning for V. Slidre kommune skal brukes.

2. Utnyttingsgrad for tomt:

2.1. Utnyttingsgraden for areal avsett til byggeområda vert sett til maksimalt BYA = 12 % for alle tomter. I dette skal det inkluderes 36 m² til utendørs parkering fram til det blir bygd garasje. Da reduseres arealkravet til utendørs parkering med 18 m² pr. garasjeplass. På hver hyttetomt kan det kun føres opp ei hytte, der hovedhytta ikke kan overstige 150 m² BYA. I tillegg til hytta kan det oppføres to mindre bygg (anneks/uthus/garasje), totalt tre bygg. Ingen av disse andre bygga skal være over 35 m². Bygga skal plasseres i tunform med maksimal innbyrdes avstand på 12 meter (gjelder spesielt i forhold til hytte/anneks), og tilpasses terrengforholda på tomta. Ingen tomter kan utnyttes mer enn totalt T-BRA = 240 m².

2.2. Maksimal mønehøgde på tomt H41 er 955 m.o.h. Hovedhytte skal plasseres slik at tomtemarkeringsspæl kommer tilnærmet i senter av hytta

2.3. For G/Bnr 28/32 er østre byggegrense mot høyderyggen absolutt, og gjelder alle former for byggverk. Det gjelder også et forbud om terrenginngrep utenfor østre byggegrense.

2.4. For tomt H47: Utnytting settes til 10 %. Hovedhytte skal plasseres slik at tomtemarkeringsspæl kommer tilnærmet i senter av hytta. Maksimal høyde på hytte settes til 948,6 m.o.h. Innenfor 50 meter byggegrense mot vassdrag er ingen tiltak tillatt.

3. Krav til bygg:

3.1. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 30°. Etablering av løsnings med «oppstugu» er ikke tillatt. Taktekkinga skal være torv, tre eller skifer. Alle bygg på samme tomt skal ha samme takvinkel og tekkemateriale. For eksisterende hytter med shingel/andre tekkematerialer på hovedhytta, kan dette fortsatt brukes ved vedlikehold på hytta, samt på eventuelle nye uthus/anneks/garasje. Hovudmøneretning på hytta skal ligge tilnærma parallelt med terrengkotene.

3.2. Bygningene skal være tømra eller ha utvendig kledning i tre. Mindre deler av fasadene kan forblendes med skifer eller annen naturstein. Ved overflatebehandling av bygningene må det velges farger fra fargekartet som er fastsett for reguleringsplan Sandøddin. Refleksfritt glass skal brukes på glassflater større enn 2 m².

3.3. Bestemmelsen for farger gjelder også for vindskier, tak og grunnmur.

3.4. Byggegrenser framgår av plankart, men garasje med bruksareal inntil 35 m² kan oppføres inntil 2,0 m fra eiendomsgrense mot tiliggende veg.

3.5. Ved oppsetting av parabolantenne, skal antenna plasseres lavere enn mønet og ha samme farge som hytta.

3.6. For tomter der hellingsgraden på det opprinnelige terrenget er mellom 1:4 og 1:6, skal bredde på hytta ikke være over 8.0 meter, målt ved grunnmur. Det skal ikke etableres bygg med ytterkant meir enn 4 meter ut frå opphavleg terreng målt ved grunnmur. Helling på opprinnelig terreng skal dokumenteres på byggesøknad.

3.7. For tomter som inngår i punkt om bratt terreng (3.6), skal maksimal mønehøgde over gjennomsnittlig planert terreng ikke overstige 4.5 meter for hovedhytta. For andre tomter som ikke bygges i bratt terreng er maksimal mønehøgde over gjennomsnittlig planert terreng sett til 5.2 m for hovedhytta. Andre bygg kan ha maksimal høyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

3.8. Utebelysning er ikke tillatt, unntatt funksjonell inngangsbelysning. Ingen emmitterende (lysende) overflater skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt materiale (ikke transparent). Som styring av utebelysningen skal brukes timer, ikke bevegelsessensor. For belysning av annet enn funksjonell inngangsbelysning kreves søknad om byggetillatelse.

3.9. Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,5 meter.

Område for naust N1

3.10 Innenfor areal regulert til naust kan det fradeles nausttomter med størrelse inntil 35 m². Tomtene må ha en avstand på minst 4 meter til standkanten målt ved høyeste vannstand. Naust kan ha en størrelse på maksimalt BYA = 25 m², og kan plasseres i grupper på 5 naust med inntil 2 meters avstand. Avstand mellom gruppene må være minst 8 meter. Mønehøyde på nausta er maksimalt 2.8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Taktekking skal være torv, tre eller skifer. Vedtatt fargekart gjelder også for naust. Det kan ikke etableres noen form for privatiserende tiltak, ut over oppføring av selve naustet. Naust skal kun brukes til lagring av båt med tilhørende utstyr, og utforming av naust skal

gjenspeile denne bruken. Det kan derfor ikke isoleres/ha større vindusflater eller monteres oven, opprømsing er ikke uttømmende.

4. Terrenginngrep m.m.:

- 4.1. Flaggstenger/portaler er ikke tillatt innen planområdet. Portstolper skal ikke være over 2 meter over vegbanen.
- 4.2. Privatiserende tiltak som stabbesteiner nær tomtegrense, planering av uteareal og andre tiltak (opprømsing er ikke uttømmende) som kan avgrense ferdsel gjennom området/tomtene er ikke tillatt.
- 4.3. Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser pr tomt som skal dekke parkering på egen tomt (jfr pkt 2.1). Ekstra parkering for gjester forutsettes på egen tomt. Lagring og plassering av bobil og campingvogner er forbudt etter at hovedhytta er tatt i bruk.
- 4.4. Ved søknad/melding om tiltak, skal det medsendes situasjonskart som viser planlagte og aktuelle framtidige byggetiltak; kartet skal være i målestokk 1:500 eller større. Det skal dessuten leverast med snittegninger som viser eksisterende og nytt terreng. Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Det er ikke tillatt bare å fylle opp skrånende tomter, det skal være tilnærma massebalanse i tverrsnittet.
- 4.5. Horisontal utfylling skal uansett ikke medføre terrengendring på mer enn 2 meter målt vertikalt, i så fall må horisontal utfylling reduseres. Helling på opprinnelig terreng skal dokumenteres på byggesøknad. Mest mulig av den eksisterende vegetasjonen bør ivaretakast. Det skal ikke fylles lengre ut enn 7 meter horisontalt ut fra opphavlig terreng målt ved grunnmur.

§ 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, jf 12-5 nr. 2

Veg og avløpsanlegg

- 5.1 Veier i området skal etableres med bredde på veg minimum 3.0 meter, samt 0.5 meter skulder. For mindre stikkveier til hytter, kan veg etableres med bredde etter behov.
- 5.2 I området regulert til avløpsanlegg, er det etablert anlegg med etterpoleringsgrøfter, jf v/a-plan godkjent i formannskapssak F-69/13. Generelt vedlikehold av anlegget er tillatt. Det kan ikke etableres bygninger eller andre installasjoner over bakkenivå på arealet utan at dette er dokumenterbart nødvendig for driften av anlegget.

§ 3 LNF-R, jf 12-5 nr. 5

Jordbruk/ naturformål

- 6.1 Innenfor arealkategoriene kan det planeres og gjøres nødvendige terrenginngrep for å legge til rette for drift av skiløype og eventuelt felles turveg langs Midtre Syndin. Det kan også legges nødvendig infrastruktur i grunnen. Spesielt for LNF-1 er at det kan etableres nødvendig kjøreveg til regulert avløpsanlegg, og for LNF-1 og LNF-2 at disse kan brukes til etterpolering frå avløpsanlegget.

§ 4. HENSYNSONE, jf 12-6

Faresone – høyspenningsanlegg – trafo/ båndleggingssone

- 7.1 Området brukes til trafokiosk. Det kan ikke gjøres tiltak innen planområdet som strider mot regler bygging i/ ved høyspenningsanlegg. Området skal forsynes med 400 V strømforsyning.
- 7.2 Innen område regulert til rikmyr skal det ikke gjøres inngrep som endrer naturgrunlaget. Unntaket er nødvendig bygging av V/A-grøft innen område R1.
Båndlagt etter kulturminnelov:
- 7.3 Innenfor hensynssone H730_1 ligger et jernvinneanlegg. Anlegget er automatisk fredet i henhold til kulturminnelovens § 4b. Etter samme lovs § 3 er det ikke tillatt å gjennomføre til tak som kan medføre skade eller utilbørlig skjemme kulturminnet. Alle tiltak som vil kunne berøre kulturminnet skal godkjennes av kulturminnestyresmaktene.
- 7.4 For kullgrop id 228617 er gitt dispensasjon for tiltak i konflikt med kulturminnet.

§ 5. GENERELLE BESTEMMELSER

8. Generelt til planen:

- 8.1 Ved inngrep i terrenget, grøftegraving m.m., skal terrenget tilbakeføres til tilnærmet opprinnelig form. Planering og tilsåing skal utføres straks arbeidet er avsluttet, eller ved første praktisk anledning. Dette gjelder også vegskråninger.
- 8.2 Alle fremtidige kabler skal legges i jorden.

8.3 Lagring og plassering av bobiler/campingvogner/arbeidsbrakker m.v. etter at hovedhytta er tatt i bruk er forbudt.

RETNINGSLINER TIL PLANEN:

Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner, skal arbeide straks stanses i den grad det rører ved kulturminnet eller sikringssona rundt dem på fem meter, jfr. lov om kulturminne § 8. Melding skal straks sendes til kulturminnestyremaktene i Oppland fylkeskommune slik at vernestyresmaktene kan komme på befarung og ta stilling til om tiltaket kan holde fram og eventuelt vilkåra for dette.

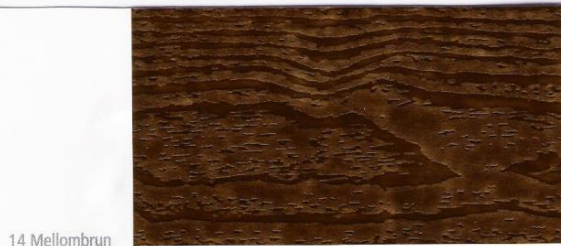
VEDLEGG:

- Fargekart for bygg

Godkjente planbestemmelser

Fargene vil ikke framstå korrekt på grunn av skanning

Tyrilin fargekart



Jotun farger





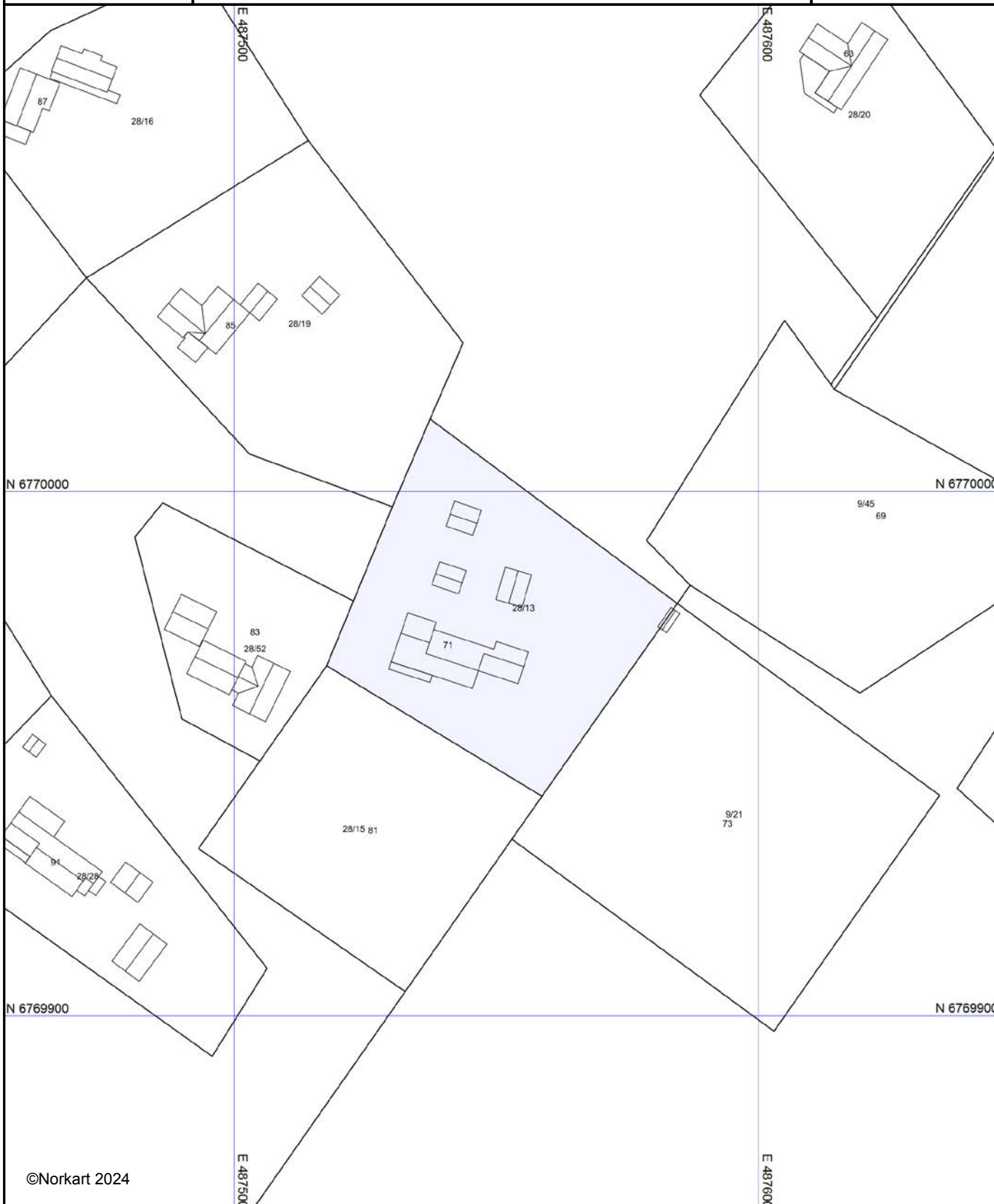
Reguleringsplanforslag

Eigedom: 28/13
Adresse: Sandodden 71
Dato: 26.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vestre Slidre kommune





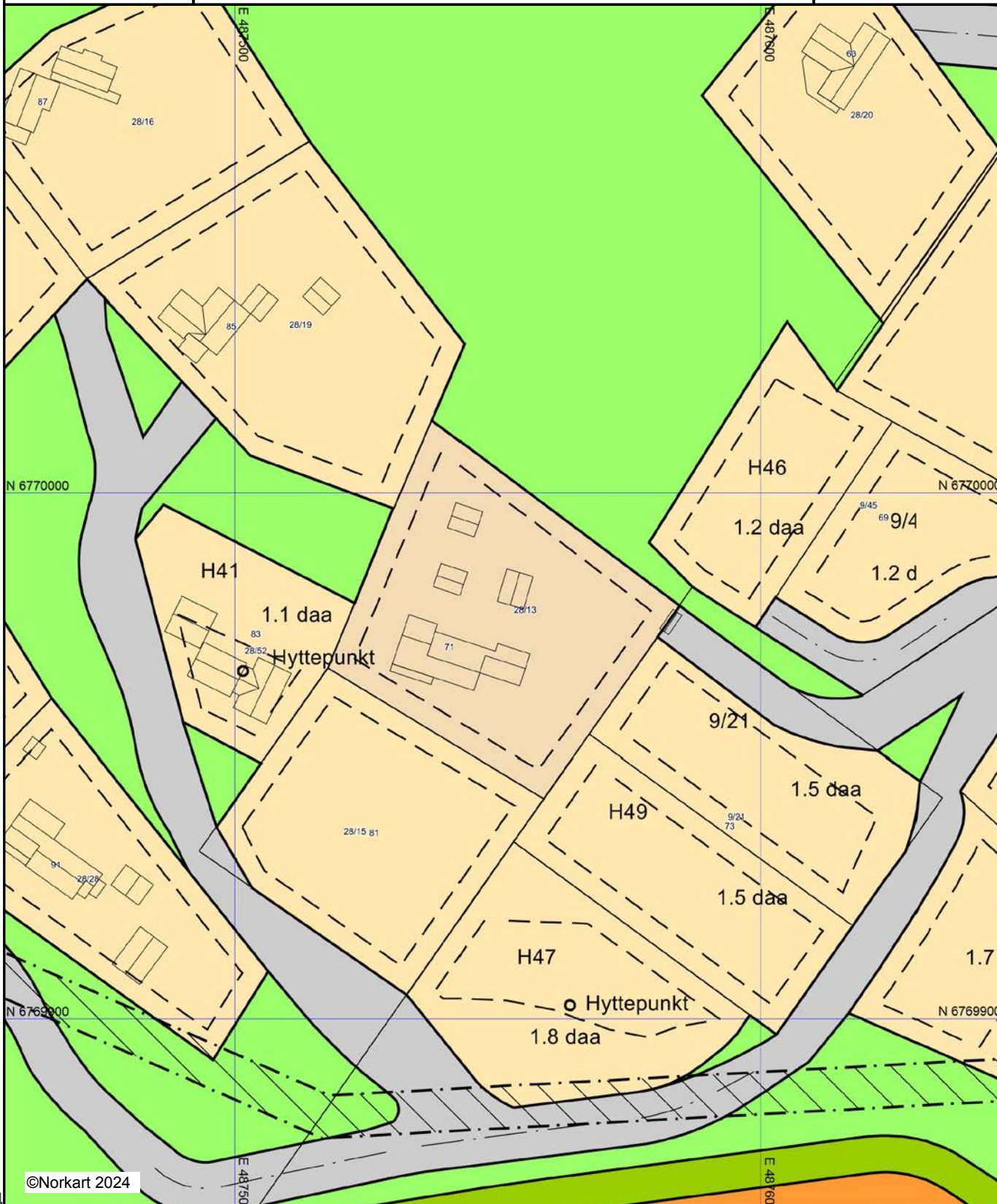
Reguleringsplankart

Eigedom: 28/13
Adresse: Sandodden 71
Dato: 26.11.2024
Målestokk: 1:1000




UTM-32

Vestre Slidre kommune



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §1:

 Fritidsbebyggelse - frittliggende


 Skiløype

 Uthus/naust/badehus


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras:

 Veg


Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområde:

 Naturformål


Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

 Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

 Infrastrukturgrense


Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



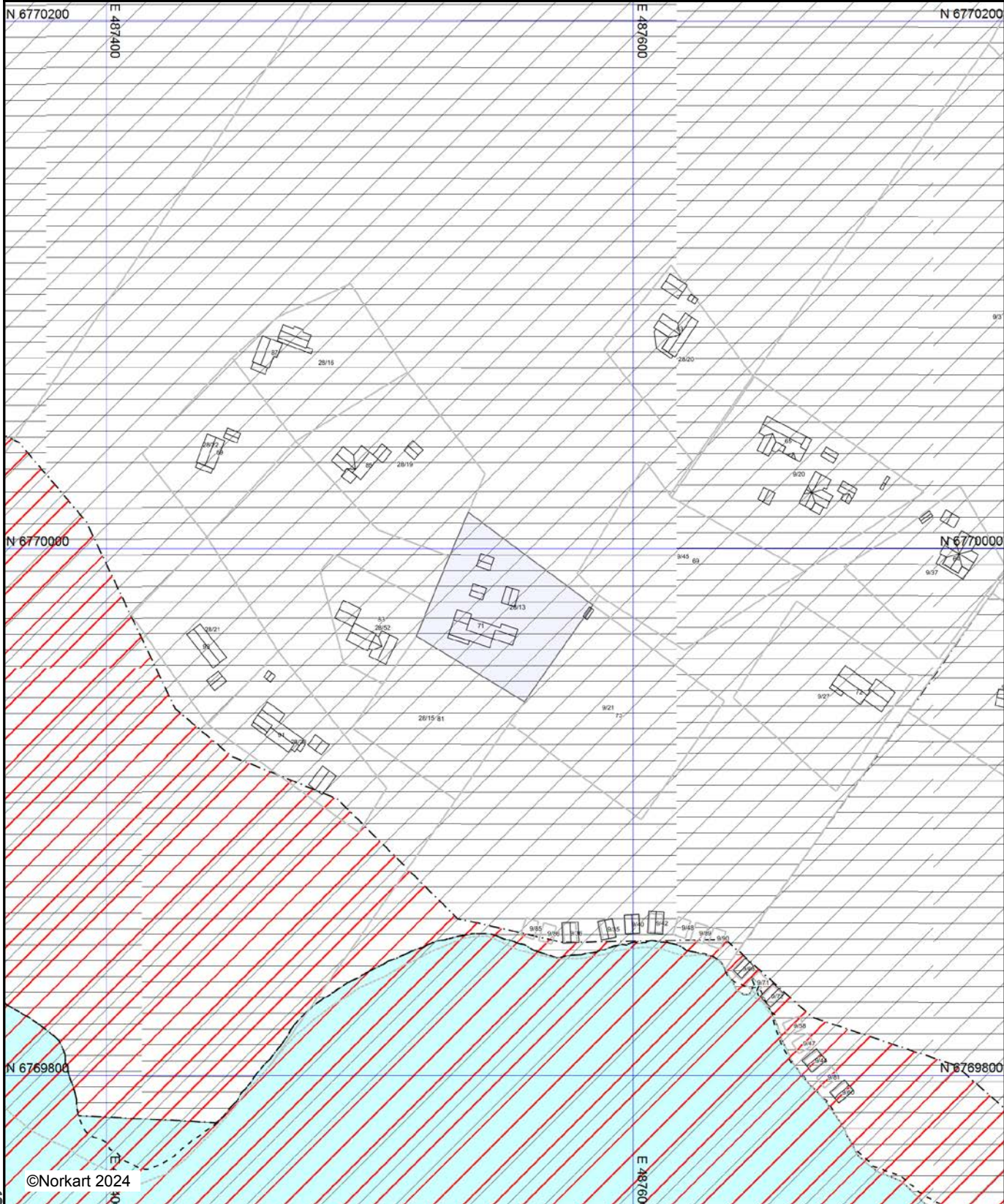
Kommuneplankart

Eigedom: 28/13
Adresse: Sandodden 71
Dato: 26.11.2024
Målestokk: 1:2000





UTM-32

Vestre Slidre kommune





Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål
 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc


Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

 Faresone - Flomfare

 Sikringsone - Andre sikringssoner

 Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø


 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø


 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde


Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-


 Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)


 Faresone grense

 Angitthensyngrense

 Detaljeringgrense

 Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

Eiendom	3452 28/13		
Utskriftsdato	26.11.2024	Antall datasett	94

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

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

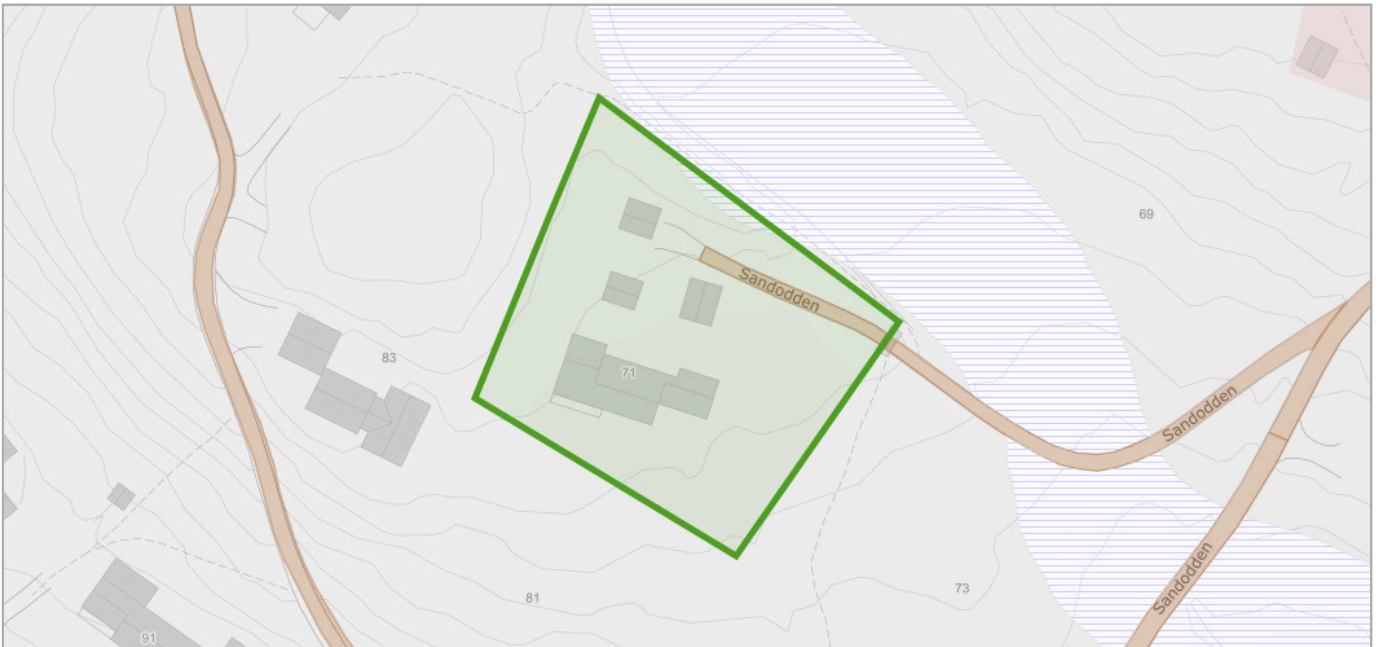
7 Berørte datasett

- 📍 FKB-AR5
- 📍 Naturtyper - DN-håndbok 13
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- 📍 Verneplan for vassdrag
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kilde	Geovekst	Versjon	26.11.2024
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

	Bebyggelse
	Åpen fastmark
	Samferdsel
	Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Myr	Organiske jordlag	Impediment	Ikke tresatt

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

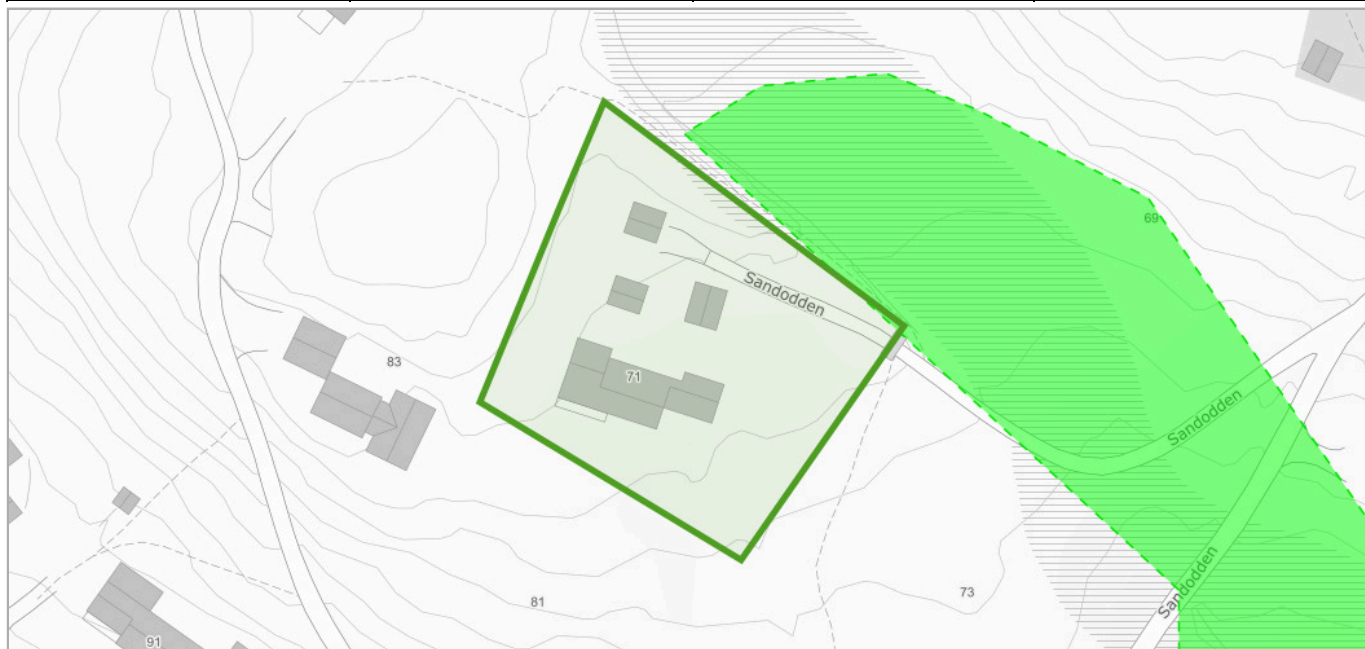
Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Torv og myr

Objekter

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

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	25.11.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser forekomster av naturtyper som er vurdert som svært viktige (A), viktige (B) og lokalt viktige (C) for biologisk mangfold. Disse lokalitetene befinner seg både innenfor og utenfor områder som er vernet etter naturmangfoldloven/ naturvernloven. Kriteriene for verdisettingen finnes i kartleggingshåndbøkene. Verdisettingen er et viktig hjelpemiddel ved konsekvensutredninger og andre vurderinger som legges til grunn for arealbruk. Kartleggingen av naturtyper på land og i ferskvann startet i 1999. Marin kartlegging startet i 2000. Kartleggingene er gjort/gjøres både i regi av kommuner, fylkesmenn og Miljødirektoratet i samarbeid med aktuelle sektorer.

Tegnforklaring

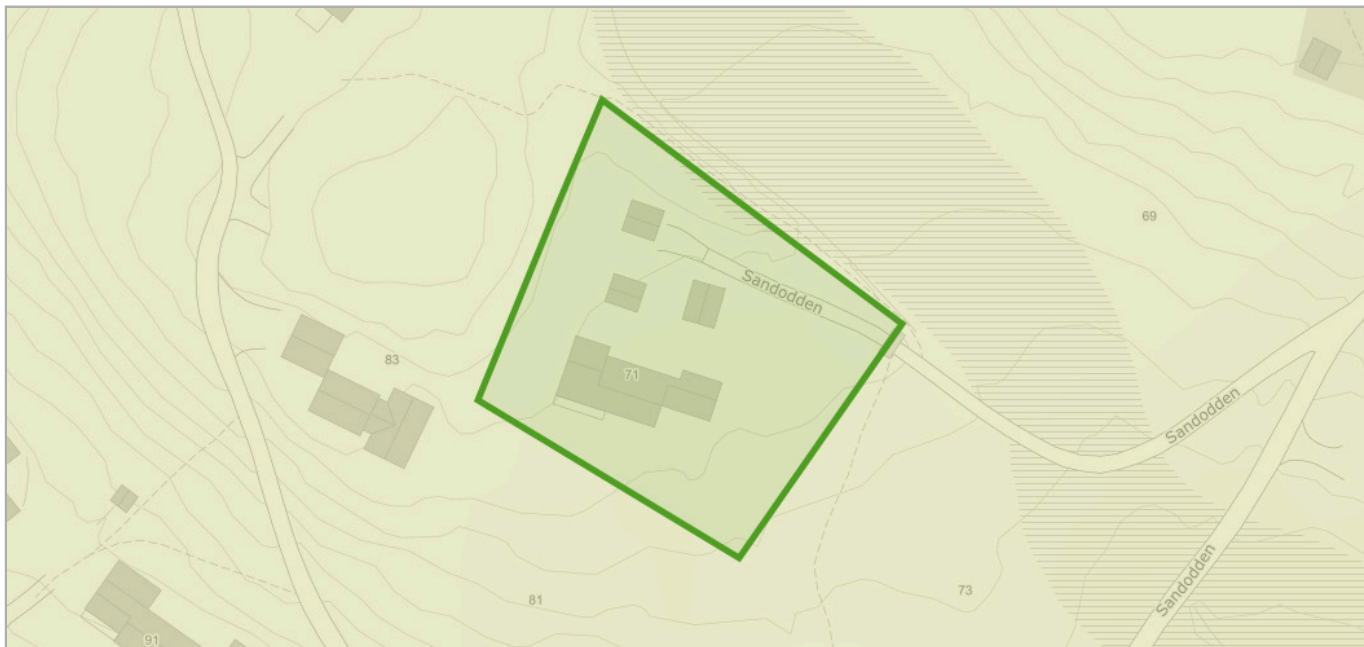
Naturtyper - DN håndbok 13
■ Område - Lokalt viktig

Objekter

Navn	Faktaark
Midsyndin sør myrkompleks	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00027672)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	25.11.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

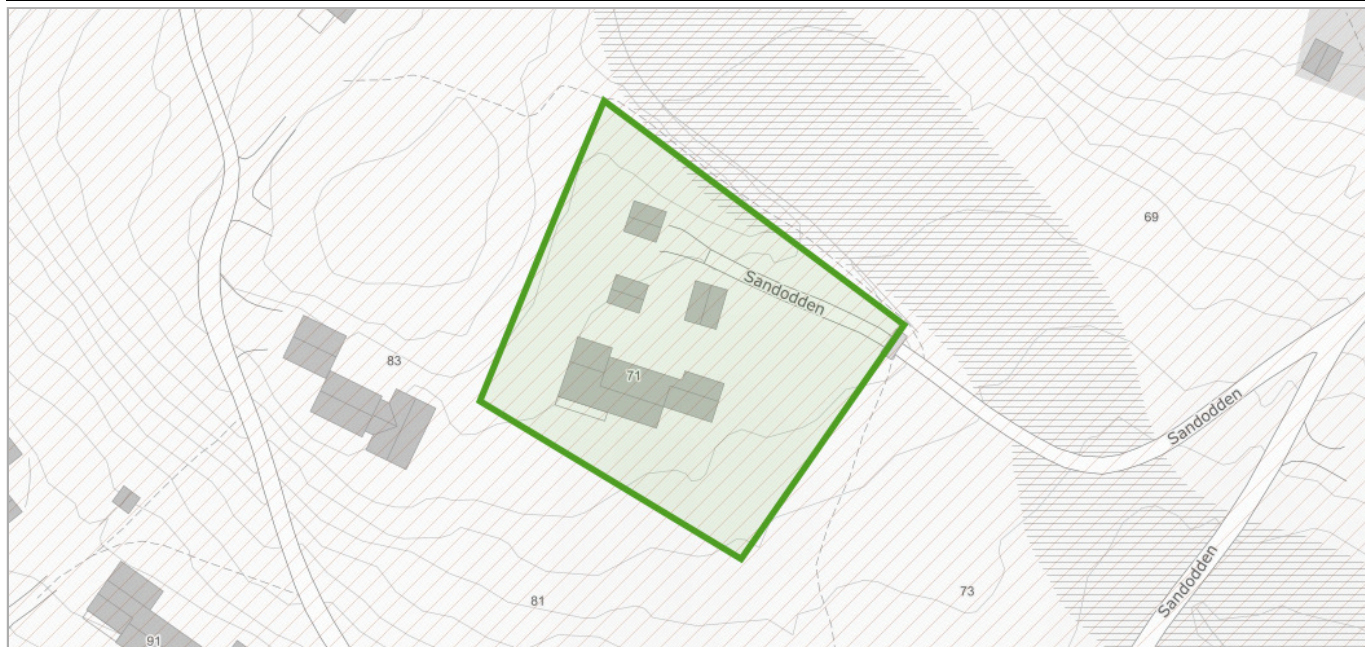
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap med hei under skoggrensen med bebygde områder

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	23.11.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

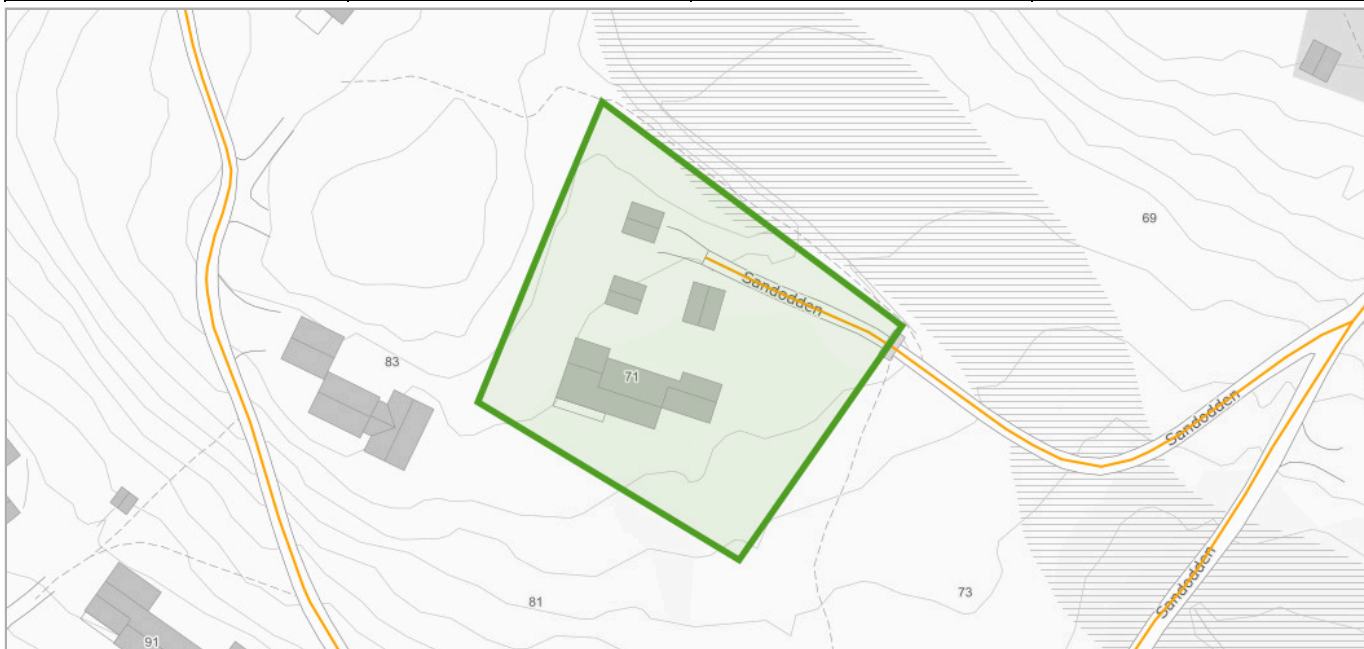
<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
-	Ala

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	07.11.2024
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

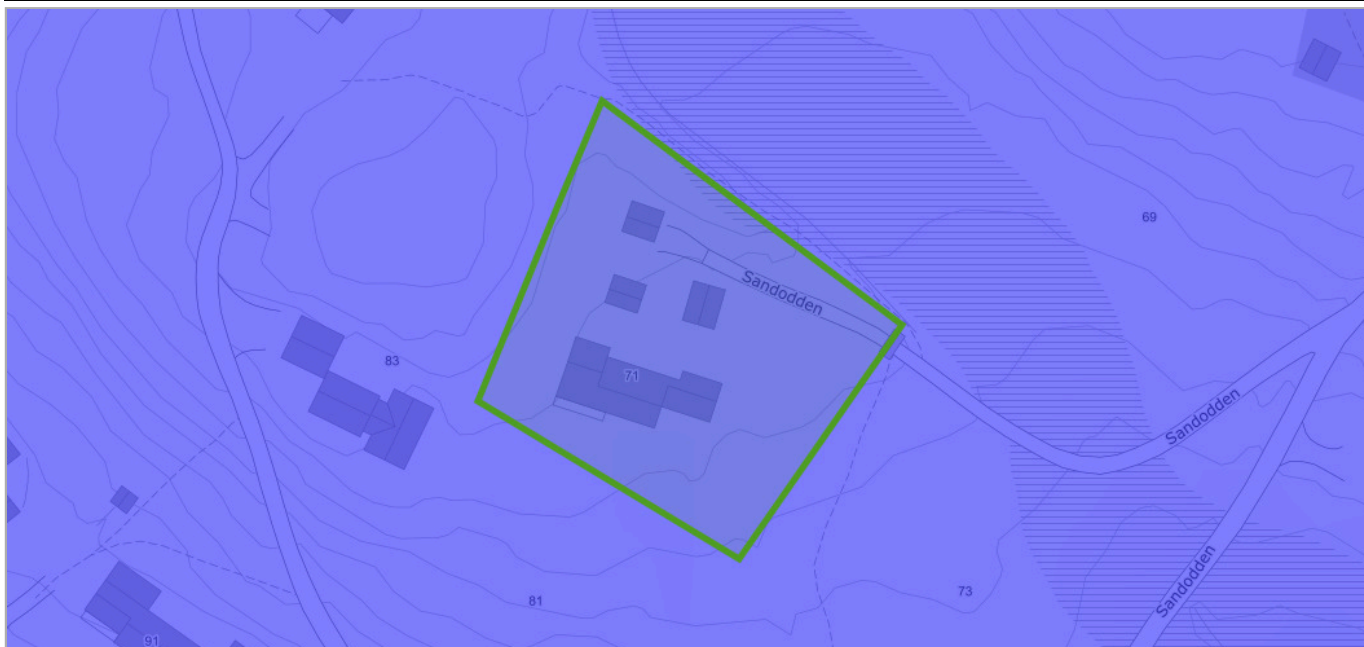
Privatveg
Privatveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	96275

Verneplan for vassdrag


Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	25.11.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Nordre Syndin /Helin

Fra: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Sendt: fredag 29. november 2024 08:15
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>
Emne: Sv: Informasjon om el-anlegg Sandodden 71

Hei,

Siste tilsyn var 20.09.2014, avsluttet uten avvik.

Forbruk 23: 18891 kWh

Mvh

John Henry Nilssen
Tilsynsingeniør/måleransvarlig
+47 97951047



Følg oss på SoMe:



Viktig informasjon:
Grunnet myndighetspålagte forskriftsendringer skifter nettselskapet

Valdres Energi Nett AS navn til Griug AS. Les mer om nettselskapet

og navneskiftet på våre hjemmesider: www.griug.no.



Skatteetaten

Dato
28.11.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3452 VESTRE SLIDRE

Gnr 28 Bnr 13 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

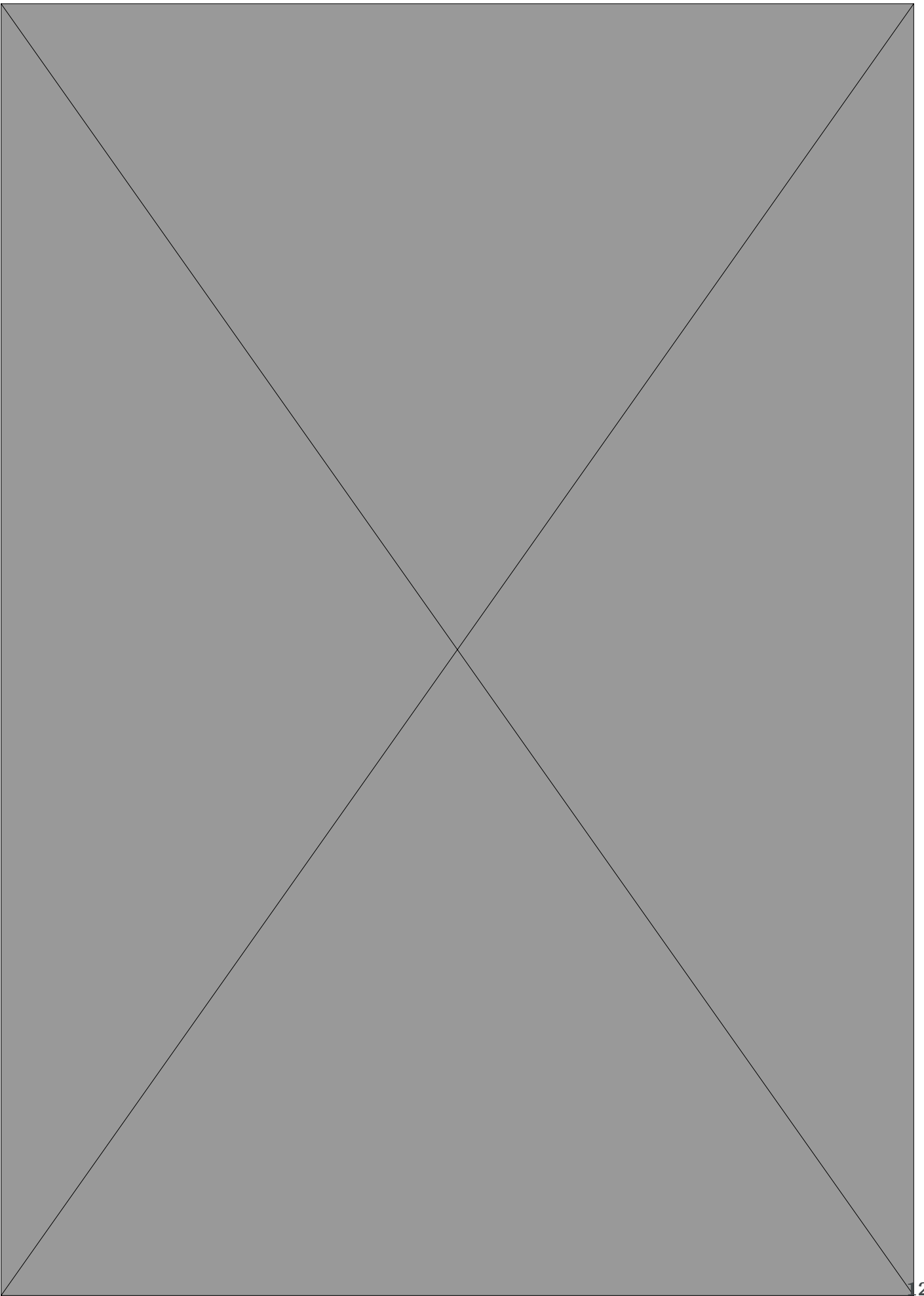
Sandodden 71, 2967 LOMEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 1 062 822

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000





VALDRES JORDSKIFTERETT

Bedriftsnr. 974726882

Tinglysingsutdrag

Sak: 18-159870REN-JFAG Sandoddvegen
Gnr.: 7, 8, 9 og 28
Kommune: Vestre Slidre
Saka gjeld: Jordskifte – jordskiftelova kapittel 3

Slutta ved jordskifteretten: 5. juli 2019

Rett kopi bekrefte**Ab**
Anja Christine Bakken



Doknr: 1207963 Tinglyst: 14.10.2019
STATENS KARTVERK



Dette er eit tinglysingsutdrag som inneheld alle opplysningar av varig verdi og som skal tinglysast, jf. jordskiftelova § 6-31.

JORDSKIFTEAVGJERD

Dato: 5. juli 2019
Stad: Fagernes
Sak: 18-159870REN-JFAG Sandoddvegen

Saka gjeld: Jordskifte – jordskiftelova kapittel 3
Jordskiftedommar: Jordskifterettsleiar Olav Ranum

Partar	Gnr.	Bnr.
Inger Helen Tvenge	7	13
Gullik Riste	8	1
Marius Oddvar Rooth	8	15
Inger Margrethe Hosen	8	18
Hauge Elektro AS	8	25
Jo Teslo	8	26
Kåre Berg	8	28
Linn Terese Bakke		
Terje Øverby Kålhus	8	30
Helge Leiro Baastad	8	31
Arne Haugen	8	32
Ann Randi Haugen		
Øyvind Hilsen	8	33
Kjell Stranden	8	41
Gunn Merethe Nereng		
Ola Riste	9	1
Gullik Riste	9	3
Sverre Strålberg	9	17
Torunn Elisabeth Strålberg		
Cato Helmod Grønnern	9	20
Raymond Rooth	9	21
Hans-Erik Boug	9	25
Jan Jensen	9	27
Ringstad Eiendomsutvikling ANS	9	29
Monica Blix	9	30
Anette Marguerite Blix	9	31
Bjørn Riste	9	32
Anders Martinsen	9	33
Anne Riste Skjelbreidalen	9	34
Anders Mathias Eckhoff	9	37
Hege Gry Solheim		
Toril Eilertsen	9	41
Ole Johan Eilertsen		



Roar Johansen Unni Bjarkøy	9	43
Cato Helmod Grønnern	9	45
Lars-Eigil Sørensen	9	46
Per Christian Olsen	9	51
Auke Lont	9	52
Marit Tvenge Amund Fønhus Stensrud	9	56
Anita Baastad Paul Friis Baastad	9	59
Marianne Riste	9	66
Fritjof Dæhlen Kari Dæhlen	9	69
Anita Haug Haaland Peder Jahren Haaland	9	70
Raymond Rooth	28	13
Lars Arnfinn Rooth	28	15
Ole Johan Stokstad Kristin Stokstad	28	16
Inger Johanne Agerup	28	19
Lars Mørk Torild Marie Larsen	28	20
Hanne Stokstad	28	21
Kristin Stokstad Ole Johan Stokstad	28	22
Tom Christian Taasen	28	28
Erling Andreas Taasen	28	28
Gunnar Nicolay Taasen	28	28
Espen Raymond Rooth	28	29
Sidsel Aase Doksrød Bergquist	28	30
Vegard Andre Rooth	28	32
Laila Anita Wågsæther Jens Jacob Lund	28	36
Hans Leif Rasmussen	28	37
Marianne Kyvåg	28	38
Marianne Larsen	28	39
Per Olav Lillegård Helga Eli Lillegård	28	40
Ole Jørgen Magistad	28	42
Åsmund Sæther Cecilie Roaldsøy Sæther	28	43



Eigedomane ligg i Vestre Slidre kommune (0543).

Jordskifteavgjerda gjeld den endelege jordskifteløysinga, fastsetjing av sakskostnadene og mellombels ordning, jf. jordskiftelova § 6-23 fjerde ledd bokstavane h, g og e.

1. Denne saka gjeld

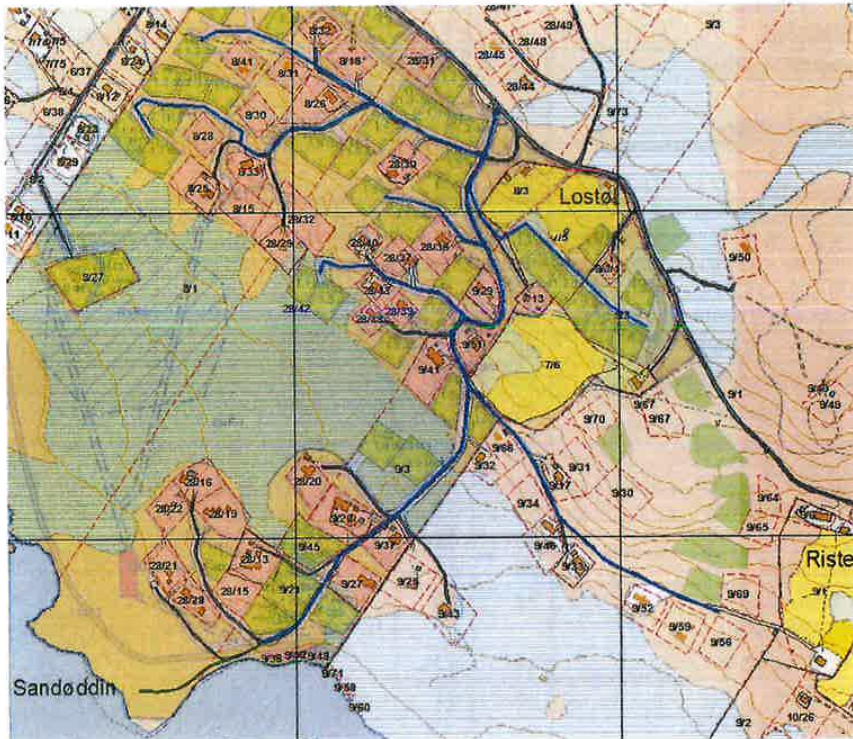
Jordskiftesaka gjeld felles organisering av det vegsystemet som utløyser dei eigedomane som er oppførte ovanfor og som ligg i området sørvest for (nedanfor) stølsvegen Midtre Syndin. Saka omfattar det eksisterande vegsystem og dei vegstrekningane som blir forlenga i samband med reguleringsplan for Sandøddin – planID:0543R100.

Dei eksisterande vegstrekningane er:

- Sandoddvegen
- Syndisheimvegen
- Nedre Ristestølveg

Saka omfattar og opprusting av desse vegane og bygging av dei nye.

Vegsystemet som blir organisert, er markert med blått på kart over Sandodden veglag (dokument 448). Sjå kart nedanfor.



Utsnitt av kart over Sandodden veglag



4.3 Til opprustinga og nybygging av vegane

Jordskifteretten legg forslaget til grunn. Heimelen er jordskiftelova § 3-9.

Ansvar for

- Syndisheimvegen - strekninga fram til gnr. 8 bnr. 33 – Gullik Riste (gnr. 9 bnr. 3)
- Sandodddvegen – Gullik Riste og Ole Jørgen Magistad (gnr. 9 bnr. 3 og gnr. 28 bnr. 42)
- Nerre Ristestølveg – eigarane av gnr. 9 bnr. 1, 17, 33, 46, 52, 56, 59 og 66
- vidareføring av vegnettet for utløyising av nye tomter: Eigarane av gnr. 9 bnr. 3 og gnr. 28 bnr. 42

Frist for opprustinga blir sett til 1. oktober 2019. Dersom denne fristen ikkje let seg halde, kan styret etter søknad forlenge fristen.

.....

5. Interimsstyre

Jordskifteretten legg til grunn forslaget på rettsmøtet 29.4.2019 og oppnemner desse: Gullik Riste, Ole Johan Eilertsen og Marianne Riste (leiar).

Som varamedlem blir oppnemnt: Ole Johan Stokstad.

Interimsstyret har ansvaret for å administrere veglaget i samsvar med vedtektene frå saka er slutta og fram til fyrste ordinære årsmøte. Leiaren kallar inn til dette møtet. Sjå pkt. 8.

6. Valnemnd

Jordskifteretten legg til grunn forslaget på rettsmøtet 29.4.2019 og oppnemner desse: Arne Haugen og Ole Johan Stokstad.

7. Vedtektene

VEDTEKTER FOR SANDODDEN VEGLAG

§ 1. VEGLAGET

Sandodden veglag heretter kalla veglaget, omfattar vegsystemet (eksisterande og planlagt) innafør plangrensene for reguleringsplan for Sandøddin (PlanID:0543R100). Den delen av Nedre Ristestølsveg som ligg utanfor plangrensa, er og omfatta av vedtektene.

Vegane er markerte på kart over Sandodden veglag (dokument nummer 448).

Sidevegane som ikkje er markerte, er ikkje med i veglaget.

Sidevegar kan etter søknad takast opp i veglaget dersom det soknar minst tre bebygde tomter til veggen og veggen tilfredsstillar veglaget sine krav til vegstandard. Slikt opptak er ikkje vedtektsendring, kfr. § 20.

Vegområdet til veggen er kjørebane, skulder, grøft, fyllingsfot og skjæringstopp pluss 0,5 meter – og uansett 2 meter utanfor veggen si skulder. Møteplassar og snuplassar er og ein del av vegområdet.



§ 2. ANSVAR

Veglaget er ei tingsrettsleg sameige. Medeigarane har delt, ubegrensa ansvar i samsvar med eigardelen i § 5 (proratarisk ansvar), jf. jordskiftelova § 3-29.

§ 3. RÅDERETT OVER VEGEN

Medeigarane rår over vegområdet i fellesskap etter eigardelane.

Vegområdet ligg som ein bruksrett over dei eigedomane vegområdet går over.

§ 4. FORMÅL

Veglaget har til formål å halde ved like og sørge for tilstrekkeleg vegstandard på vegane.

Vegane skal på tidsmessig måte vera tilkomst for tomter, hytter og naust. Dei skal ha standard som heilårsveg.

Veglaget skal ikkje drive økonomisk verksemd.

§ 5. MEDEIGARAR

Følgjande eigedomar er medeigarar i veglaget med slik del (høvetal):

Gnr.	Bnr.	Eigar	Eigardel
7	13	Inger Helen Tvenge	1
8	1	Gullik Riste	1
8	15	Marius Oddvar Rooth	1
8	18	Inger Margrethe Hosen	1
8	25	Hauge Elektro AS	1
8	26	Jo Teslo	1
9	48*)		
8	28	Kåre Berg Linn Terese Bakke	1
8	30	Terje Øverby Kålhus	1
8	31	Helge Leiro Baastad	1
8	32	Arne Haugen Ann Randi Haugen	1
8	33	Øyvind Hilsen	1
8	41	Kjell Stranden Gunn Merethe Nereng	1
9	1	Ola Riste	1
9	71*)		
9	3	Gullik Riste	1
9	17	Sverre Strålberg Torunn Elisabeth Strålberg	1
9	20	Cato Helmod Grønnern	1
9	21	Raymond Rooth	1
9	36*)		
9	25	Hans-Erik Boug	1
9	27	Jan Jensen	1
9	42*)		
9	29	Ringstad Eiendomsutvikling ANS	1
9	30	Monica Blix	1
9	31	Anette Marguerite Blix	1



9	32	Bjørn Riste	1
9	33	Anders Martinsen	1
9	34	Anne Riste Skjelbreidalen	1
9	37	Anders Mathias Eckhoff Hege Gry Solheim	1
9	41	Toril Eilertsen	1
9	40*)	Ole Johan Eilertsen	
9	43	Roar Johansen Unni Bjarkøy	1
9	45	Cato Helmod Grønnern	1
9	46	Lars-Eigil Sørensen	1
9	51	Per Christian Olsen	1
9	52	Auke Lont	1
9	58*)		
9	56	Marit Tvenge Amund Fønhus Stensrud	1
9	59	Anita Baastad	1
9	60*)	Paul Friis Baastad	
9	66	Marianne Riste	1
9	69	Fritjof Dæhlen Kari Dæhlen	1
9	70	Anita Haug Haaland Peder Jahren Haaland	1
28	13	Raymond Rooth	1
28	15	Lars Arnfinn Rooth	1
28	16	Ole Johan Stokstad Kristin Stokstad	1
28	19	Inger Johanne Agerup	1
28	20	Lars Mørk Torild Marie Larsen	1
28	21	Hanne Stokstad	1
28	22	Kristin Stokstad og Ole Johan	1
9	35*)	Stokstad	
28	28	Tom Christian Taasen Erling Andreas Taasen Gunnar Nicolay Taasen	1
28	29	Espen Raymond Rooth	1
28	30	Sidsel Aase Doksrød Bergquist	0,5
28	32	Vegard Andre Rooth	1
28	36	Laila Anita Wågsæther Jens Jacob Lund	1
28	37	Hans Leif Rasmussen	1
28	38	Marianne Kyvåg	1
28	39	Marianne Larsen	1
28	40	Per Olav Lillegård Helga Eli Lillegård	1
28	42	Ole Jørgen Magistad	1
28	43	Åsmund Sæther Cecilie Roaldsøy Sæther	1



*¹) Nausttomt

Eigardelen følger egedomen og kan ikkje skiljast frå denne. Regelen er ikkje til hinder for sal av nausttomt til andre. Nausttomta skal då ha 0,5 eigardel i laget dersom kjøparen ikkje er eigar av egedom som er eller kan bli medeigar i veglaget.

Ved frådeling/bortfesting av nye tomter som blir utløyste av vegsystemet laget rår over, blir dei nye tomtene medeigarar i laget med 1 eigardel for kvar tomt når avgift etter § 15 er betalt.

Eigarskifte og frådelingar skal medeigar melde til styret snarast.

Endringar etter desse reglane er ikkje vedtektsendring, kfr. § 20.

Medeigarane skal informere styret om forhold som er av interesse for veglaget. Dei har plikt til å opplyse om vedtektene til nyc cigarar.

§ 6. BRUK AV VEGANE

Køyring må ikkje skje når det kan vera fare for skade på vegbane, stikkrenner eller grøfter. Skade på vegbane og stikkrenner skal utbetrast straks. Dersom utbetring ikkje skjer, vil § 16 bli gjort gjeldande.

§ 7. REKNESKAPSÅR

Rekneskapsåret følger kalenderåret.

§ 8. ÅRSMØTE

1. Årsmøte

Årsmøtet er veglaget si øvste myndigheit.

Ordinært årsmøte skal haldast innan 1. august kvart år.

Eigarar og ektefelle/sambuar av egedomar nemnde i § 5, har rett til å delta på årsmøtet.

Medeigar kan la seg representere ved fullmektig med skriftleg fullmakt. Ingen kan møte med meir enn tre fullmakter.

Årsmøtet blir kalla inn av leiaren.

Dato for årsmøtet skal leiaren varsle skriftleg (elektronisk inkludert) minst fire veker før årsmøtet og med frist for å sende inn saker for behandling på årsmøtet. Innkallinga skal skje skriftleg (elektronisk inkludert) med minst to vekers varsel. Saklista skal stå i innkallinga. Årsmelding, revidert rekneskap og valnemnda sitt forslag til val på styremedlemer skal ligge ved.

Årsmøtet kan ikkje gjera bindande vedtak i andre saker enn dei som er nemnde i innkallinga.

2. Fleirtalsvedtak

Det enkelte vedtak på årsmøte blir gjort med vanleg fleirtal (simpelt relativt fleirtal) blant dei framømte.

Kvar medeigar har stemme i forhold til eigardel. Medeigar av ubebygd tomteeigedom har ikkje stemmerett for denne egedomen.

Ved skriftleg avstemming blir blanke stemmer rekna som ikkje avgjevne stemmer.

Ved likt stemmetal har styreleiaren dobbeltstemme.



Årsmøtet er vedtaksført når innkallinga har skjedd på lovleg måte.

3. Årsmøtet skal:

- (1) Velja møteleiar
- (2) Velja protokollførar
- (3) Velja ein som skal underskrive møteprotokollen saman med møteleiaren og protokollføraren
- (4) Godkjenne innkallinga, fullmakter, sakslista og registrere kven som møter
- (5) Behandle årsmelding og den reviderte rekneskapen
- (6) Behandle styret sitt forslag til driftsplan/tiltaksplan med budsjett
- (7) Vedta avgift etter § 15
- (8) Gjennomføre val av
 - Styreleiar for to år dersom denne er på val
 - Styremedlem(-mer) som er på val for to år
 - Vararepresentant som er på val for to år
 - Medlem(-mer) i valnemnda som er på val for to år og leiar i nemnda
 - Intern revisor for to år dersom denne er på val
- (9) Behandle andre saker som er oppført i saklista

4. Vidare kan årsmøtet m.a.:

- (1) Vedta utlikning av kostnader etter § 17
- (2) Vedta retningsliner for brøyting og vilkår for tildelinga av denne
- (3) Vedta retningsliner for vegvedlikehaldet og vilkår for tildeling av dette
- (4) Vedta godtgjersle for tillitsvalde
- (5) Vedta endringar av vedtektene, jf. § 20
- (6) Vedta opptak av sidevegar og vilkår for dette
- (7) Delegere myndigheit til styret
- (8) Vedta å engasjere ekstern rekneskapsfører – sjå § 12
- (9) Vedta andre saker som vedkjem vegen

Det skal førast protokoll for årsmøtet. Protokollen skal underskrivast av møteleiaren, protokollføraren og ein vald av årsmøtet.

§ 9. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal haldast når styret eller representantar for minst 1/5 av medeigarane krev det. Reglane for fleirtalsvedtak i § 8 pkt. 2 skal leggst til grunn for utrekninga.

Frist og framgangsmåte for innkalling er den same som for vanleg årsmøte. Saklista skal stå i innkallinga. Det kan berre bli gjort vedtak i dei saker som er nemnde i innkallinga. Det skal førast protokoll for møtet. Protokollen skal underskrivast av møteleiaren, protokollføraren og ein vald av årsmøtet.

§ 10. STYRET

1. Samansetjing

Veglaget blir leia av eit styre på tre medlemmer og med ein vararepresentant. Styremedlemene skal veljast for to år om gongen. Det skal alltid sitja minst ein teigeigar (eigar av gnr. 8/1, gnr. 9/1, gnr. 9/3 eller gnr. 28/42) i styret.



Alle tre medlemmer (eventuelt med vararepresentant) må vera til stades for at styret er vedtaksført.

Det er berre medeigarane med stemmerett (kfr. § 8 pkt. 2) i laget og ektefelle/sambuarar til desse som er valbare.

Styremøte skal haldast så ofte styreleiaren finn det nødvendig eller når to av styremedlemene krev det.

Styret vel sjølv blant sine medlemmer nestleiar og kasserar.

Saker av mindre betydning, eller saker som må behandlast raskt (t.eks. tiltak i samband med teleløyning) kan avgjerast av leiaren åleine. Slike avgjersler skal refererast i fyrste styremøte.

2. Etter retningslinjer frå årsmøtet skal styret:

- leie drifta av veglaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter.

Styret sine oppgåver og myndigheit er mellom anna:

- 1) Innhente og godta eller forkaste tilbod om vegvedlikehald og vintcrdrift
- 2) Innhente og godta eller forkaste tilbod om vegutbetring
- 3) Regulere ferdsel på vegane for å hindre/reducere skade på vegane
- 4) Sørge for utbetring etter skade på vegen og avgjera kostnadsansvar ved påført skade, jf. § 16
- 5) Innkalle og arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap
- 6) Fremme saker for årsmøtet (for eksempel utlikning av kostnader, vegavgifter, tiltaksplan og budsjett)
- 7) Sende ut kopi av årsmelding og protokoll fra årsmøtet til medeigarane
- 8) Avgjera spørsmål frå personar, foreiningar o.l. om bruk av vegen og sette vilkår for denne bruken
- 9) Gjennomføre andre saker som årsmøtet pålegg styret

3. Protokoll

Det skal først protokoll for styremøta. Alle dei frammøtte styremedlemene skal underteikne protokollen. Protokollen skal vera tilgjengeleg for samtlige medeigarar.

§ 11. STYRELEIAR

Styreleiaren er ansvarleg for den daglege drifta av vegen.

Styreleiaren har ansvaret for og fullmakt til å melde veglaget inn i aktuelle offentlege register.

§ 12. KASSERAR

Kasseraren er ansvarleg for inn-og utbetalingar og for rekneskapsføringa. Kasseraren er ansvarleg for at rekneskapen er revidert seinast fire veker før årsmøtet.

Kasseraren har bankfullmakt.

Årsmøte kan vedta at kasseraren sine arbeidsoppgåver heilt eller delvis kan utførast av andre, jf. § 8 pkt. 4.



§ 13. VALNEMND

Veglaget skal ha ei valnemnd på to medlemmer og ein vararepresentant. Medlemene og vararepresentanten blir valde for to år om gongen. Det er berre medeigarane med stemmerett (kfr. § 8 pkt. 2) og ektefelle/sambuarar til desse som er valbare.

Valnemnda skal koma med forslag til medlemmer til styret, valnemnd og revisor. Forslaget skal gjerast kjent for styret seinast to veker før dato for årsmøtet.

§ 14. SIGNATURETT

Styret har i fellesskap signaturrett.

§ 15. VEGAVGIFT

1. Årsavgift

Medeigarane er pliktige å betale årsavgift fastsett av årsmøtet. Medeigar skal ikkje betale årsavgift for ubebygd tomteeigedom. Det blir avgiftsplikt når byggeløyve ligg føre.

2. Byggeavgift/tilkoplingsavgift

Byggeavgifta/tilkoplingsavgifta er kr 15 000. Årsmøtet kan endre avgifta. Slik endring er ikkje vedtektsendring, kfr. § 20.

Ved sal/bortfeste av nye regulerte tomter skal avgifta betalast. Det er seljar/bortfestar som krev avgifta inn og som er ansvarleg for innbetaling til veglaget. Betaling skal skje uoppfordra seinast 14 dagar etter tinglyst skøyte/festekontrakt.

Eigarar av eksisterande, men ubebygde tomter, skal betale avgifta når byggeløyve ligg føre.

4. Spesielt for gnr. 9 bnr. 3 og 28 bnr. 42

Eigarane av gnr. 9 bnr. 3 og 28 bnr. 42 kan bruke vegane til vanleg bruk utan å betale avgift.

§ 16. ANSVAR FOR SKADER

Alle som brukar vegen og som ikkje held seg til vedtektene eller rettar seg etter pålegg frå styret, er sjølve ansvarlege for skader dei slik påfører vegen. Dersom skader ikkje blir tilfredsstillande utbetra, kan styret få utført utbetringa for medeigaren/brukaren si rekning.

§ 17. KOSTNADER

Drift-, vedlikehalds- og opprustingskostnader som ikkje blir dekkja av avgifter/vegfondet, skal utliknast i forhold til eigardelen og kan krevjast inn forskottsvis.

§ 18. OVERSKOT (VEGFOND)

Veglaget skal bruke eventuelt overskot til å bygge opp eit vegfond. Midlane frå vegfondet skal nyttast i samsvar med vedtektene. Overskot kan ikkje utbetalast som utbytte.

§ 19. UTMELDING

Det er ikkje høve til å melde seg ut av veglaget.



§ 20. ENDRINGAR

For å endre desse vedtektene krevst minst 2/3 fleirtal av dei frammøtte. Ved avstemming har kvar stemme i forhold til sin eigardel. Medeigar av ubebygd tomteeigedom har ikkje stemmerett for denne eigedomen.

§§ 1-6, 17-20 kan ikkje endrast.

Det er likevel høve til endring av dei paragrafane som ovanfor er sperra for endring, dersom samtlege medeigarar med stemmerett i veglaget skriftleg gjev sitt samtykke til endringa.

8. Mellombels ordning

Jordskifteretten meiner det er tenleg at veglaget kjem i funksjon raskt. Det blir difor bestemt at vedtektene for Sandodden veglag også blir gjeldande som mellombelse reglar frå saka er slutta til ho er rettskraftig. Heimelen for slik mellombels ordning er jordskiftelova § 3-34.

9. Sakskostnadene

Sakskostnadene er gebyr som skal fastsetjast i samsvar med jordskiftelova §§ 7-2 til 7-5.

I denne saka er det 69 partar og 55 eigedomar. Partsgebyret (utrekna etter rettsgebyret på kravtidspunktet og talet på eigedomar) ville då bli om lag 130 000 kroner. Jordskifteretten meiner at arbeidsmengda i saka tilseier at gebyret kan reduserast. Jordskifteretten finn difor å kunne redusere gebyret til kr 55 800, jf. jordskiftelova § 7-5.

Desse kostnadene skal fordelast på partane etter nytte, jf. jordskiftelova § 7-6.

Jordskifteretten meiner alle har hatt nytte av saka og at vilkåra i jordskiftelova §§ 3-2, 3-3 og 3-18 er oppfylte.

Jordskifteretten meiner at nytta er rimeleg lik for kvar hytteeigedom. Som hytteeigedom blir og medrekna dei nyregulerte tomtene som blir utløyste av vegsystemet:

- Gnr. 8 bnr. 1 har 11 nye tomter
- Gnr. 9 bnr. 1 har fire nye tomter
- Gnr. 9 bnr. 3 har 12 nye tomter
- Gnr. 28 bnr. 42 har 15 nye tomter

Kostnadene pr. hytteeigedom blir då kr 600. Nausteigedomane er ikkje medrekna.

.....

10. Tinglysing

Når saka er rettskraftig vil utdrag av saka bli tinglyst på eigedomane som er omfatta av saka.

Slutning

Dette jordskiftet blir å gjennomføre slik det går fram av pkt. 4.3 og pkt. 5-9 ovanfor.

Sak 18-159870REN-JFAG Sandoddvegen er med dette avslutta.



Fagernes, 5. juli 2019

Olav Ranum (s.)

Rett utdrag:
Anslaug Ljerstad
e.f.





VALDRES JORDSKIFTERETT

Dok 812

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse
18-159870REN-JFAG

Dato
10.10.2019

Tinglysing - 18-159870REN-JFAG Sandoddvegen

Vi sender med dette tinglygingsutdrag med gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31.
Saka er rettskraftig og skal tinglyst på følgende eigedomar:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Vestre Slidre (0543)	7	13
Vestre Slidre (0543)	8	1
Vestre Slidre (0543)	8	15
Vestre Slidre (0543)	8	18
Vestre Slidre (0543)	8	25
Vestre Slidre (0543)	8	26
Vestre Slidre (0543)	8	28
Vestre Slidre (0543)	8	30
Vestre Slidre (0543)	8	31
Vestre Slidre (0543)	8	32
Vestre Slidre (0543)	8	33
Vestre Slidre (0543)	8	41
Vestre Slidre (0543)	9	1
Vestre Slidre (0543)	9	3
Vestre Slidre (0543)	9	17
Vestre Slidre (0543)	9	20
Vestre Slidre (0543)	9	21
Vestre Slidre (0543)	9	25
Vestre Slidre (0543)	9	27
Vestre Slidre (0543)	9	29
Vestre Slidre (0543)	9	30
Vestre Slidre (0543)	9	31
Vestre Slidre (0543)	9	32
Vestre Slidre (0543)	9	33
Vestre Slidre (0543)	9	34
Vestre Slidre (0543)	9	37
Vestre Slidre (0543)	9	41
Vestre Slidre (0543)	9	43
Vestre Slidre (0543)	9	45

Postadresse
Postboks 180, 2801 Fagernes

Besøksadresse
Nord-Aurdal rådhus, Fagernes

E-post/Internet
valdres.jordskifterett@domstol.no
<http://www.domstol.no/jfag>

Organisasjonsnummer
974726882
Telefon
61992800



Vestre Slidre (0543)	9	46
Vestre Slidre (0543)	9	51
Vestre Slidre (0543)	9	52
Vestre Slidre (0543)	9	56
Vestre Slidre (0543)	9	59
Vestre Slidre (0543)	9	66
Vestre Slidre (0543)	9	69
Vestre Slidre (0543)	9	70
Vestre Slidre (0543)	28	13
Vestre Slidre (0543)	28	15
Vestre Slidre (0543)	28	16
Vestre Slidre (0543)	28	19
Vestre Slidre (0543)	28	20
Vestre Slidre (0543)	28	21
Vestre Slidre (0543)	28	22
Vestre Slidre (0543)	28	28
Vestre Slidre (0543)	28	29
Vestre Slidre (0543)	28	30
Vestre Slidre (0543)	28	32
Vestre Slidre (0543)	28	36
Vestre Slidre (0543)	28	37
Vestre Slidre (0543)	28	38
Vestre Slidre (0543)	28	39
Vestre Slidre (0543)	28	40
Vestre Slidre (0543)	28	42
Vestre Slidre (0543)	28	43

Tinglysinga gjeld rettsendrande sak.

Tinglysinga er fritaken for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Ver venleg å returnere det tinglyste dokumentet til

Bedriftsnr. 974726882
Valdres jordskifterett
Postboks 180, 2901 Fagernes

Vi ber om at grunnboksutskrift ikkje blir lagt ved når det tinglyste dokumentet blir returnert til oss.

Med helsing
Valdres jordskifterett

Annlaug Kjørstad (sign.)
saksbehandler

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart



Valdres jordskifterett
18-159870REN-JFAG

Side 2 av 2

Nabolagsprofil

Sandodden 71

Høyde over havet

948 m



Offentlig transport

Høyme Linje 305, 306	18 min	12.1 km
Kårstad Linje 305, 306	20 min	12.6 km

Avstand til byer

Fagernes	50 min
Gjøvik	2 t 14 min
Hamar	2 t 51 min
Oslo	3 t 31 min

Ladepunkt for el-bil

Vang barne- og ungdomsskule	34 min
Recharge Coop Marked Vang	35 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 97 m
- 99 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Raudalen Alpin
- Kjøretid: 50 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

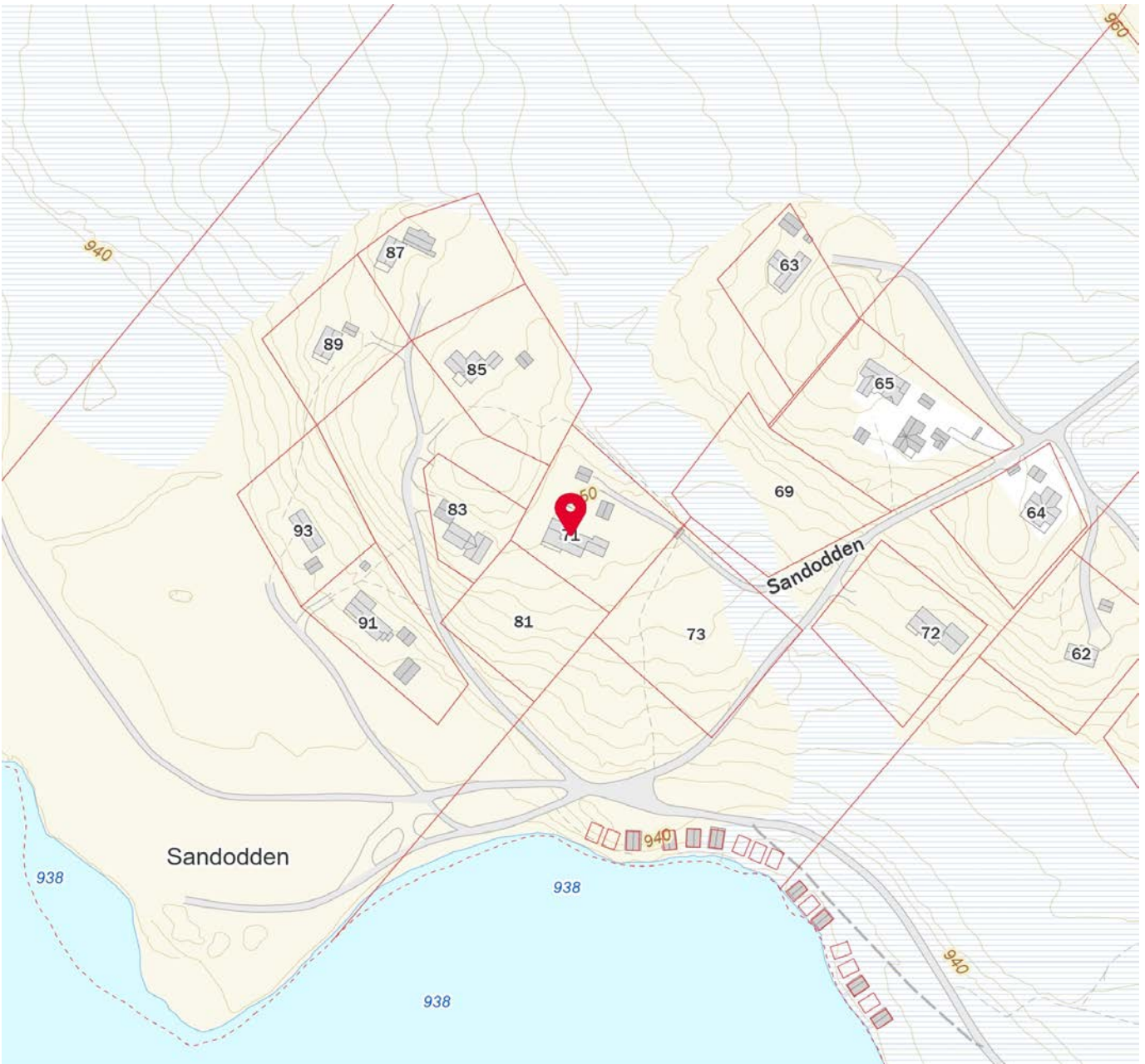
Lomen Stavkyrkje	24 min
Høre Stavkyrkje	25 min
Vikabråten	32 min
Garden Kvam	33 min

Sport

Ristetun Ballspill	20 min	13 km
Tveit stadion Fotball	24 min	18.1 km

Dagligvare

Snarkjøp Syndingstøga	4 min	
Joker Ryfoss Post i butikk, PostNord	21 min	14.1 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 2024



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 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



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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: Sandodden 71
2967 LOMENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ingrid SkrindsrudTelefon: 901 25 967
E-post: ingrid.skrindsrud@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