

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 2 300 000,-
Omkostn.: Kr 60 450,-
Total ink omk.: Kr 2 360 450,-
Årlig festeavgift: Kr 14 689,-
Selger: Daniel Longfellow
Kristine Brix Longfellow

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 69/70 kvm
Tomtstr.: 1200.9 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 7, bnr. 132
Oppdragsnr.: 1201250080

Koselig hytte i populært fjellområde. Solrik terrasse med utsikt til bla. Skørsnøse. Ski inn/ski ut.

Med sin solrike beliggenhet i majestetisk natur er denne hytta i Finndalsvegen 43 et perfekt sted å samle familie og venner gjennom hele året. Her er det natur og turmuligheter som passer for alle, og etter aktive dager ute i det fri kan alle samles til en hyggelig middag på terrassen. Om vinterne kan barna leke trygt rundt hytta, for da er alle biler på felles parkeringsplass litt lengre ned. Det er ski inn/ski ut til familievennlig bakke i Tyin Filefjell Skisenter, som også har spennende og utfordrende bakker for hele familien.

Hytta er åpen og luftig, slik at den vakre beliggenheten også kan nytes fra stue og kjøkken. Her er det ny peisovn med stålppe, og på bl.a bad, toalettrom og entré er det varmekabler i gulv.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	46
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	73
Informasjon fra kommunen	78
Informasjon om el-anlegg	108
Energiattest	109
Bekreftelse på formuesverdi	110
Grunnbok og tinglyste dagbøker	111
Informasjon fra bortfester	118
Nabolagsprofil	120
Budskjema	128

Om Finndalsvegen 43

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 1 m²

BRA totalt: 70 m²

TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m² Vindfang, stue/kjøkken, gang, tre soverom, bad, toalettrom, garderobe og bod.

BRA-e: 1 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m² Terrasse og overbygd inngangsparti.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal.
- Utvendig bod er definert som eksternt bruksareal.

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

Festet

Tomtestørrelse

1200.9 m²

Tomtebeskrivelse

Trivelig naturtomt beliggende i hellende terreng, planert med fin uteplass ved hytta.

Festet tomt.

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 tre grenser grønne og to rosa.

Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Årlig festeavgift

Kr 14 689

Festetid

Festetiden er 40 år regnet fra 26.09.1978. Ved kontraktens utløp, kan daværende fester kreve denne kontrakt fornyet for et like langt tidsrom og på de samme vilkår bortsett fra at bortfesteren har rett til å kreve revisjon av leien etter daværende prisnivå.

Det bekreftes at festetiden ble fornyet i 2018. Kontrakten er fornyet i 40 nye år, ihhlt festekontrakten. Festekontrakten kan i teorien løses inn hvert 10. år. Grunneier driver landbruksvirksomhet og kan benytte landbruksunntaket og dermed nekte innløsning slik det er i dag. Om han fortsatt kvailifiserer for landbruksunntaket og vil/kan nekte evt. innløsning ser vi først i 2028.

Regulering av festeavgift

Leien skal reguleres opp eller ned forholdsmessig i samsvar med konsumprisindeksen. Regulering skal foretas så snart indeksen er steget eller falt med 6 poeng eller mer. Regulering er bare aktuelt ved forfallsdato. Utgangspunkt for reguleringen er indeksen pr. 15.01.1974.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Fester opplyser at tomten kan for tiden ikke innløses.

Fstekontrakt datert

30.07.1980.

Beliggenhet

Omgitt av vakker natur med majestetiske fjell finner du Tyinkrysset og denne koselige hytta. Den ligger i et veletablert hyttefelt, nær løypenett og med ski inn/ski ut til alpinbakken. Fra hytta er det fin gangavstand, ca. 700 m, til Filefjellsenteret med søndagsåpen Jokerforretning, Intersport m.m. Om en går noen minutter til, kommer en til Tyinkrysset Fjellstue med god servering i hyggelige omgivelser.

Hytta ligger solrikt og fint til på en trivelig naturtomt i hellende terreng, ca. 870 moh. Her er det sommarsol fra ca. kl. 8-20, mens den om vinteren skinner fra ca. kl. 12-16. Fra hytta er det flott utsikt til bla. Skørsnøse (1.453 moh), Stølsnøse (1.404 moh), utover Tyinkrysset og til alpinområdet.

Med sin fine beliggenhet i Finndalsvegen 43 er hytta et flott utgangspunkt for turer i spennende natur året rundt. Her er det utallige muligheter for fot- og sykkelturner, og et godt utbygd løypenett vinterstid. Tyin Filefjell Skisenter er et spennende skianlegg for hele familien. I skisenteret kan en velge mellom 4 heiser og 16 nedfarter, alle med nydelig utsikt utover vakkert fjellterreng. Heisens endestasjon ligger 1.280 moh, og en kan velge mellom fine familieløyer eller mer utfordrende løyper. Senteret tilbyr ulike kurs, og tilbyr gode retter i Skikafeén, på Filefjellstuene og på "Reint Bord", hvor det også arrangeres afterski.

Tyin-Filefjell området har lange tradisjoner som feriested sommer som vinter, og byr på topper og turopplevelser av ypperste klasse. Her finner en alt fra de rundere og lavere, til dels enkle toppene i sør, til de spisse og høye Jotunheim-tindene i nord. Toppturer til Uranostind eller Falketind og lette turer til Tyinstølnosi, Galden og Rustegget kan anbefales. En tur fra Tyinvannet inn mot Eidsbugarden er en vakker naturopplevelse både på sykkel og ski, og på vinteren er det flott å ta skiene fatt til "Solskinnsruten", Geismusdalen, Målnes eller Tyinholmen. Tyin-Filefjell har utmerket seg som et av de beste stedene for kite i Norge, og her har en store muligheter for å gå opp sine egne spor i fjellene på Tyin-Filefjell.

Eidsbugarden er også et av områdets populære turmål, bare en liten kjøretur fra hytta. Hver sommer arrangeres "Vinjerock", en rockefestival med ledende artister fra både inn- og utland, i dette nydelige fjellområdet.

Tyinkrysset ligger lett tilgjengelig nær E16 midt mellom øst- og Vestlandet, hvor hovedveien er kjent for å være en sikker fjellovergang vinterstid. Valdresekspressen og Øst/Vest Xpressen passerer daglig slik at en ikke er avhengig av bil for å komme på hytta.

For mer info om området og mange fine turtips, se www.tyinaktiv.no.

Det er bare å glede seg til opplevelsrike dager i nydelig natur!

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!

Bebbyggelsen

Frittliggende hytte.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Tor-Audun Eriksen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte, med tradisjonelle overflater av trevirke. Byggeår: 1982.

Fritidsboligen er oppført med alt på ett plan, og med bærekonstruksjoner fra byggeår. Det er foretatt påkostninger/oppgradering med bl.a. ny takteking, nytt pipe og ildsted, samt overflateoppussing i enkelte rom.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse på vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast.

Skeivheter i bygget må sees i sammenheng med byggemetode hvor bygget antas å være satt rett på stedlige masser. Det bør gjøres nærmere undersøkelser av grunn/fundamenter før evt. oppretting igangsettes. Dette for å få svar på om grunn er stabil og/eller om det fortsatt pågår setninger/bevegelser avhengig av årstider.

Fritidsbolig

Byggeår: 1982. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Tilbygg / modernisering:

2019: Modernisering - Tiltak med ny takteking, takrenner og nedløp.

2014: Modernisering - Tiltak med nye fliser i entré, toalett og bod.

2025: Ombygging - Tiltak med montering av ny stålpipeline og ildsted

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

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

UTVENDIG

Saltak konstruksjon med sperrekonstruksjon av tre. Taktekingen er av pappshingel med takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre.

Terrasse oppbygd med trebjelkelag på punktfundament/søylepunkt av tre og noe betong. Terrassebord av tre og Rekkverk i trekonstruksjon.
Trapp i trekonstruksjon ved hovedinngang.

INNVENDIG

Innvendig soverom er det lagt gulv av laminat fra 2014, ellers furugulv fra byggeår. Eier har lagt fliser i vindfang, toalettrom og bod med elektrisk gulvvarme fra 2014. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og i stue er det rausta himling.

Etasjeskille er av trebjelkelag over krypkjeller.

Bygget har nymontert isolert stålpipeline og vedovn i 2025.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Stigetrapp til hems.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Verditakst

Kr 2 100 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? - Ja. Drenering bak hytten var utført for å redusere fuktighet i krypekjelleren. 2018, Lage Gjevre AS

Pkt. 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja. Ny tak var sett på i 2017 av Valdres tak og blikk AS

Pkt. 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? - Ja. Pipe var nylig skiftet ut med ny peis av fagperson i 2025.

Pkt. 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? - Ja. Tegn av mus eksisterte før men ikke i de siste årene.

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Svar Ja, kun av faglært. Varme i gulvet var lagt inn i ca. 2015. Arbeid utført av Elektrisk installasjon AS, Kjell Arne Dalåker

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Svar Ja, kun av faglært. Nytt tak. Arbeid utført av 2017 av Valdres tak og blikk AS

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Vindfang, stue/kjøkken, gang, tre soverom, bad, toalettrom, garderobe og bod.

Hems med lav takhøyde.

Overbygd inngangsparti og delvis overbygd terrasse med bod.

Standard

Med sin solrike beliggenhet i majestetisk natur er denne hytta i Finndalsvegen 43 et perfekt sted å samle familie og venner gjennom hele året. Her er det natur og turmuligheter som passer for alle, og etter aktive dager ute i det fri kan alle samles til en hyggelig middag på terrassen. Om vinterne kan barna leke trygt rundt hytta, for da er alle biler på felles parkeringsplass litt lengre ned. Det er ski inn/ski ut til familievennlig bakke i Tyin Filefjell Skisenter, som også har spennende og utfordrende bakker for hele familien.

Hytta har, som nevnt, en stor, delvis overbygd terrasse med god plass til sittegrupper. Her kan en nyte solrike dager med vakker utsikt til fjellene rundt. Den nydelige utsikten utover området kan også nytes inne fra hytta, som har en lys og luftig stue med åpen løsning til kjøkken. Her er det mange store vinduer og terrassedør med glassfelt slik at beliggenheten kommer til sin rett. I rommet er det mønet himling med limtredragere og fin plass til både sofa- og spisegruppe. En stilig peisovn med innsyn gir lun og god varme til rommet. Peisovnen og tilhørende stålpipen ble montert nå i 2025.

Kjøkkenet har lys innredning med praktisk halvøy mot stue, noe som gjør rommet ekstra åpent og sosialt. Kjøkkeninnredningen har skrog av folierte trefiberplater, samt malte, profilerte fronter av formpresset materiale (mdf). Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål. Mellom benk og overskap er det praktiske fliser. I innredningen er det frittstående hvitevarer med stekeovn og kombinert kjøl-/fryseskap, samt opplegg for oppvaskmaskin. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I hytta er det tre soverom, hvorav ett med dobbeltseng. På hvert av de to andre soverommene, er det enkeltseng som kan slås ut til dobbeltseng. I hytta er det også en romslig hems med adkomst fra stue. Hemsene har lav takhøyde, men godt med gulvplass. Selger har benyttet hemsene for ekstra soveplasser, men den er ikke godkjent som soverom/til varig opphold. Hemsene vil garantert være populære for de yngste, hvor de kan ha sitt eget "lekerom", eller den kan være et godt sted å trekke seg tilbake for å lese en god bok. Med sin fine størrelse gir den også godt med lagringsplass.

Hytta bad har flislagt gulv med varmekabler. Fliser i dusjsone, ellers panel på vegger og i himling. Badet har nyere baderomsinnredning av laminerte plater med benkeservant og vegghengt speilskap. Dusjkabinett i hjørne. Eget toalettrom med wc, vegghengt servant og elektrisk avtrekksvifte i vegg. Toalettrom, bod og entré fikk flislagte gulv og varmekabler i 2014. I boden finner en varmtvannstank på ca. 200 liter.

I hyttas gang og entré er det god plass til ytterjakker og sko. Hytta har praktisk overbygd inngangsparti, og på den romslige terrassen er det en mindre bod med plass til ved, ski ol.

Under hytta er det krypkjeller. Her har eier installert en mekanisk luft-renser (omluft) for å fjerne jordlukt.

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

Fritidsbolig

Utvendig

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:

- Andre tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men 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.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Skeivheter må sees i sammenheng med setninger i grunn.

Tiltak:

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Andre tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunkt. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting. Skeivheter må sees i sammenheng med kontrollpunkt/tiltak under 'Grunnmur og fundamenter'

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltak konstruksjon med sperrekonstruksjon av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Deler av loft/hems er bygget igjen og mangler inspeksjonsmulighet.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Takkonstruksjon fungerer med registrert nedbøyning, men bør holdes under oppsikt vinterstid mtp. snølast, da den ikke er dimensjonert iht. dagens snølastkrav. Skeivheter må sees i sammenheng med kontrollpunkt/tiltak under 'Grunnmur og fundamenter' Det bør lages inspeksjonsmulighet og gjøres nærmere undersøkelser.

Vinduer, TG2

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører, TG2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG3

Terrasse oppbygd med trebjelkelag på punktfundament/søylepunkt av tre og noe

betong. Terrassebord av tre og Rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Skeivheter må sees i sammenheng med ufaglig fundamentering.

Tiltak:

- De påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser, utbedring av fundamenter, oppretting og utbedring av rekkverk som er for lavt.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige trapper, TG3

Trapp i trekonstruksjon ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Overflater, TG2

Innvendig soverom er det lagt gulv av laminat fra 2014, ellers furugulv fra byggeår. Eier har lagt fliser i vindfang, toalettrom og bod med elektrisk gulvvarme fra 2014. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og i stue er det rausta himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Det er registrert manglende ferdigstilling av nye gulver mot dørterskler på soverom.
- Enkelte sprekker i furugulv må sees i sammenheng med registrerte setninger i bygget.

Stedvis sår/hakk i overflater utover normal slitasje.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres lokale tiltak med ferdigstilling av overflater og noe vedlikehold må påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Etasjeskille er av trebjelkelag over krypkjeller. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken, stue og gang. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på 2 m. Det er målt ca. 50 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser og undersøkelser av grunn/grunnforhold. Tiltak med selve opprettingen av hytta må sees i sammenheng med kontrollpunkt grunnmur/fundamenter.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Radon, TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eier har fått lagt fuktsperre mot grunn innvendig i krypkjeller som kan hjelpe noe.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav"

aktsomhetsgrad

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Krypkjeller, TG2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller er besiktiget fra luke og i fra luke i mur inne i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Enkelte sprekker i stubbeloftsplater, men hvor de fortsatt henger sammen.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot skadedyr.

Innvendige trapper, TG2

Stigetrapp til hems. 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 til hems er bratt og smal, gelender er for lavt, stigetrappen 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. Hems 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.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Kjøper må ut fra bruk av hemsen og personsikkerhet vurdere om sikringstiltak må iverksettes og eventuelle hvilke tiltak dette skal være. Bygningssakkyndige har ikke vurdert om reglene for personsikkerhet i prosjekteringsfasen er overholdt. Dette er det prosjekterende av hytte ved byggeår som er ansvarlig for.

Innvendige dører, TG2

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom

Etasje > Bad

Generell, TG3

Baderom har ukjent byggeår og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet. På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimer satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt. Gulv er belagt med fliser og med elektrisk gulvvarme. Vegger er kledd med trepanel og fliser i dusjsone. Trepanel i himling. Det er montert nyere baderomsinnredning av laminerte plater med benkeservant, vegghengt speilskap og nyere dusjkabinett i hjørne. Rommet har elektrisk takventil. Det er målt 12 mm høydeforskjell fra flis ved dørterskel til topp flis rundt dusjkabinett. Det er målt fall på gulv til sluk, men med flatt gulv til venstre for dusjkabinett. Grunnet lite bad og plassering av innredning, var det ikke mulig å ta frem dusjkabinett eller måle med laser til topp slukrist. Følgende avvik er registrert i rommet: - Tettesjikt er ukjent og forventet levetid på tettesjikt er vurdert til å være oppbrukt. - Det er registrert trepanel våtsone. - Rommet mangler tilluft via spalte under dør eller i vindu. - Det er registrert ufaglig rørgjennomføring i våtsone til gulv. Tettesjikt/rørmansjett er ikke registrert. - Det er registrert sprekker i flisfuger. - Det ble ikke registrert slukmansjett under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG3

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Se tiltak med kostnadsestimat, lagt under kontrollpunkt 'Generell'

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran i bod i gang.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Ventilasjon, TG2

Bygget har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Noe svertesopp på treflater i vinduer og på trepanel opp mot mønet (hems)

Tiltak:

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

Elektrisk anlegg, TG2

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i gang. Eier opplyser at det ble lagt nye varmekabler i entré, toalettrom og bod i 2014.

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

Spørsmål til eier

2.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?
Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.-
2014

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring? - Nei

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

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

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

Generelt om anlegget:

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

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

Inntak og sikringsskap:

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

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

12.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? - Ja. Jeg har ikke registrert avvik på el-anlegg, men eier opplyser om avvik på anlegget. Grunnet alder og manglende samsvarserklæring bør anlegget ha en utvidet el-kontroll.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG2

Bygget har ringmur av murkonstruksjon satt på grunn/i terreng. Overvann fra tak ledes i nedløp. Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring mot grunn/murkonstruksjon. Eier opplyser at det ble laget ny drengroft bak hytta i 2015.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Andre tiltak:

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

Grunnmur og fundamenter, TG3

Bygningen har ringmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

- Grunnmuren har setningsskader.

- Det er målt setninger i etasjeskille og loddavvik på vegger. Avvik må sees i sammenheng med setninger i grunn.

Tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Andre tiltak:

- Kostnadsestimat er satt for nærmere undersøkelser av grunn og dens stabilitet, her for å finne ut om setninger har stabilisert seg og/eller fortsatt pågår. Ved eventuell igangsetting av et slikt tiltak, vil det være naturlig å medta tiltak lagt under kontrollpunkt etasjeskille. Om setninger fortsatt pågår må det påregnes ytterligere kostnader til utbedringer/stabilisering av grunn.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak:

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

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møbler med innbo og løsøre.

Kunst og personlige eiendeler følger ikke med i handelen og vil bli fjernet før overtagelse.

Det er ferdig vakset til visning og vil ikke bli ytterligere vasket etter dette.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

TV/Internett/Bredbånd

Parabol.

Parkering

Sommerparkering ved hytta.

Vinterparkering ca. 200m fra hytta.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

6520381

Diverse

Vedr. Brannforebygging:

Vang kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 07.10.2024.

Avvik og anmerkninger:

- Anbefaler at skorsteinen byttes ut etter skriv fra leverandør. Jøtul Selkirk Stålskorstein. Eget skriv om dette utgitt av Jøtul as, selger av skorsteinen anbefaler at skorsteinen byttes ut. (skriv fra Jøtul). mai 2016.
- Håndslukker mangler kontroll/service. REGLER FOR KONTROLL OG SERVICE. Brannslukkeren skal til kontroll hos fagpersoner hvert 5.år. Skumslukkeren skal til service minimum hvert 5. år. Pulverslukkeren skal til service minimum hvert 10. år. Når er det tid for kontroll? Hvert femte år gjelder fra produksjonsår. Produksjonsmåned og år på apparatet er merket på beholderen. Har apparatet vært på kontroll skal det være en etikett med dato og måned for kontroll, hvem som har gjort det og signatur. KONTROLL: Sjekker at trykket er intakt og at utløsermekanismen fungerer. Gjøres av autoriserte fagpersoner. SERVICE: Det fysiske arbeidet på en slukker. Apparatet tas fra hverandre og alle deler sjekkes grundig. Gjøres av autoriserte fagpersoner.

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

Energi

Oppvarming

Ved og strøm.

Info strømforbruk

Vang energi opplyser:

Anlegget ble sist kontrollert 18.08.2007 uten merknader.

Forbruk 2024: 6 511 kWh. Dette variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 300 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter:

Offentlige avgifter pr. 2025:

Vann: Årlig abonnement kr. 4.140,-. Forbruksgebyr vann (grunnlag 30 m³/ enhetspris kr. 38,64) kr. 1.159,20.

Avløp: Årlig abonnement kr. 4.600,-. Forbruksgebyr avløp (grunnlag 30 m³/ enhetspris

kr. 54,28) kr. 1.628,40.
Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25.
Tilsyns-/feiegebyr pr år: kr. 457,-.

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

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 385.870,-

Andre utgifter

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Pliktig velavgift kr. 3.550,-. (Denne inkluderer vedlikehold/brøyting av vei (kr. 1.250,-/vinter og kr. 750,-/sommer), løypeavgift (kr. 1.150,-) og velavgift (kr. 400,-))

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 132 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:

3454/7/132:

22.08.1980 - Dokumentnr: 3844 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 40 år

FORLENGELSE: 40 ÅR

ÅRLIG AVGIFT NOK 750

PANTERETT FOR INNTIL 4 ÅRS SKYLDIG FESTEAVGIFT

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: NOK 14 689
Bestemmelser om regulering av leien

06.11.2007 - Dokumentnr: 902077 - Jordskifte
Gjelder feste
Sak: 0510-2005-0003 Tyinkryssset - Vesleåne grunneierlag
Bestemmelse om bebyggelse
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
20.03.2019 Arkivref: 19/13457-1
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2025 - Dokumentnr: 699970 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Valdres Eiendomskontor AS
Org.nr: 979 870 167
Elektronisk innsendt

22.08.1980 - Dokumentnr: 3844 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.1980 - Dokumentnr: 3844 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 40 år
FORLENGELSE: 40 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 750
PANTERETT FOR INNTIL 4 ÅRS SKYLDIG FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Nye vilkår - feste
Årlig festeavgift: NOK 14 689
Bestemmelser om regulering av leien

07.03.1979 - Dokumentnr: 1067 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3454 Gnr:7 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1339117 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0545 Gnr:7 Bnr:132

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan

og bygningsloven § 21 10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1 98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Lovlighet ihht tilstandsrapport:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

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

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

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

Innvendig takhøyde avviker mot dagens minimumskrav av Tek 17 på 2. 40 meter, men hvor takhøyde på 2,20 meter i deler av bolig er tillatt. På de to minste soverommene er ikke kravet til dagslysflate på minst 10% av bruksarealet av rommet oppfylt.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

Helårsvei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder

Kommunedelplaner

Id: 2015003

Navn: Kommunedelplan Tyinkrysset

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 18.11.2021

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/330/2015003_F%c3%b8resegn_KDPL_TX_150623.pdf

Kommunedelplaner under arbeid

Id: 2015003-2

Navn: Kommunedelplan Tyinkrysset

Status: Planforslag

Plantype: Kommunedelplan

Reguleringsplaner under arbeid

Id: 2023002

Navn: Andstor

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Detaljregulering

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen ligger i et moderat til lavt aktsomhetsområde for radon.
- Eiendommen ligger i delfelt vannkraft Eidsfoss, Eidsfoss kraftverk
- Eiendommen ligger innunder verneplan for vassdrag - Otrøelva
- Eiendommen ligger i verneskog mot fjell

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

57 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

1 600 (Transportgebyr bortfester)

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

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

60 450 (Omkostninger totalt)

76 350 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

79 150 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 360 450 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 376 350 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 379 150 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Transportgebyr bortfester kr. 1.600,- betales av kjøper.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 60 450

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen

via Infoland kr. 2.990,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,-
tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk.
kr. 3.490,-, samt provisjon 2,50 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

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

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

26.08.2025



















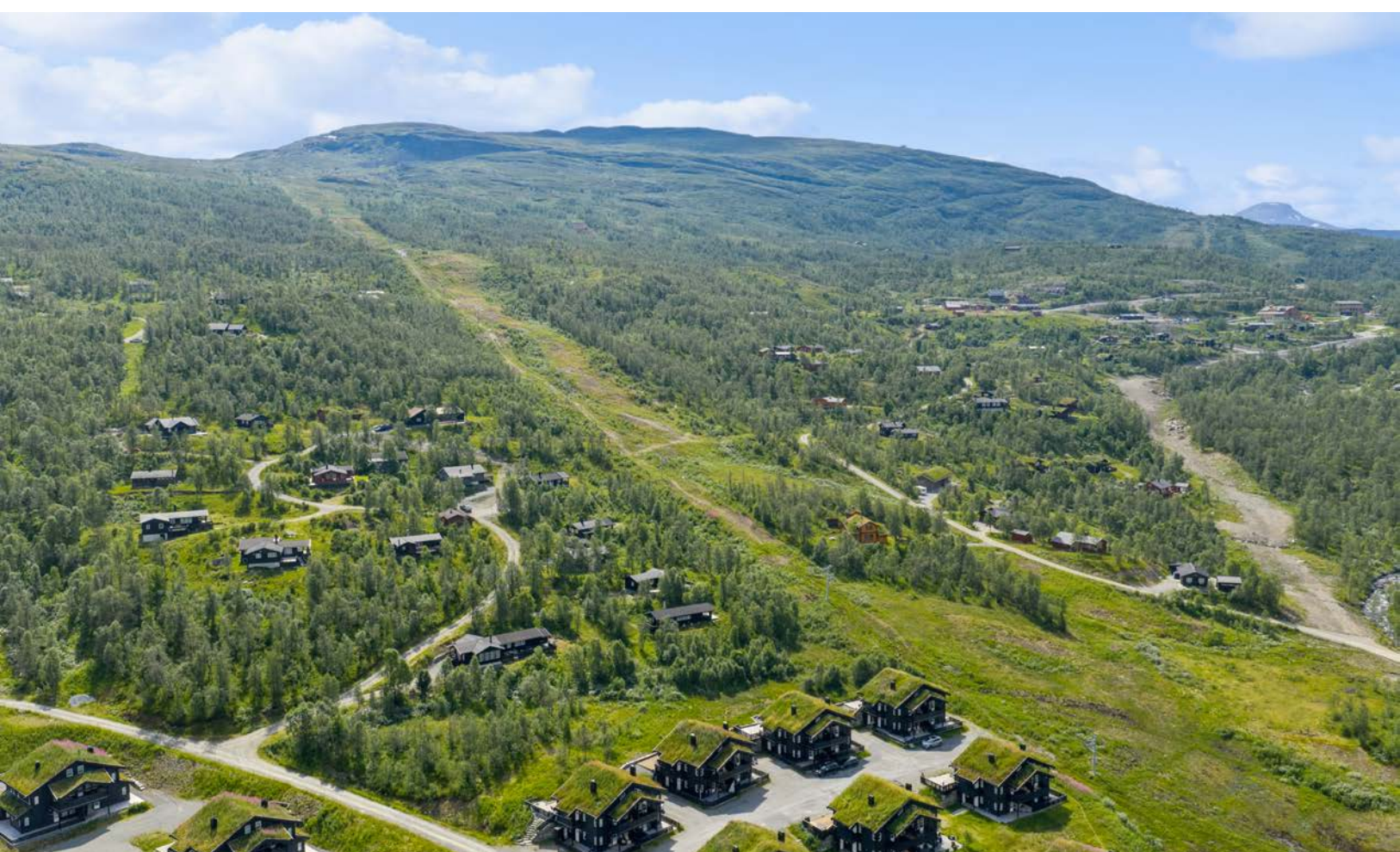




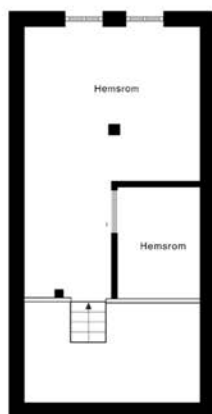








Plantegning

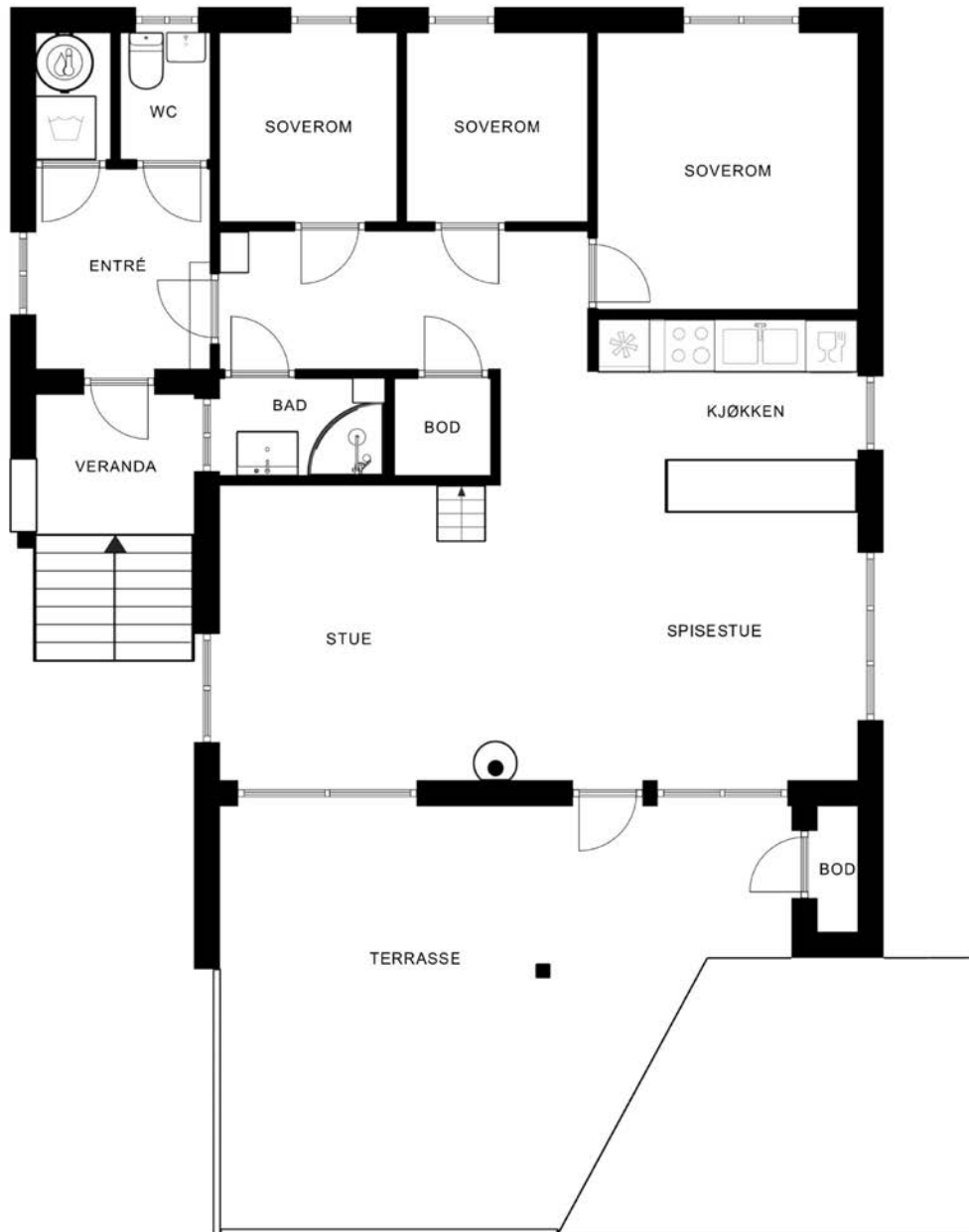


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

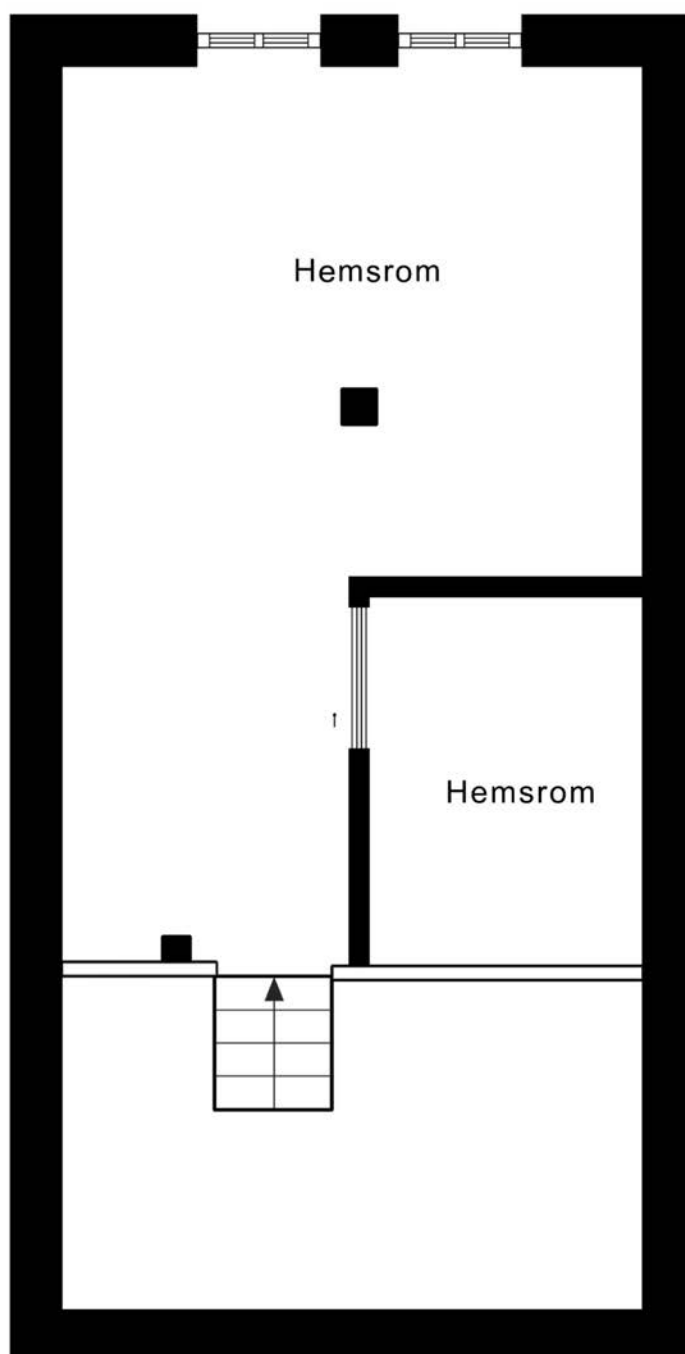


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

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
 Finndalsvegen 43, 2985 TYINKRYSSET
 VANG kommune
 gnr. 7, bnr. 132

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 05.07.2025

Rapportdato: 30.07.2025

Oppdragsnr.: 21462-1322

Referansenummer: BP5448

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2025253



 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger på Tyinkryset, i Vang kommune. Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte, med tradisjonelle overflater av trevirke. Byggeår: 1982.

Fritidsboligen er oppført med alt på ett plan, og med bærekonstruksjoner fra byggeår. Det er foretatt påkostninger/oppgradering med bl.a. ny taktekking, nytt pipe og ildsted, samt overflateoppussing i enkelte rom.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse på vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast.

Skeivheter i bygget må sees i sammenheng med byggemetode og hvor bygget fremstår å være satt rett på stedlige masser. Det bør gjøres nærmere undersøkelser av grunn/fundamenter før evt. oppretting igangsettes. Dette for å få svar på om grunn er stabil og/eller om det fortsatt pågår setninger/bevegelser avhengig av årstider.

Fritidsbolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak konstruksjon med sperrekonstruksjon av tre. Taktekkingen er av pappshingel med takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme. Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre.

Terrasse oppbygd med trebjelkelag på punktfundament/søylepunkt av tre og noe betong. Terrassebord av tre og Rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon ved hovedinngang.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig soverom er det lagt gulv av laminat fra 2014, ellers furugulv fra byggeår. Eier har lagt fliser i vindfang, toalettrom og bod med elektrisk gulvvarme fra 2014. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og i stue er det rausta himling.

Etasjeskille er av trebjelkelag over krypkjeller.

Bygget har nymontert isolert stålpipes og vedovn i 2025.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Stigetrapp til hems. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulv er belagt med fliser og med elektrisk gulvvarme. Vegger er kledd med trepanel og fliser i dusjsone. Trepanel i himling. Det er montert nyere baderomsinnredning av laminerte plater med benkeservant, vegghengt speilskap og dusjkabinett i hjørne.

Rommet har elektrisk takventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med benkesksp, overskap og halvøy med skrog av folierte trefiberplater. Det er malte profilerte fronter av formpresset materiale (mdf) Heltre benkeplate i tre med nedfelt oppvaskkum av stål. Opplegg for frittstående hvitevarer og Opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Gulv belagt med fliser med elektrisk gulvvarme. Vegger og himling kledd med trepanel. Det er montert nyere gulvstående toalett og vegghengt servant. Rommet har tilluft via spalte under dør og elektrisk avtrekksvifte i vegg. Eier opplyser at toalett er nytt i 2024.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekan i bod i gang. Det er avløpsrør av plast. Bygget har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i bod i gang. Eier har installert en mekanisk luft-reanser i krypkjeller (omluft) for å fjerne jordluft. Påse at nødvendig brukerinformasjon på anlegget og ev.t. behov for service/vedlikeholdsintervaller på anlegget overføres til ny eier.

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i gang. Eier opplyser at det ble lagt nye varmekabler i entré, toalettrom og bod i 2014.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget har ringmur av murkonstruksjon satt på grunn/i terreng. Overvann fra tak ledes i nedløp. Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring mot grunn/murkonstruksjon. Eier opplyser at det ble laget ny drengroft bak hytta i 2015. Bygningen har ringmur av betong. Eiendommen er planert rundt bygning med grus, og gruset innkjøring/parkering. Ellers skrånende naturtomt. Utevendige vann og avløpsrør er av plast. Det er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	70 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	70 m ²
Totalpris	2 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 500 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

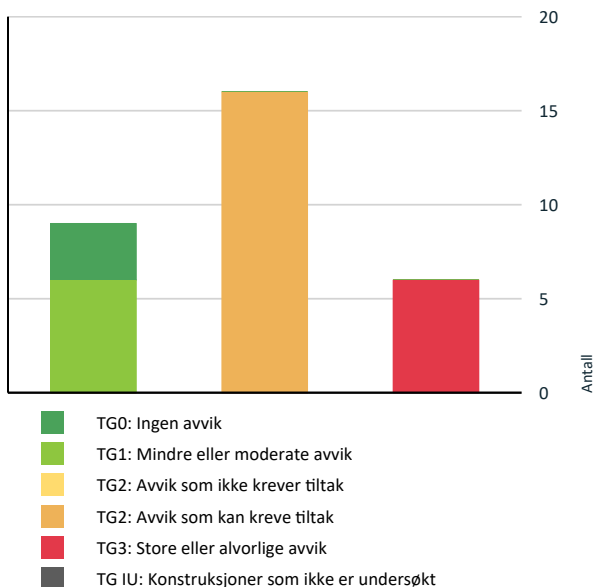
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

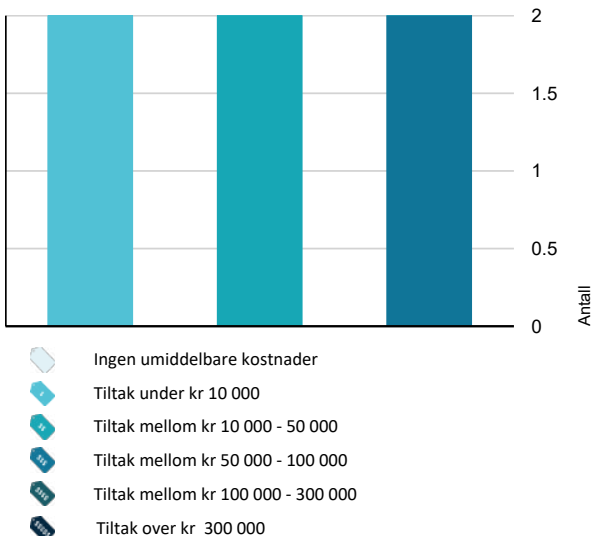
Sammendrag av boligens tilstand

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 7/132 med festetomt i Vang kommune.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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 > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Tiltak med ny taktekkning, takrenner og nedløp.
2014	Modernisering	Tiltak med nye fliser i entré, toalett og bod.
2025	Ombygging	Tiltak med montering av ny stålpipe og ildsted.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert frostsprengte nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men frostsprengte nedløp må holdes under oppsikt, og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.



Frostsprengt nedløp.

! TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Skeivheter må sees i sammenheng med setninger i grunn.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Andre tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunkt. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting. Skeivheter må sees i sammenheng med kontrollpunkt/tiltak under 'Grunnmur og fundamenter'



Værslitt/oppsprukket kledning.

Tilstandsrapport



Lav høyde til terreng



Manglende lufting

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon med sperrekonstruksjon av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Deler av loft/hems er bygget igjen og mangler inspeksjonsmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takkonstruksjon fungerer med registrert nedbøyning, men bør holdes under oppsikt vinterstid mtp. snølast, da den ikke er dimensjonert iht. dagens snølastkrav. Skeivheter må sees i sammenheng med kontrollpunkt/tiltak under 'Grunnmur og fundamenter'. Det bør lages inspeksjonsmulighet og gjøres nærmere undersøkelser.



Synlige skeivheter i takkonstruksjon.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Værslitte/oppsprukket trevirke.



Værslitte/oppsprukket trevirke.



Synlig kondensering innvendig

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre.

Vurdering av avvik:

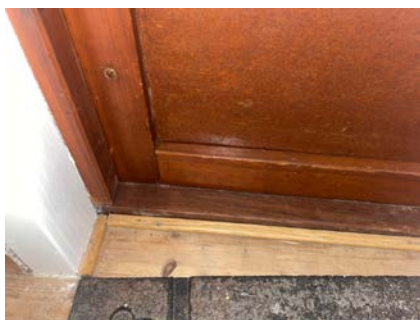
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tilstandsrapport

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



Utett mellom dørblad og karm



Værslitt/oppsprukket treverk utvendig.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppbygd med trebjelkelag på punktfundament/søylepunkt av tre og noe betong. Terrassebord av tre og Rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

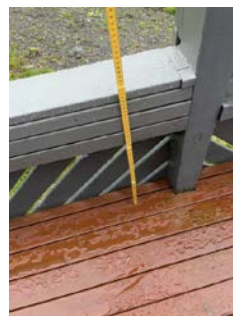
Skeivheter må sees i sammenheng med ufaglig fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser, utbedring av fundamenter, oppretting og utbedring av rekkverk som er for lavt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



For lavt rekkverk.



Stedvis ufaglig fundamentering.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon ved hovedinngang.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig soverom er det lagt gulv av laminat fra 2014, ellers furugulv fra byggeår. Eier har lagt fliser i vindfang, toalettrom og bod med elektrisk gulvvarme fra 2014. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og i stue er det rausta himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert manglende ferdigstilling av nye gulver mot dørterskler på soverom. Enkelte sprekker i furugulv må sees i sammenheng med registrerte setninger i bygget. Stedvis sår/hakk i overflater utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres lokale tiltak med ferdigstilling av overflater og noe vedlikehold må påregnes.



Synlige sprekker i furugulv

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag over krypkjeller. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken, stue og gang. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på 2 m.

Det er målt ca. 50 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser og undersøkelser av grunn/grunnforhold. Tiltak med selve opprettingen av hytta må sees i sammenheng med kontrollpunkt grunnmur/fundamenter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eier har fått lagt fuktsperre mot grunn innvendig i krypkjeller som kan hjelpe noe.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 0 Pipe og ildsted

Bygget har nymontert isolert stålpipes og vedovn i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Manglende ferdigstilling



Manglende ferdigstilling



Sprekker i endeskjøter

Tilstandsrapport

TG 2 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypjkjeller er besiktiget fra luke og i fra luke i mur inne i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Enkelte sprekker i stubbeloftsplater, men hvor de fortsatt henger sammen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonene må sikres mot skadedyr.

Det må etableres naturlig ventilering/luftgjennomstrømning. Krypjkjeller er en risikokonstruksjon som bør kontrolleres jevnlig.



Ventiler er tettet igjen.



Ekskrementer fra mus i krypkjeller



Liten skade i stubbeloft

TG 2 Innvendige trapper

Stigetrapp til hems.

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 til hems er bratt og smal, gelender er for lavt, stigetrappen 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. Hems 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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper må ut fra bruk av hems og personsikkerhet vurdere om sikringstiltak må iverksettes og eventuelle hvilke tiltak dette skal være. Bygningssakkynndige har ikke vurdert om reglene for personsikkerhet i prosjekteringsfasen er overholdt. Dette er det prosjekterende av hytte ved byggeår som er ansvarlig for.



Stigetrapp til hems

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Baderom har ukjent byggeår og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

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

Gulv er belagt med fliser og med elektrisk gulvvarme. Vegger er kledd med trepanel og fliser i dusjsone. Trepanel i himling. Det er montert nyere baderomsinnredning av laminerte plater med benkeservant, vegghengt speilskap og nyere dusjkabinett i hjørne.

Rommet har elektrisk takventil.

Det er målt 12 mm høydeforskjell fra flis ved dørterskel til topp flis rundt dusjkabinett. Det er målt fall på gulv til sluk, men med flatt gulv til venstre for dusjkabinett. Grunnet lite bad og plassering av innredning, var det ikke mulig å ta frem dusjkabinett eller måle med laser til topp slukrist.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Tettesjikt er ukjent og forventet levetid på tettesjikt er vurdert til å være oppbrukt.
- Det er registrert trepanel våtsone.
- Rommet mangler tilluft via spalte under dør eller i vindu.
- Det er registrert ufaglig rørgjennomføring i våtsone til gulv.
- Tettesjikt/rørmansjett er ikke registrert.
- Det er registrert sprekker i flisfuger.
- Det ble ikke registrert slukmansjett under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

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

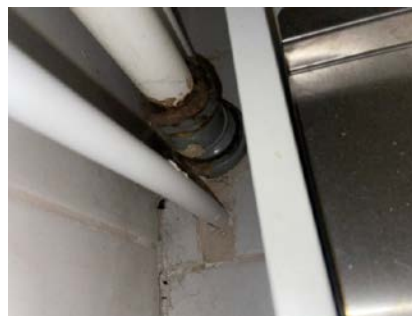
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk under dusj



Rørgjennomføring i gulv med avvik

ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Se tiltak med kostnadsestimat, lagt under kontrollpunkt 'Generell'

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med benkesksp, overskap og halvøy med skrog av folierte trefiberplater. Det er malte profilerte fronter av formpresset materiale (mdf) Heltre benkeplate i tre med nedfelt oppvaskkum av stål. Opplegg for frittstående hvitevarer og Opplegg for oppvaskmaskin.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Gulv belagt med fliser med elektrisk gulvvarme. Vegger og himling kledd med trepanel. Det er montert nyere gulvstående toalett og vegghengt servant. Rommet har tilluft via spalte under dør og elektrisk avtrekksvifte i vegg. Eier opplyser at toalett ble montert nytt i 2024.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran i bod i gang.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Noe svertesopp på treflater i vinduer og på trepanel opp mot mønet (hems)

Konsekvens/tiltak

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



Synlig svertesopp antas å skyldes dårlig luft sirkulasjon i vinterhalvåret. Ved stikkprøver ble det ikke funnet fukt i områdene.



Synlig svertesopp antas å skyldes dårlig luft sirkulasjon i vinterhalvåret.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i bod i gang.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Eier har installert en mekanisk luft-reenser i krypkjeller (omluft) for å fjerne jordluft. Påse at nødvendig brukerinformasjon på anlegget og ev.t. behov for service/vedlikeholdsintervaller på anlegget utføres jevnlig.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i gang. Eier opplyser at det ble lagt nye varmekabler i entré, toalettrom og bod i 2014.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- 2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Ja
- Eksisterer det samsvarserklæring?
- Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
- Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Ja
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
- Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

ha en utvidet el-kontroll?

Ja Jeg har ikke registrert avvik på el-anlegg, men eier opplyser om avvik på anlegget. Grunnet alder og manglende samsvarserklæring bør anlegget ha en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet



Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsutstyr i bygget.

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

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuksikring og drenering

Bygget har ringmur av murkonstruksjon satt på grunn/i terreng. Overvann fra tak ledes i nedløp. Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuksikring mot grunn/murkonstruksjon. Eier opplyser at det ble laget ny drengsgrøft bak hytta i 2015.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.
- Grunnmuren har setningsskader.

Det er målt setninger i etasjeskille og loddavvik på vegger. Avvik må sees i sammenheng med setninger i grunn.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat er satt for nærmere undersøkelser av grunn og dens stabilitet, her for å finne ut om setninger har stabilisert seg og/eller fortsatt pågår. Ved eventuell igangsetting av et slikt tiltak, vil det være naturlig å medta tiltak lagt under kontrollpunkt etasjeskille. Om setninger fortsatt pågår må det påregnes ytterligere kostnader til utbedringer/stabilisering av grunn.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekk i mur



Sprekk i mur



Synlige retningsavvik på mur under terrasse.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er planert rundt bygning med grus, og gruset innkjøring/parkering. Ellers skrånende naturtomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare. Eier fikk laget ny avskjæringsgrøft for håndtering av overvann på baksiden av hytta i 2015.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

70 m²/69 m²

Fritidsbolig: Vindfang, 2 Bod, Toalettrom, Gang, 3 Soverom, Bad, Garderobe, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 500 000

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 uten fradrag

2 450 000

Fradrag for festet tomt

-

370 000

Konklusjon markedsverdi

2 100 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med relativt liten omsetning av fritidseiendommer. Det er sammenlignet omsetninger med andre best mulig sammenlignbare solgte eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra denne eiendommen og/eller 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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Finndalsvegen 23A ,2985 TYINKRYSSET 55 m ² 2006 2 sov	17-03-2024	2 100 000	1 950 000		1 950 000	35 455
2 Finndalsvegen 18A ,2985 TYINKRYSSET 55 m ² 2007 2 sov	03-04-2024	1 950 000	1 950 000		1 950 000	35 455
3 Finndalskroken 21 ,2985 TYINKRYSSET 82 m ² 1979 4 sov	07-05-2020	2 150 000	2 025 000		2 025 000	24 695
4 Finndalsvegen 175 ,2985 TYINKRYSSET 76 m ² 1983 4 sov	31-10-2021	1 600 000	1 550 000		1 550 000	20 395

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.	11 500
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert)	Kr.	12 500
Festeavgift	Kr.	14 689
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	38 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 750 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	750 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

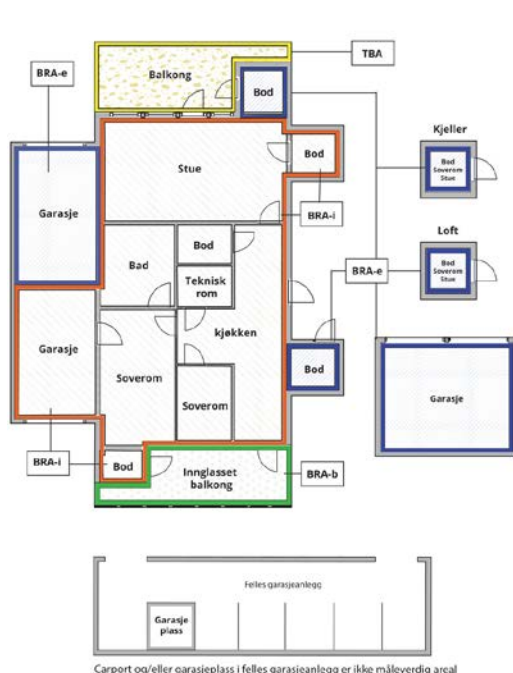
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	69	1		70	40
SUM	69	1			40
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Bod med sluk i gulv, Toalettrom, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Garderobe, Stue/kjøkken	Bod 2	

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal.
- Utvendig bod er definert som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innvendig takhøyde avviker mot dagens minimumskrav av Tek 17 på 2.40 meter, men hvor takhøyde på 2,20 meter i deler av bolig er tillatt. På de to minste soverommene er ikke kravet til dagslysflate på minst 10% av bruksarealet av rommet oppfylt.

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	66	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.7.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør
	Daniel Longfellow	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3454 VANG	7	132		0	1200.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Finndalsvegen 43

Hjemmelshaver

Longfellow Daniel Godwin 1/2 GJELDER FESTE

Longfellow Kristine Brix, 1/2 GJELDER FESTE

Grøv Ola S 1/1 HJEMMELSHAVER

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Tyinkrysset, i Vang kommune og beliggende i fjellterreng med gode solforhold og vid utsikt. Fra tomten er det Ca. 1 km til nærbutikk og andre lokale tilbud ved Tyinkrysset. Det er fint turterreng i området sommer som vinter. Fra eiendommen er det mulighet for ski inn/ut til alpinanlegg/Tyin Skisenter. Det er preparerte skiløyper i området tilknyttet et stort løypenett.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommunedelplanen. Se egen plan for mer informasjon.

Om tomten

Nordvendt naturtomt i skrående fjellterreng med bjørkeskog på ca. 900 m.o.h.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 775 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring og el-skjema	14.07.2025		Gjennomgått	11	Ja
Infoland.no			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Innhentet. Tegninger er ikke datert.	Gjennomgått	1	Ja
Festekontrakt	22.08.1980	Fremvist	Gjennomgått	6	Nei
Offentlige planer	15.06.2023	Fremvist: Tyinkrysset KOMMUNEDELPLAN	Gjennomgått	25	Nei
Kommunale opplysninger via megler.	20.06.2025	Fremvist	Gjennomgått	54	Nei
Situasjonskart	20.06.2025	Fremvist	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2025	
2	01.08.2025	Oppdatert med riktig festeavgift.

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 dampspærren 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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/BP5448>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250080	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristine Brix Longfellow	Daniel Longfellow
Gateadresse	
Finndalsvegen 43	
Poststed	Postnr
TYINKRYSSET	2985
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	6520381

Document reference: 1201250080

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

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

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1201250080

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

Document reference: 1201250080

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250080

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Brix Longfellow	6226c72bd28d3b955889f ab57c27e990858d443c	20.08.2025 10:52:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Longfellow	94d338e53cd4de7fb941e f2985591aa1bcf181e5	18.08.2025 15:28:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250080

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

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	HYTTETOMT B 8	Beregnet areal	1200.9
Etablert dato	07.03.1979	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne

☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. 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	7/132
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	02.10.2019 02.10.2019	19/634		7/1, 7/18, 7/71, 7/131, 7/132, 7/134, 7/141, 7/144, 7/398
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	01.10.2019 02.10.2019	19/635		7/1, 7/132, 7/133, 7/134, 7/144
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	01.10.2019 02.10.2019	7/134		7/1, 7/132, 7/133, 7/134, 7/144
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	10.07.2002 11.03.2019	19/02		7/1, 7/132, 7/133, 7/134, 7/144
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	10.07.2002 18.07.2019	19/522		7/1, 7/132, 7/133
Skylddeling Skylddeling	07.03.1979			7/1, 7/132

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6785243.45	459509.45	0	Ja	1200.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LONGFELLOW KRISTINE BRIX F180373*****	Fester (F) 1/2	HÅLANDSVEGEN 38 6993 6993 HØYANGER	Bosatt (B)
LONGFELLOW DANIEL GODWIN F271272*****	Fester (F) 1/2	HÅLANDSVEGEN 38 6993 6993 HØYANGER	Bosatt (B)
GRØV OLA S F080472*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	TYINVEGEN 6720 2977 2977 ØYE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Finndalsvegen 43

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2985 TYINKRYSSET	Kirkesogn	03100603 Øye
----------	------------------	-----------	--------------

Grunnkrets	112 Øvre Dalen	Tettsted	
Valgkrets	1 Vang		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	158342782		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 158342782: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

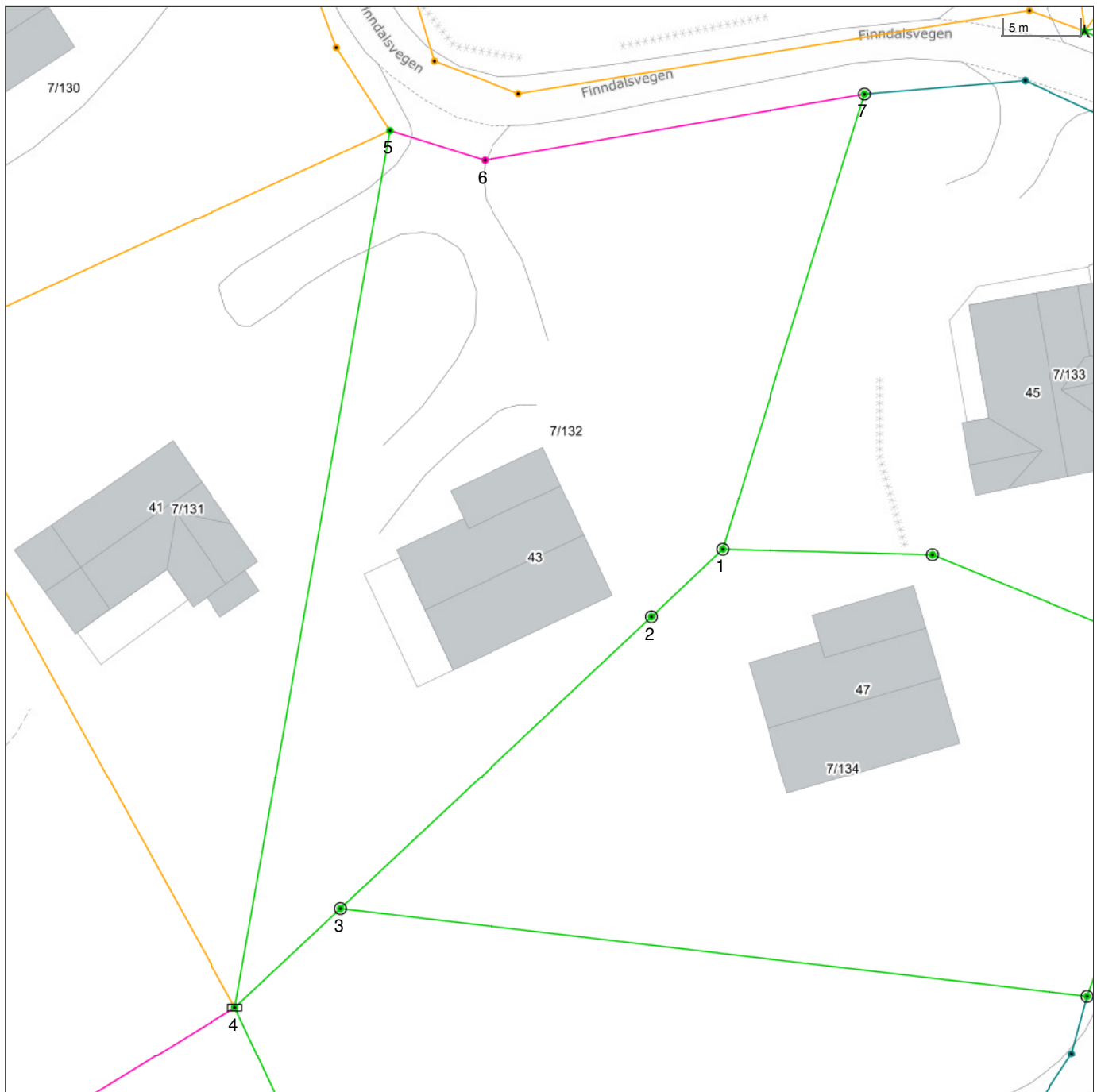
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Finndalsvegen 43	H0101	7/132	0	0	0	0	



Eiendomskart for eiendom 3454 - 7/132//



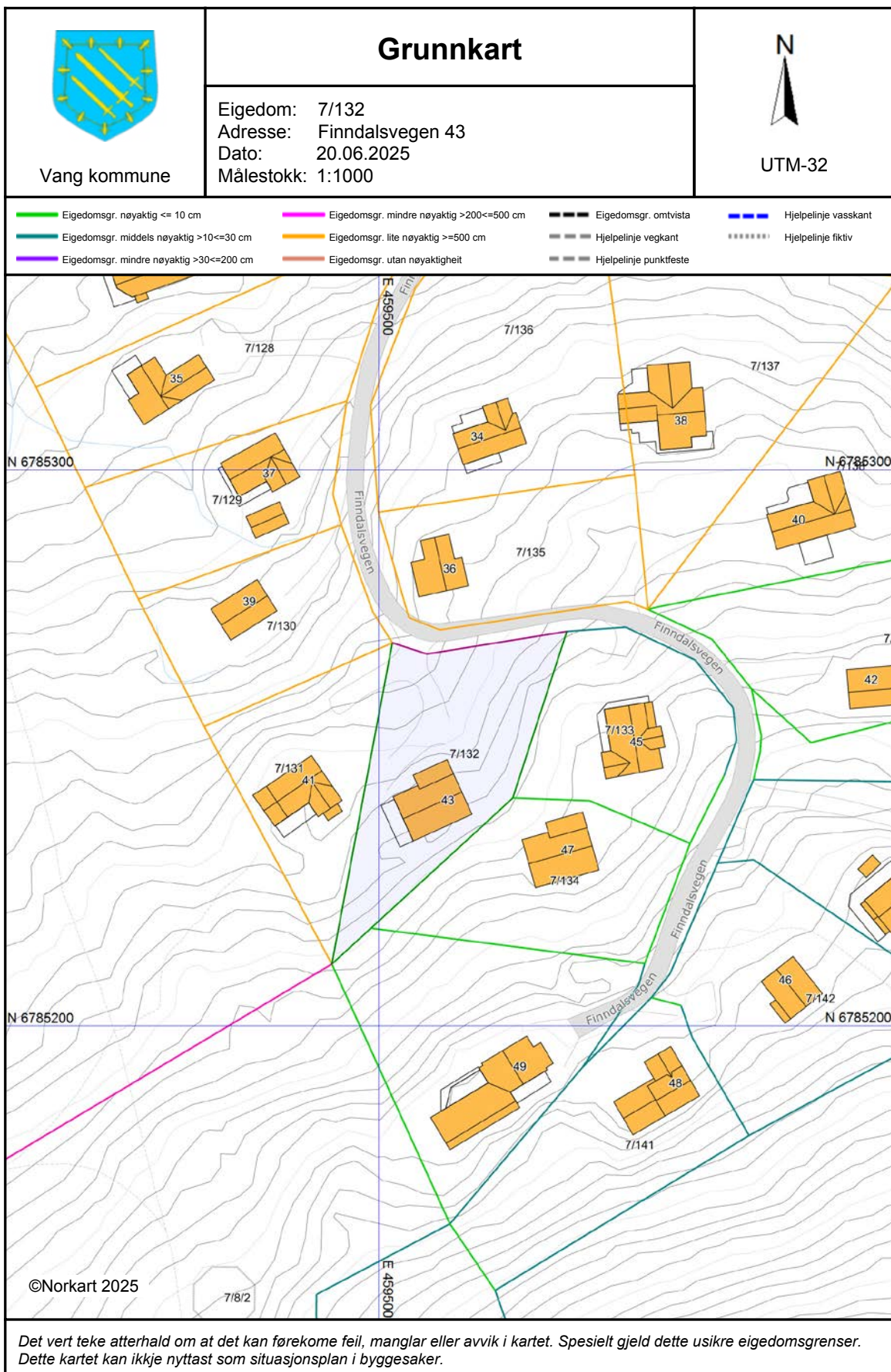
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 200,90 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6785243,45	Øst	459509,45

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6785240,999	459524,132	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,48	
2	6785236,6	459519,371	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,48	
3	6785217,556	459498,597	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,18	
4	6785211,105	459491,561	10 cm	Jordfast stein (JS)	Stein eller røys (55)	9,55	
5	6785268,89	459502,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	58,80	
6	6785266,87	459508,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,56	
7	6785270,94	459533,859	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,50	



	Vang kommune		Utskriftsdato: 25.06.2025
	Tynvegen 5161		
	2975 Vang i Valdres		
	Org.nr.: 961382246		
	Telefon: 61 36 94 00		
E-post: post@vang.kommune.no			

Meklaropplysningar

Kommunenr.	3454	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	132	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:		Finndalsvegen 43, 2985 TYINKRYSSET							

Ferdigattest / Mellombels bruksløyve

	Ja	Nei
Det føreligg ferdigattest:	☐	☒
Det føreligg mellombels bruksløyve:	☐	☒
Det føreligg søknad om byggeløyve (ikkje vedlagd):	☒	☐
Kommentarar:		

Generell informasjon:

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

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

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



Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Utskriftsdato: 20.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vang kommune

Kommunenr.	3454	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	132	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Finndalsvegen 43, 2985 TYINKRYSSET								

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

- ☑ Kommunedelplaner
- ☑ Reguleringsplaner under arbeid
- ☑ Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❌ Kommuneplaner
- ❌ Reguleringsplaner
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud
- ❌ Kommuneplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015003		
Navn	Kommunedelplan Tyinkryset		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	18.11.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/330/2015003_F%c3%b8resegn_KDPL_TX_150623.pdf		
Delarealer	Delareal	1 201 m ²	
	KPHensynsonenavn	H410_1	
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur	
	Delareal	1 201 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	
	Delareal	1 201 m ²	
	KPHensynsonenavn	H810_4	
	KPGjennomføring	Krav om felles planlegging	

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015003-2
Navn	Kommunedelplan Tyinkrysset
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023002
Navn	Andstor
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



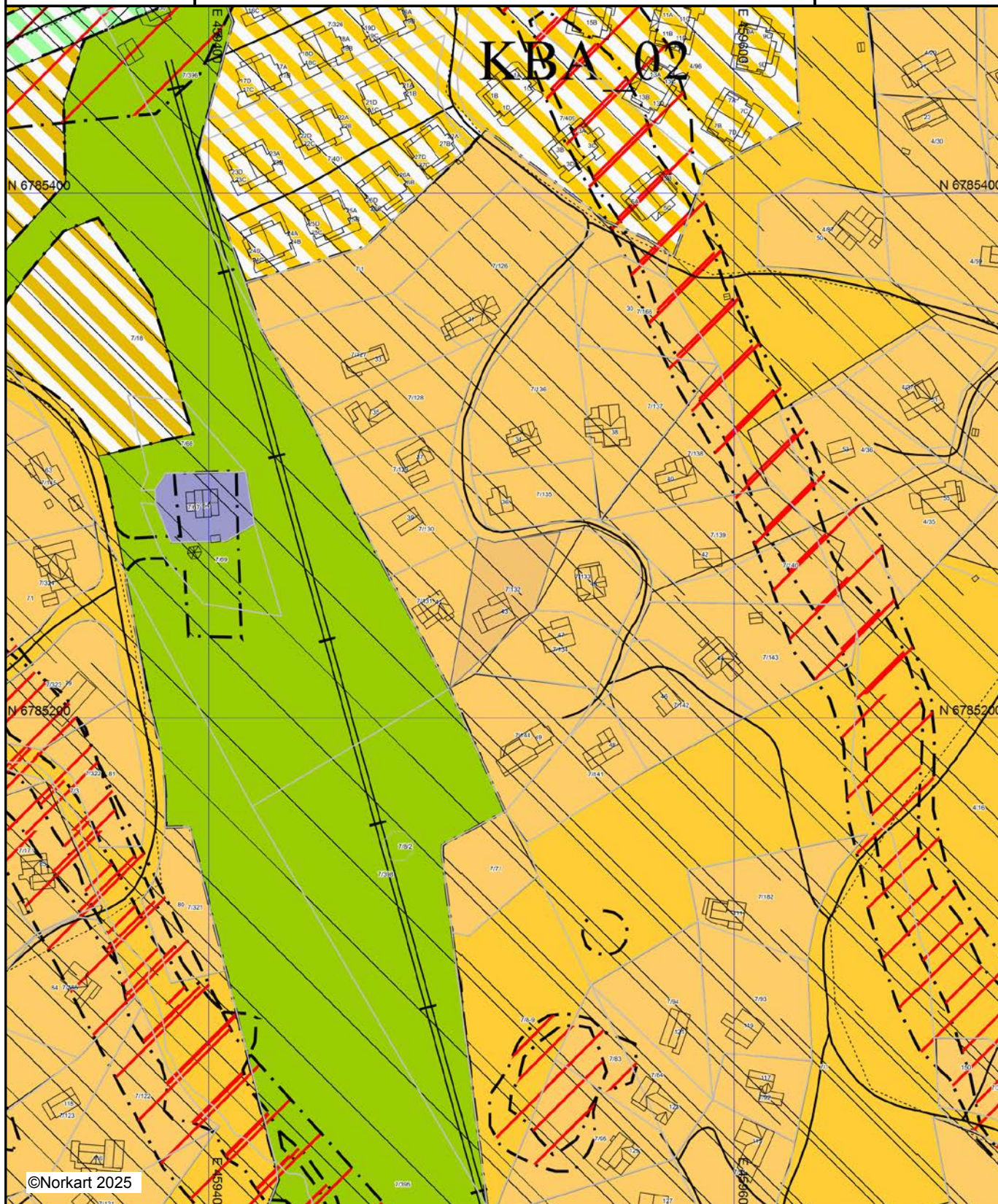
Vang kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 7/132
Adresse: Finndalsvegen 43
Dato: 20.06.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Fritids- og turistformål - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

-  Kombinerte grønnstrukturformål - nåværende
-  Kombinerte grønnstrukturformål - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål sa.

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

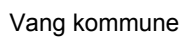
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Infrastrukturgrense
-  Gjennomføringgrense
-  Båndlegginggrense
-  Forbudsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Skitrekk - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift



Eigedom: 7/132
Adresse: Finndalsvegen 43
Dato: 20.06.2025
Målestokk: 1:1000



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

 Fritidsbebyggelse

 Skianlegg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområde

 Friluftsmål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Flomfare

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplanområde)

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

Eiendom	3454 7/132		
Utskriftsdato	24.06.2025	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.

10 Berørte datasett

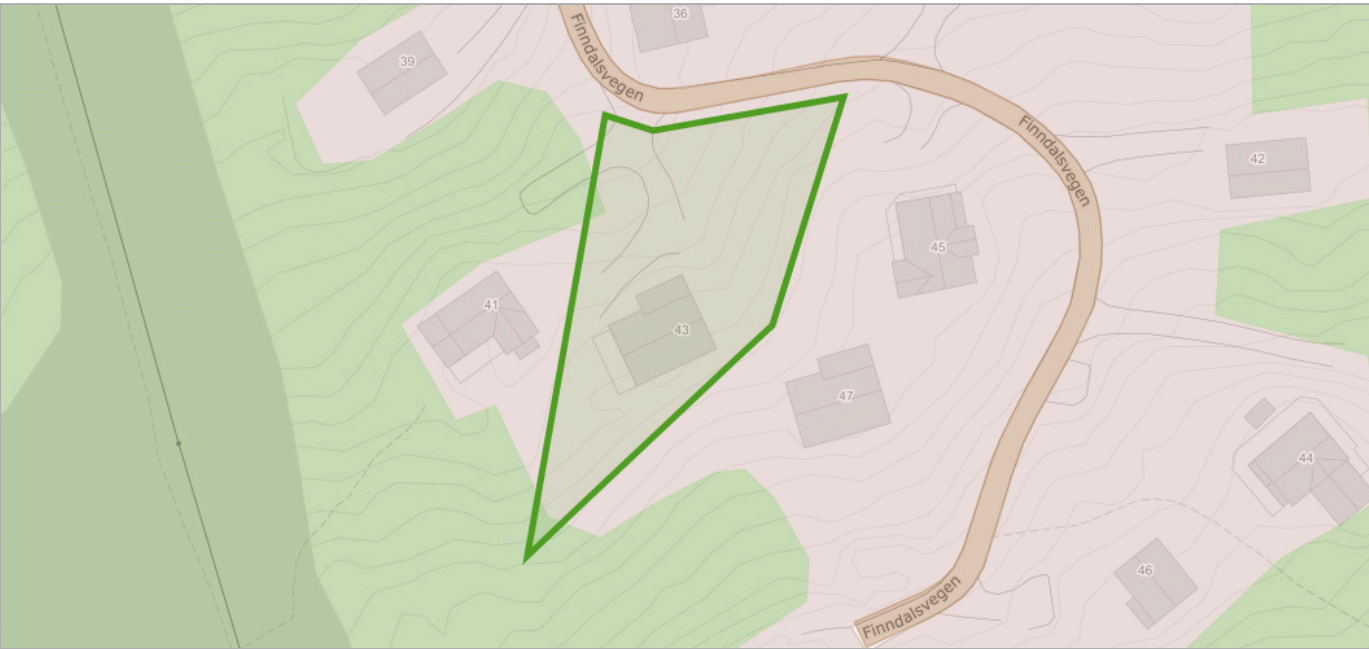
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Radon
- ❗ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❗ Verneplan for vassdrag
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Naturtyper på land (NiN)
- ❗ Skredfaresoner
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ Vernskog

89 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdedata
- ✔ Faresonekart for flom
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - Utvalgte
- ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindrifsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tettsteder
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Vindkraft
- ✔ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Låssettingsplasser
- ✔ Marin grense
- ✔ Markagrensa
- ✔ Mulighet for marin leire
- ✔ Naturtyper - verdsatte
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang, aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Villreinområder

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	24.06.2025
-------	----------	---------	------------



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

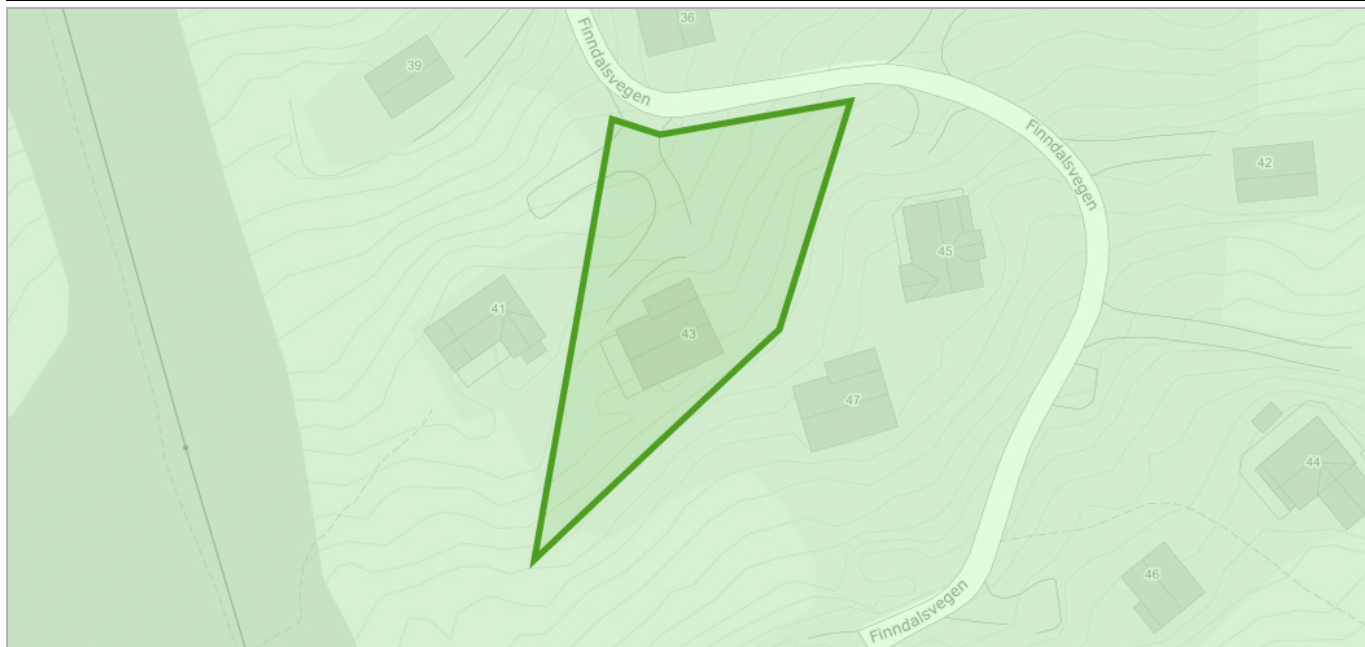
Bebyggelse
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog

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-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

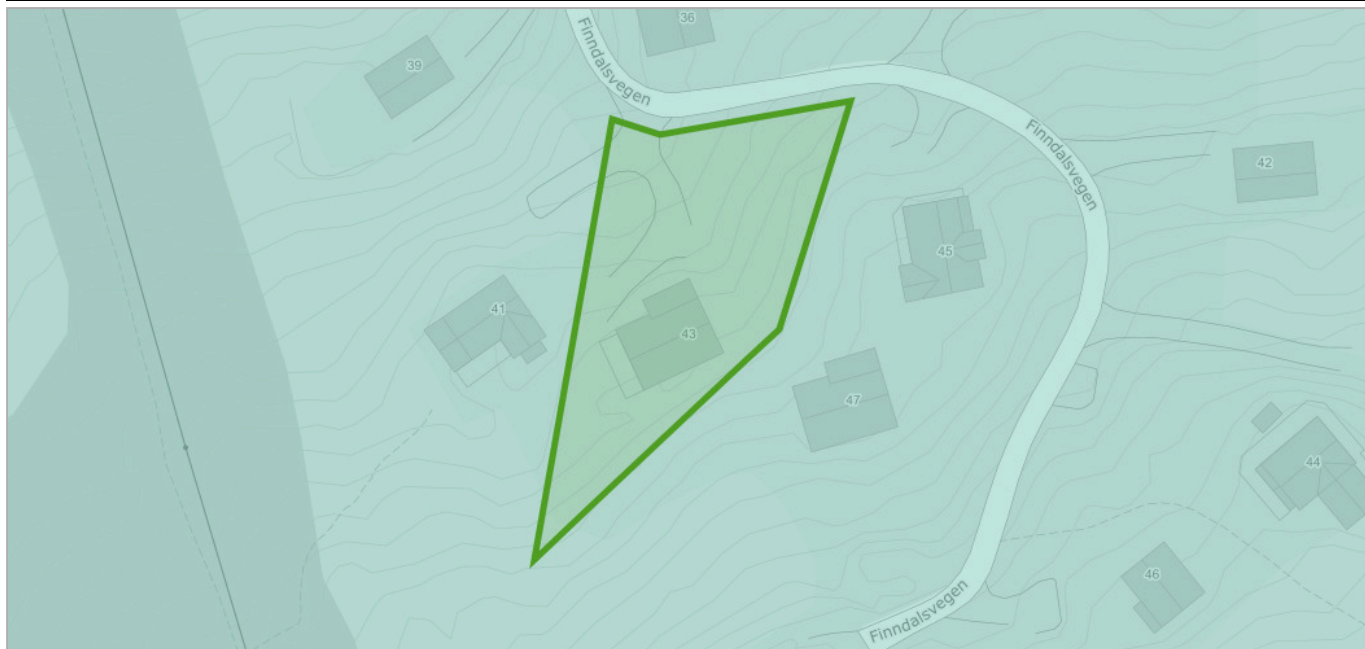
Løsmasser N50/N250
Tynn morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	23.06.2025
-------	----------------	---------	------------



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

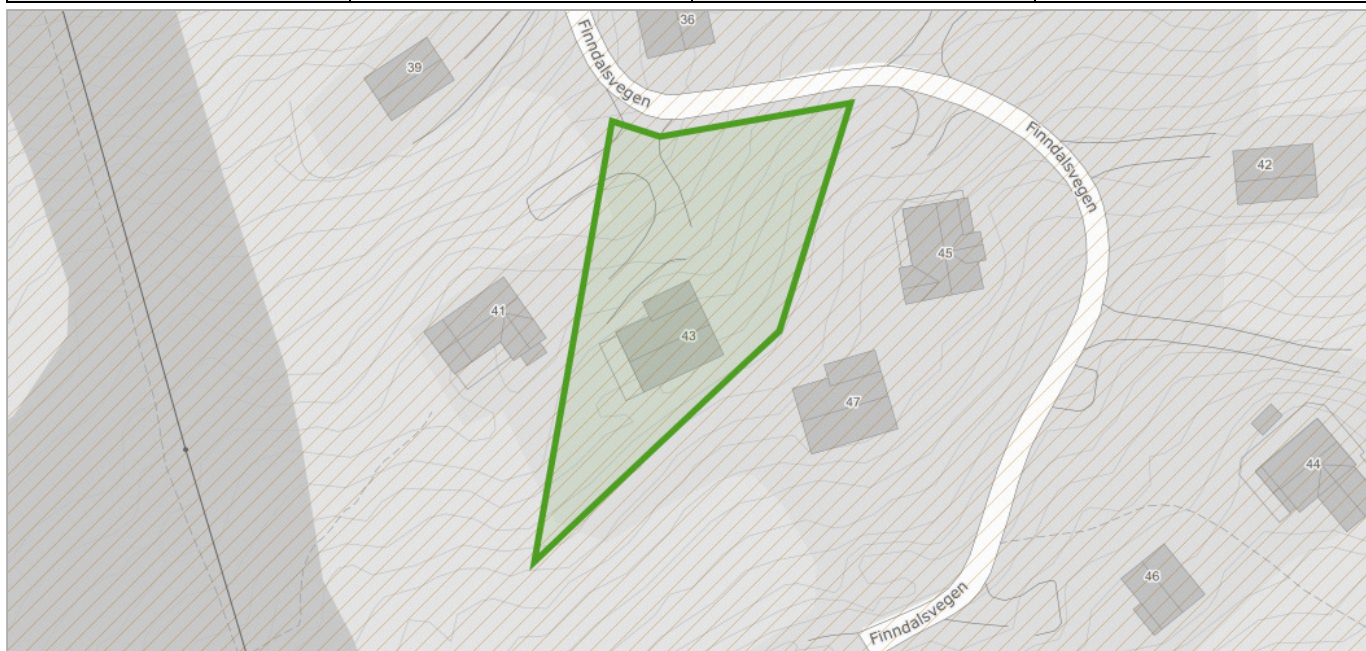
Innland - dallandskap
 Innland - dallandskap

Objekter

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

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	22.06.2025
-------	-------------------	---------	------------

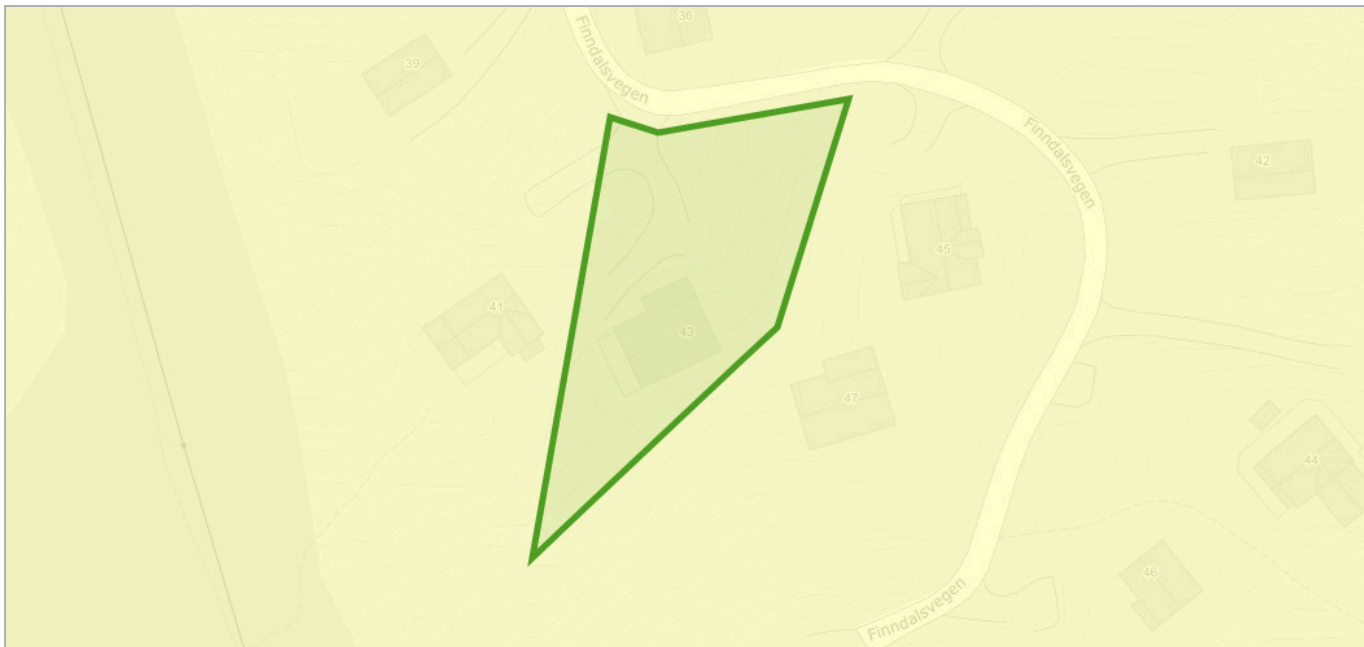


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År	Antall
Tyin	Asplan Viak AS	2023	2

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 inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger 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. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. 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 inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, 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

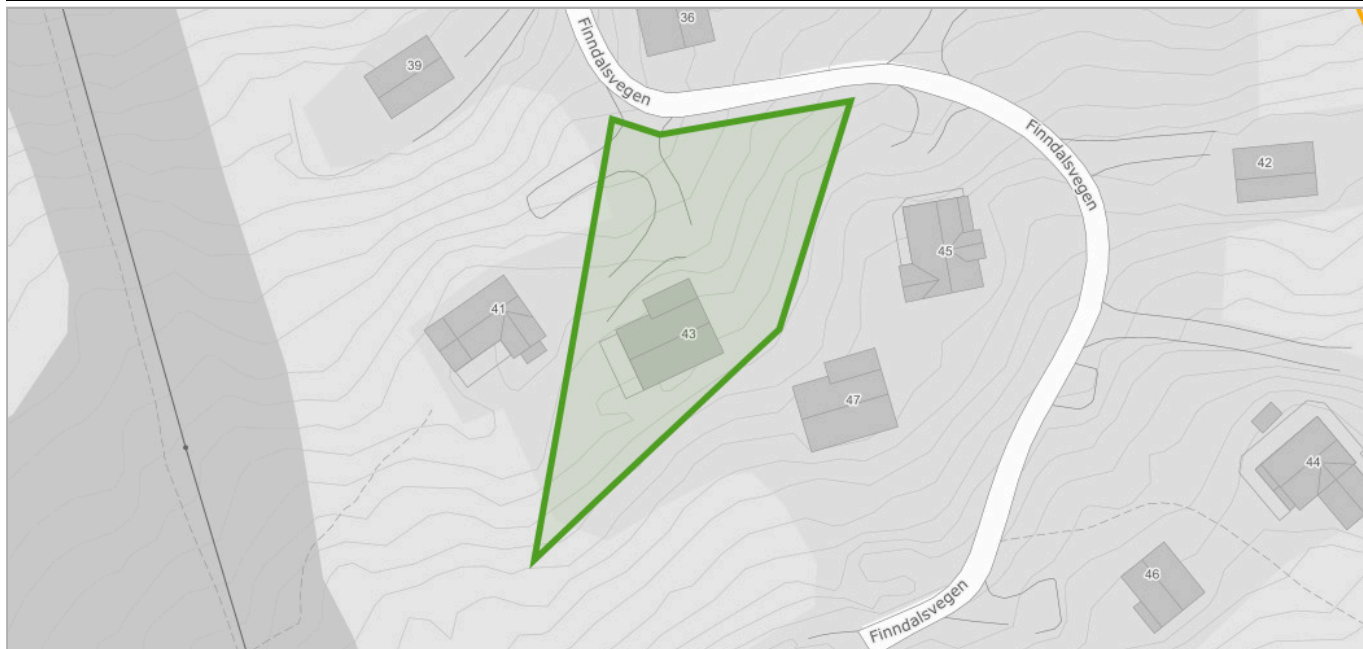
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Skredfaresoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	23.06.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging, jfr Plan for skredfarekartlegging (NVE rapport 14/2011). Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred. Dersom du får treff på dette datasettet kan du anta at dette vil overstyre resultatene fra andre datasett som omfatter disse temaene. Et treff på type 'Analyseområde' men ingen 'Skredfaresoner' gjør m.a.o at du kan anta området som sjekket og klarert

Tegnforklaring

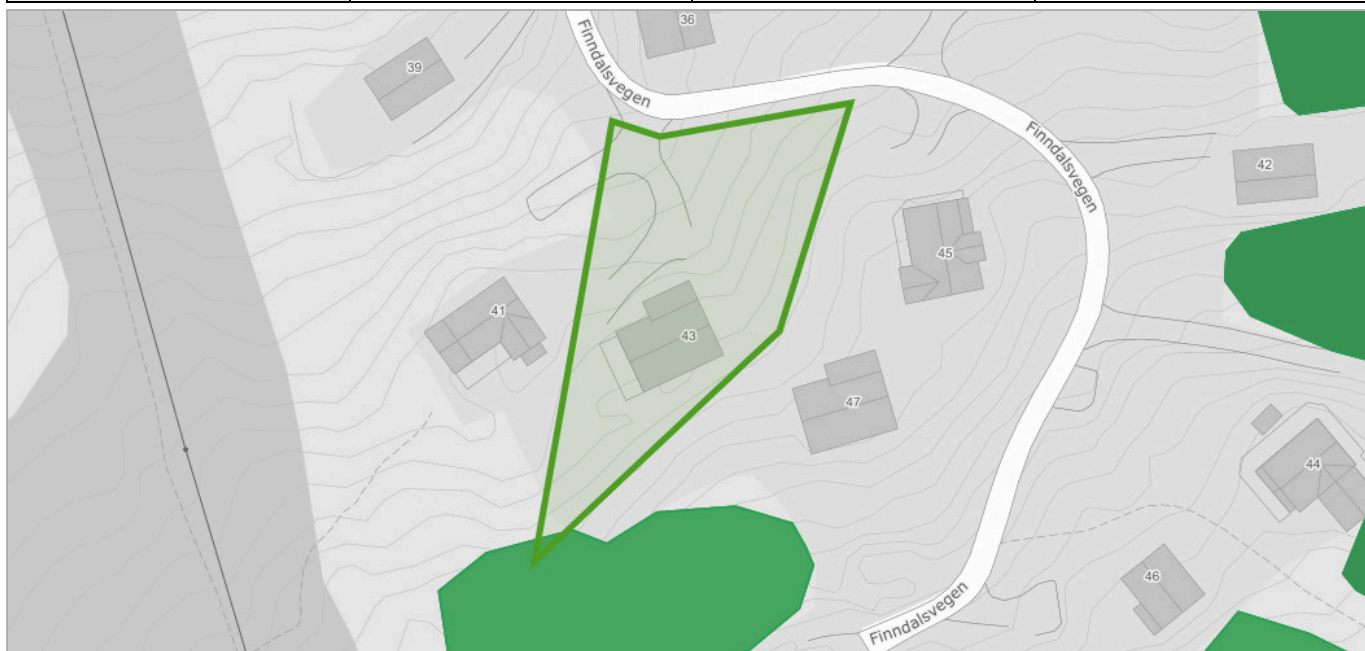
Skredfaresone
Skredstatistikk sannsynlighet 1000
Skredstatistikk sannsynlighet 5000
Analyseområde
Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

Prosjekturl	Rapporturl
Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/innlandet/vang-kommune)	Rapporturl (https://webfileservice.nve.no/API/PublishedFiles/Download/202008072/3230851)

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	23.06.2025
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

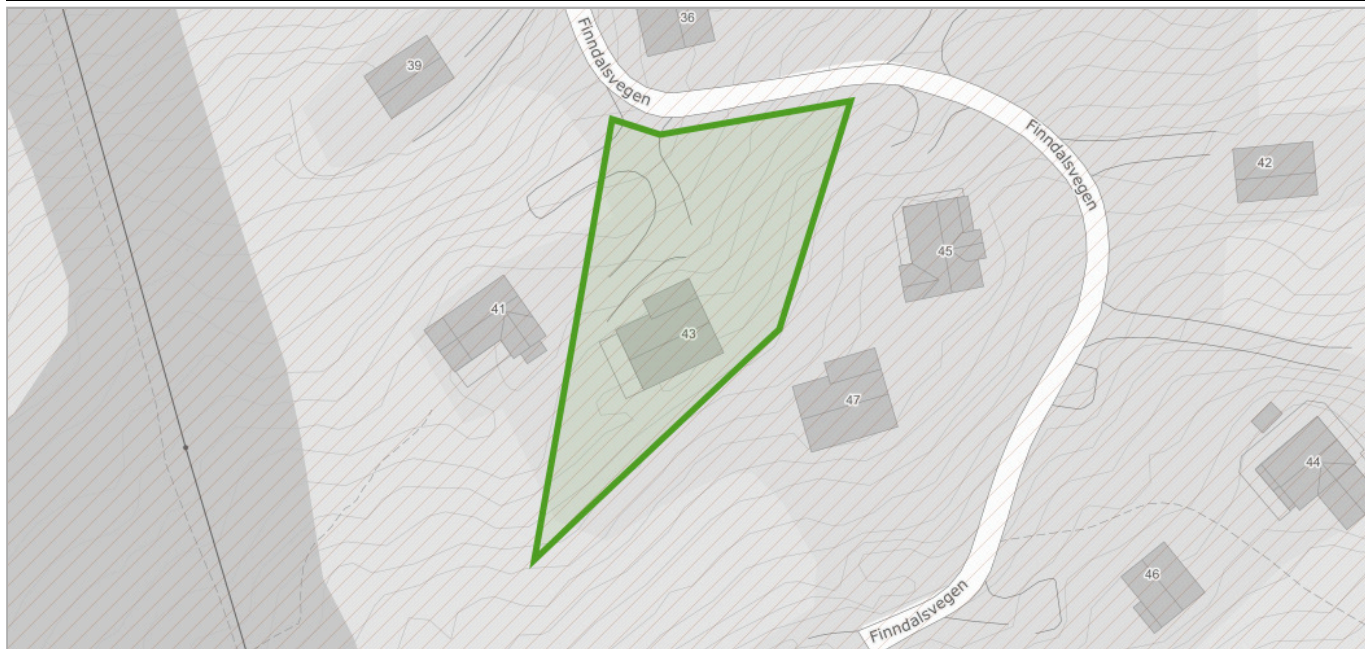
Biomasse - overjordisk masse
20 - 30 t/daa
30 - 40 t/daa
Biomasse - underjordisk masse
10 - 20 t/daa
Bonitet furu
B11
Bonitet gran
B11
Bonitet lauv
B11
Høyde
80 - 100 dm
Treslag sammenstilt
Lauvdominert
Volum med bark
30 - 40 t/daa
>40 t/daa
Volum uten bark
30 - 40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
29	11	9	9	8	2019	82	5	OST_2019_0	39	31

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	22.05.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



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

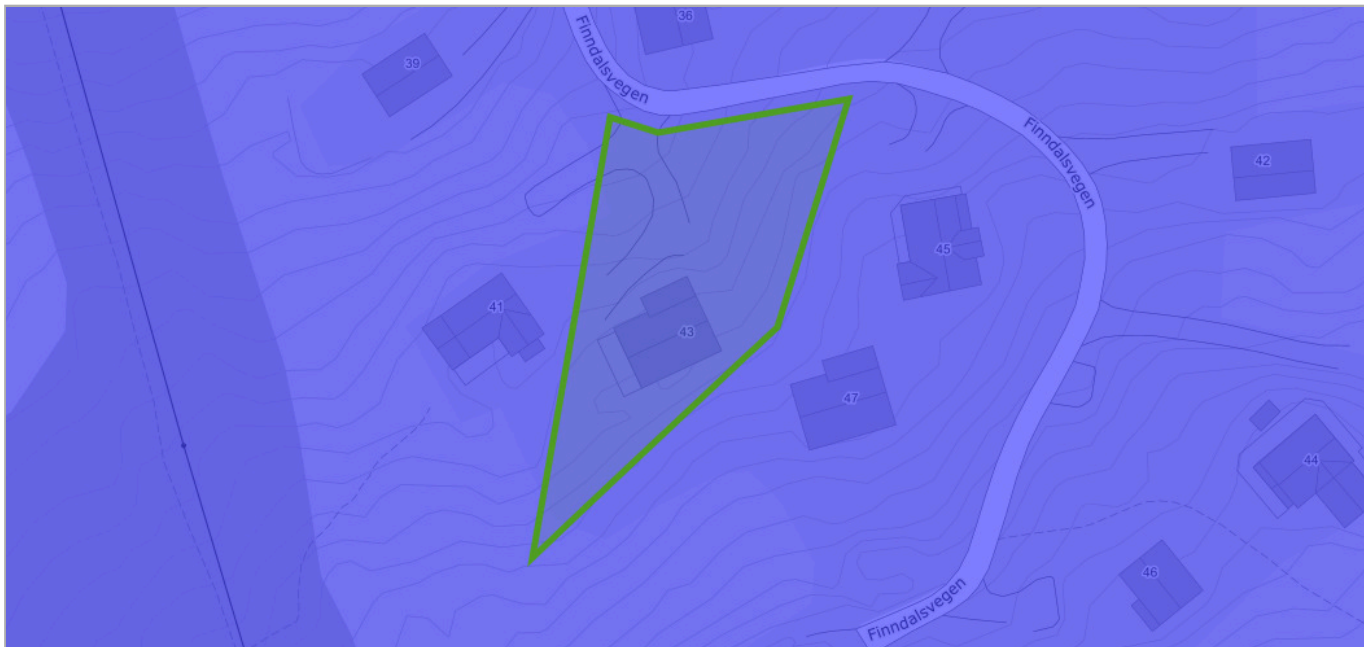
☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
EIDSFLOSS	Eidsfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	23.06.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



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

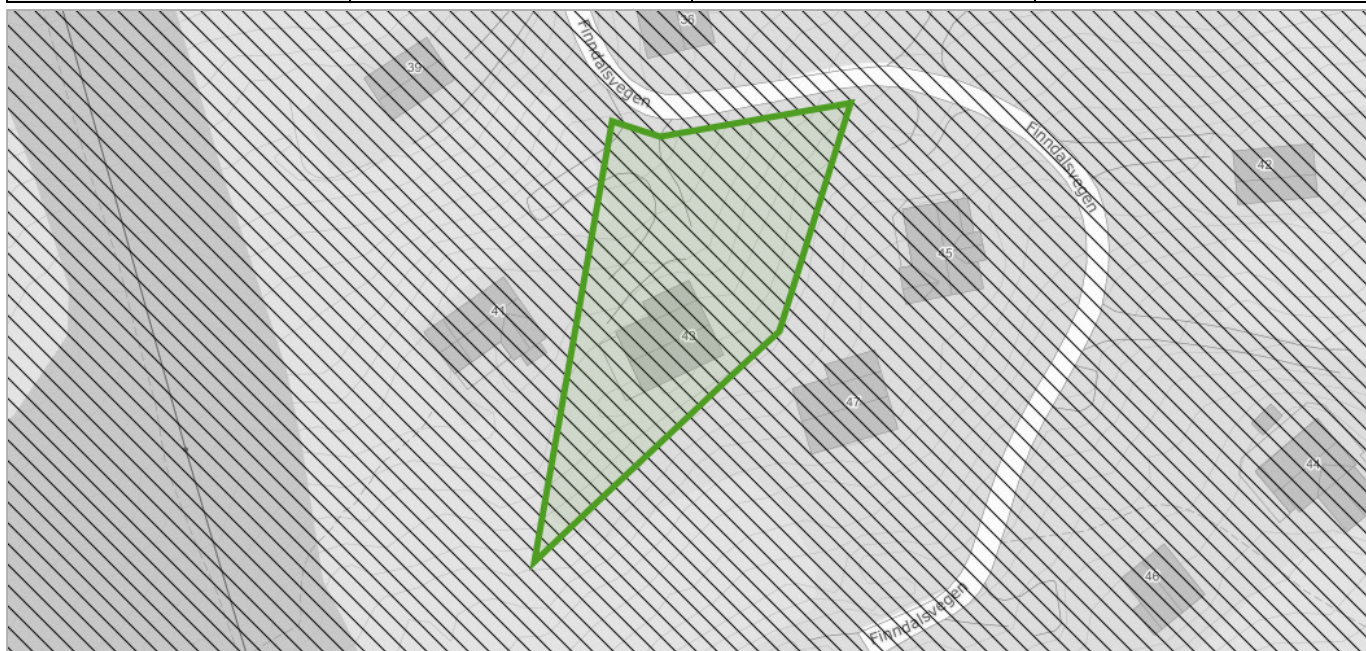
Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Otrøelva

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020
-------	---------------------	---------	------------



Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell



Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Utskriftsdato: 20.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vang kommune

Kommunenr.	3454	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	132	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Finndalsvegen 43, 2985 TYINKRYSSET								

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
Avløp	4 361,26 kr
Feiing	396,80 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
Vann	3 557,50 kr
Sum	10 473,06 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/feiing/hytte	1 stk	457.00	1/1	0 %	457,00 kr	0,00 kr
Renov.avg.hytte	1 Stk	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr	2 266,25 kr
Abb.gebyr vatn/hytte	1 stk	4140.00	1/1	0 %	4 140,00 kr	0,00 kr
Abb.gebyr kloakk/hytte	1 stk	4600.00	1/1	0 %	4 600,00 kr	0,00 kr
Forbruksgebyr vatn	30 m3	38.64	1/1	0 %	1 159,20 kr	0,00 kr
Forbruksgebyr kloakk	30 m3	54.28	1/1	0 %	1 628,40 kr	0,00 kr
				Sum	14 250,85 kr	2 266,25 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

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

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: 20.06.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vang kommune

Kommunenr.	3454	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	132	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 186884309

Bygningstype Fritidsbolig

Bygningsnummer 158342782

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Finndalsvegen 43, 2985
TYINKRYSSET

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Eldre/Utgåtte Produsenter	Jøtul Eldre Ildsted

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
07.10.2024	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Midt på hytta. Type: Stål. Produsent: Jøtul AS. Modell: Jøtul/Selkirk SM
Beskrivelse	Anbefaler at skorsteinen byttes ut etter skriv fra leverandør. Jøtul Selkirk Stålskorstein. Eget skriv om dette utgitt av Jøtul as, selger av skorsteinen anbefaler at skorsteinen byttes ut. (skriv fra Jøtul). mai 2016.

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Håndslukker mangler kontroll/service. REGLER FOR KONTROLL OG SERVICE. Brannslukkeren skal til kontroll hos fagpersoner hvert 5.år. Skumslukkeren skal til service minimum hvert 5. år. Pulverslukkeren skal til service minimum hvert 10. år. Når er det tid for kontroll? Hvert femte år gjelder fra produksjonsår. Produksjonsmåned og år på apparatet er merket på beholderen. Har apparatet vært på kontroll skal det være en etikett med dato og måned for kontroll, hvem som har gjort det og signatur. KONTROLL: Sjekker at trykket er intakt og at utløsermekanismen fungerer. Gjøres av autoriserte fagpersoner. SERVICE: Det fysiske arbeidet på en slukker. Apparatet tas fra hverandre og alle deler sjekkes grundig. Gjøres av autoriserte fagpersoner.

Informasjon for bruksenhetld 186884309

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: 20.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vang kommune

Kommunenr.	3454	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	132	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Finndalsvegen 43, 2985 TYINKRYSSET								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

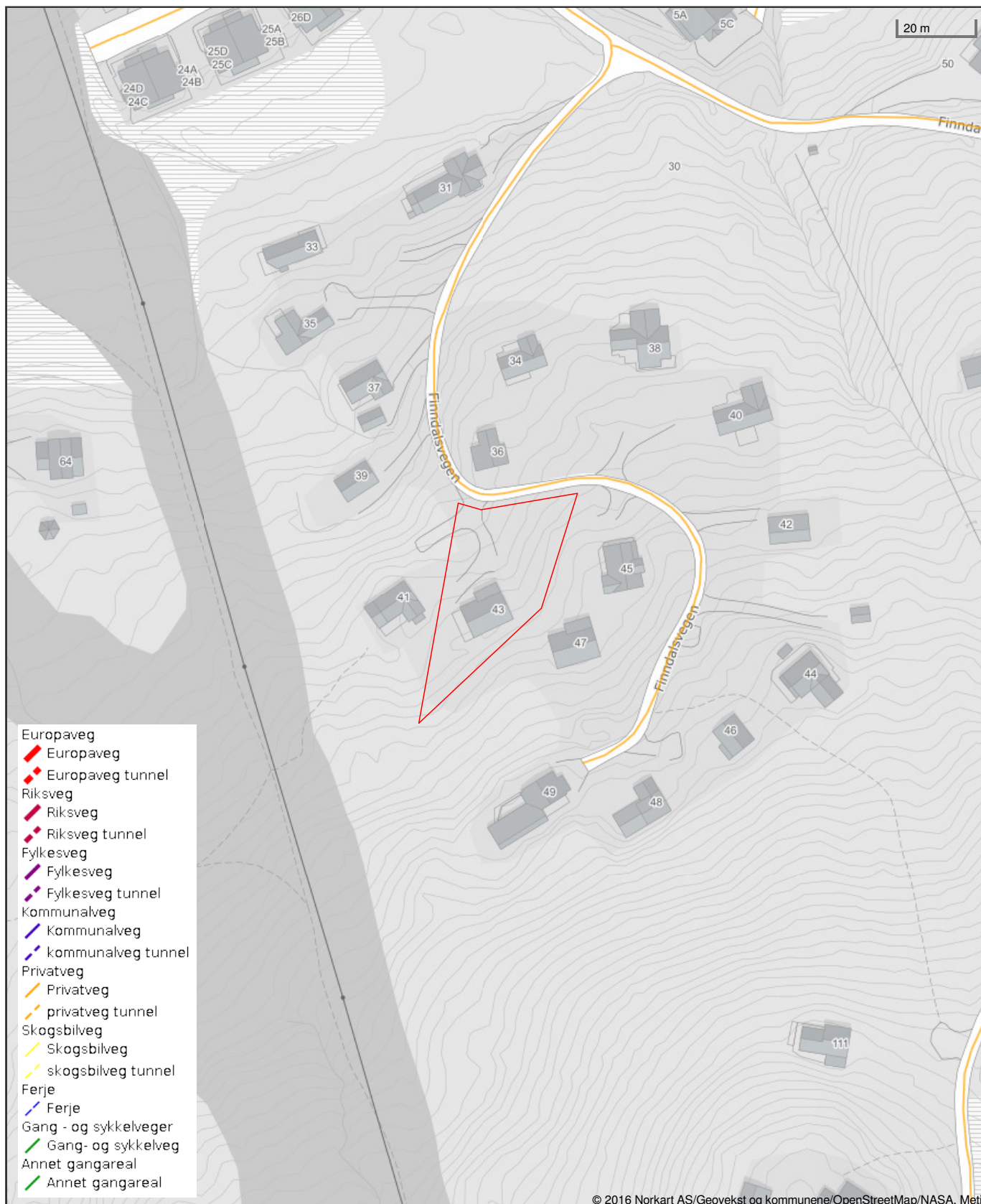
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.



Vegstatuskart for eiendom 3454 - 7/132//

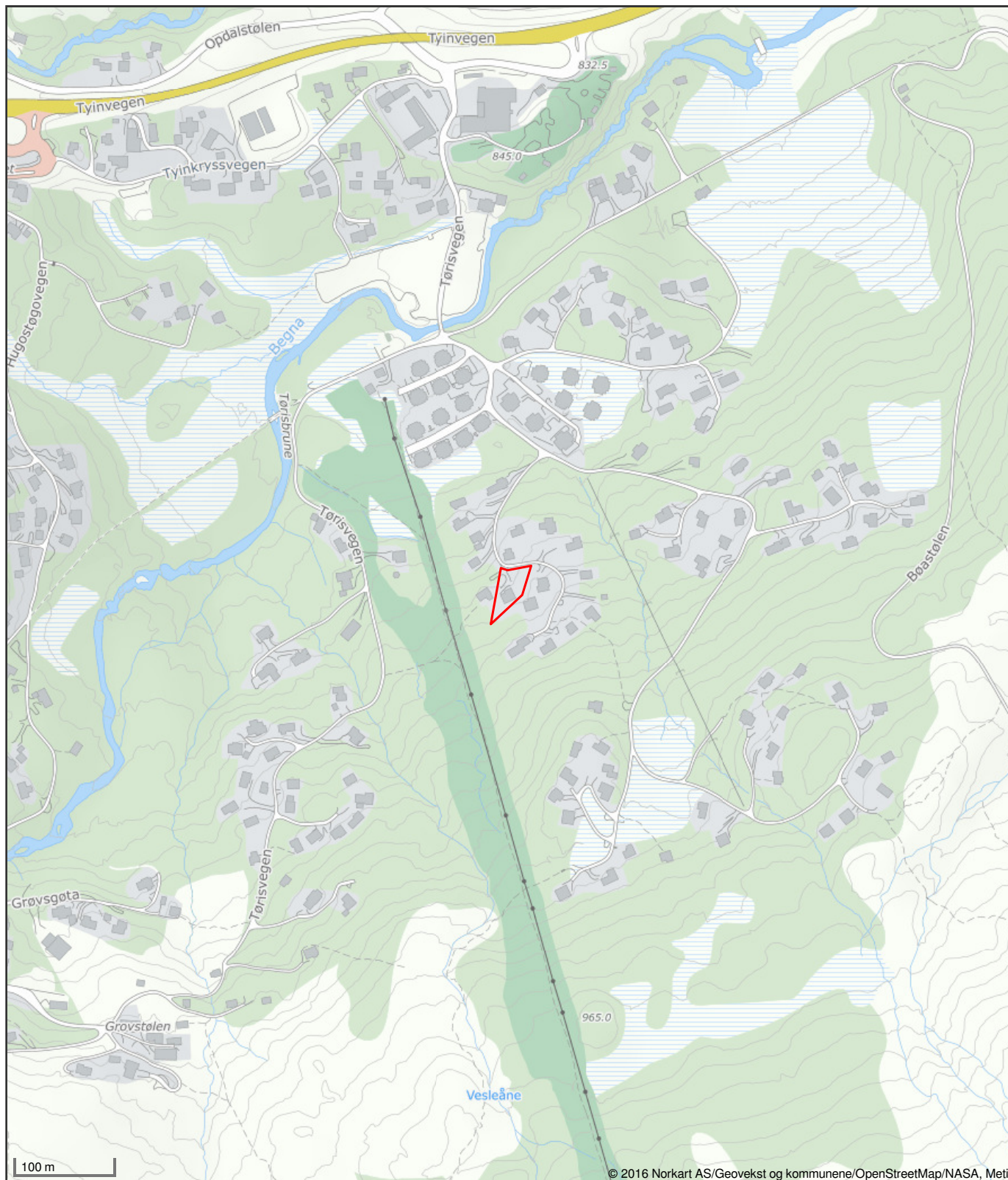


© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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 - 7/132//



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.

Fra: Vang Energi Epost <epost@vangenergi.no>

Sendt: tirsdag 1. juli 2025 08:51

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

Emne: SV: Informasjon om el-anlegget på Finndalsvegen 43 - gnr. 7, bnr. 132 i Vang kommune

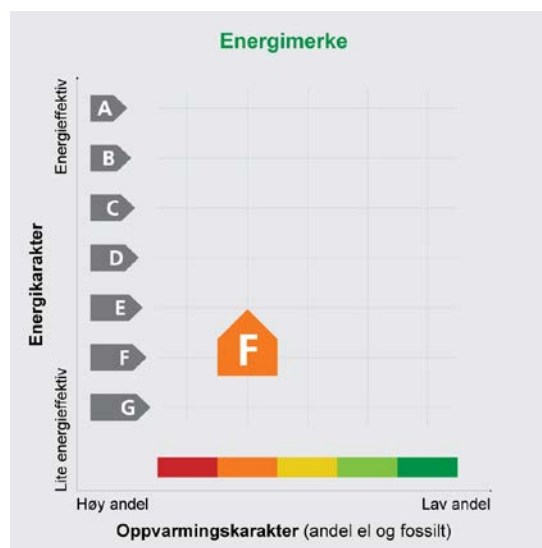
Hei.

Forbruk 2024: 6 511 kWh

Anlegget ble sist kontrollert 18.08.2007 uten merknader.

Mvh Vang Energiverk.

Adresse	Finndalsvegen 43
Postnr	2985
Sted	TYINKRYSSET
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	7
Bnr.	132
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	158342782
Bolignr.	
Merkenr.	A2014-481448
Dato	06.09.2014



Eier	Svein Blomberg
Innmeldt av	Svein Blomberg

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Skatteetaten

Dato
30.06.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3454 VANG

Gnr 7 Bnr 132 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Finndalsvegen 43, 2985 TYINKRYSSET

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 385 870

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 7, Bruksnummer 132 i 3454 VANG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

30.06.2025 kl. 15.22

Oppdatert per

30.06.2025 kl. 15.20

Adresse(r) :

Gateadresse: **Finndalsvegen 43**

Gatenr: **1011**

Kommune: **VANG**

Postkrets: **2985 TYINKRYSSET**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2010/34172-1/200 15.01.2010 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 322 620
Omsetningstype: Gave
GRØV OLA S
FØDT: 08.04.1972
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

2014/1012481-1/200 19.11.2014 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
VEDERLAG: NOK 1 775 000
Omsetningstype: Fritt salg
LONGFELLOW DANIEL GODWIN
FØDT: 27.12.1972 IDEELL: 1/2
LONGFELLOW KRISTINE BRIK
FØDT: 18.03.1973 IDEELL: 1/2

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/699970-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutetter 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 servitutetter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1980/3844-3/21 22.08.1980 **BESTEMMELSE OM VEG**
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 30.06.2025 15:22 - Sist oppdatert 30.06.2025 15:20

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 4

1980/3844-4/21 22.08.1980 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
Festetid: 40 år
FORLENGELSE: 40 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 750
PANTERETT FOR INNTIL 4 ÅRS SKYLDIG FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
2021/1555419-1/200 10.12.2021 **** NYE VILKÅR - FESTE**
21:00
Årlig festeavgift: NOK 14 689
Bestemmelser om regulering av leien

2007/902077-1/200 06.11.2007 **JORDSKIFTE**
Bestemmelse om bebyggelse
Uteglemt registrert
20.03.2019 Arkivref: 19/13457-1
Sak: 0510-2005-0003 Tyinkrysset - Vesleåne
grunneierlag
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/699970-2/200 19.06.2025 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**
14:59 **SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

Heftelser i festerett:

1980/3844-4/21 22.08.1980 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 40 år
FORLENGELSE: 40 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 750
PANTERETT FOR INNTIL 4 ÅRS SKYLDIG FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
2021/1555419-1/200 10.12.2021 **** NYE VILKÅR - FESTE**
21:00
Årlig festeavgift: NOK 14 689
Bestemmelser om regulering av leien

2007/902077-1/200 06.11.2007 **JORDSKIFTE**
GJELDER FESTE
Bestemmelse om bebyggelse
Uteglemt registrert
20.03.2019 Arkivref: 19/13457-1
Sak: 0510-2005-0003 Tyinkrysset - Vesleåne
grunneierlag
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/1169623-1/200 16.12.2016 **PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: BUSTADKREDITT SOGN OG FJORDANE AS
ORG.NR: 946 917 990
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/103862-1/200 26.01.2021 ** MASSETRANSPORT
14:40

FRA: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081
TIL: BUSTADKREDITT SOGN OG FJORDANE AS
ORG.NR: 946 917 990
TIL: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2293662-1/200 27.11.2024 ** MASSETRANSPORT
10:15

FRA: BUSTADKREDITT SOGN OG FJORDANE AS
ORG.NR: 946 917 990
FRA: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081
TIL: BUSTADKREDITT SOGN OG FJORDANE AS
ORG.NR: 946 917 990
TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
TIL: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/1406024-1/200 25.11.2019 **PANTEDOKUMENT**
09:41

GJELDER FESTE
Beløp: NOK 500 000
Panthaver: BUSTADKREDITT SOGN OG FJORDANE AS
ORG.NR: 946 917 990
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/104451-1/200 26.01.2021 ** MASSETRANSPORT
15:35

FRA: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081
TIL: BUSTADKREDITT SOGN OG FJORDANE AS
ORG.NR: 946 917 990
TIL: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2293707-1/200 27.11.2024 ** MASSETRANSPORT
10:19

FRA: BUSTADKREDITT SOGN OG FJORDANE AS
ORG.NR: 946 917 990
FRA: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081
TIL: BUSTADKREDITT SOGN OG FJORDANE AS
ORG.NR: 946 917 990
TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
TIL: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/699970-1/200 19.06.2025 **PANTEDOKUMENT**
14:59

GJELDER FESTE
Beløp: NOK 2 760 000
Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/699970-2/200 19.06.2025 14:59 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1979/1067-1/21 07.03.1979 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3454 GNR: 7
BNR: 1

2020/1339117-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0545 GNR: 7 BNR: 132

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Dagbok nr. 3844 1980.22/8
Valdres sorenskriverembete

Dokumentavgift kr. 150

F E S T E K O N T R A K T .
-----Bortfester: Steinar Grøv,

p.nr. 08.07.47- [redacted]

adr.: 2977 Øye.

bortfester til:

Fester: Lars Lindh,

p.nr. 20.09.38- [redacted]

adr.: Stjärnstigen 29, S-561 00 Huskvarna, Sverige.

hyttetomt nr. 8 i felt Bjfr. reguleringsplan av 26/6.1975
vedrørende Tyinkryset under eiendommen gnr. 7 bnr. 1
i Vang i Valdres.

Tomten er skylddelt den 7/3.1979 og gitt betegnelsen
gnr. 7 bnr. 132 i Vang i Valdres.

Festetiden er 40 år regnet fra 26/9.1978.

Følgende vilkår er avtalt:

1. Festeren er gjort kjent med at det er A/S Andstor som står som utbygger. Bortfesteren har intet med bebyggelsen å bestille og er uten ansvar for de arbeider som A/S Andstor utfører eller har utført. Dette gjelder bl.a. parkeringsplasser, renovasjon, vei og vannforsyning. Det fremtidige vedlikehold av fellestiltak må festeren delta i og bortfesteren er uten ansvar for dette.
2. Den årlige leie med reguleringsbestemmelser er fastsatt i kontrakt av 11/2.1974 mellom A/S Andstor og Vesleåne grunneierlag og festeren trer inn i den.
I henhold til nevnte kontrakt utgjør leien for nærværende tomt pr. 15/1.1974 kr. 750.- årlig som betales ukrevet og forskuddsvis hvert år den 1/7, første gang den 1/7.1980.
Leien innsettes på konto for Vesleåne grunneierlag i Kreditkassen, 2900 Fagernes. Bortfesteren har sikkerhet for festeavgiften med 1ste prioritets pant i festeretten og den bebyggelse som er eller blir oppført på tomten, for et beløp

- 2 -

inntil 4 års festeavgift for skyldig festeavgift med 8% rente av skyldig beløp og omkostninger. Hvis leien ikke betales ved forfall, påløper 8% renter p.a.

Reguleringsbestemmelsen i h. t. nevnte kontrakt av 11/2.74 lyder slik:

Leien skal reguleres opp eller ned forholdsmessig i samsvar med konsumprisindeksen. Regulering skal foretas så snart indeksen er steget eller fallt med 6 poeng eller mer.

Regulering er bare aktuelt ved forfallsdato. Utgangspunkt for regulering er indeksen pr. 15/1.1974.

Festeren er gjort kjent med den godkjente hyttereguleringsplan som foreligger for teigene knyttet til Vesleåne grunn-eierlag, samt beskrivelse med bestemmelser som er knyttet til den.

3. Festeren forplikter seg til å overholde dette og må tåle revisjon av planen dersom det skulle bli aktuelt. Skulle myndighetene pålegge nye tiltak, blir omkostningene ved dette å belaste festeren innen området forholdsressig. Det er bare tillatt å oppføre en bygning (hytte) på den enkelte tomt. Anneks er således ikke tillatt å oppføre. Det samme gjelder flaggstang.
4. Det medfølger ingen rettigheter over bortfesterens gjenværende eiendom. Over gjenværende eiendom kan således bortfesteren utøve bruksbeføyelser så som anlegg og drift av heis og annen forretningsmessig virksomhet som ikke vil være i strid med den godkjente plan. Bortfesteren har også rett til rimelig bruk av veier og andre fellestiltak i området. Bortfesteren kan med myndighetenes samtykke foreta hugst - dog slik at områdets karakter ikke i vesentlig grad endres.
5. Festeren er gjort kjent med at det hviler beiterett på tomten. I tilfelle beiteavgift skulle bli krevet, påtar festeren seg å betale denne.
6. Eksisterende vegetasjon på tomten bør søkes bevart. De trær som må hugges på tomten, hugges av festeren, men tilfaller bortfesteren. Festeren må ikke foreta planting, såing eller annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarks-karakter. Tomten skal holdes ryddig.
7. Festeren har rett til å overdra sin rett og plikt etter denne kontrakt samt bebyggelsen. Overføring av festeretten skal

- 3 -

godkjennes av Vesleåne grunneierlag som ikke kan rekte overføring med mindre det foreligger saklig grunnlag. Det står festeren fritt i å pantsette festeretten med påstående bebyggelse med prioritet etter festeavgiften. I tilfelle A/S Andstor skulle ha pantsatt festerett med bebyggelse, er dette forhold bortfesteren uvedkommende og festeren må treffe ordning med A/S Andstor.

8. Misligholder festeren vesentlig sine plikter, er bortfesteren berettiget til å heve kontrakten med de virkninger lov og rett til enhver tid hjemler.
9. Ved kontraktstidens utløp, kan den daværende fester kreve denne kontrakt fornyet for et like så langt tidsrom og på de samme vilkår bortsett fra at bortfesteren har rett til å kreve revisjon av leien etter daværende prisnivå. Forlenges ikke festet skal bortfesteren ha rett til å overta bebyggelsen etter skjønn hvis minnelig ordning ikke kommer i stand. Skulle bortfesteren ha saklig og rimelig grunn til ikke å benytte denne rett, er festeren forpliktet til å stille grunn til rådighet i ryddiggjort stand for egen regning til bortfesteren. Hvis dette ikke etterkommes innen rimelig frist, kan bortfesteren fjerne bebyggelsen for festerens regning. For dette tilfellet kan bortfesteren hvis han skulle ønske det isteden overta bebyggelsen uten vederlag.
10. Festeren bærer alle utgifter ved bygslingen, herunder dokumentavgift og tinglysningsgebyr samt eventuelt konsesjonsgebyr. Det samme gjelder utgifter til juridisk bistand.
11. Kontrakten er skrevet i to eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Øye, den 30/7.80.

Steinar Grøv

Steinar Grøv
bortfester

Vi bekrefter at Steinar Grøv har underskrevet denne festekontrakt i vårt nærvær og at han er over 20 år.

Jørgen Sveen
advokat

Huskvarna, Sverige den 27. mai 1980.

Lars Lindh
fester

Vi bekrefter at Lars Lindh har underskrevet denne festekontrakt i vårt nærvær og at han er over 20 år.

Hans Grandt *Hans*Bent Petterson *Bent*

Synnøve Maria Hovde / Aktiv

Fra: Ole Grihamar <ole.grihamar@outlook.com>
Sendt: tirsdag 5. august 2025 13:23
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv
Emne: Re: Informasjon om feste - Finndalsvegen 43

Hei,

Faktura for festeavgift 1.7 2025 - 30.6 2026 er nettopp sendt fester. Be fester om innsyn i denne. Fester skylder ikke festeavgift utover denne fakturaen.

Ellers må Vesleåne grunneigarlag godkjenne transport av festekontrakt til ny fester. For dette tar vi et gebyr på 1600 kr, gebyret overføres til vår konto 2146 40 13927 og merkes eierskiftegebyr og gnr/bnr.

Tomten kan for tiden ikke innløses.

Håper dette gir svarene du søker?

mvh
Ole

From: Ola S Grøv <o.s-gro@online.no>
Sent: Thursday, July 31, 2025 15:19
To: Ole Grihamar <ole.grihamar@outlook.com>
Subject: Fwd: Informasjon om feste - Finndalsvegen 43

Sendt fra min iPhone

Videresendt melding:

Fra: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>
Dato: 31. juli 2025 kl. 10:51:29 CEST
Til: o.s-gro@online.no
Emne: Informasjon om feste - Finndalsvegen 43
Svar til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>

Hei!

Viser til telefonsamtale og oversender som avtalt skjem for utfylling om festeforhold for eiendommen Finndalsvegen 43.

På forhånd takk og ha en fin dag!

Vennlig hilsen

Synnøve Maria Hovde

Medhjelper

Mobil: 916 43 117, e-post: synnove.maria.hovde@aktiv.no

www.aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14

2900 Fagernes

aktiv.
Eiendomsmegling

Nabolagsprofil

Finndalsvegen 43

Høyde over havet

872 m



Offentlig transport

✈ Sogndal lufthavn Haukåsen	2 t 4 min	🚗
🚏 Filefjellsenteret Linje NW162	8 min	🚶
🚏 Tyinkrysset Linje 138, NW160, NW162, 300, 303	13 min	🚶

Avstand til byer

Sogndalsfjøra	2 t 7 min	🚗
Gjøvik	2 t 26 min	🚗
Bergen	3 t 38 min	🚗
Oslo	3 t 42 min	🚗
Ålesund	179.1 km	
Molde	180.2 km	

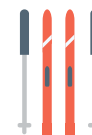
Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Tyinkrysset Fjellstue	15 min	🚶
----------------------------------	--------	---

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 141 m
- 116 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Tyin-Filefjell Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrek i anlegget: 5



Aktiviteter

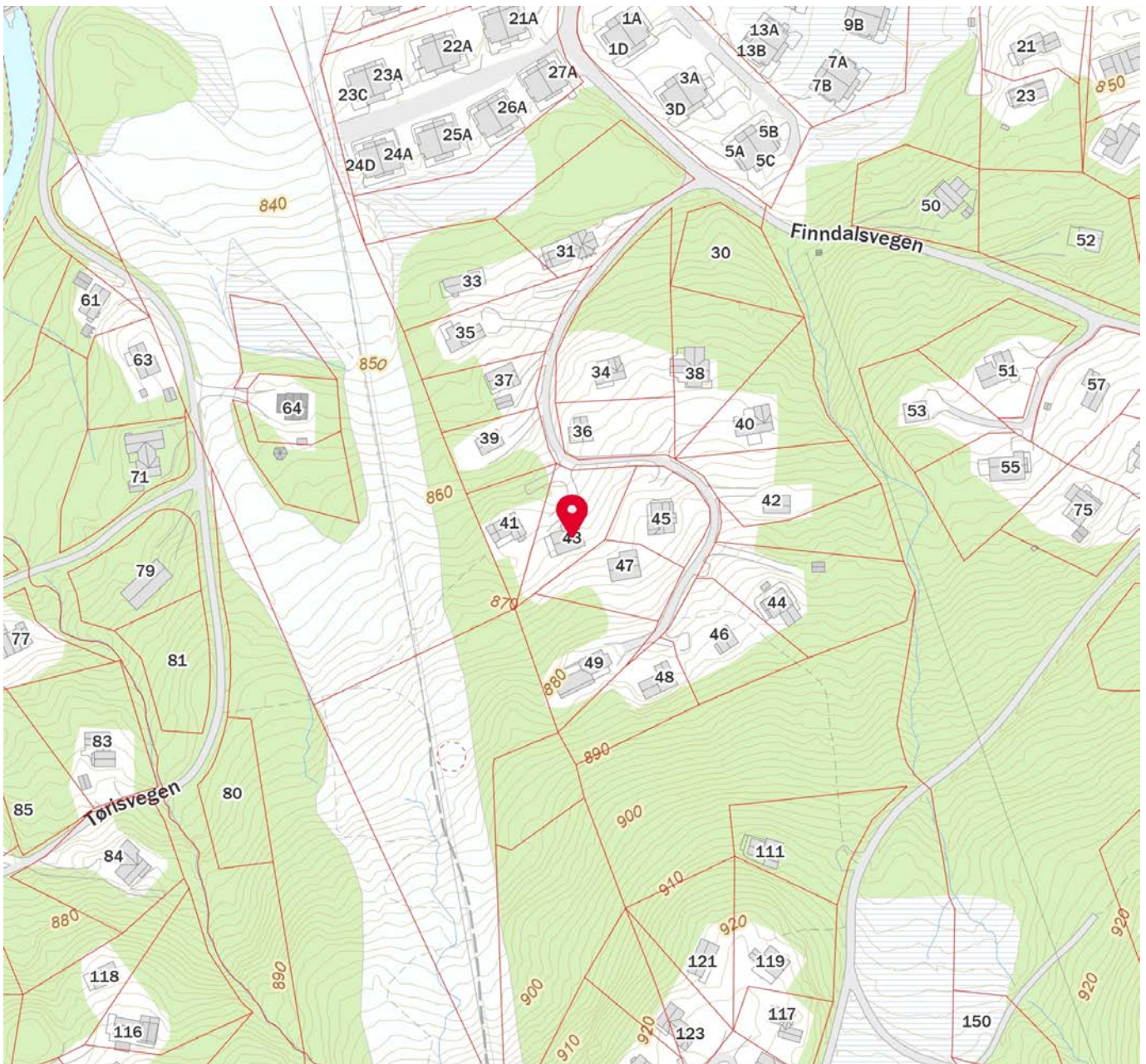
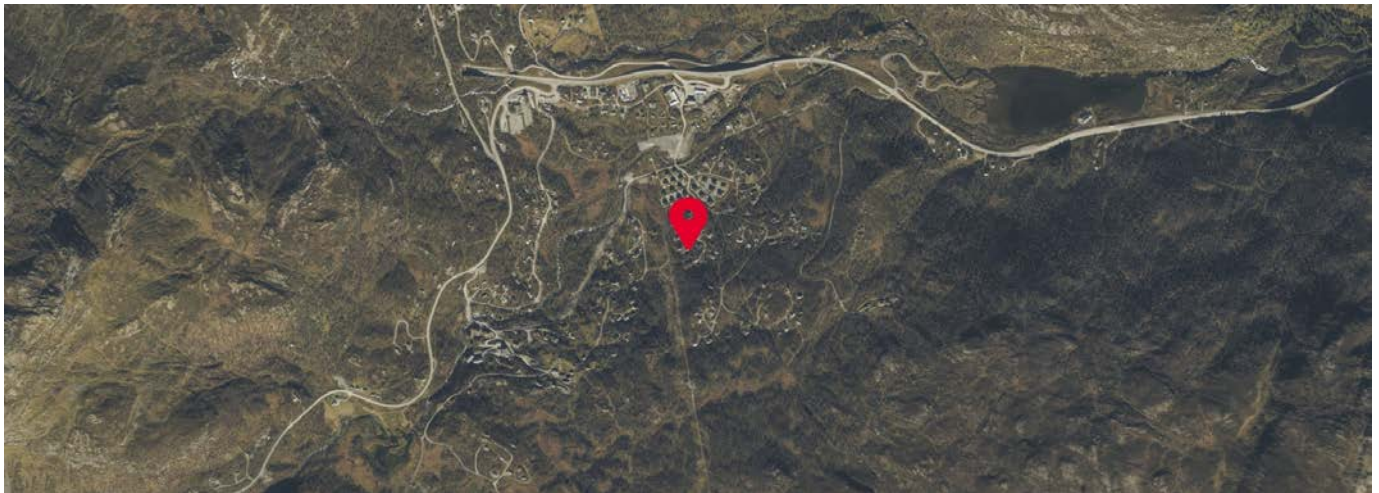
Sykkelutleie - Intersport Filefjell	6 min	🚶
Tyin Aktiv	7 min	🚗

Sport

⚽ Øvre Dalen ballbinge Ballspill	7 min	🚗
⚽ Øye skule, gymsal Aktivitetshall	11 min	🚗

Dagligvare

Joker Tyinkrysset Søndagsåpent	7 min	🚶
	0.6 km	





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Finndalsvegen 43
2985 TYINKRYSET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ingrid Skrindsrud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre