

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 113 640,-
Total ink omk.: Kr 4 603 640,-
Selger: Lars Jacobsen Gjefsen
Marte Gjefsen Helliesen
Bjørnar Sørensen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 95/95 kvm
Tomtstr.: 1400 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 113
Oppdragsnr.: 1201250101

Opplev roen, lyset og naturen på Nordre Syndin! Innbydende hytte med nydelig utsikt.

Med nydelig utsikt mot fjell og vann, kort vei til sommerlige aktiviteter som bading, padling og fjellturer, samt til milevis med oppkjørte skiløyper i vakkert, vinterhvitt fjellterreng, er denne hytta på Nordre Syndin et flott utgangspunkt for opplevelsesrike dager i nydelig natur. Hytta ligger åpent og svært solrikt til, litt opp fra vannet på Nordre Syndin, og omtrent 1,8 km fra Syndinstøga, hvor man finner en mindre butikk, fristende servering og ulike arrangementer.

Hytta er opprinnelig fra 2012, men ble tilbygd i 2022. Den fremstår som en lys og koselig hytte med alle fasiliteter og god plass til hele familien. På gulvene er det vakker 1-stavs parkett, med unntak av entré/gang og bad, hvor det er flislagt gulv med varmekabler.

Vi ønsker velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	42
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	74
Informasjon fra kommunen	80
Informasjon om avløpsanlegg	114
Informasjon om el-anlegg	115
Energiattest	116
Bekreftelse på formuesverdi	117
Grunnbok og tinglyst dagbok	118
Nabolagsprofil	124
Andre vedlegg	126
Budskjema	133

Om Kviissyndin 162

Om boligen

Areal

BRA - i: 95 kvm

BRA totalt: 95 kvm

TBA: 19 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 95 kvm Gang, stue/kjøkken, stue, tre soverom, bad, toalettrom og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 kvm Terrasse.

Ikke målbare arealer

13 m². Hemsrom er definert med areal ved lav himlingshøyde. Høyde under 1,9 meter

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Ny arealstandard:

- Terrasse er definert som åpent areal.

- Hemsrom er definert med areal ved lav himlingshøyde. Høyde under 1,9 meter

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset

veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1400 kvm

Tomtebeskrivelse

Trivelig naturtomt åpent beliggende i lett kupert høyfjellsterreng. Opparbeidet adkomst med gruset veg og parkering.

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

Det sies ofte at har du først besøkt Syndin, da drømmer du alltid om å komme tilbake! Og om du reiser opp til denne koselige hytta på Nordre Syndin vil du skjønne hvorfor mange sier nettopp det! Med sine åpne vidder, vakre fjell og ikke minst de tre Syndinvannene som ligger på rad og rekke, er dette et nydelig område å komme opp til! Turterrenget innbyr til aktiviteter året rundt, om en da ikke bare ønsker å nyte gode dager ved hytta som ligger åpent med fantastisk utsikt utover området.

Kviissyndin 162 ligger meget solrikt til opp for vannet på Nordre Syndin, nær 950 moh. Her kan man nyte gode dager med storslått utsikt over vannet, stølslaget og fjell som blant annet Kruk og Geiteknappen, to topper på Gilafjellet i Helin Plantepark.

Den nydelige utsikten kan ikke nevnes for ofte, og kan gjerne nytes ute på terrassen eller inne fra hytta som har mange vinduer og terrassedører med glassfelt i både stue og stue/kjøkken. Utsikten er vakker og spennende gjennom hele døgnet og året med skiftende vær og lysforhold!

Hytta har blitt tilbygd og oppgradert de senere år og har alle fasiliteter. Dette er et flott sted som kan brukes sommer som vinter, gjerne også i jule- og nyttårshelgen og, ikke minst, i påsken. Det er bare å nyte livet i stille og fredelige omgivelser, lese en god bok eller benytte seg av alle de fantastiske turmulighetene som omgir eiendommen!

Start gjerne sommerdagen med en frisk morgendukkert, prøv fiskelykken eller ta en liten rotur. Syndin 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 fin tur kan være å følge ruta videre over stølslagene fra Syndin til Trollhovd og videre til Vaset.

Gilafjellet er flott uansett årstid, og toppturer til Nøsakampen via Skardtjernet, til Kruk, Sonjavarden, Grønsenknippal og Hugakollen gir alle vakre naturopplevelser. På turen kan man også være heldig å finne multer til juledesserten! For den jaktinteresserte er det mulig å kjøpe jaktkort for småvilt som rype, hare og skogsfugl.

Om vinteren finner man velpreparerte skiløyper ca. 150 meter fra eiendommen, så her er det bare å spenne på seg skiene og gå ut i vakker natur. Løypene er tilknyttet et stort løypenett med flotte løyper til både Vaset og Nøsen.

Fra Kviissyndin 162 er det ca. 1,8 km til koselige Syndinstøga, som byr på spennende butikk og fristende servering. Om en ønsker å prøve slalåmskiene en dag, er det ca. 45-60 minutters kjøring til Vaset, Filefjell og Beitostølen. På Syndinområdets egen nettside: www.syndin.no kan du finne mye nyttig informasjon og se mange nydelige bilder fra Syndin.

Velkommen til Syndin!

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Frittliggende hytte.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Tor-Audun Eriksen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport. Denne følger vedlagt i salgsoppgaven.

Fritidseiendommens bebyggelse består av fritidsbolig oppført med alt på en flate og i kjente konstruksjoner. Jamfør matrikelopplysninger er byggeår 2012, og med ferdigattest utstedt i 2015.

Det er oppdaget noen avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Bygning fremstår å ha vært i lite bruk og hoveddel av hytta fremstår tilnærmet ubrukt. Ny eier må regne med kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderinger.

NB:

Det foreligger ikke noe informasjon på septikanlegg og vanntilførsel i bygget. Ved kontroll av boligmappa.no, er det kun innlagt FDV fra utførende elektriker på bygget. Øvrige fagområder har ikke lagt inn FDV for sine arbeider.

Fritidsbolig

Byggeår: 2012. Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Ferdigattest utstedt i 2015. Senere er hytta tilbygget i 2022 og med ferdigattest utstedt i 2024.

Tilbygg: 2022. Tilbygg til hytte.

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

Vedlikehold: Bygningen er jevnlig vedlikeholdt sett i forhold til alder, bruk og type bygning.

UTVENDIG

Bygget har saltak-konstruksjon oppført med sperrekonstruksjon og A -takstoler i tre med innredet hemsrom. Taktekkingen er av pappshingel med takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning med liggende kledning i gavler.

På hems er det inspeksjonsmulighet til kneloft via luker.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Ved stikkprøver er vinduer dater fra 2012 og 2022.

Bygningen har malt hovedytterdør og malte terrassedører i tre.

Terrasse i trekonstruksjon oppbygd med konstruksjonsvirke og terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.

INNVENDIG

Overflater 'Anneks' Innvendig er gulver belagt med 1 stav parkett på tilfarere. Fliser i entré. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. I stue er det rausta himling.

Overflater 'Hoveddel' Innvendig er gulver belagt med 1 stav parkett.

Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. I stue/kjøkken er det rausta himling med synlige limtredragere og innredet hemsrom.

Bygget har gulv mot grunn av støpt betongdekke. I 'anneks' er gulver lagt opp tilfarere.

Det er montert 2. stk stålppe i bygget. Det er tilkoblet vedovner.

Bygningen har liten krypkjeller oppbygd med betongkummer under trebjelkelag og stubbegulv. Tilkomst via luke i gulv i bod.

Bygget har malt tretrapp opp til innredet hemsrom.

Innvendig har bygget fabrikkmalte kompakte fyllingsdører, hvitmalte karmmer med dempepakning og eiketerskler.

-

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Fritidsbolig

Utvendig

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert frostsprengte nedløp.

Tiltak:

- Stigetrinn for feier må monteres.

- Andre tiltak:

- Frostsprengte nedløp må holdes under oppsikt, og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning med liggende kledning i gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Stedvis manglende overflatebehandling.

Tiltak:

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Bygget har saltak-konstruksjon oppført med sperrekonstruksjon og A-takstoler i tre med innredet hemsrom. Ved hems er det inspeksjonsmulighet til kneloft via luker. Det mangler inspeksjonsmulighet ellers.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er påvist andre avvik:

- Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Begrenset lufting er registrert på 'anneks' bygget jmf. tegninger.

Tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres.

- Andre tiltak:

- Innhent dokumentasjon, om mulig

Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Ved stikkprøver er vinduer dater fra 2012 og 2022. D

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Stedvis påbegynt værslitasje på de eldste vinduene.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrasse i trekonstruksjon oppbygd med konstruksjonsvirke og terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er manglende ferdigstilling av plattinger eller tilsvarende løsning ved hovedinngang og ved terrassedør.

Tiltak:

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Innvendig

Overflater,TG3

Overflater 'Anneks' Innvendig er gulver belagt med 1 stav parkett på tilfarere. Fliser i entré. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. I stue er det rausta himling.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er synlige avvik på gulver i form av sprekker mellom gulvbord og svikt i enkelte gulvbord.

Tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Bygget har gulv mot grunn av støpt betongdekke. I 'anneks' er gulver lagt opp tilfarere. Gulver er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i stue og gang i anneks, samt gang, soverom og stue/kjøkken i hoveddel. Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i stue (anneks)over en lengde på 2 m. Det er målt ca. 20 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet. (anneks)

I gang, soverom x 3 og stue/kjøkken er det målt ca. 5 mm avvik gjennom hele etasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Tiltak med oppretting må sees i sammenheng med tiltak lagt under kontrollpunkt 'overflater - Anneks'

Pipe og ildsted,TG2

Det er montert 2. stk stålpipes i bygget. Det er tilkoblet vedovner.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist andre avvik:
- Ildsted står veldig nærme brannmur.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Avstand til brannmur bør kontrolleres mot monteringsanvisning for ovnen.

Krypkjeller,TG2

Bygningen har liten krypkjeller oppbygd med betongkummer under trebjelkelag og stubbegulv. Tilkomst via luke i gulv i bod. Det er vurdert å være en krypkjeller/rom under toalettrom i 'anneks'

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke noe tilkomst til kryperom under toalettrom i anneks.

Tiltak:

- Bedre ventilering må etableres.
- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Innvendige trapper,TG2

Bygget har malt tretrapp opp til innredet hemsrom. Det er ikke spesielle krav til trapp som leder til loft/hems som ikke er målbare eller til rom for varig opphold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Trappen mangler håndløper og lysåpningen mellom trinn er for stor, hvilket er i strid med de krav som gjelder for trapp når denne fører til rom med måleverdig areal. Hemsrom har ikke måleverdig areal (blant annet takhøyde under 1,9 m), men rommet er panelt og fremstår som at det kan brukes til boligformål slik som loftstue, ekstra soveplass osv. Det er manglende håndløper

Tiltak:

- Når arealet på hemsrom ikke har måleverdig areal, vil ikke kommunen gi pålegg om at trappen skal utbedres så lenge trappen tilfredsstiller kravene i prosjekteringsfasen. Kjøper må ut fra bruk av hemsrom og egen personsikkerhet vurdere om sikringstiltak må iverksettes og eventuelle hvilke tiltak dette skal være. Bygningssakkyndig har ikke vurdert om reglene for personsikkerhet i prosjekteringsfasen er overholdt. Dette er det prosjekterende som er ansvarlig for.

Våtrom - Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Ved kontroll av sluk er det synlig slukmansjett under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Avvik registrert rundt rørgjennomføring i gulv til urinal.

Tiltak:

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Spesialrom - Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Toalettrom i 'Anneks'. Gulv belagt med 1-stav parkett. Vegger er kledd med gulvbord av laminat. Trepanel i himling. Det er montert vegghengt skapinnredning av laminerte trefiberplater/fronter. Det er montert benkeservant og cinderella forbrenningstolett med elektrisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:
- Laminatgulv på vegg er stedvis løs.

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Nærmere undersøkelser og lokal utbedring.

Tekniske installasjoner

Ventilasjon, TG2

Bygget har naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak:

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Elektrisk anlegg, TG3

Sikringsskap i gang i 'Anneks' og med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Det er utvendig påkoblingsskap med fjernavleser på yttervegg. Spørsmål til eier er ikke besvart.

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

Generelt om anlegget

2. 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

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

Inntak og sikringsskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? - Ja
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? - Ja
6. 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
Generell kommentar
Utvendig strømtilførsel påkoblingskap ligger synlig i dagen.
Kostnadsestimat satt for lokal utbedring med nærmere undersøkelser og nedgraving av strømførende kabel.
Kostnadsestimat : Under 10 000

Branntekniske forhold, TG3

Det er ikke registrert røykvarsler/brannslukningsapparat i bygget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? - Ja
2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? - Ja
3. Er det skader på røykvarslere? - Ukjent
4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? - Ukjent
Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter, TG2

Bygningen har ringmur av isolerte ringmurselementer istøpt betong, og med støpt plate av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Isolerte grunnmurselementer er ikke tilfredsstillende tildekket ut ifra krav til brannsikring.
- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.
- Stedvis synlige skader på betongplater på ringmur og manglende fug/tetting mellom elementskjøter.

Tiltak:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendige avløpsrør er av plast og tilkoblet septiktank. Utvendige vannledninger er av plast. I følge eier er vann tilkoblet grunnboret brønn på eiendommen. Informasjon fra grunnboring bør fremlegges.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

- Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

Tiltak:

- Vannkvalitet må dokumenteres
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Septiktank, TG2

Septiktanken er av glassfiber. Synlig på tomten.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Tiltak:

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Verditakst

Kr 4 400 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

Pkt. 3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? -

Ja.

Tekniske installasjoner

Pkt. 16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? - Ja.

Har du opplevd at dette har vært ustabil? - Nei, ikke som jeg kjenner til.

Eiendommen og omgivelsene

Pkt. 26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? - Ja. Bygge år opprinnelig 2015.

Nybygg 2024.

Er tiltaket godkjent av kommunen? - Ja. Godkjent år 2022 av Vang kommune.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte med:

Gang, stue/kjøkken, stue, tre soverom, bad, toalettrom og gang.

Hems med lav takhøyde.

Terrasse.

Standard

Med nydelig utsikt til fjell og vann, kort vei til sommerlige aktiviteter som bading,

padling og fjellturer, samt til milevis med oppkjørte skiløyper i vakkert, vinterhvitt fjellterreng, er denne hytta på Nordre Syndin et flott utgangspunkt for opplevelsesrike dager i nydelig natur. Hytta ligger åpent og meget solrikt til litt opp for vannet på Nordre Syndin, omlag 1,8 km fra Syndinstøga hvor en finner en mindre butikk, fristende servering og ulike arrangement.

Hytta er opprinnelig fra 2012, men ble tilbygd i 2022, og er en lys og koselig hytte med alle fasiliteter og god plass til hele familien. Den ligger på en åpen naturtomt med mulighet for flere hyggelige uteplasser i tillegg til hyttas overbygde terrasse.

Inne i hytta er det åpent, lyst og luftig med mange vinduer og terrassedører med glassfelt. På gulvene er det vakker 1-stavs parkett, med unntak av i entré/gang og på bad hvor det er fliser og varmekabler. Hytta har to stuer med raustet himling og peisovner tilknyttet stålpiper, noe som gir ekstra rask oppvarming. I den ene stuen er det åpen løsning til kjøkken med pen innredning i heltre. Kjøkkeninnredningen har malte fronter og heltre benkeplate i eik med nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål. Integrerte hvitevarer med platetopp, to stekeovner, komfyrvakt og vannstoppsystem. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Fra stue/kjøkken er det trapp opp til en koselig hems med lav takhøyde. (Grunnet lav takhøyde er ikke hemsens godkjent til rom for varig opphold) Her kan man gjerne ha en koselig liten stue, og kanskje en praktisk kontorplass for hjemmekontor i forbindelse med en langhelg på hytta. Hemsens vil garantert være populær for familiens barn og ungdom. Fra hemsens er det dør ut til kne loft med lagringsmuligheter.

I hytta er det tre soverom. Soverommene er bygget under anbefalt størrelse (7 m²) for oppholdsrom. På soverom er det avvik på vindusflate på minst 10% av gulvarealet for å sikre tilstrekkelig dagslys i rommet.

Hytta har et delikat bad med flislagte gulv med varmekabler. Veggene har trepanel, med unntak av i dusjsonen hvor det er fliser. Badet har benkeskap med heldekkende servant, overskap med speildør og et vegghengt skap. Det er badekar med dusj på vegg og glassvegg mot baderomsinnredningen. På badet er det urinal-toalett og elektrisk styrt vifte. Hytta har også et eget toalettrom med servantskap og Cinderella forbrenningstoalett med elektrisk avtrekk. Varmtvannstanken på ca. 200 liter er plassert i kryperom.

Det er godt med garderobe- og oppbevaringsplass i hyttas romslige ganger.

Innbo og løsøre

Eiendommen selges umøblert med unntak av hvitevarer som medfølger i handelen. Øvrig innbo/løsøre medfølger ikke.

Hytta vil ikke bli ytterligere vasket eller rengjort før overtakelse, men overleveres slik

den fremstår på visning.

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.

Diverse

Vi gjør oppmerksom på at noen av bildene er illustrasjonsfoto. Disse er teksten med dette.

Vang kommune har ingen opplysninger om branntilsyn på denne eiendommen.

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.

Det er ikke registrert røykvarslere/brannslukningsapparat i hytta. Dette blir kjøpers ansvar, kostnad og risiko å påse.

Kunden har selv valgt takstmann. Taksten er utført av en ansatt i et godt etablert firma som benyttes av flere meglerkjeder i Valdres. Firmaet eies delvis av ektefellen til en ansatt hos vårt foretak. Forholdet er kjent og vurdert, og anses ikke å ha betydning for oppdragets uavhengighet.

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

Ved og strøm.

To ovner.

Varmekabler på bad og i yttergang.

Panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Griug Vang energi opplyser:

Anlegget har aldri vært kontrollert.

Forbruk i 2024 var 9075 kWh. Dette vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energimerke

D

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 490 000

Omkostninger kjøper

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

113 640 (Omkostninger totalt)

130 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 603 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 620 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 623 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25.

Tilsyn-/feiegebyr pr år: kr. 457,-.

Tilsynsgebyr spredt avløp pr. år kr. 500,-.

Slamtømming: Grunnsats pr tømming: kr. 1.461,- + Slamavskiller kr. 577,- pr. m3.

VKR opplyser:

Her er det registrert en slamavskiller på 2 m3, som tømmes hvert fjerde år med avvanningsbil.

Sist tømt 25.09.2023.

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

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 1.000,-

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

I tillegg opplyser selger at man påberegne utgifter til:

Bomavgift ca kr. 70,- (Satsen kan variere med årstidene)

Brøyting ca kr 3.300,- (Summen gjelder for sessongen 2025/2026 og vil variere ut fra snømengde og arbeid.)

Løypeavgift (I dagbonr. 1037662 fremkommer det at eier av hytta er forpliktet til å betale løypeavgift som for tiden er gjeldende i området. Nåværende eier har ikke betalt løypeavgift og opplyser at det ikke har vært pliktig løypeavgift pr nå. Det stilles ingen garanti om at denne avgiften ikke blir pliktig i fremtiden, da den er tinglyst.)

Tilbud om 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 96, bruksnummer 113 i Vang kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3454/96/113:

12.12.2011 - Dokumentnr: 1037662 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om årlig løypeavgift.

09.11.2009 - Dokumentnr: 849158 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3454 Gnr:96 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1262022 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0545 Gnr:96 Bnr:113

12.12.2011 - Dokumentnr: 1037662 - Bestemmelse om båt plass
Rettighet hefter i: Knr:3454 Gnr:96 Bnr:3
Rettighet hefter i: Knr:3454 Gnr:96 Bnr:132
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen. Kopi følger vedlagt i salgsoppgaven.

Fritidsbolig

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

Jmf. matrikkel er det utstedt ferdigattest på arbeider i 2015. Hytta er senere tilbygget i 2022, og med ferdigattest i 2024.

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

Ukjent, da eier er død.

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

Soverommene er bygget under anbefalt størrelse (7 kvadratmeter) for oppholdsrom. På soverom er det avvik på vindusflate på minst 10% av gulvarealet for å sikre tilstrekkelig dagslys i rommet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.01.2015.

Vei, vann og avløp

Helårsvei.

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Eiendommen har avløpsløsning for gråvann/urinal. Septiktanken av glassfiber.

Cinderella forbrenningstolett.

Kommunen opplyser at eiendommen har privat avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner

Id: 0545K001

Navn: Kommuneplanens arealdel, Vang kommune 2015-2027

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 18.12.2014

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/206/0545K001_f%c3%b8resegner.pdf

- https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/218/0545K001_plankart.pdf

Reguleringsplaner

Id: 0545R067

Navn: R67-Kviissyndin_2009

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 12.03.2009

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/189/0545R067_f%c3%b8resegn.pdf

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen ligger i et svært viktig friluftsområde
- Eiendommen ligger i et moderat til lavt aktsomhetsområde for radon
- Eiendommen ligger i delfelt vannkraft Nordre Syndin, Ala kraftverk
- 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.

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.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglens vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 4.479,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 3.490,-, samt provisjon kr. 59.000,-. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

Fredric Bachér
Eiendomsmegler
fredric.bacher@aktiv.no
Tlf: 478 14 975

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Valdres Eiendomskontor AS, organisasjonsnummer 979 870 167
Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes

Salgsoppgavedato

20.04.2026





- Velkommen inn! -





ILLUSTRASJON



ILLUSTRASJON



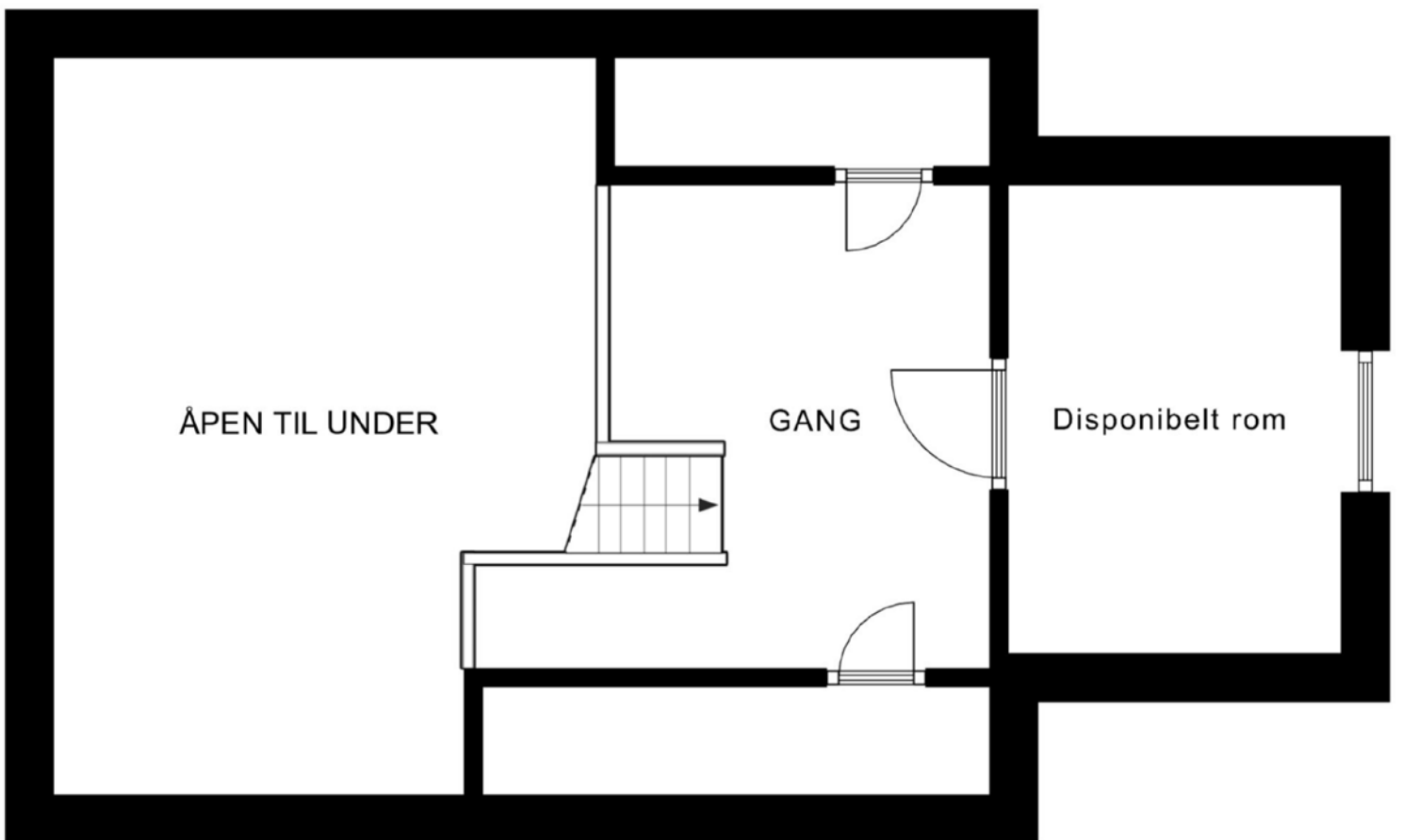




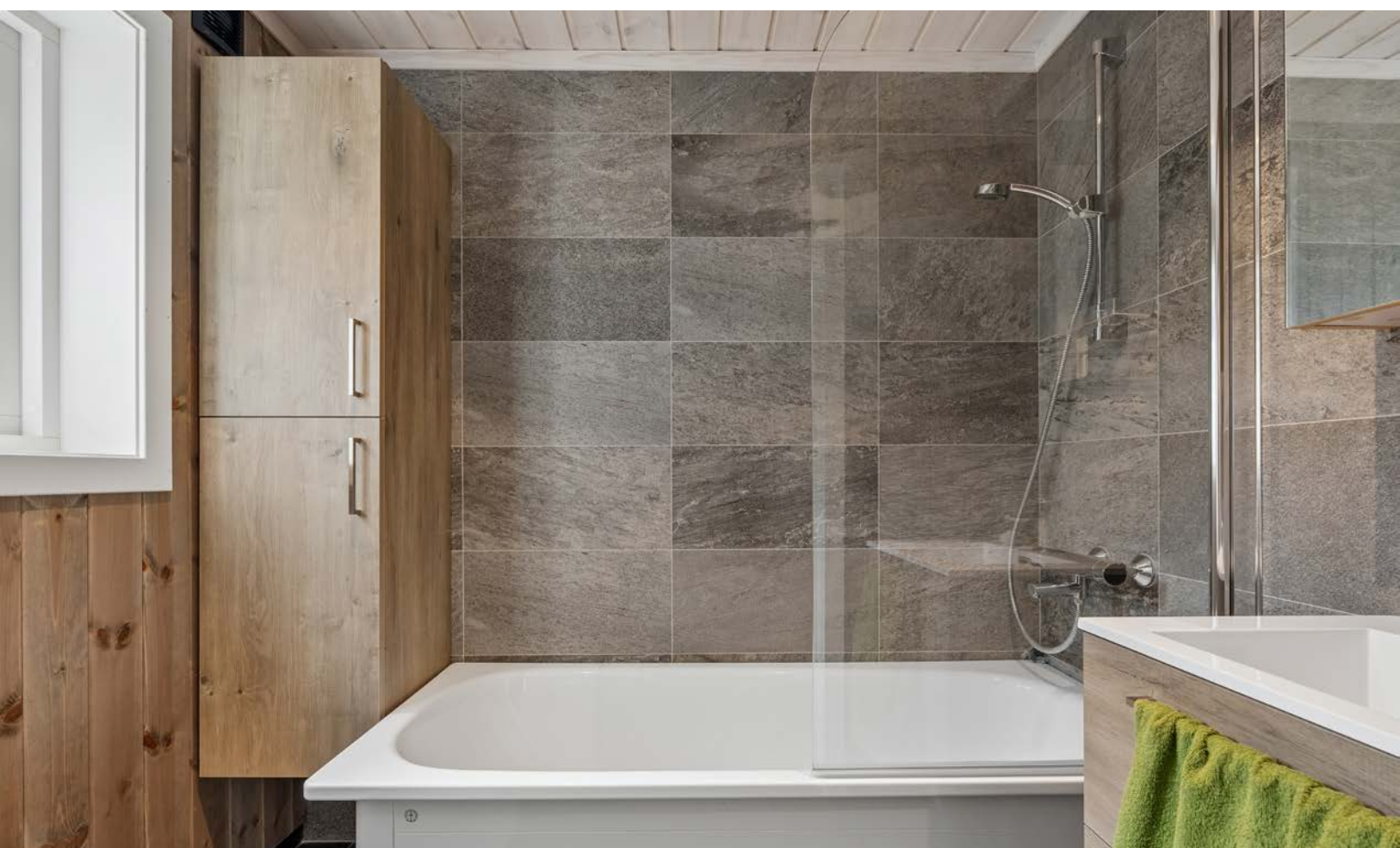


ILLUSTRASJON









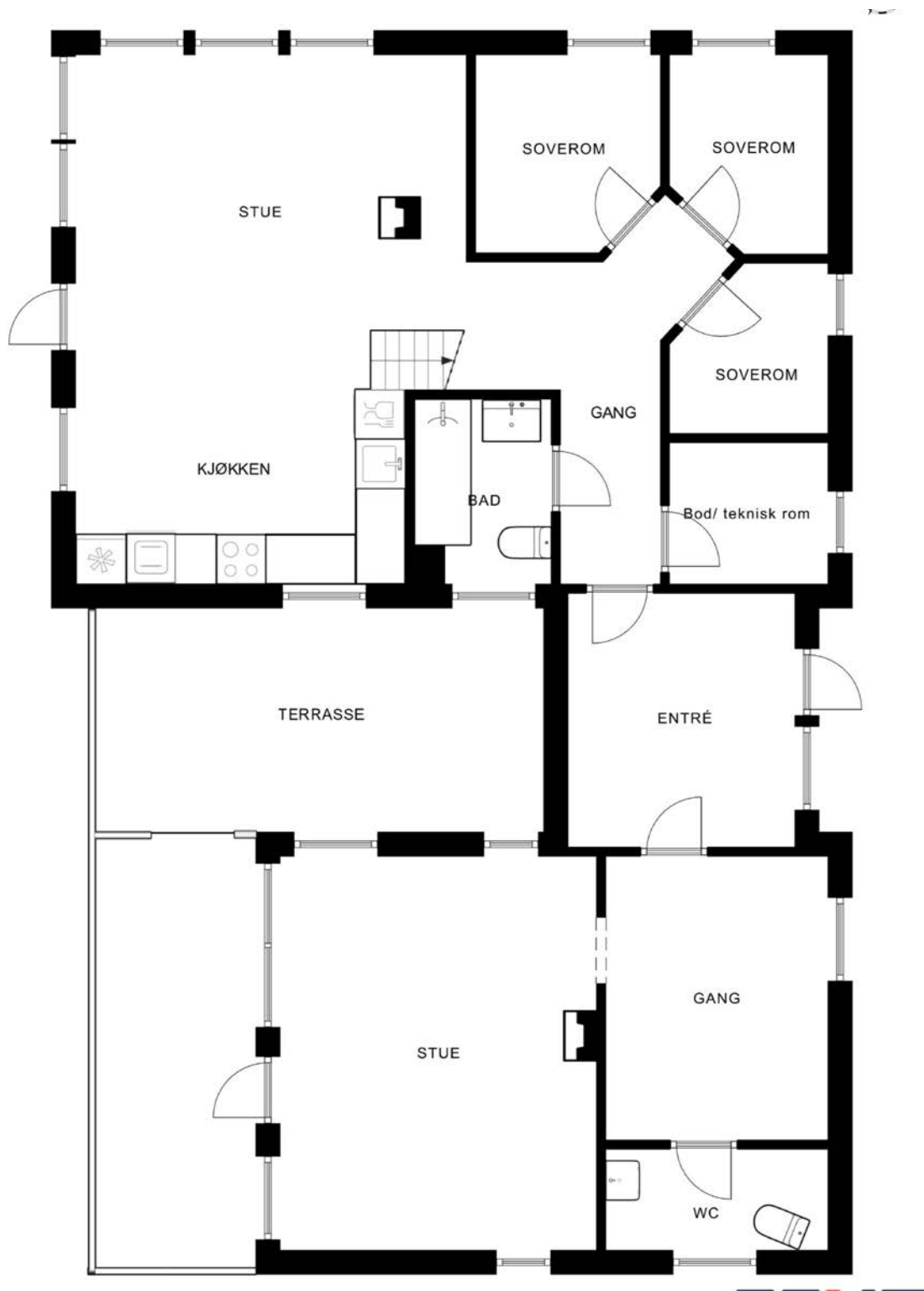






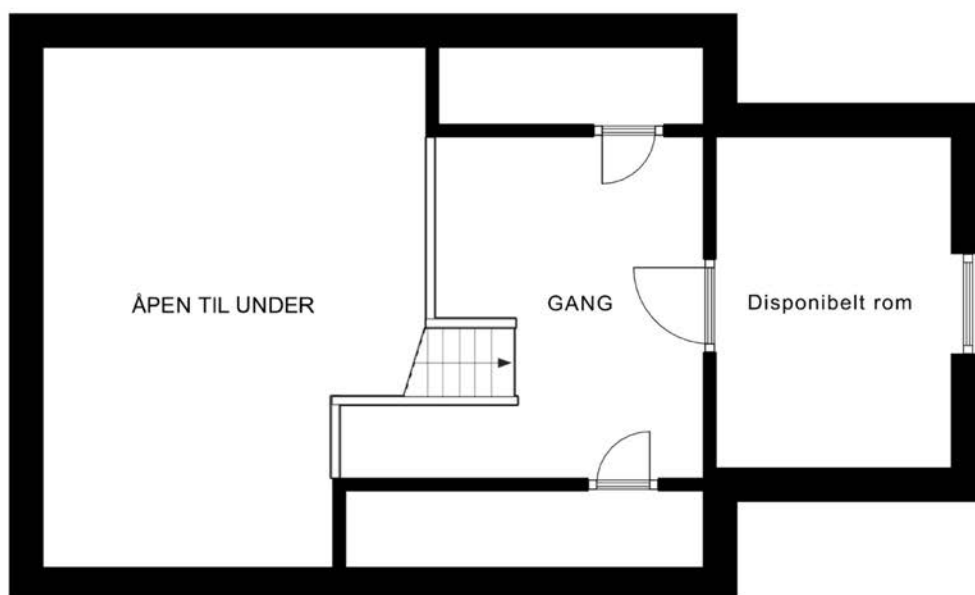


Plantegning



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

Plantegning







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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Kviissyndin 162, 2973 RYFOSS
 VANG kommune
 # gnr. 96, bnr. 113

Markedsverdi

4 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 14.08.2025

Rapportdato: 09.09.2025

Oppdragsnr.: 21462-1332

Eiendomsverdi ref nr: BB7255

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2025298



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger øst for vannet Nordre Syndin, i Syndin-området i Vang kommune. Fritidseiendommens bebyggelse består av fritidsbolig oppført med alt på en flate og i kjente konstruksjoner. Jamfør matrikelopplysninger er byggeår 2012, og med ferdigattest utstedt i 2015.

Det er oppdaget noen avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Bygning fremstår å ha vært i lite bruk og hoveddel av hytta fremstår tilnærmet ubrukt. Ny eier må regne med kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderinger.

NB:

Det foreligger ikke noe informasjon på vanntilførsel i bygget. Ved kontroll av boligmappe.no, er det kun innlagt FDV fra utførende elektriker på bygget. Øvrige fagområder har ikke lagt inn FDV for sine arbeidere.

Fritidsbolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget har saltak-konstruksjon oppført med sperrekonstruksjon og A-takstoler i tre med innredet hemsrom. Taktekkingen er av pappshingel med takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning med liggende kledning i gavler.

På hems er det inspeksjonsmulighet til kneloft via luker.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Ved stikkprøver er vinduer dater fra 2012 og 2022. Bygningen har malt hovedytterdør og malte terrassedører i tre. Terrasse i trekonstruksjon oppbygd med konstruksjonsvirke og terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater 'Anneks' Innvendig er gulver belagt med 1 stav parkett på tilfarere. Fliser i entré. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. I stue er det rausta himling. Overflater 'Hoveddel' Innvendig er gulver belagt med 1 stav parkett. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. I stue/kjøkken er det rausta himling med synlige limtredragere og innredet hemsrom.

Bygget har gulv mot grunn av støpt betongdekke. I 'anneks' er gulver lagt opp tilfarere.

Det er montert 2. stk stålpipen i bygget. Det er tilkoblet vedovner.

Bygningen har liten krypkjeller oppbygd med betongkummer under trebjelkelag og stubbegulv. Tilkost via luke i gulv i bod. Bygget har malt tretrapp opp til innredet hemsrom.

Innvendig har bygget fabrikkmalte kompakte fyllingsdører, hvitmalt karm med dempepakning og etiketerskler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser i våtsone og trepanel ellers. Taket har trepanel. Gulv belagt med fliser og sokkelflis på vegg. Det er gulvvarme via varmekabler. Rommet har innredning av laminerte trefiberplater. Det er montert benkeservant med skuffer, vegghengt speilskap, vegghengt skap, urinal-toalett og badekar med glassvegg.

Det er elektrisk styrt vifte på yttervegg og tilluft via spalte under dørbled.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med benkeskap og overskap med skrog av heltre. Det er malte glatte/profilerte heltrefronter. Benkeplaten er av heltre eik med nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn x 2, komfyrvakt og vannstoppssystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 'Anneks'. Gulv belagt med 1-stav parkett. Vegger er kledd med gulvbord av laminat. Trepanel i himling. Det er montert vegghengt skapinnredning av laminerte trefiberplater/fronter. Det er montert benkeservant og cinderella forbrenningstoalett med elektrisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Samlestokk for vannrør i kryperom. Vann kan stenges via bryter/vannpumpe. Det er avløpsrør av plast.

Bygget har naturlig ventilasjon via åpning av vinduer. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, og plassert i kryperom.

Sikringsskap i gang i 'Anneks' og med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Det er utvendig påkoblingsskap med fjernavleser på yttervegg. Det er ikke registrert røykvarslere/brannslukningsapparat i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Bygget har ringmur med støpt plate på mark. Normal byggethode for byggeår er oppføring av på utskiftede og drenerende masser. Bygningen har ringmur av isolerte ringmurelementer istøpt betong, og med støpt plate av betong. Eiendommen er planert rundt bygning med grus, naturtomt og gruset innkjøring/parkering. Ellers lett kupert naturtomt. Utvendige avløpsrør er av plast og tilkoblet septiktank. Utvendige vannledninger er av plast. Det er ukjent hvor vann hentes fra/er tilkoblet Septiktanken er av glassfiber. Synlig på tomten.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	95 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	95 m ²
Totalpris	4 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 350 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

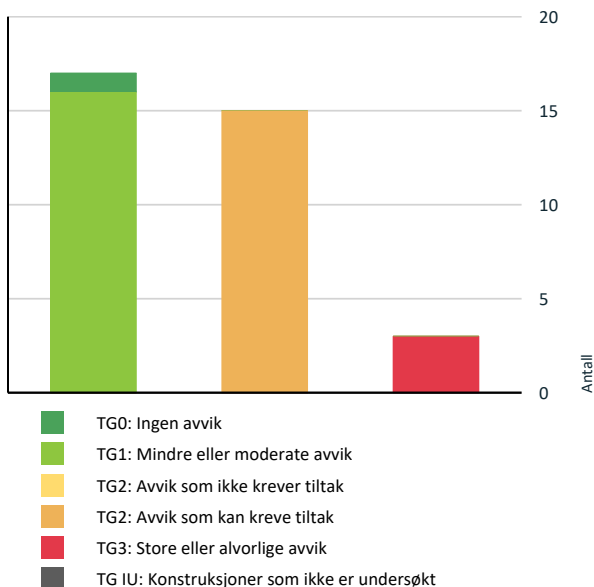
Fritidsbolig

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

Jmf. matrikkel er det utstedt ferdigattest i 2015. Hytta er senere tilbygget i 2022, og med ferdigattest i 2024.

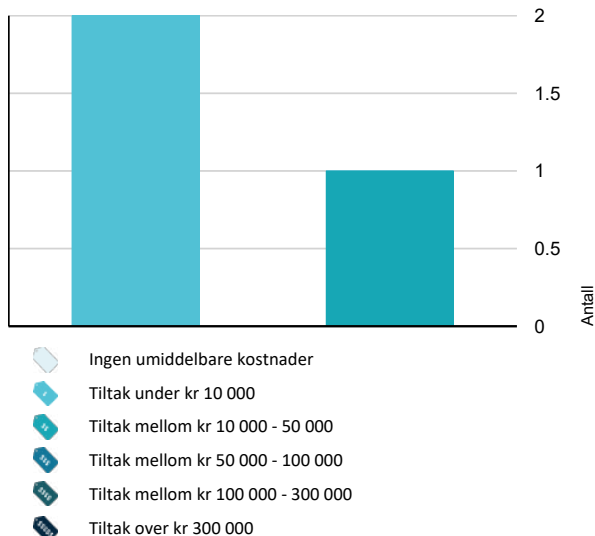
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av fritidsbolig på eiendommen 96/113 i Vang kommune.

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

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

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunkt.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

- ! **Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Ferdigattest utstedt i 2015. Senere er hytta tilbygget i 2022 og med ferdigattest utstedt i 2024.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen er jevnlig vedlikeholdt sett i forhold til alder, bruk og type bygning.

Tilbygg / modernisering

År	Byggetype	Beskrivelse
2022	Tilbygg	Tilbygg til hytte.



Manglende takstige til begge piper.



Frostsprengt nedløp

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert frostsprengte nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Stigerinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:

Frostsprengte nedløp må holdes under oppsikt, og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning med liggende kledning i gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Stedvis manglende overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygget har saltak-konstruksjon oppført med sperrekonstruksjon og A-takstoler i tre med innredet hemsrom. Ved hems er det inspeksjonsmulighet til kneloft via luker. Det mangler inspeksjonsmulighet ellers.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Begrenset lufting er registrert på 'anneks' bygget jmf. tegninger.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig

Tilstandsrapport

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Ved stikkprøver er vinduer datert fra 2012 og 2022. D

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Stedvis påbegynt værslitasje på de eldste vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte terrassedører i tre.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon oppbygd med konstruksjonsvirke og terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

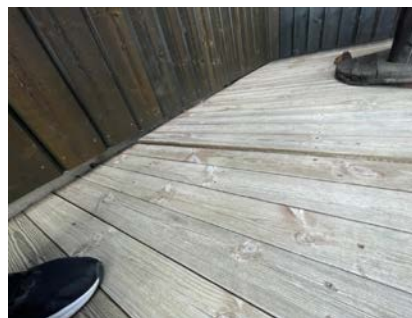
Det er manglende ferdigstillelse av plattinger eller tilsvarende løsning ved hovedinngang og ved terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Oppsprukket trevirke.



Synlige skeivheter

INNVENDIG

! TG 3 Overflater

Beskrivelse

Overflater 'Anneks' Innvendig er gulver belagt med 1 stav parkett på tilfarere. Fliser i entré. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. I stue er det rausta himling.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er synlige avvik på gulver i form av sprekker mellom gulvbord og svikt i enkelte gulvbord.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Overflater - hoveddel

Beskrivelse

Innvendig er gulver belagt med 1 stav parkett. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. I stue/kjøkken er det rausta himling med synlige limtredragere og innredet hemsrom.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygget har gulv mot grunn av støpt betongdekke. I 'anneks' er gulver lagt opp tilfarere.

Gulver er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i stue og gang i anneks, samt gang, soverom og stue/kjøkken i hoveddel.

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i stue (anneks) over en lengde på 2 m.

Det er målt ca. 20 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet. (anneks)

I gang, soverom x 3 og stue/kjøkken er det målt ca. 5 mm avvik gjennom hele etasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak med oppretting må sees i sammenheng med tiltak lagt under kontrollpunkt 'overflater - Anneks'

TG 1 Radon

Beskrivelse

Bygget har ukjent løsning med radonsperre. Ferdiggattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdiggattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er montert 2. stk ståpipe i bygget. Det er tilkoblet vedovner.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist andre avvik:

Ildsted står veldig nærme brannmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avstand til brannmur bør kontrolleres mot monteringsanvisning for ovnen.



Avstand til brennbart under 30 cm



Avstand til brannmur under 10 cm

TG 2 Krypjkjeller

Beskrivelse

Bygningen har liten krypkjeller oppbygd med betongkummer under trebjelkelag og stubbegulv. Tilkomst via luke i gulv i bod. Det er vurdert å være en krypkjeller/rom under toalettrom i 'anneks'

Vurdering av avvik:

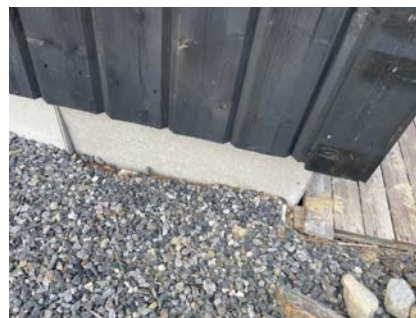
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømming i krypkjeller.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke noe tilkomst til kryperom under toalettrom i anneks.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Kryperom under toalett i anneks. Ikke undersøkt



Rommet har dårlig ventilering.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygget har malt tretrapp opp til innredet hemsrom. Det er ikke spesielle krav til trapp som leder til loft/hems som ikke er målbare eller til rom for varig opphold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen mangler håndløper og lysåpningen mellom trinn er for stor, hvilket er i strid med de krav som gjelder for trapp når denne fører til rom med måleverdig areal. Hemsens har ikke måleverdig areal (blant annet takhøyde under 1,9 m), men rommet er panelt og fremstår som at det kan brukes til boligformål slik som loftstue, ekstra soveplass osv. Det er manglende håndløper

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når arealet på hemsens ikke har måleverdig areal, vil ikke kommunen gi pålegg om at trappen skal utbedres så lenge trappen tilfredsstillende kravene i prosjekteringsfasen. Kjøper må ut fra bruk av hemsens og egen personsikkerhet vurdere om sikringstiltak må iverksettes og eventuelle hvilke tiltak dette skal være. Bygningssakkyndig har ikke vurdert om reglene for personsikkerhet i prosjekteringsfasen er overholdt. Dette er det prosjekterende som er ansvarlig for.



Trapp til hems

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har bygget fabrikkmalte kompakte fyllingsdører, hvitmalt karmen med dempepakning og eiketeterskjer.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Bad

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser i våtsone og trepanel ellers. Taket har trepanel.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv belagt med fliser og sokkelflis på vegg. Det er gulvvarme via varmekabler. Det er målt ca. 23 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Ved kontroll av sluk er det synlig slukmansjett under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Avvik registrert rundt rørgjennomføring i gulv til urinal.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har innredning av laminerte trefiberplater. Det er montert benkeservant med skuffer, vegghengt speilskap, vegghengt skap, urinal-toalett og badekar med glassvegg. Innredning fremstår ubrukt.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte på yttervegg og tilluft via spalte under dørblad.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16. Målt vektprosent er i grenseland og hvor evt. høyere vektprosent fukt vil kunne føre til fuktskader. Området bør holdes under oppsikt.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med benkeskap og overskap med skrog av heltre. Det er malte glatte/profilerte heltrefronter. Benkeplaten er av heltre eik med nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn x 2, komfyrvakt og vannstoppssystem.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet og funnet ok.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 'Anneks'. Gulv belagt med 1-stav parkett. Vegger er kledd med gulvbord av laminat. Trepanel i himling. Det er montert vegghengt skapinnredning av laminerte trefiberplater/fronter. Det er montert benkeservant og cinderella forbrenningstoalett med elektrisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Laminatgulv på vegg er stedvis løs.

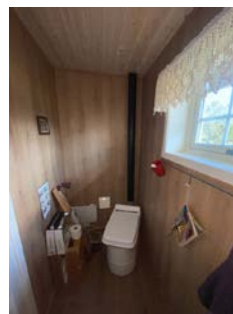
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Nærmere undersøkelser og lokal utbedring.



Løs vegg



Toalettrom mangler tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Samlestokk for vannrør i kryperom. Vann kan stenges via bryter/vannpumpe.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygget har naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, og plassert i kryperom.

TO 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap i gang i 'Anneks' og med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap.

Det er utvendig påkoblingsskap med fjernleser på yttervegg. Spørsmål til eier er ikke besvart.

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

Generelt om anlegget

2. 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 varmtvannsbereeder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

4. 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?
Ja

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

6. 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

Generell kommentar

Utvendig strømtilførsel påkoblingsskap ligger synlig i dagen. Kostnadsestimat satt for lokal utbedring med nærmere undersøkelser og nedgraving av strømførende kabel.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Synlig kabel i dagen



Sikringsskap i gang

TO 3 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 bygningsakkyndig 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.

Beskrivelse

Det er ikke registrert røykvarsler/brannslukningsapparat i bygget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja

Tilstandsrapport

- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
- Er det skader på røykvarslere?
Ukjent
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygget har ringmur med støpt plate på mark. Normal byggemetode for byggeår er oppføring av på utskiftede og drenerende masser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har ringmur av isolerte ringmurselementer istøpt betong, og med støpt plate av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Isolerte grunnmurselementer er ikke tilfredsstillende tildekket ut ifra krav til brannsikring.
- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Stedvis synlige skader på betongplater på ringmur og manglende fug/tetting mellom elementskjøter.

Konsekvens/tiltak

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



Avvik på skjøter mellom ringmur



Synlig isopor ved anneks.



Skader på ringmursplater



Skader på ringmursplater/synlig isopor.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er planert rundt bygning med grus, naturtomt og gruset innkjøring/parkering. Ellers lett kupert naturtomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. flom, ras- og skredfare.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og tilkoblet septiktank. Utvendige vannledninger er av plast. I følge eier er vann tilkoblet grunnboret brønn på eiendommen. Informasjon fra grunnboring bør fremlegges.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tilstandsrapport

- Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Synlig på tomten.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

95 m²/95 m²

Fritidsbolig: 2 Gang, 4 Soverom, Toalettrom, Stue, Bad, Bod, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 400 000

Konklusjon markedsverdi

4 400 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Øvre Kviissyndin 56 ,2973 RYFOSS 96 m ² 2017 4 sov	24-07-2022	4 500 000	5 000 000		5 000 000	52 083
2 Sandodden 83 ,2967 LOMEN 124 m ² 2022 4 sov	18-09-2022	6 990 000	5 700 000		5 700 000	45 968
3 Bøastølvegen 25 ,2967 LOMEN 79 m ² 1962 0 sov	17-06-2018	1 700 000	3 000 000		3 000 000	37 975
4 Kviissyndin 85 ,2973 RYFOSS 79 m ² 1985 3 sov	02-05-2021	2 600 000	2 875 000		2 875 000	36 392
5 Sandodden 72 ,2967 LOMEN 129 m ² 1972 4 sov	11-07-2021	3 800 000	4 250 000		4 250 000	32 946
6 Sandodden 71 ,2967 LOMEN 120 m ² 1973 4 sov	07-01-2024		3 350 000		3 350 000	25 573

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	7 500
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert)	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	27 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
Innredning av hems.	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 240 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 350 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 350 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

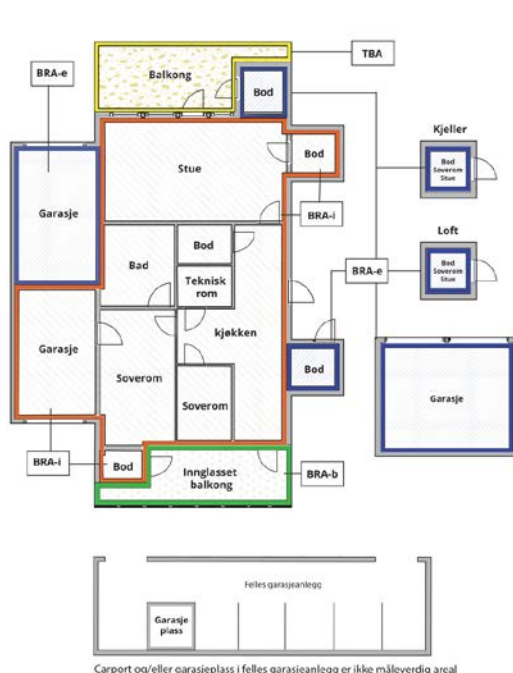
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m 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	95			95	19	13	108
SUM	95				19	13	108
SUM BRA	95						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, toalettrom, stue, gang 2, bad, bod, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue/kjøkken		

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Ny arealstandard:

- Terrasse er definert som åpent areal.

- Hemsens tilfredsstillende ikke kravene til målbart bruttoareal (BRA) da romhøyde er <1,9 m, den er medregnet i Areal ved lav himlingshøyde (ALH).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Jmf. matrikkel er det utstedt ferdigattest i 2015. Hytta er senere tilbygget i 2022, og med ferdigattest i 2024.

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: Hytta er tilbygget iht. opplysning fra rekvirent.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Soverommene er bygget under anbefalt størrelse (7 kvadratmeter) for oppholdsrom. På soverom er det avvik på vindusflate på minst 10% av gulvarealet for å sikre tilstrekkelig dagslys i rommet.

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	92	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3454 VANG	96	113		0	1400 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kviissyndin 162

Hjemmelshaver

Høie Guston 1/1 DØD

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger øst for vannet Nordre Syndin, i Syndin-området i Vang kommune. Kort avstand til Syndin-støga med b.la. nærbutikk og restaurant. Eiendommen har flotte solforhold og vid utsikt utover vannet og fjellområdet rundt. I området er det fine turmuligheter sommer som vinter. I området er det preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett.

Adkomstvei

Adkomst via privat gruset bomveg og med parkering på egen tomt.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløpsløsning for gråvann/urinal. Løsning/type er ikke kjent.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse. Se: BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KVIISYNDIN

Om tomten

Tomten ligger i lett kupert høyfjellsterreng med noe fjellskog og naturtomt rundt bygninger. Eiendommen har opparbeidet adkomst med gruset veg og biloppstilling.

Tinglyste/andre forhold

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

Kommunale opplysninger er ikke undersøkt utover det som er henvist til under 'dokumenter'.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
600 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt, da dette er et dødsbo	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	28.07.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	3	Nei
Offentlige planer	19.02.2013	BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KVIISYNDIN	Ikke gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	31.08.2025		Gjennomgått	1	Ja
Tegninger	25.12.2022	Fremvist	Gjennomgått	7	Ja
Tegninger/Tilbud Tilbygg	24.02.2022	Fremvist. NB: Fasade tegninger på tilbygg er ikke fremvist.	Gjennomgått	36	Nei
Ferdigattest 2015 og 2024		Fremvist.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	
2	11.03.2026	Det er gjort endringer på byggeår for tilbygg, samt opplysninger om vanntilførsel.
3	14.04.2026	
4	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fuktøk (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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/BB7255>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

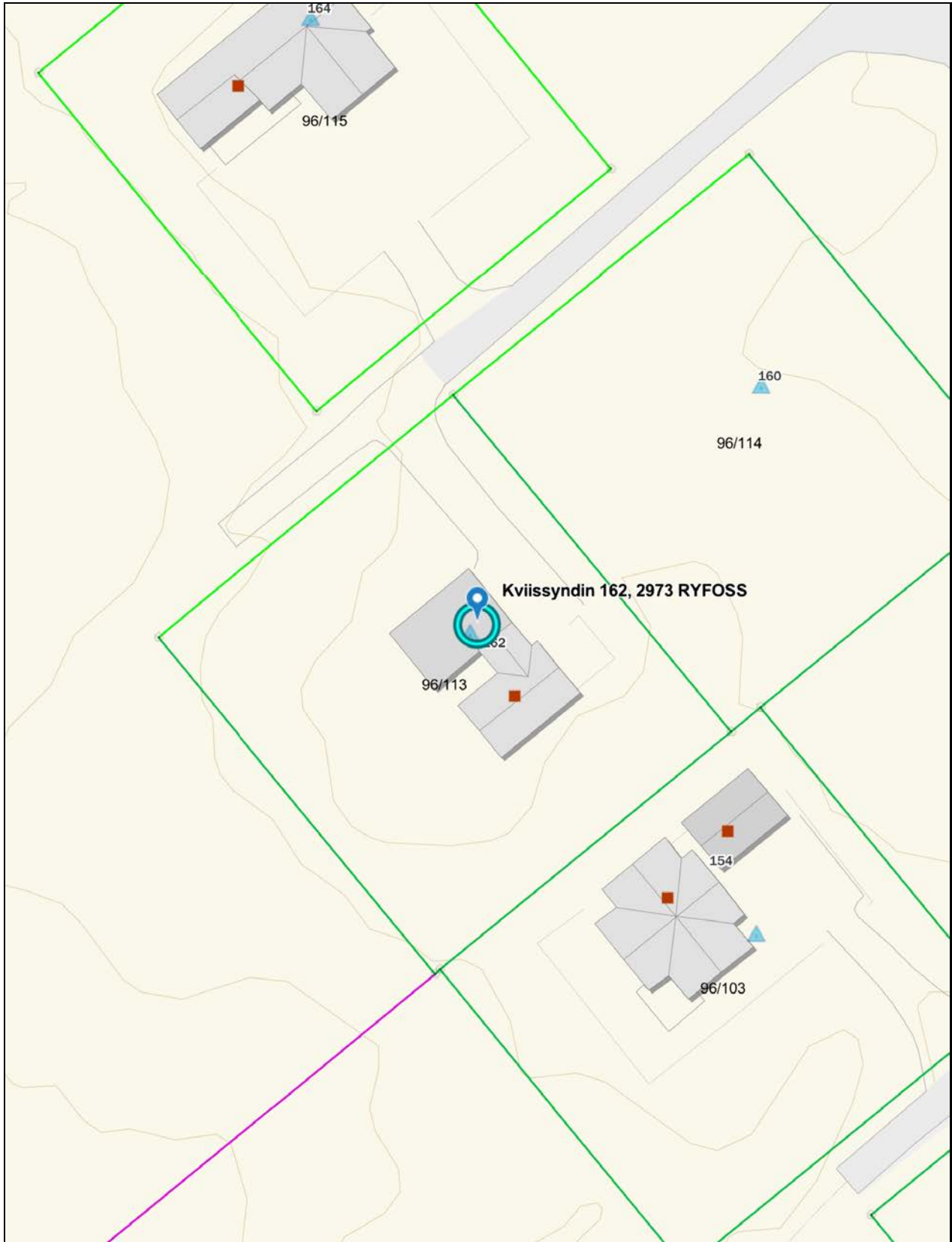


Kartutsnitt

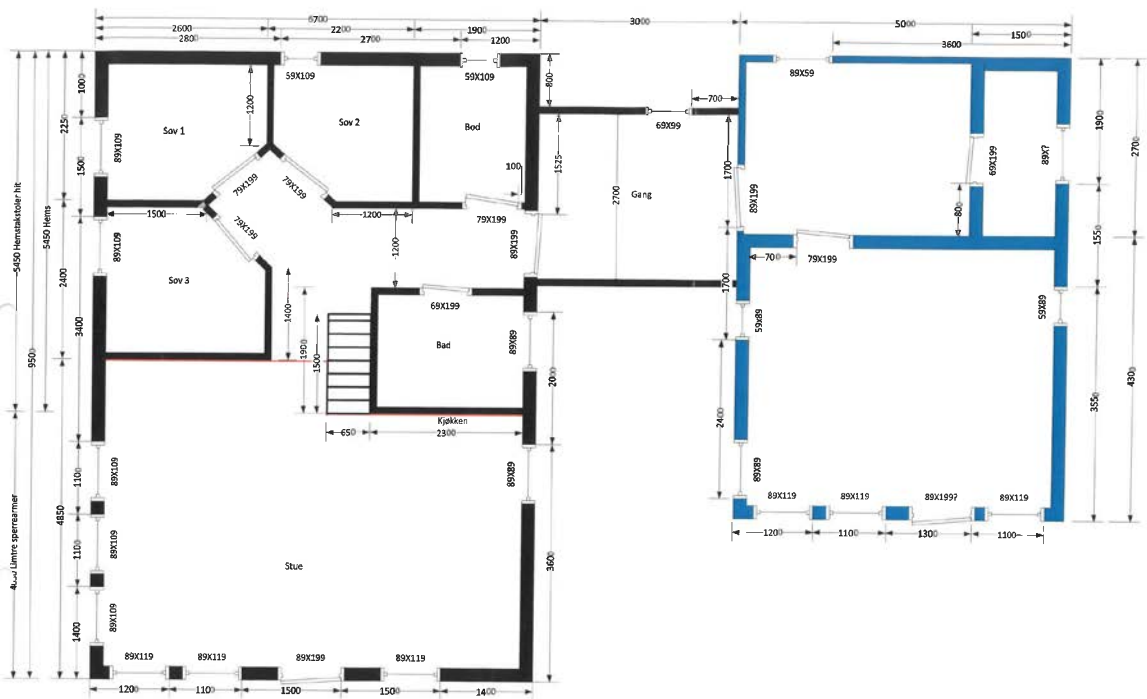
Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum



Dato: 31.08.2025 Omtrentlig målestokk: 1:457 Koordinatsystem: UTM-32N

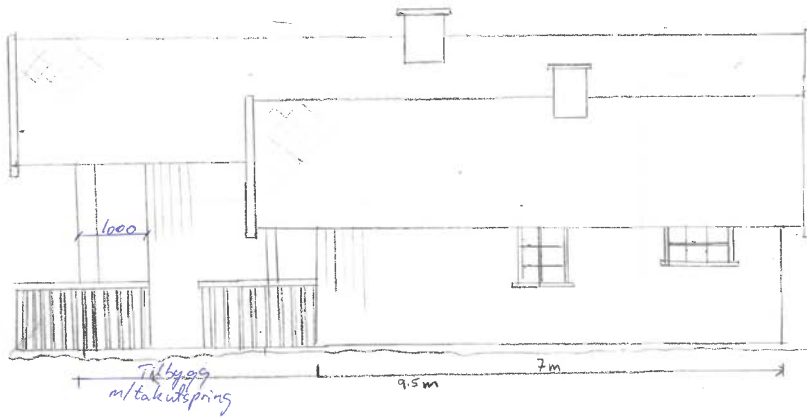
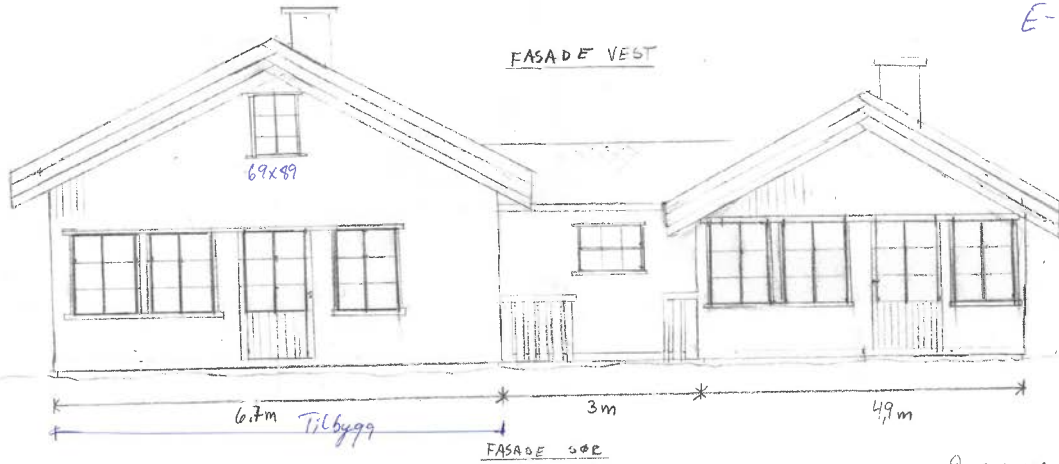


E-1



Tiltakshaver : Høie	Tegningsnavn : Plan-tegning			
Målestokk : 1:50	Prosjekt : Tilbygg			
Dato : 24.02.2022	Sted : Vang	Gar. 96, Bnr. 113		
Tegnet av : Hambro bygg/Lars T. Hambro				

E-2

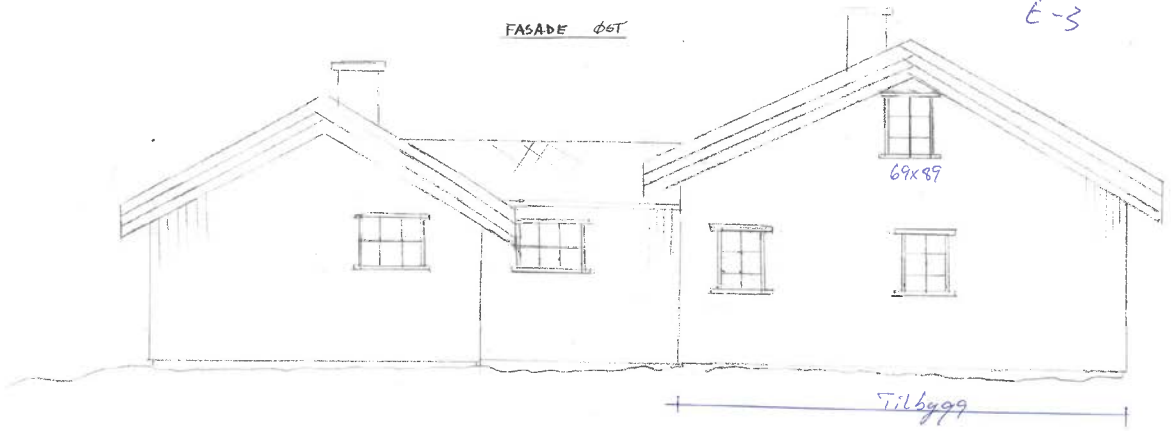


2 SKIKKAD
 REVIDERT FASADE
 1. og 2. etasje

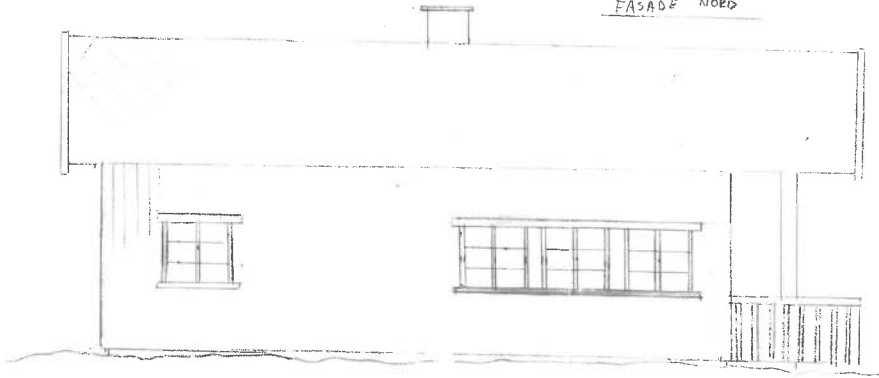
KVILSYNDIN 162	
MÅLESTOKK	1:50
G. nr. 96	B. nr. 115
HYTTE - FASADER	
Tore Høie	

FASADE ØST

E-3



FASADE NORD



KVITSYNDIN 162	
MÅLSTOKK	1:50
G.NR. 96	B.NR. 113
HYTTE FASADER	
TORU HOJE	



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Lars Jacobsen Gjefsen

Boligen

Kviissyndin 162

2973 Ryfoss

3454-96/113/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Bygge år opprinnelig 2015. Nybygg 2024.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjent år 2022 av Vang kommune.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

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	Kviissyndin t 56	Beregnet areal	1400
Etablert dato	05.11.2009	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	96/113
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.09.2009 05.11.2009	09/464		96/3 (-1400), 96/113 (1400) 96/4, 96/103
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.09.2009 05.11.2009	09/464		96/3 (-1397,5), 96/114 (1397,5) 96/103, 96/104, 96/113

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6773429.61	484400.24	0	Ja	1400	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HØIE GUSTON F290660*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Kviissyndin 162

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2973 RYFOSS	Kirkesogn	03100602 Høre
Grunnkrets	101 Ryfoss	Tettsted	
Valgkrets	1 Vang		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300325823		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161))	Ferdigattest (FA)	08.01.2015

1: Bygning 300325823: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)), Ferdigattest 08.01.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	110
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	110
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	110
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	12.07.2012	16.10.2012
Ferdigattest	08.01.2015	29.01.2015
Endre bygningsdata	24.03.2021	24.03.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Kviissyndin 162	H0101	96/113	110	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	110	110	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3454 - 96/113//



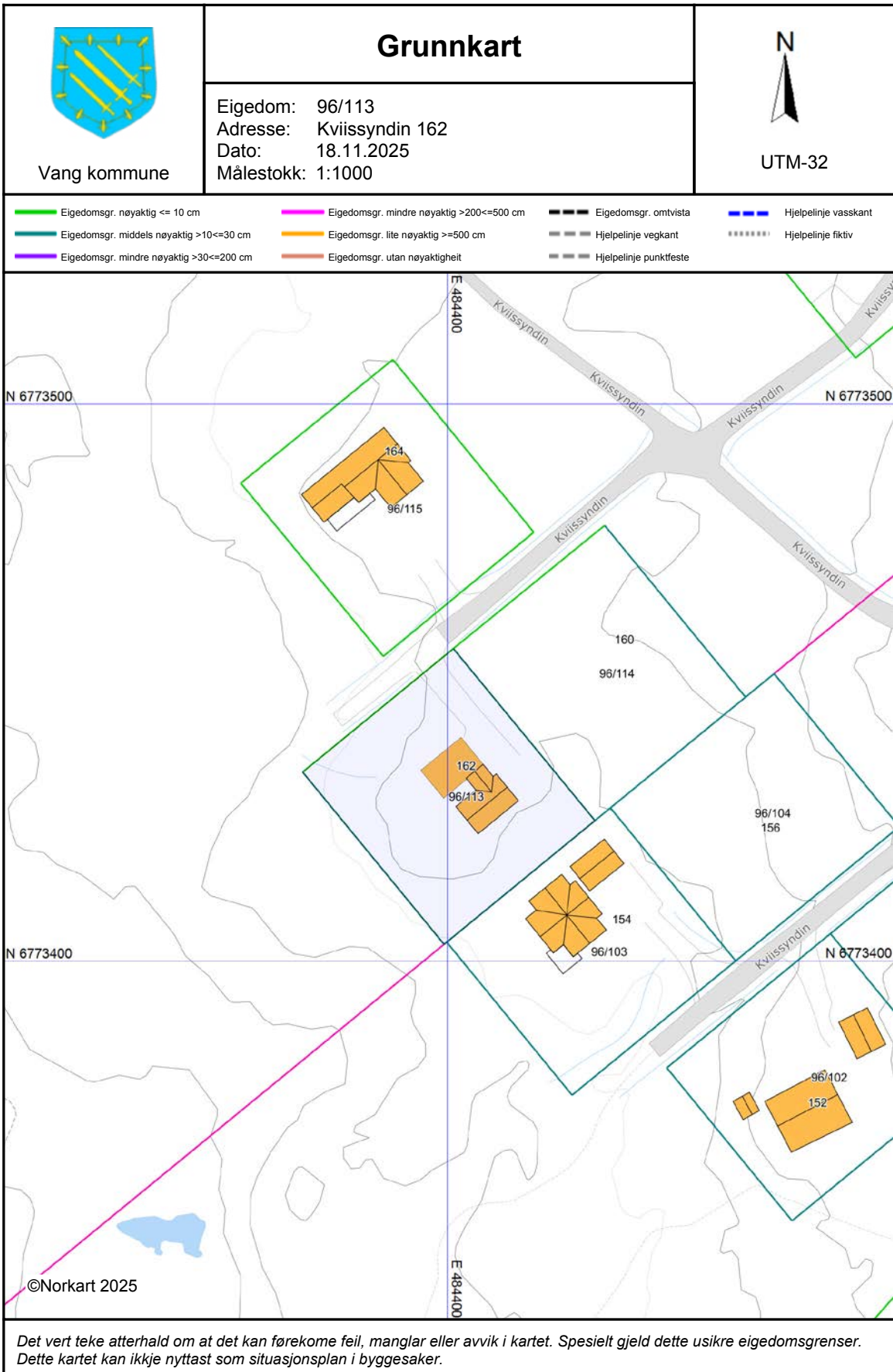
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 400,00 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6773429,61048848 Øst 484400,2448843217

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6773456,14655098	484401,044701066	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,99	
2	6773433,98876307	484373,988875826	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,97	
3	6773403,07442598	484399,379199771	12 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,00	
4	6773403,46767014	484399,859098629	12 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,62	
5	6773425,27727681	484426,474637992	12 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,41	





Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Utskriftsdato: 18.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3454	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	113	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kviissyndin 162, 2973 RYFOSS								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

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	0545K001		
Navn	Kommuneplanens arealdel, Vang kommune 2015-2027		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	18.12.2014		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/206/0545K001_f%c3%b8resegner.pdf https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/218/0545K001_plankart.pdf		
Delarealer	Delareal	1 400 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_70	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0545R067		
Navn	R67-Kviissyndin 2009		

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.03.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/189/0545R067_f%c3%b8resegn.pdf
Delarealer	Delareal 1 399 m ² Formål Fritidsbebyggelse Feltnavn FB

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KVIISYNDIN

Datert : 31.05.2008

Sist revidert : 17.02.2009 endring av føresegner19.02.2013

Kommunestyrets vedtak om godkjenning: 12.03.2009

PLANENS FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av 29 nye frittliggende private hytter i området Kviisyndin i Vang kommune.

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER

- 1.1** Bestemmelsene gjelder for området som er markert med plangrense på kart i målestokk 1: 3000, datert 15.01.08.
- 1.2** Området er regulert i henhold til Plan-og bygningslovens § 25 til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER

- Område for fritidsbebyggelse **H**

LANDBRUKSOMRÅDER

- Område for jord-og skogbruk **L**

FAREOMRÅDER

- Høyspenningsanlegg **TK**

SPESIALOMRÅDER

- Privat veg **PV**
•Friluftsområde – skiløype **FL**
•Bevaring – kulturminner **R**
•Frisiktkrav
•Kommunalteknisk anlegg - Trafokiosk **TK**
•Kommunalteknisk anlegg – Sjøppelcontainer **KR**

§ 2 GENERELLE PLANKRAV

2.1 BYGGESKIKK

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i området skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming. Det skal også legges vekt på god terrengtilpassing og tilstrebe løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende vegetasjon.

2.2 HENSYN TIL KULTURMINNER

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp mulige kulturminner, må arbeidet straks stanses. Tiltakshaver har ansvar for at kulturseksjonen i Oppland fylkeskommune, blir varslet omgående, i samsvar med §§ 4, 6 og 8 i kulturminneloven av 9. juni 1978.

2.3 STØLSOMRÅDER

Støler der det ikke lenger er stølsdrift, kan nyttes til utleievirksomhet.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

Generelt for byggeområdene:

1. Byggene skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som passer inn i det lokale bygningsmiljøet i stølsområdet. Byggene kan oppføres i laft og reisverk eller som en kombinasjon av dette.
Fargene skal være mørke og matte jordfarger
2. Byggene skal ha takvinkel mellom 25 og 35 grader. Tekkemateriale skal bestå av mørkt og matt materiale, med skiferstein og/ eller torv og/ eller tre, samt shingel.
3. Synlig grunnmur skal ikke være høyere enn 0,5 m.
4. Avfall skal håndteres slik Valdres Kommunale Renovasjon – VKR, til en hver tid bestemmer.
5. Lengden fra bygg til grense med naboeiendommer og landbruksområde, skal være slik planen viser for hvert enkelt byggeområde. Byggegrensen fra midtlinje av veg skal være slik som planen viser for tilliggende byggeområder.
6. Alle kabler innenfor planområde skal legges i jorden.
7. Det kan legges inn vann i hyttene. Kloakkavløp skal ledes til lukkede og tette tanksystemer. Ved tømning skal innholdet transporteres til kommunalt renseanlegg. Gråvannet skal ledes til grunnen gjennom eget infiltrasjonssystem/ synkekum som godkjennes av kommunen, der grunnforholdene er egna til dette. Der løsmassene ikke er egna til infiltrasjon kan kommunen kreve andre løsninger eventuelt tett tank også for gråvannet. Kloakkannlegget skal tømmes i samsvar med VKR sin til en hver tid gjeldende ordning.
Der hyttetomtene ligger samla skal en dersom det er praktisk mulig lage felles vann og kloakkanlegg.

Rekkefølgebestemmelser:

8. Det vil ikke bli gitt byggetillatelse for noen av tomtene før tilknytning til atkomstveg er sikret. I dette ligger at alle sideveger skal rustes opp helårs landbruksvei, veiklasse 3 i normaler for landbruksvei.
9. Grøfter og vegskråninger – skjæringer/ fyllinger, skal påføres egnet jord og tilsås med anbefalt naturgrassfrøblanding for stedet. Dette skal gjøres så snart forholdene ligger til rette for det, og etter at vegene innenfor planområde er ferdig bygget.
10. Det skal utarbeides situasjonsplan for hver tomt som skal legges ved søknad om tiltak. Planen skal tilfredsstillende de krava som planutvalget i kommunen har til slik plantype.

Dokumentasjonskrav

Situasjonsplan

Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan som viser:

- Lokalisering av bebyggelsen
- TBRA
- Vann- og avløpssystemet
- Nødvendige profiler
- Veger og plasser
- Vegetasjon
- Inngjerding
- Tomtegrense
- Elektriske ledninger

3.1 OMRÅDER FOR HYTTEBEBYGGELSE

Områder med oransje farge i plankartet skal nyttes til frittliggende hyttebebyggelse med tilhørende anlegg.

Nye tomter - områdene H1–H25/

Eksisterende tomter – tomt nr. 1-32:

Eldre tomter som låg i området før 1. plan vart vedtatt i 1997

11. Regulerte tomter kan ikke deles. Hver enkelt hyttetomt er en hytteenhet.

12. Det er ikke tillatt å bygge hytter med kjeller og oppstue.
13. Hovedmøneretning på hovedhytte skal ligge parallell med terrengekotene.
14. Mønehøyden skal ikke overstige 5,0 m over gjennomsnittlig planert terreng for hovedhytta og gesimshøyden skal ikke være over 3,5 m. Øvrige bygg kan maksimum ha mønehøyde 4 meter, og gesimshøgde maksimum 3 m over gjennomsnittlig planert terreng.
15. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det leveres med situasjonsplan som redegjør for plassering av hytte, opparbeidelse av tomt og evt. gjerde. Er tiltakene på en tomt omfattende med tanke på utgraving, støttemurer og lignende må det redegjøres for dette i en egen utomhusplan i målestokk 1:200. Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Høyde på fylling og dybde på skjæring kan maksimalt avvike 1,5 m fra eksisterende terreng. Det er ikke tillatt bare å fylle opp skrånende tomter, det skal være noenlunde massebalanse i tverrsnittet.
16. Hyttene skal ha godkjent privetordning.
17. På tomtene i disse områdene kan en bygge inntil 2 bygg – hovedhytte og anneks/ uthus. Anneks/ uthus skal tilpasses hovedhytte i størrelse og form, materialbruk og fargebruk. Anneks skal ha funksjon som utvidelse av soveplass for hovedhytte. Hovedhytte og anneks/ uthus skal ha maksimum størrelse - inkl. areal for 2 parkeringsplasser, på 166 m² T-BRA. Byggene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 12 meter. Hovedhytte kan ha en størrelse på inntil 100 m². Anneks/ uthus kan ha en størrelse på inn til 30 m².
18. Det kan gjerdes inn inntil 500 m² per tomt. Plassering av gjerdei hvert enkelt tilfelle skal skje etter kommunen har godkjent plasseringa på situasjonskart. Der tomter ligger inntil hverandre bør/skal gjerdet settes to meter frå eiendomsgrensen for å sikre ferdselskorridor for folk og fe. Gjerdet skal bestå av trevirke, og eventuell grind skal være utadslående. Tråggjerde eller piggråd er ikkje tillatt. Høyde skal være mellom 1,0 og 1,2 meter. Alle gjerder innenfor planområdet skal vedlikeholdes. Dersom et gjerde utgjør fare for beitedyr/vilt, kan kommunen krevje dette fjernet. Portal er ikke tillatt.
19. Det kan ikke settes opp flaggstang på tomtene.
20. Plassering av alle bygg skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding, selv om ikke alle byggene skal bygges samtidig med hovedhytta.
21. Det er ikke tillatt med vinduer med store flater. Vinduer med areal over 0,4 m² skal være oppdelte. Vinduer skal være oppdelte med poster, losholter eller sprosser. Hovedregelen er at det blir nytted tradisjonelle smårutete vinduer.
23. Hyttene skal ha oppstillingsplass for 2 biler på egen tomt.
24. 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.

§ 4 LANDBRUKSOMRÅDER

JORD-OG SKOGOMRÅDE – L

Områder merket med lys grønn farge er jord- og skogområder med stølsområder, myrområder/vegetasjonssoner, korridorer, stier med mer innenfor planområde. Område regulert til Landbruksområde skal sikre tilgjengeligheten til omkringliggende landbruks-, natur- og friluftsområder, samt verne om mest mulig av terreng og vegetasjon i område, og eksisterende stier. Vegetasjonen skal skjøttes på en skånsom måte. Områdene kan nyttes for framføring av ledninger for vann, avløp, elektriske kabler, telekabler og tv-kabler. Områdene er som landbruksområde tilgjengelig for beitende husdyr.

§ 5 FAREOMRÅDER

HØYSPENNINGSANLEGG

Fareområde gjelder 3 trafokiosker innenfor planområdet – TK1-3. Trafokioskene skal ha en sikringssone på 5 meter til alle sider.

§ 6 **SPESIALOMRÅDER**

PRIVAT VEG – PV1-PV14:

Områdene som er merket med grå farge og vertikal skravur på plankartet er private veger og er regulert til formålet Privat veg.

PV1 er hovedatkomstveg for planområde. PV1 er vist med reguleringsbredde på 8 m, med en kjørebredde på 4 m og skulder på 0,25 m på hver side. PV1 skal benyttes som atkomstveg for alle tomteiere innenfor planområde. Byggegrenser i forhold til midtlinje av veggen PV1, skal være 20 m. Byggegrense mot øvrige veger varierer fra 12,5 m til 15 meter.

Øvrige veger PV2-13, har reguleringsbredde på ca 7 m. Alle tomteiere har rettighet til å benytte atkomstveg som er regulert fram til sine respektive tomter.

Vegene må ikke på noe sted ha brattere stigning enn 1:9. Vegene skal legges skånsomt i terrenget.

FRILUFTSOMRÅDE - SKILØYPE/ TURSTI – FL1 – FL2

Områder merket med gul farge og horisontal skravur er tursti/ skiløype innenfor planområde. Skiløypa er vist med 2 alternativer – FL1 og FL2. Ved vinterbrøyting av vegsystemet innenfor planområdet skal alternativ FL2 benyttes.

KULTURMINNER – HUSTUFTER – R1-R5:

I områdene R1 og R2 er det hustuffer som er fredet i medhold av lov om kulturminner §§ 4a, 6 og 8. Alle tiltak i spesialområdene skal legges fram for kulturvernstyresmaktene i Oppland fylkeskommune for godkjenning. Områdene kan nyttes som beite, jf kulturminneloven § 3 andre ledd.

FRISIKTKRAV:

For veger innenfor planområde skal sikttekanten være 4 m inn fra kanten av veggen og 40 m etter veggen i hver retning.

KOMMUNALTEKNISK ANLEGG - TRAFOKIOSK – TK1-3

Trafokioskene TK1-3 skal ha en sikringssone på 5 meter til alle sider.

KOMMUNALTEKNISK ANLEGG – Containerplass for søppel – KR

Det skal lages en felles plass for søppelcontainer nær østgrensen av planområdet



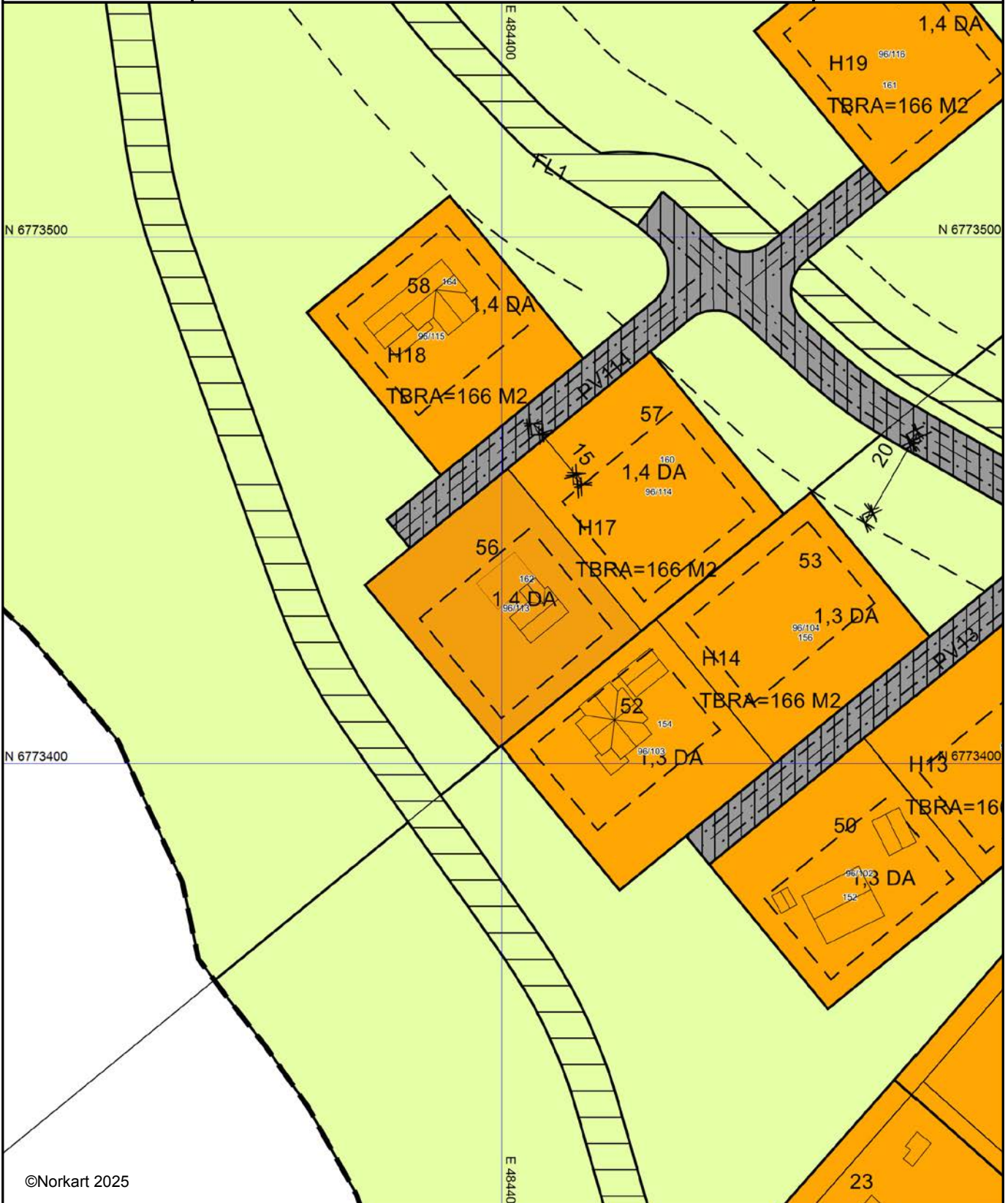
Vang kommune

Reguleringsplankart













Eigedom: 96/113
Adresse: Kviissyndin 162
Dato: 18.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.led) Område for fritidsbebyggelse
	Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25,1) Område for jord- og skogbruk
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.led) Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Bevaring av anlegg
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2) Grense for bevaringsområde
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008 Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Regulert kantkjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



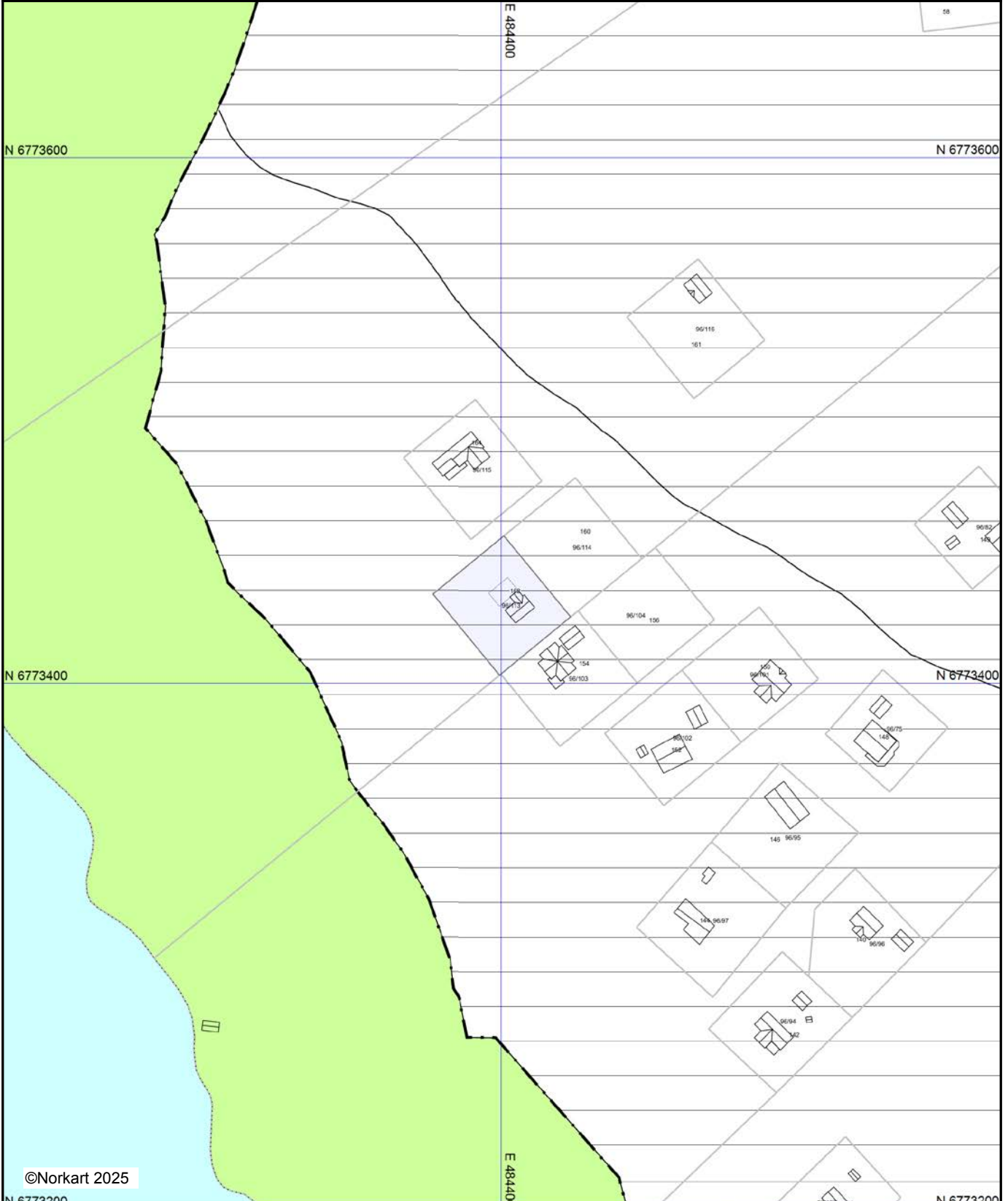
Vang kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 96/113
Adresse: Kviissyndin 162
Dato: 18.11.2025
Målestokk: 1:2000




UTM-32




Tegnforklaring


Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål sa.


 LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL


 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc


Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

 Angitthensynsone - Hensyn reindrift


 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde


Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Angitthensyngrense

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Adkomstveg - eksisterende

Eiendom	3454 96/113		
Utskriftsdato	18.11.2025	Antall datasett	99

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

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

9 Berørte datasett

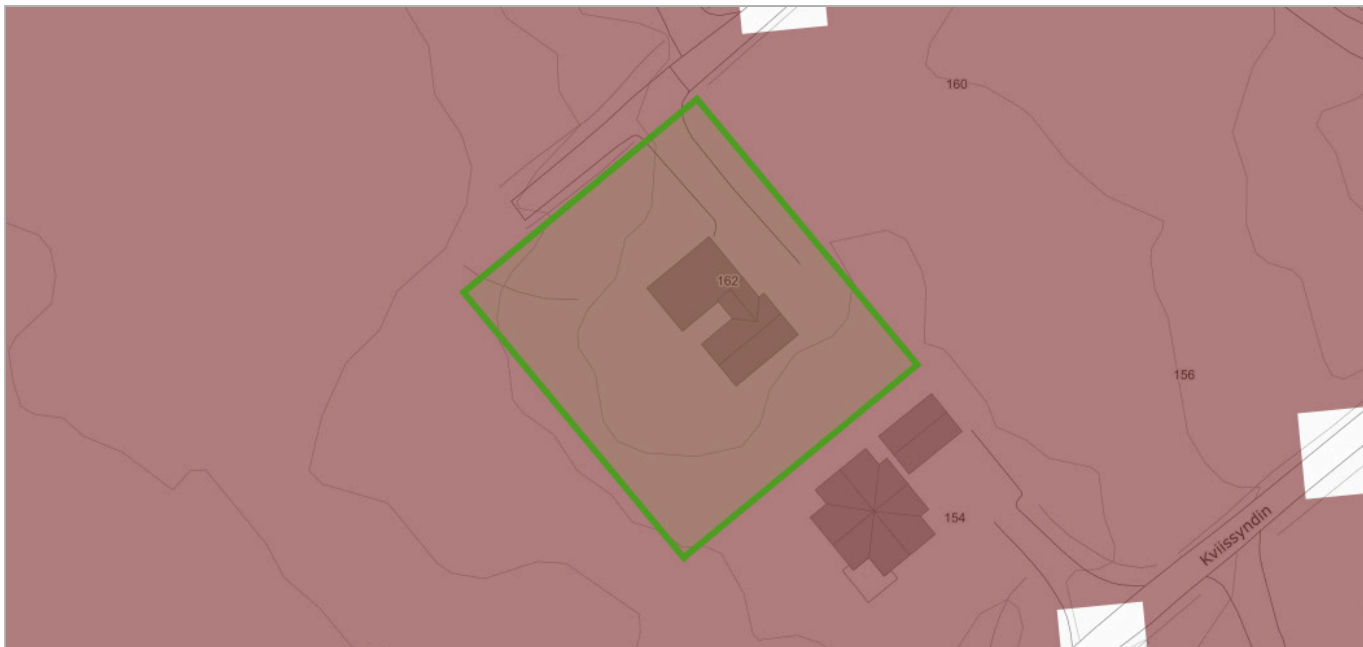
- 📍 Dyrkbar jord
- 📍 Grunnvannsborehull
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Radon
- 📍 Verneplan for vassdrag
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

90 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 100-meter belte kyst
- 📍 Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- 📍 Aktsomhetskart for steinsprang
- 📍 Ankringsområder
- 📍 Bergrettigheter
- 📍 Dybde data
- 📍 Faresonekart for skred i bratt terreng
- 📍 FKB Tiltak
- 📍 FKB-bane
- 📍 Foreslåtte naturvernområder
- 📍 Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- 📍 Grus og pukk
- 📍 Hoved- og billed
- 📍 Inngrepss frie naturområder
- 📍 Korallrev
- 📍 Kulturlandskap - verdifulle
- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 📍 Kulturminner - SEFRAK
- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger
- 📍 Låssettingsplasser
- 📍 Marin grense
- 📍 Markagrensa
- 📍 Mulighet for marin leire
- 📍 Naturtyper - verdsatte
- 📍 Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- 📍 Reindrift beitehage
- 📍 Reindrift flyttlei
- 📍 Reindrift høst/vinterbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift oppsamlingsområde
- 📍 Reindrift reinbeitedistrikt
- 📍 Reindrift reindriftsanlegg
- 📍 Reindrift reinrestriksjonsområde
- 📍 Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- 📍 Reindrift vårbeite årstidbeite
- 📍 Skredhendelser
- 📍 Statens vegvesens kvikkleiredata
- 📍 Store fjellskred
- 📍 Støykartlegging veg etter T-1442
- 📍 Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- 📍 Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- 📍 Tettsteder
- 📍 Trafikkmengde
- 📍 Turrutebasen
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0
- 📍 Villreinområder
- 📍 Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- 📍 Aktsomhetskart for snøskred
- 📍 Akvakulturlokalteter
- 📍 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- 📍 Byggeforbudssoner kraftledning
- 📍 Faresonekart for flom
- 📍 Fiskeplasser redskap
- 📍 FKB-arealbruk
- 📍 Flom - aktsomhetsområder
- 📍 Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- 📍 Forurenset grunn
- 📍 Gyteområder
- 📍 Hoved- og billed, arealavgrensning
- 📍 Jordkvalitet
- 📍 Kulturlandskap - utvalgte
- 📍 Kulturminner - Brannmitteområder
- 📍 Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 📍 Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- 📍 Kvikkleire
- 📍 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- 📍 Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- 📍 Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- 📍 Naturtyper - Utvalgte
- 📍 Naturtyper på land (NiN)
- 📍 Naturvernområder
- 📍 Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- 📍 Reindrift høstbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- 📍 Reindrift Reinavtaleområde
- 📍 Reindrift reinbeiteområde
- 📍 Reindrift reinkonsesjonsområde
- 📍 Reindrift siidaområde
- 📍 Reindrift trekklei
- 📍 Reindrift vinterbeite årstidbeite
- 📍 SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- 📍 Statlig sikra friluftslivsområder
- 📍 Stormflo
- 📍 Støysoner Avinors lufthavner
- 📍 Støysoner for Forsvarets flyplasser
- 📍 Strategisk støykartlegging veg
- 📍 Tilgjengelighet
- 📍 Trafikkulykker
- 📍 Vannforekomster
- 📍 Vernskog
- 📍 Vindkraft

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for biøkonomi	Versjon	14.11.2025
-------	-------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DyrkbarJor. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Tegnforklaring

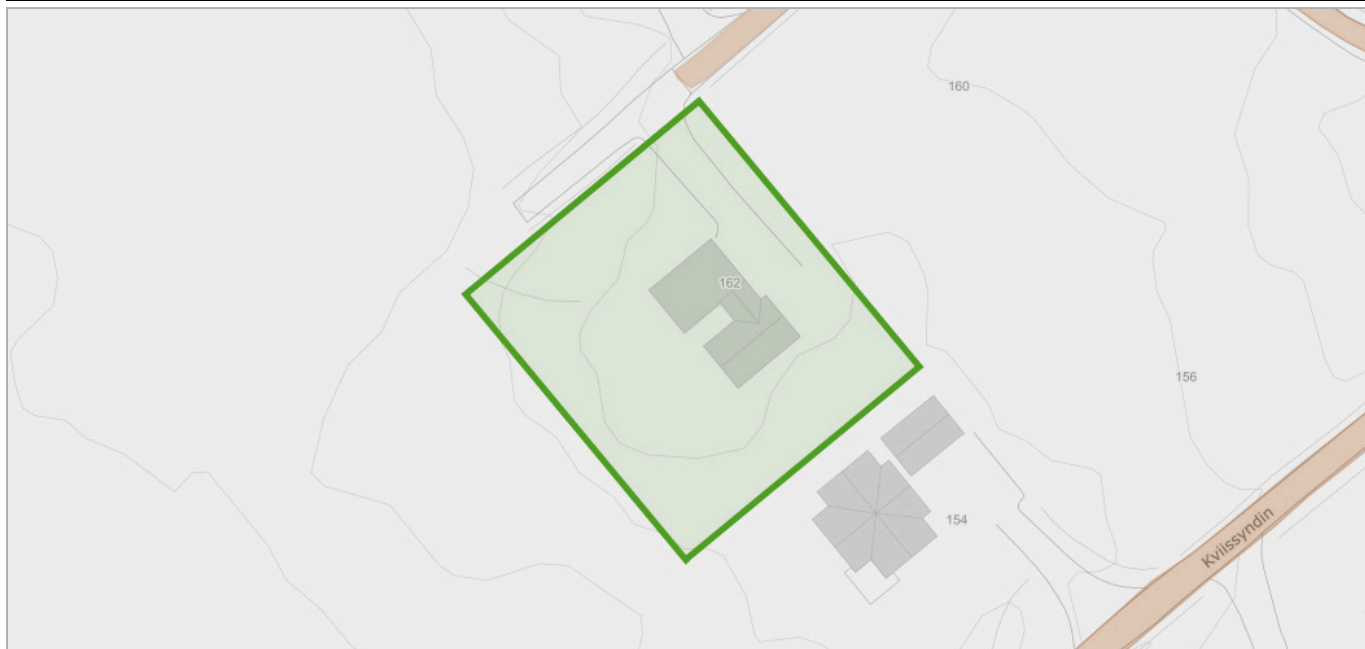
Arealressursflate
Dyrkbar jord ikke endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008
Ikke endret etter 2008

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	18.11.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

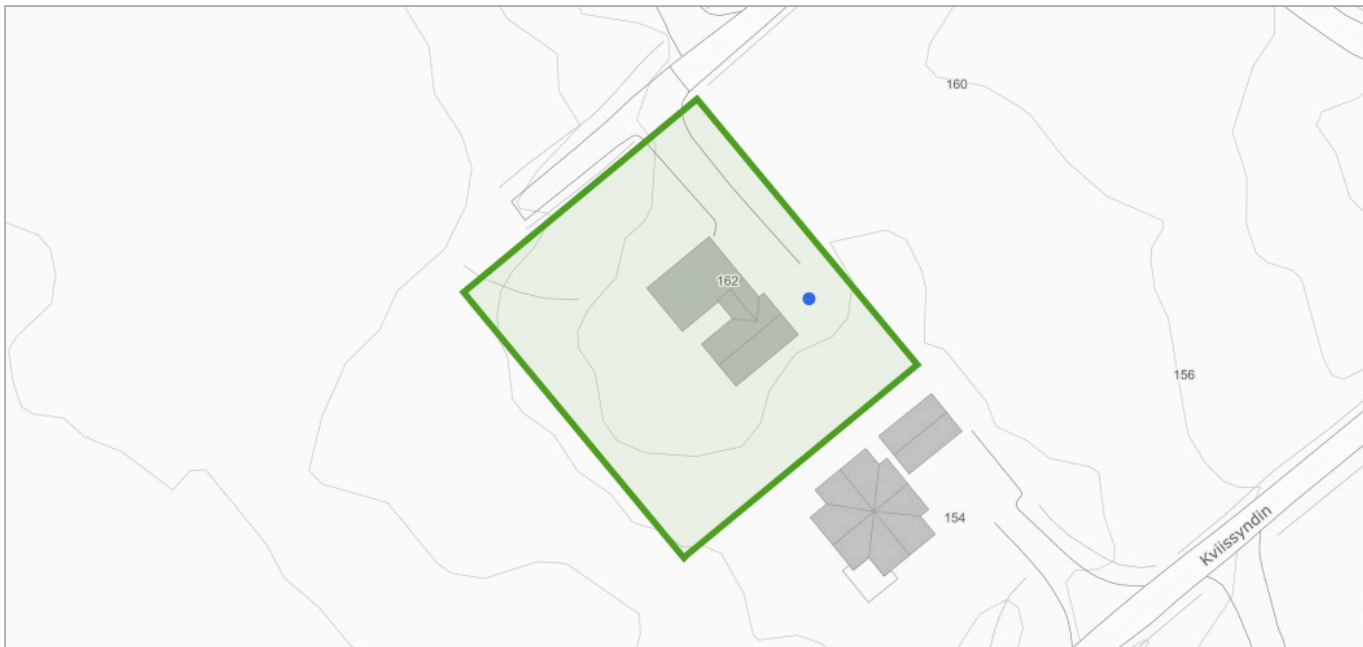
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt

Grunnvannsborehull

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	04.11.2025
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

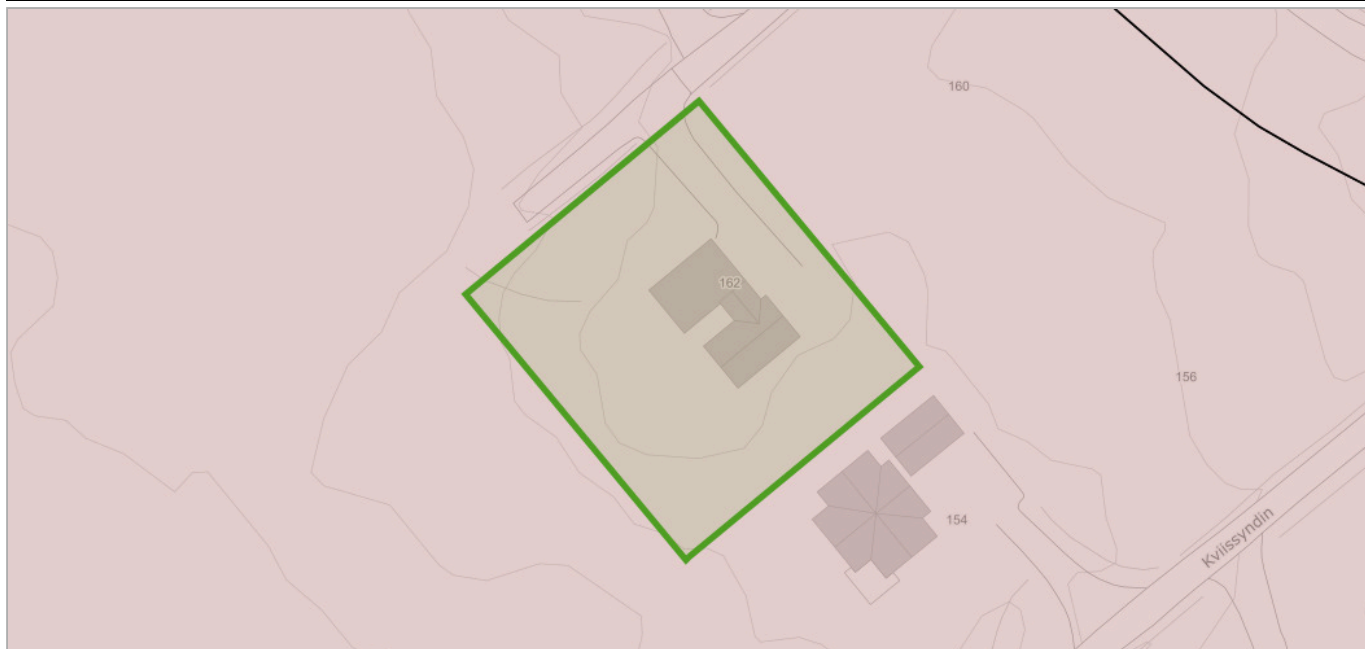
Grunnvannbrønn
● Grunnvannbrønn - fjell

Grunnvannbrønn

Brønnr	Bruk	Grunnforhold
155606	Hytte/fritidsbolig	Fjell

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	17.11.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 - 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

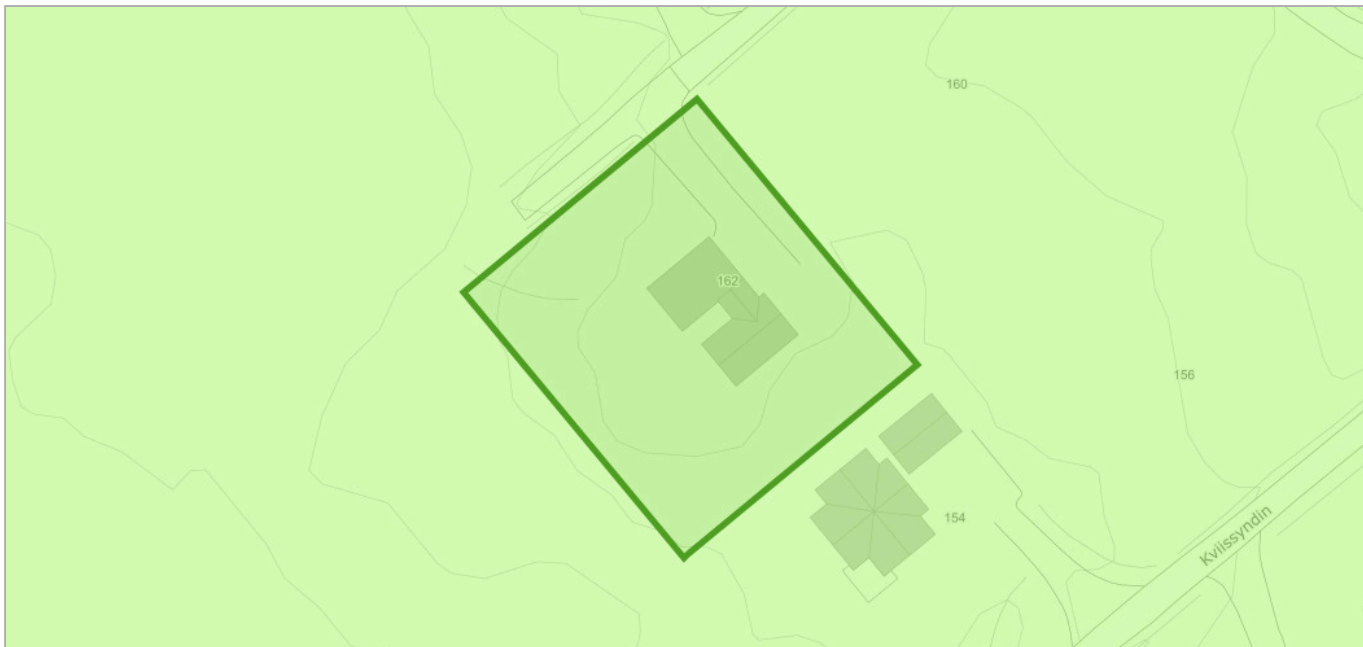
Kartlagte friluftslivsområder
■ Svært viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Helin og Syndin stølsområde	strandsoneMedTilhørendeSjøOgVassdrag	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00012024)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



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

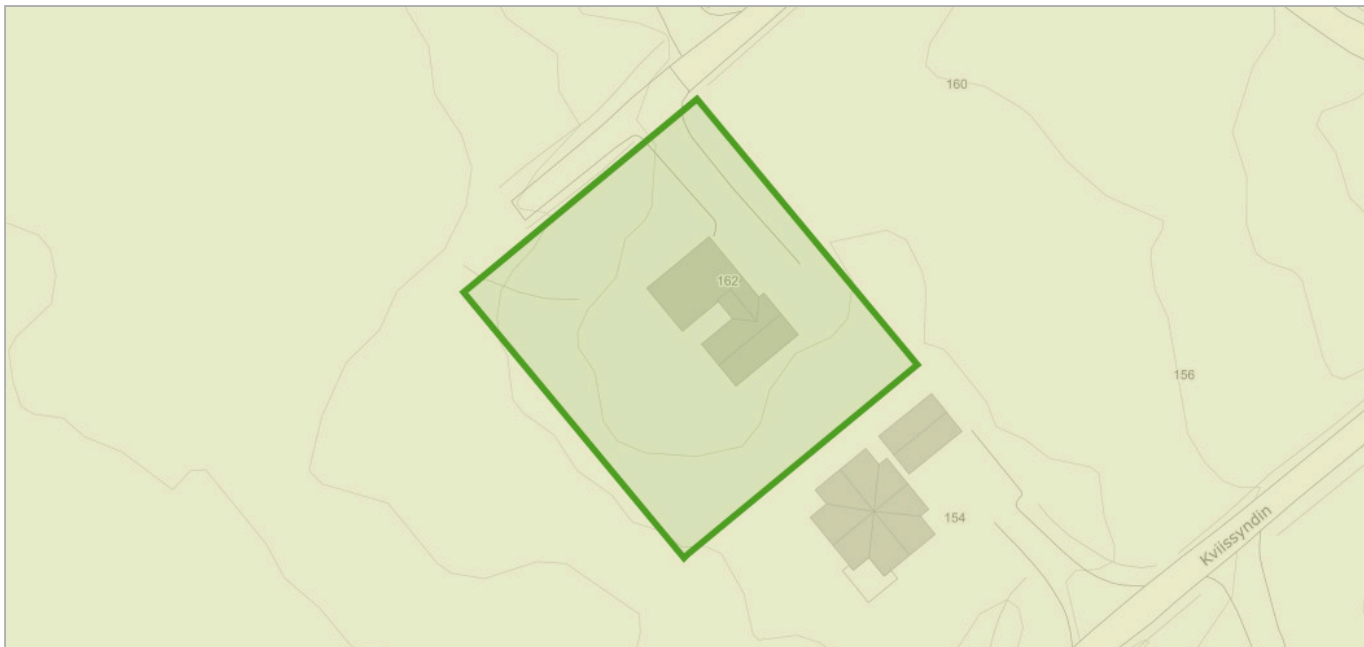
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Naturtyper i Norge - landskap


Kilde	Artsdatabanken	Versjon	17.11.2025
-------	----------------	---------	------------



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

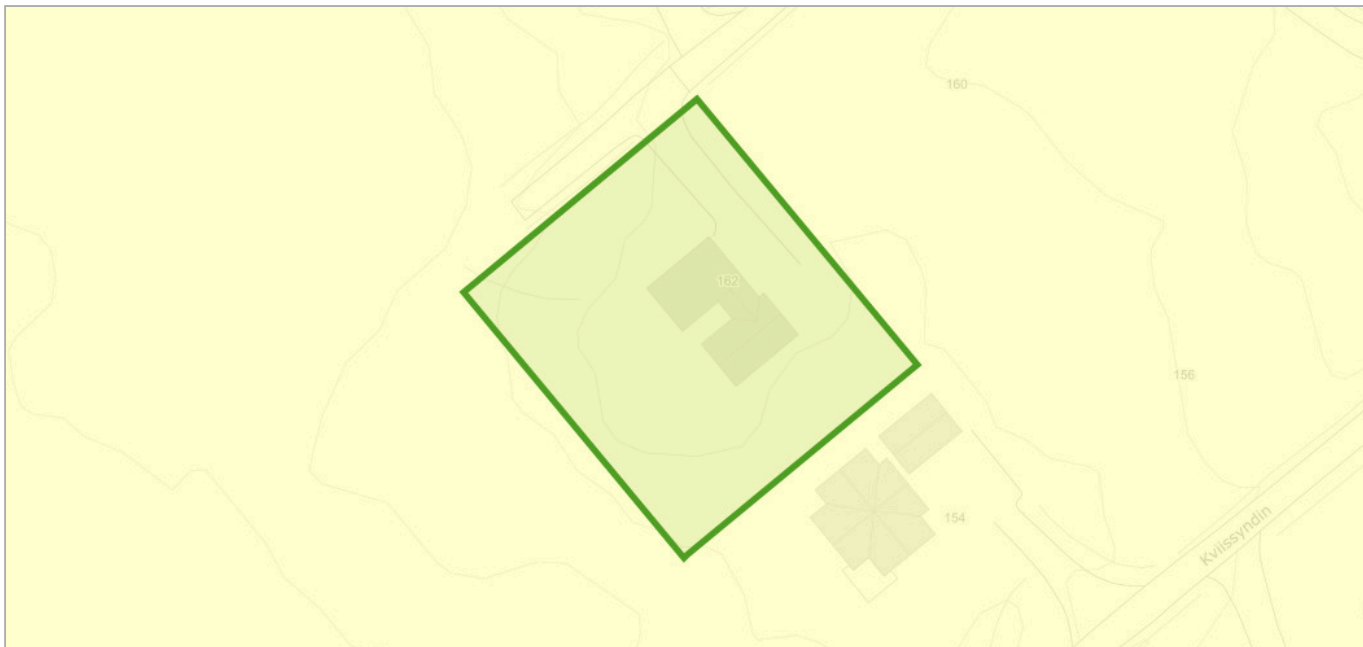
Innland - ås og fjellandskap
 Innland - ås og fjellandskap

Objekter

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

Radon

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



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

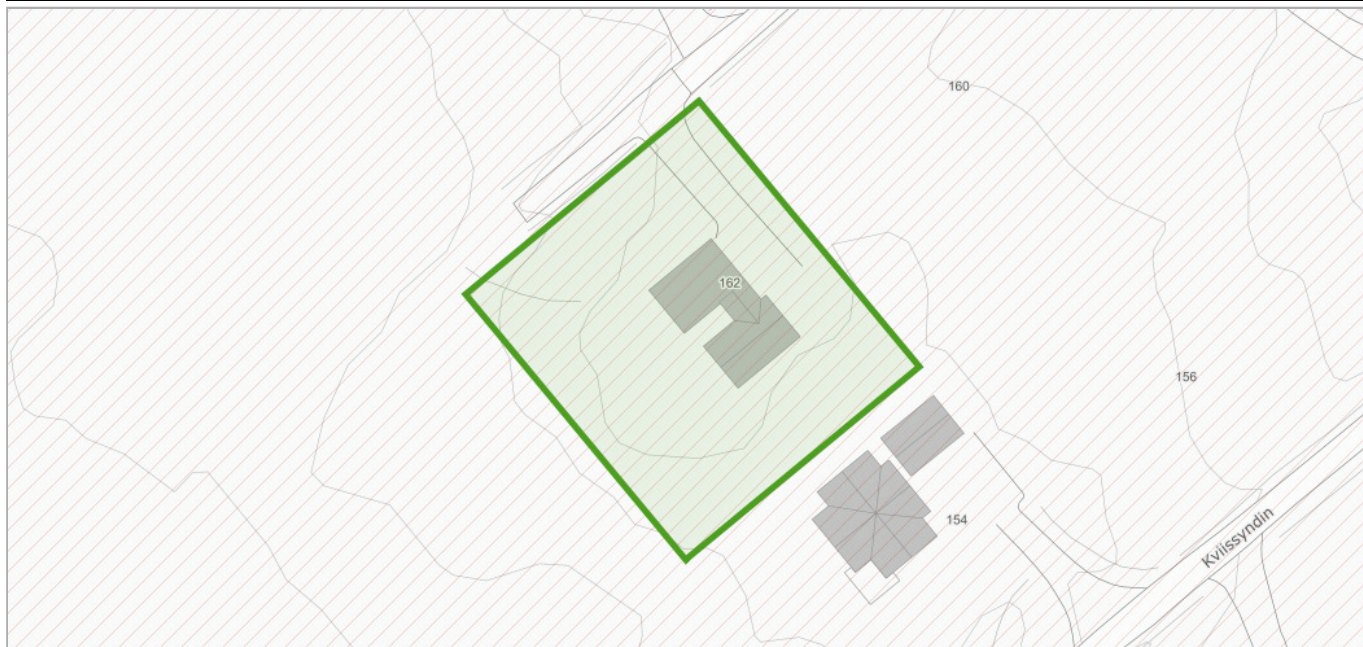
Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	17.11.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



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

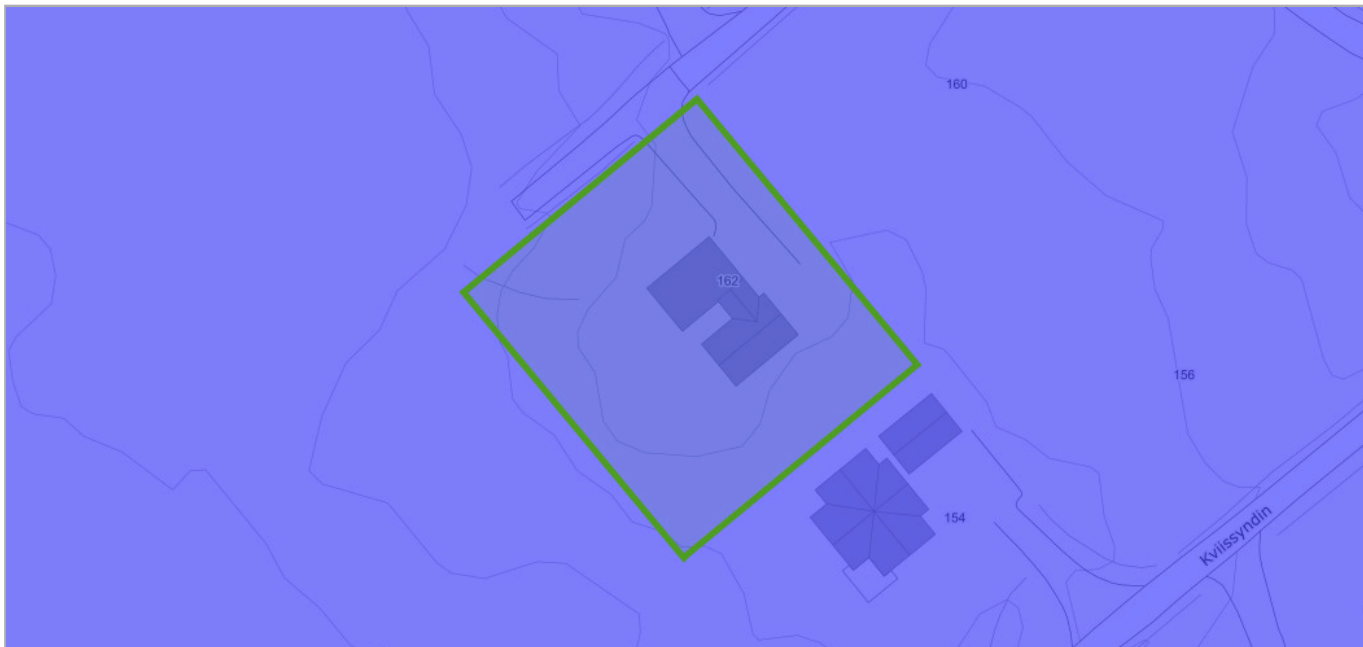
<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
NORDRE SYNDIN	Ala

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	17.11.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

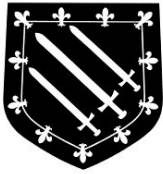
Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først 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



VANG KOMMUNE

«Sse_Navn»

Tveitabru Bygg AS
Tynvegen 3831

2973 RYFOSS

Dykkar ref.:

Vår ref.:

BELARN - 12/192 -10

Arkiv:

96/113

Vår dato:

08.01.2015

Gnr 96 bnr 113. Ferdigattest.

Gjeld:

Byggestad:

Tiltakshavar:

Anneks.

Kviissyndin. Gnr 96 bnr 113.

Toril Høie.

Løyve til tiltak gjeve i sak DEL – HU – 075/12.

Dei kontrollansvarlege for utføringa har sørgja for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har dei kontrollansvarlege bekrefta overfor kommunen at kontroll er føreteke med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyver og krav gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset (jf. pbl. § 93). Bruksendring krev særleg løyve (jf. pbl. § 93).

Med helsing

Arne Belsheim

byggesaksbehandler

Dir. tlf.: 61369471

E-post: arne.belsheim@vang.kommune.no

Kopi til:

Toril Høie

Sandheimsvn. 1 F

2619 LILLEHAMMER



Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Utskriftsdato: 18.11.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vang kommune

Kommunenr.	3454	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	113	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kviissyndin 162, 2973 RYFOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Feiing	396,80 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
Sum	2 554,30 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Tilsyn/feiing/hytte	0%	1 stk	457.00	1/1	0 %	457,00 kr
Renov.avg.hytte	25%	1 Stk	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr
Tilsynsgebyr spredt avløp	0%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr
					Sum	3 223,25 kr

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED 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.



Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Utskriftsdato: 18.11.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vang kommune

Kommunenr.	3454	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	113	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	430234703	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	300325823	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Kviissyndin 162, 2973 RYFOSS

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 430234703

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Utskriftsdato: 18.11.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vang kommune

Kommunenr.	3454	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	113	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kviissyndin 162, 2973 RYFOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Oversiktskart for eiendom 3454 - 96/113//



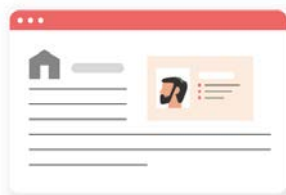
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: BJI0536
Matrikkel: 3454-96/113/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Toril Høie



Adresse:
Kviissyndin 162,
2973 RYFOSS

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 11 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Tilknytningsskap TN h110xb30cm	ELEKTROMONTASJE AS	Elektriker	2018-10-22
SAMLESK. Z-GV-16/3P+N-4TE/16 , L1,L2,L3,N 3-FAS+N 285MM	ELEKTROMONTASJE AS	Elektriker	2018-10-22
A9N26277 C60B 32-4 Selektivt K, ombivern	ELEKTROMONTASJE AS	Elektriker	2018-10-22
iC60 RCBO 2P 15A C30MA JFA NEK, A9D14215	ELEKTROMONTASJE AS	Elektriker	2018-10-22
STIKK RS1090PT PH. ELKO	ELEKTROMONTASJE AS	Elektriker	2018-10-22
DOBBEL STIKK IP44 PÅVEGG Skrut, ilkobl. Antrasit EGSZ2NZB/48	ELEKTROMONTASJE AS	Elektriker	2018-10-22
BRYTER RS16/1P PH. ELKO	ELEKTROMONTASJE AS	Elektriker	2018-10-22
©NELFO Samsvarserklæring - samsvar - 10.10.2018 13:26:00	ELEKTROMONTASJE AS	Elektriker	2018-10-11
©NELFO Sluttkontroll R1 - sluttkontroll - 10.10.2018 13:23:0	ELEKTROMONTASJE AS	Elektriker	2018-10-11
©NELFO Risikovurdering R1 - risiko - 25.09.2018 14:54:00	ELEKTROMONTASJE AS	Elektriker	2018-10-11
Kursfortegnelse - kursfortegnelse - 25.09.2018 14:49:00	ELEKTROMONTASJE AS	Elektriker	2018-10-11



annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Synnøve Maria Hovde / Aktiv

Fra: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Sendt: mandag 24. november 2025 13:54
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv
Emne: SV: Forespørsel om slamanlegg for Kviissyndin 162, Ryfoss

Hei!

Her er det registrert en slamavskiller på 2 m³, som tømmes hvert fjerde år med avvanningsbil.
Sist tømt 25.09.2023.

Med vennlig hilsen

Helene Wolla
Kundebehandler

Tlf. 613 63 866 / 480 11 455
E-post: helene@vkr.no
www.vkr.no



Fra: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>
Sendt: mandag 24. november 2025 13:25
Til: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Emne: Forespørsel om slamanlegg for Kviissyndin 162, Ryfoss

Hei!

Vårt firma har for salg Kviissyndin 162, 2973 Ryfoss, 162 - grn. 96, bnr. 113 (Ideell andel 1/1) i Vang kommune tilhørende Lars Jacobsen Gjefsen, Marte Gjefsen Helliesen og Bjørnar Sørensen.

Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

På forhånd takk og ha en fin dag!

Vennlig hilsen,

Synnøve Maria Hovde
Kundeordinator

Tlf: (+47) 61 36 66 33
Mob: (+47) 91 64 31 17 | www.aktiv.no |

Aktiv Valdres Eiendomskontor
Jernbanevegen 14
2900 Fagernes

aktiv.
Tar deg videre



This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the system manager.

This footnote also confirms that this email message has been swept for the presence of computer viruses.

Synnøve Maria Hovde / Aktiv

Fra: epost@vangenergi.no
Sendt: mandag 24. november 2025 13:55
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv
Emne: RE: [477863] Rekvisisjon info e-verk - 1201250101 Kviissyndin 162, Ryfoss

Hei

Anlegget har aldri vært kontrollert. Forbruk i 2024 var 9075 kWh

Mvh Vang Energiverk AS

24. nov. 2025, 13:30 wrote Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no:
To: Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no

Vang Energiverk AS
Tyinvegen 4861
2975 Vang i Valdres

Vår referanse: 1201250101 Vår saksbehandler: Synnøve Maria Hovde Telefon: 916 43 117 Vår dato: 24.11.2025

Det elektriske anlegget på Kviissyndin 162 - gnr. 96, bnr. 113 (Ideell andel 1/1) i Vang kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Lars Jacobsen Gjefsen	Nordgardsmoen 5, 2625 Fåberg	19.05.1995
Marte Gjefsen Helliesen	Bekkasinveien 15, 4318 Sandnes	06.03.1989
Bjørnar Sørensen	Biristrandvegen 413 , 2837 Biristrand	02.11.1990

(Tidligere eier: Guston Høie)

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Sist godkjent:

Foreligger det påbud om utbedringer av anlegget som ikke er utført eller kontrollert?

Forbruk 2024:

For Vang Energiverk AS

Sted, dato Signatur

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post synnove.maria.hovde@aktiv.no.

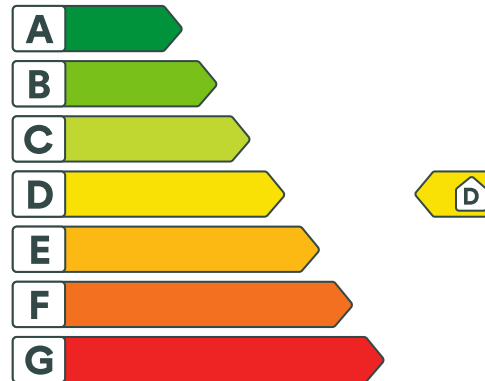
På forhånd takk og ha en fin dag!

Vennlig hilsen
for Aktiv Valdres Eiendomskontor

Synnøve Maria Hovde
Medhjelper
synnove.maria.hovde@aktiv.no



Adresse Kviissyndin 162, 2973 RYFOSS	
Dato for energimerking 20.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-273165
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300325823
Gårdsnummer 96	Bruksnummer 113
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2018	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 99,0 m²	Oppvarmet bruksareal 99,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
186,26 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
223,57 kWh/m²

Totalt levert pr. år
23 421 kWh



Skatteetaten

Dato
24.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3454 VANG

Gnr 96 Bnr 113 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Kviissyndin 162, 2973 RYFOSS

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 1 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 96, Bruksnummer 113 i 3454 VANG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

20.02.2026 kl. 09.22

Oppdatert per

20.02.2026 kl. 09.21

Adresse (r) :Gateadresse: **Kviissyndin 162**Gatenr: **1097**Kommune: **VANG**Postkrets: **2973 RYFOSS****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2011/1037662-1/200 12.12.2011 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 600 000
Omsetningstype: Fritt salg
HØIE GUSTON
FØDT: 29.06.1960

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2011/1037662-3/200 12.12.2011 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
Bestemmelse om årlig løypeavgift.

GRUNNDATA

2009/849158-1/200 09.11.2009 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3454 GNR: 96
BNR: 3

2020/1262022-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0545 GNR: 96 BNR: 113

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 20.02.2026 09:22 - Sist oppdatert 20.02.2026 09:21
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

Servitutter:

2011/1037662-2/200 12.12.2011 **BESTEMMELSE OM BÅTPASS**

Rettighet hefter i: KNR: 3454 GNR: 96 BNR: 3

Rettighet hefter i: KNR: 3454 GNR: 96 BNR: 132

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn Toril Høie	Plass for tinglyingsstempel  Doknr: 1037662 Tinglyst: 12.12.2011 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse Sandheimsvn. 1 F	
Postnr. Poststed 2619 LILLEHAMMER	
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. Ref.nr. 29066044813	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0545	Vang	96	113			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhetsvalg			
<input type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebyggd			
Bruk av grunn			
<input type="checkbox"/> B Bolig eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet			
Type bolig			
<input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehuskjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet			

2. Kjøpesum

kr 600.000,-	Utlyst til salg på det frie marked
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype	
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

kr 600.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Ideell andel
110753 [redacted]	Ingebjørg Kvien	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
290660 [redacted]	Toril Høie	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

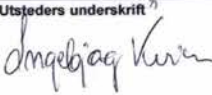

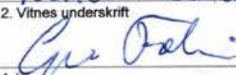
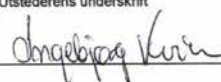
6. Særskilte avtaler

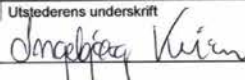
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

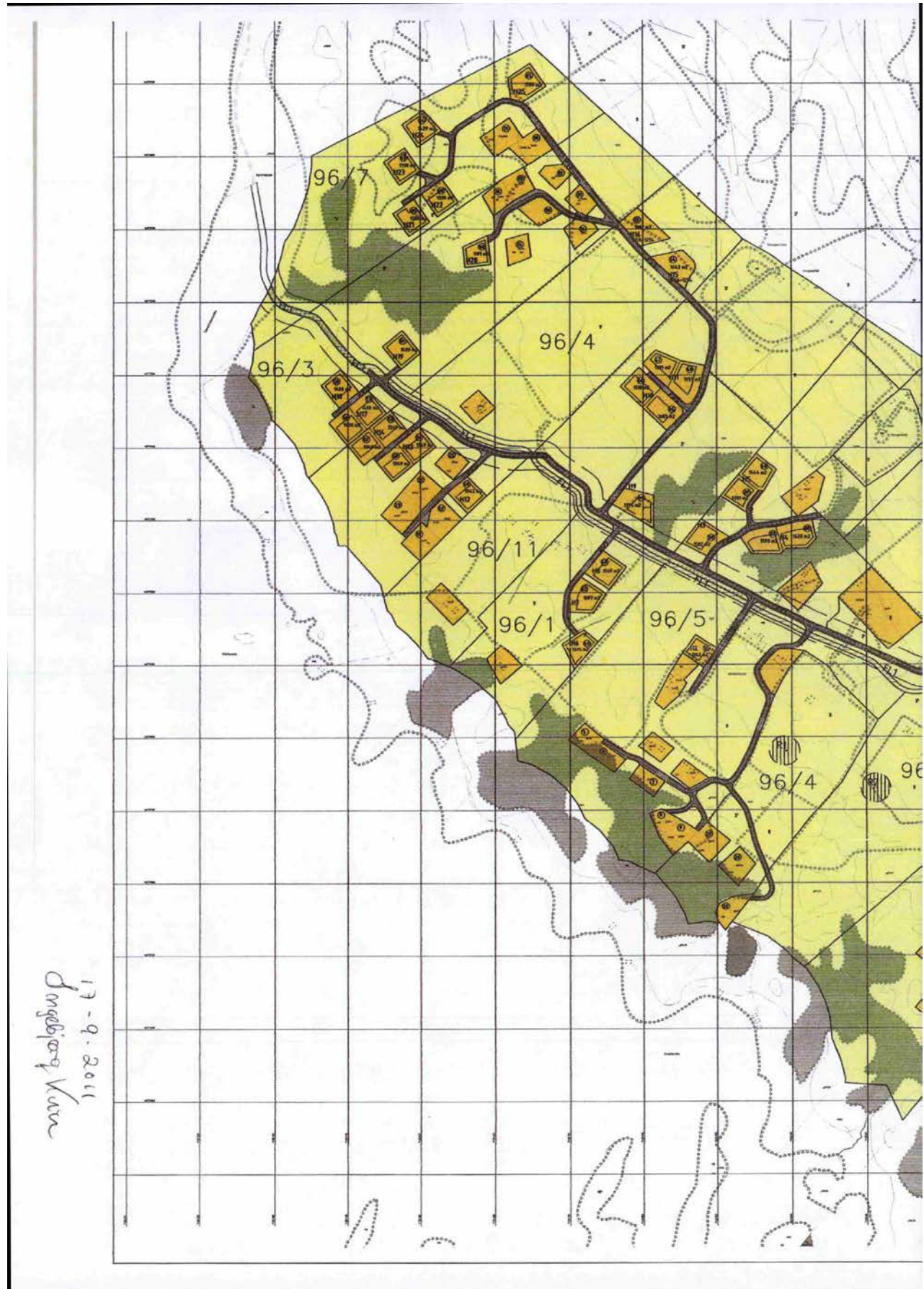
Kjøper har rett til å legge en båt i vannkanten/ på stranden på gnr.96 bnr.3

Eigar av hytta forpliktar seg årlig til å betale inn den løypeavgiften som for tida er gjeldande i området, og pr dags dato er dette kr 500,-pr år. Dette skal betales til den som organiserer løypekjøring/fellestiltak i området.

Dato	Utstederens underskrift
17.09.2011	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) Viser til gjeldende reguleringsplan for området.		
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾		
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.		
Dato	Sted	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾		
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.		
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.		
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.		
9. Underskrifter og bekreftelser		
Dato	Sted	
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
	INGEBJØRG KVIEN	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
	KARIN KVIEN	
Adresse	Fosheim Sæter, 2918 ULNES	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
	GEIR FOSHEIM	
Adresse	FOSHEIM SÆTER 2918 ULNES	
Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Dato	Utstederens underskrift	
17.09. 2011		
GA-5400 B	Skjøte	Side 2 av 3

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver¹⁾		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
2. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
Noter:		
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysning av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no .		
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.		
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarende salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.		
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.		
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.		
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.		
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.		
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		
Dato	Utstederens underskrift	
17.09.2011		
GA-5400 B	Skjøte	Side 3 av 3



Nabolagsprofil

Kviissyndin 162

Høyde over havet

945 m



Offentlig transport

✈ Sogndal lufthavn Haukåsen	84.8 km
🚗 Vestheim Linje 138, 303	5.6 km
🚗 Vangsnes Øylo Linje 138, 303	6.2 km

Avstand til byer

Fagernes	30.6 km
Vinstra	78.5 km
Sogndalsfjøra	87.8 km
Lillehammer	94.2 km
Hamar	131.6 km
Oslo	172.1 km
Bergen	199.9 km
Trondheim	273.9 km

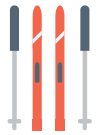
Ladepunkt for el-bil

🚗 Vang barne- og ungdomsskule	7.5 km
🚗 Coop Prix Fjellvang	7.9 km

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 162 m
- 49 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Raudalen Alpin
- Avstand til nærmeste bakke: 14.6 km
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Garden Kvam	6.5 km
Høre Stavkyrkje	8.2 km
Lomen Stavkyrkje	10.5 km
Stølsbesøk i Sanddalen	15.6 km
Beito Husky Tours	17.3 km
Øye Stavkyrkje	18.5 km

Sport

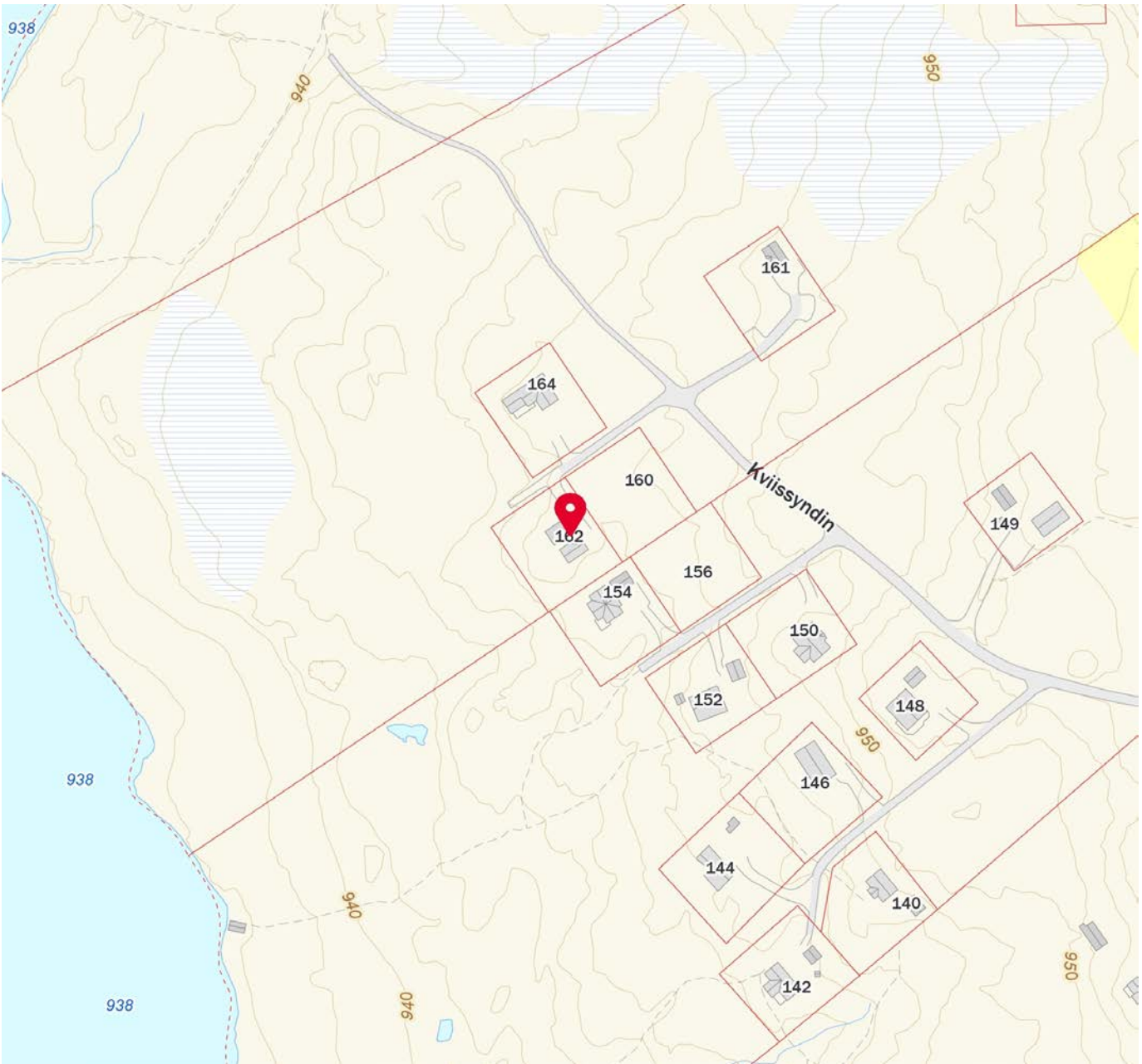
⚽ Tveit stadion Fotball	6.9 km
⚽ VBUS - Vangshallen Aktivitetshall, ballspill, fotball	7.4 km
🏊 Feel24 Beitostølen	19.9 km
🏊 Puls Beitostølen Resort	20 km

Dagligvare

Snarkjøp Syndingstøga	37 min 🚶
-----------------------	----------



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





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Kviissyndin 162
2973 RYFOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ingrid Skrindsrud

Oppdragsnummer:

Telefon: 901 25 967
E-post: ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre