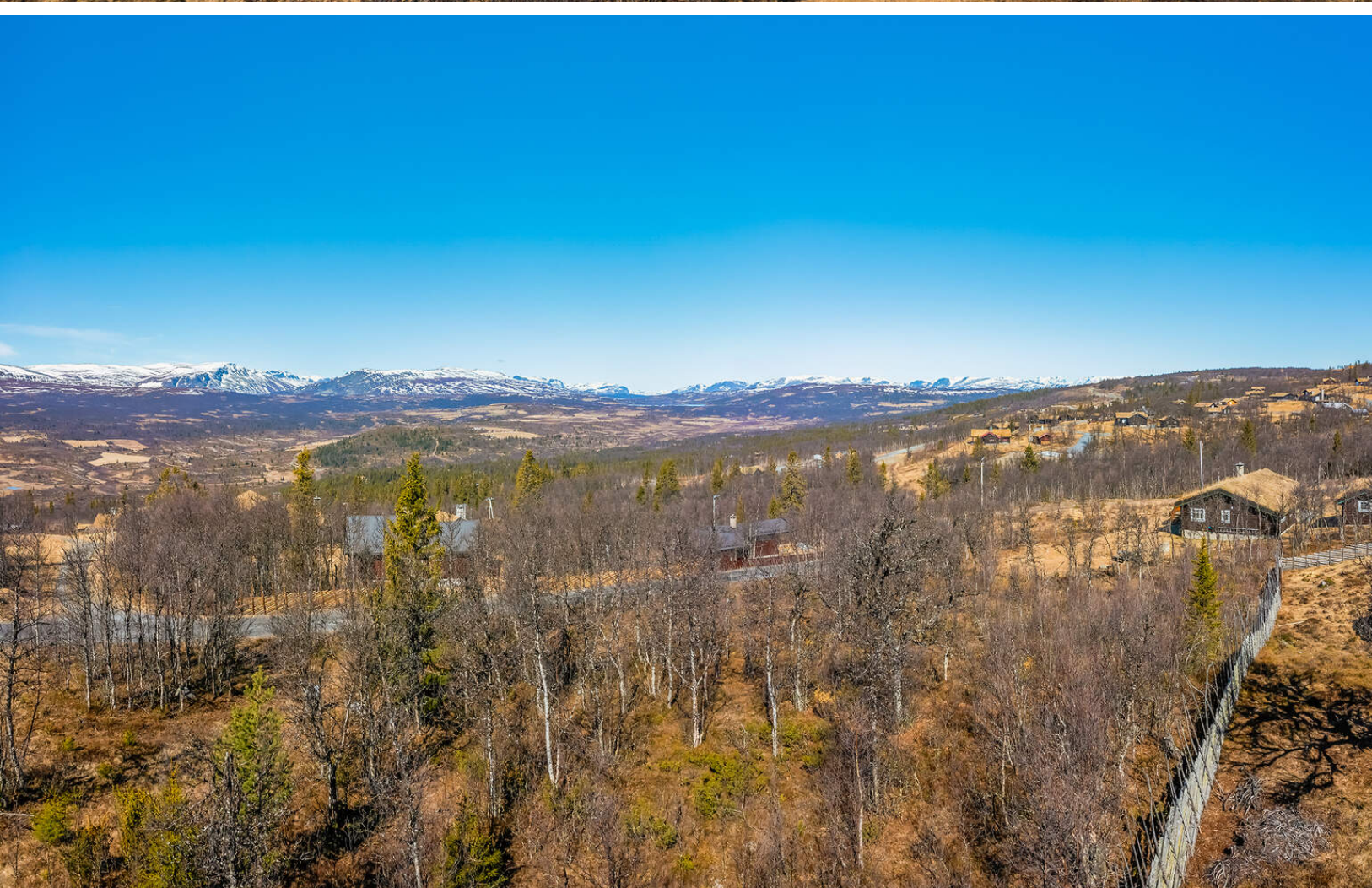


aktiv.







Fredric Bachér

Eiendomsmegler

Mobil 47 81 49 75

Email [Fredric.bacher@aktiv.no](mailto:Fredric.bacher@aktiv.no)

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14

2900 Fagernes

## Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 1 200 000,- + omk.

Omkostninger: 46 142,-

Totalt inkl. omkostninger: 1 246 142,-

Selgere: Turid Madsen  
og Gard Olsen

Eiendomstype: Hyttetomt

Eierform: Selveier

Gnr./bnr.: 67/40

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 1 395 m<sup>2</sup>

Oppdragsnr.: 17220038



# Velkommen til vakre, varierte Valdres!

Hva er vel mer folkekjært og fylt med tradisjoner enn den norske fjellhytta?

Dit du reiser for å nyte den klare, friske fjellufta, den vakre naturen, knitringen fra peisflamma, lyden av stillhet og tid til å gjøre ingenting.

I vakre, varierte Valdres har vi alt! Fra ville fjell i vest til skogkledde åser i øst. Vidstrakte vidder, spennende turstier og milevis med oppkjørte skiløyper. I denne herlige naturen ligger hytter av alle slag, noe som gjør at alle kan finne sitt drømmested nettopp her.

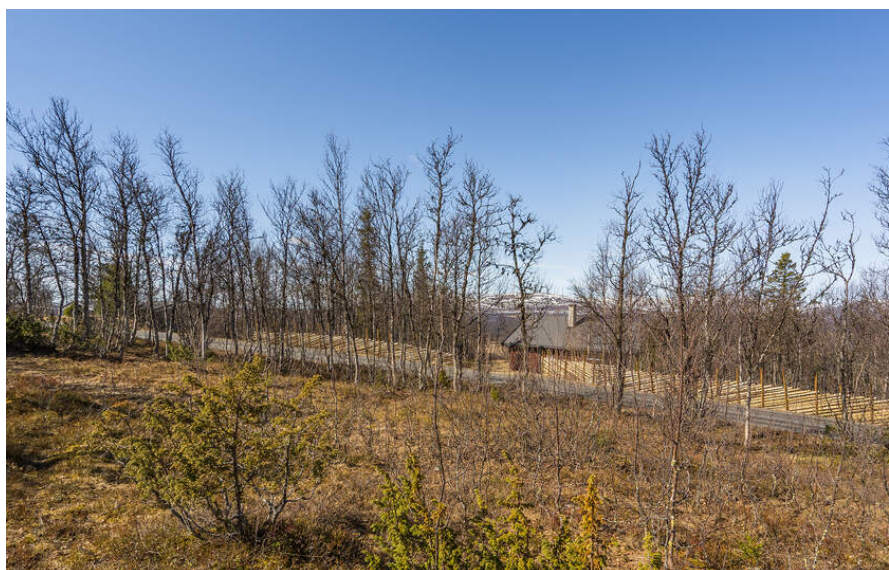
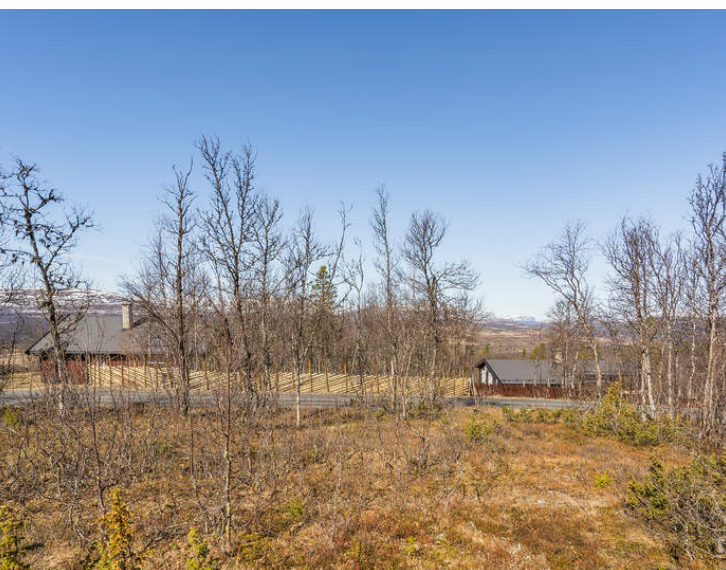
Valdres Eiendomskontor har formidlet eiendommer i over 40 år, og som et av Valdres største eiendomskontor har vi stor glede av å kunne bidra til at enda flere får oppfylt sin store hyttedrøm.

Når vi nå har gleden av å presentere denne pent beliggende hyttetomta, er det kanskje nettopp din hyttedrøm som går i oppfyllelse.

Velkommen til visning!

# Innhold

Velkommen .....	1
Beliggenhet .....	3
Beskrivelse av eiendommen .....	6
Offentlige forhold .....	13
Prisantydning inkl. omkostninger .....	13
Øvrige kjøpsforhold .....	14
Info fra kommunen .....	16
Info om strøm .....	27
Bekreftelse formuesverdi .....	29
Grunnbok .....	30
Nabolagsprofil .....	31
Løsøre og tilbehør .....	34
Boligkjøperforsikring .....	36
Forbrukerinformasjon om budgiving .....	39
Budskjema .....	40



# Realiser hyttedrømmen 1.005 moh!

## **BELIGGENHET**

Klar, frisk fjellluft, solrike dager og nydelig utsikt! Om du velger å bygge din drømmehytte på denne tomten kan du få nettopp det.

Hyttetomta ligger åpent og meget solrikt til i Ulset hyttegrend, ca. 1005 moh. Her er det storslått utsikt

utover vakre fjellområder som Grønsennknippa, Bukonofjell og Gilafjellet, samt Syndinvannet, Grindane og Jotunheimen. Tomta ligger nær Ålfjell på Vaset, og er omgitt av vakkert turterreng uansett årstid!

Her er det fine turstier med variert terreng for både store og små. De

mange stiene og stølsveiene i området er et eldorado for alle sykkelinteresserte, og med flere vakre fjellvann, ligger alt til rette for mye moro med bading, fiske, båt eller kano.

Sommerstid er det mange turmål til fots i området. Som f.eks. Ålfjell (1.137 moh), Grønsennknippa



(1.368 moh) og Gråkampen (1.595 moh) for bare å nevne noen. Det er også muligheter for jakt- og fiske i Vestre Slidre Statsallmenning.

Om vinteren finner en flotte oppkjørte skiløyper ca. 100 m fra hyttetomt. Løypene er tilknyttet et stort løypenettet på Vaset og

Vestfjellene, så her kan alle få fine, opplevelsrike turer i vakker natur både til Syndin og til Vaset. Løypene passer for både store og små, og flere av dem er også preparert for skøyting.

For den som ønsker alpint, er det ca. 5 km til Vaset Skiheiser, som er

et hyggelig skianlegg for hele familien. Anlegget har tre heiser og ni nedfarter, skiutleie, servering m.m.

Fra hyttefeltet er det ca. 4,5 km til Vaset senteret, som har et imponerende utvalg av dagligvarer, jernvarer m.m. Nær Vaset senteret

finner en også Intersport med godt vareutvalg. Ønsker en å kjøpe seg en bedre middag kan serveringssteder som Gomobu Fjellstue, Sekskanten kro og pub eller Vasetstølen være gode alternativer.

**Bebyggelse**  
Ubebygd hyttetomt.

**Adkomst**  
Fra Oslo kan en kjøre E18 til Sandvika, og derfra E16 til Fagernes.

Fortsett videre på E16 ca. 8,5 km til

Ulnes, og ta så av til venstre og følg skilting til Vaset og Panoramavegen.

Følg veien oppover til Vaset, og ta første avkjøring til høyre etter Vaset senteret (Joker-butikk). Følg Knippesetvegen ca. 500 m og ta 2. til høyre i rundkjøring. Fortsett ca. 3



km (gjennom automatisk bom (kr 50)), ta opp til høyre på Ulsetvegen. Kjør ca. 850 m oppover, og ta av til høyre inn på Ulvissingen. Tomta ligger på venstre side etter ca. 100 m og er merket "Aktiv - Til salgs!"

God tur!

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

**Tomtetype**  
Eiet tomt.

**Tomteareal**  
Ca. 1 395 m<sup>2</sup>.

Arealet er hentet fra kommunes matrikkelkart.

Naturtomt beliggende i svakt hellende terreng. Tomta er bevokst med gress, lyng og bjørk.

## Utdrag av Reguleringsføresegner for Ulven Hyttegrend:

1 Bygg og Anlegg:

Områder for fritidsbebyggelse:

1. Alle nye hytter/ fritidsboliger skal være tilkoplede offentlig vann- og

avløpsnett. Anneks kan dessuten koples til det kommunale VA-nettet. Tekniske anlegg; ledninger for vann, kloakk, strøm, TV, telefon mv. skal legges i bakken. Framføringa skal helst skje langs vegger, eller VA-traseer. Planer for fellesanlegg skal være godkjent av kommunen før gravinga kan igangsettes.

2. Bygging på nye hyttetomter kan ikke igangsettes før arbeidet med opparbeiding av veg, vatn og avløp har kommet godt i gang.

3. Regulerte tomter kan ikke deles. Hver enkelt hyttetomt er en hytteenhet/bruksenhet, dvs at det kun skal være én bygning pr. tomt







som skal ha alle funksjoner som selvstendig bruksenhet (kjøkken, bad, mv.) og at alle andre bygg er underordnede bygninger (anneks, sovehus) som ikke kan være selvstendig bruksenheter/boenheter. Utnyttingsgraden for byggeområda vert sett til maksimalt BYA = 18 % pr. tomt. I dette skal det regnes 36 m<sup>2</sup> til utendørs parkering fram til det blir bygd garasje. Da reduseres arealkravet til utendørs parkering med 18 m<sup>2</sup> pr. garasjeplass. På kvar hyttetomt kan det kun føres opp ei hytte, i tillegg til hytta kan det oppføres to mindre bygg (anneks/uthus/garasje), totalt tre bygg. Ingen av disse andre bygga skal være over 40 m<sup>2</sup>. Bygga skal plasseres i tunform med maksimal innbyrdes avstand på 12 meter (gjelder spesielt i forhold til hytte/anneks), og tilpasses terrengforholda på tomta. I plankartet er det på hver tomt vist et punkt, altså en konkret koordinat.

Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 o og 30 o. Taktekkinga skal være torv, tre, eller skifer. Alle bygg på samme tomt skal ha same takvinkel og tekkemateriale. Hovedmøneretning på hytta skal ligge tilnærma parallelt med terrengkotene.

På tomtene kan det godkjennes hytte med oppstue-løysing der møneretningen på oppstuedelen ligg på tvers av terrengkotene. Oppstue/ramloft kan maksimalt dekke 1/3 av grunnflaten på bygget.

4. Ved hytteplassering der hellingsgraden på det opprinnelige terrenget hytta beslaglegger er mellom 1:4 og 1:6, skal bredde på hytta ikke være over 8.0 meter, målt ved grunnmur. Det skal ikkje etablerast bygg med ytterkant meir enn 4 meter ut frå opphavleg terreng målt ved grunnmur. Det skal ikkje fyllas lengre ut enn 7 meter horisontalt ut frå opphavleg terreng

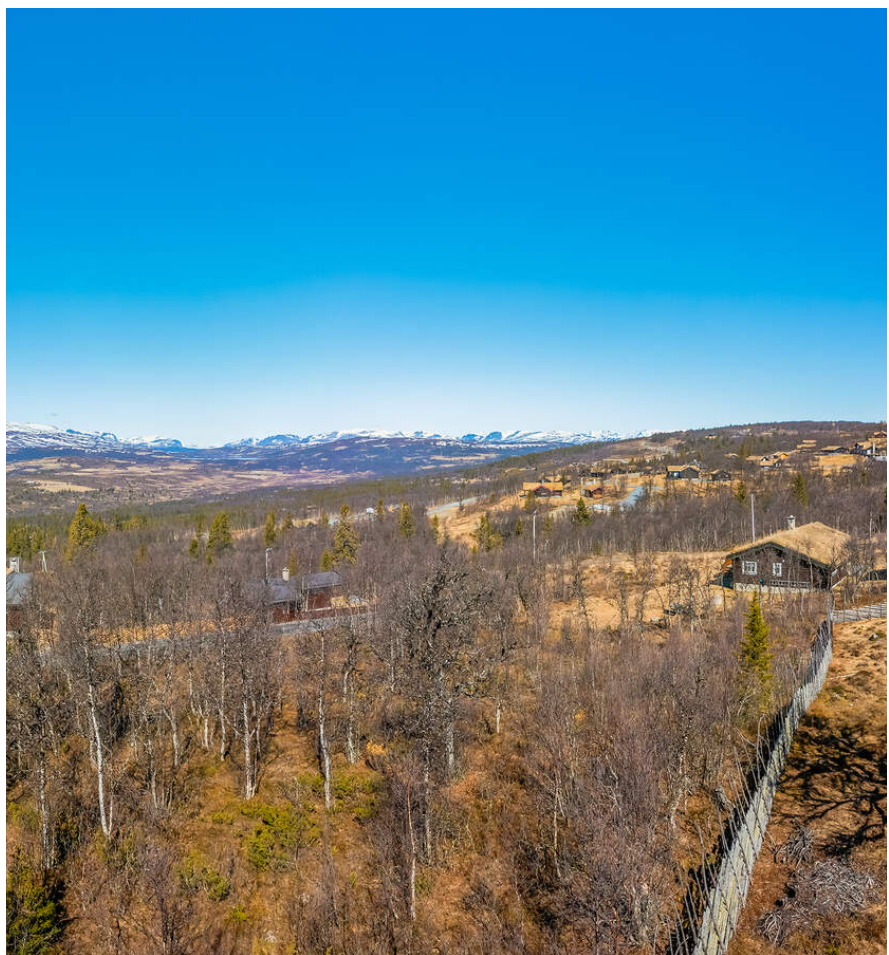
målt ved grunnmur. Horisontal utfylling skal

uansett ikkje medføre terrengendring på meir enn 2 meter målt vertikalt, i så fall må horisontal utfylling reduseres, jfr. vedlagt illustrasjon 1. Helling på opprinnelig terreng skal dokumenteres på byggesøknad.

5. For tomter som inngår i punkt 7 (bratt terreng), skal maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng ikke overstige 5,5 meter. For andre tomter som ikke

bygges i bratt terreng er maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng sett til 6,1 m. Underetasje er ikke tillatt. Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,8 meter, men kravet om maksimalt synlig grunnmur gjelder ikke ved eventuell utgangsdør.

6. Bygningene skal være tømra eller



ha utvendig kledning i tre. Mindre deler av fasadene kan forblendes med skifer, eller annen naturstein. Ved overflatebehandling av bygningene må det velges farger fra fargekartet som er fastsett for Ulven hyttegrennd. Refleksfritt glass skal brukes på større glassfasader.

7. Bestemmelsen for farger gjeld og for vindskier, tak og grunnmur.

8. Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser per tomt som skal dekke parkering på egen tomt, og ekstra parkering for gjester forutsettes på egen tomt. Lagring og plassering av bobiler og campingvogner er forbudt etter at hovedhytta er tatt i bruk. Garasje/ uthus med bruksareal inntil 40 m<sup>2</sup> kan oppføres inntil 2,0 m fra eiendomsgrense. Ved søknad/melding om tiltak, skal det medsendes situasjonskart som viser planlagte og aktuelle framtidige byggetiltak; kartet skal være i målestokk 1:500 eller større. Det skal dessuten leverast med snittegninger som viser eksisterende og nytt terreng. Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Det er ikke tillatt bare å fylle opp skrånende tomter, det skal være tilnærma massebalanse i tverrsnittet.

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

10. Flaggstenger/portaler er ikke tillatt innen planområdet.

11. Oppføring av gjerde er ikke tillatt. Kommunen kan likevel godkjenne søknad om oppføring av gjerde av inntil 500 m<sup>2</sup> (inkl bebygd areal) inngjerding som sikring mot beitedyr. Ved oppføring av gjerde skal det etableres tregjerde med

utadslående grind, med høyde mellom 1,0 og 1,2 meter, og gjerdet skal ikke settes nærere tomtegrense enn 2 meter. Trådgjerde eller piggtråd er ikke tillatt. Alle gjerder skal vedlikeholdes normalt, og dersom et gjerde utgjør fare for beitedyr/vilt, kan kommunen kreve det fjerna.

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

13. Mest mulig av den eksisterende vegetasjonen bør ivaretas ved bygging.

14. Privatiserende tiltak som stabbesteiner nær tomtegrense, planering av uteareal og andre tiltak som kan avgrense ferdsel gjennom området/tomtene er ikke tillatt (oppramsing er ikke uttømmende).

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

Vi viser til utfyllende informasjon i "Reguleringsføresegner for Ulven Hyttegrennd" som følger vedlagt i salgsoppgaven.

## **Strøm**

Griug opplyser i e-post 09.05.2022. Griug foretar ingen fyllestgjørende prosjektering av strømforsyning før det foreligger en konkret bestilling. Følgene prisantydning er å betrakte som en skisse av hva det kan koste å framføre strøm til eiendommen, inkl. materiell, arbeid og gravekostnader.

Det er utbygd strømmnett i området og det er gravd ned en kabel tiltenkt denne tomten. Denne kabelen må skjøtes frem til tilknytningspunkt ved ev. tilknytning.

Prisantydning for framføring av strøm vil bli ca. kr 40.000,-

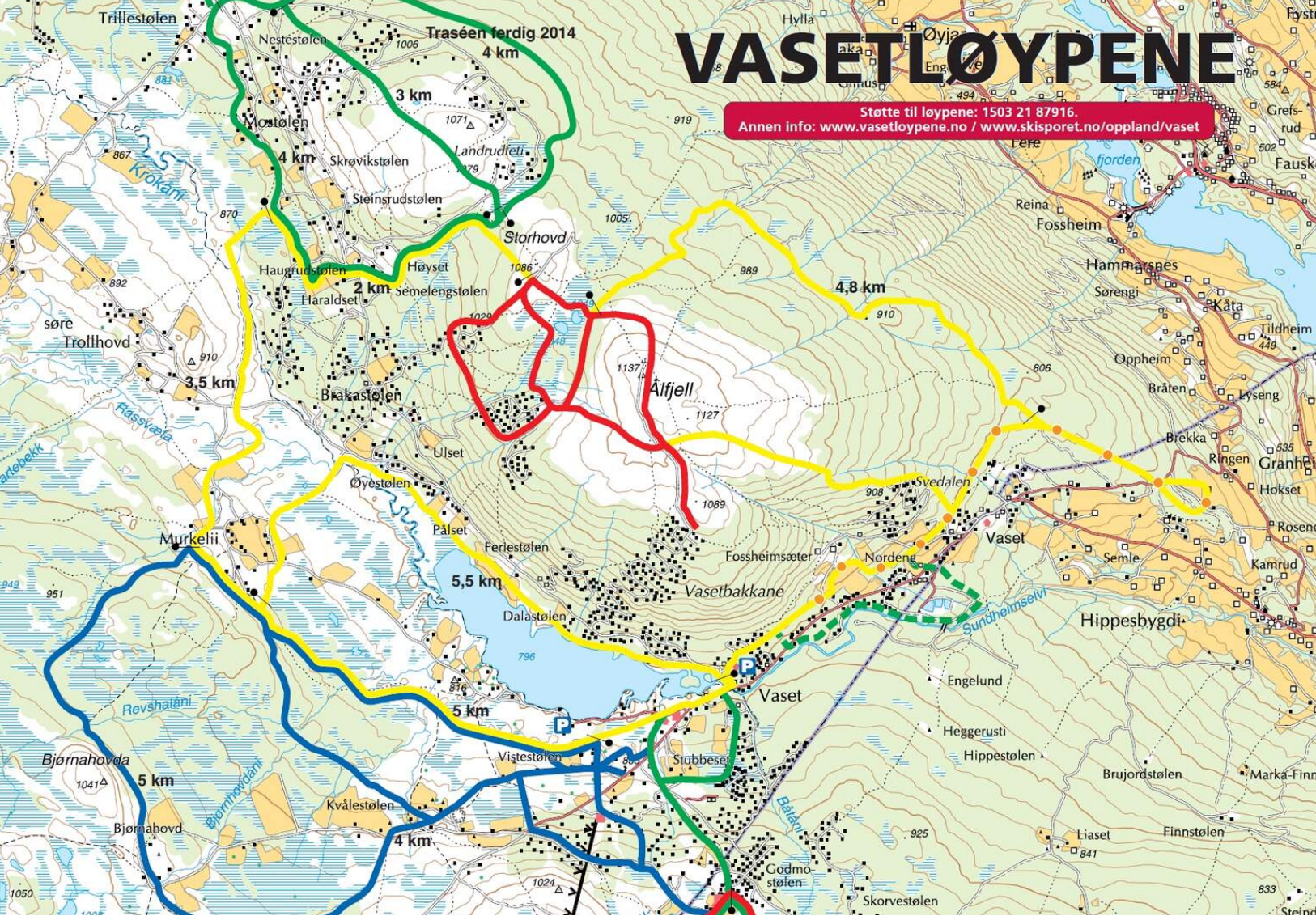
Prisantydningen er gitt med forbehold om nødvendige tillatelser, endringer i retningslinjer, lover, forskrifter og endringer av anleggsløsning/kostnader innen anleggsstart.

Se kopi av e-post vedlagt i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

## **Vei/vann/avløp**

Adkomst via privat veg.

Kommunalt vann og avløp fram til nabotomtens grense. Ta kontakt med meglere for ledningskart.



# Godt å vite...

## Formuesverdi

Formuesverdi kr 31.308,- per 31.12.2020.

## Offentlige/kommunale avgifter

Offentlige avgifter vil tilkomme når tomte blir bebygd.

Kommunale avgifter pr. 2022:

Renovasjon pr. år: kr. 1.475,-.

Feie- og tilsynsavgift: kr. 322,-.

Eiendomsskatt vil bli beregnet.

Tilkoblingsavgift vann: kr. 31.425,-.

Tilkoblingsavgift avløp: kr. 48.308,-.

Abonnementsgebyr vann pr. år for hytte: kr. 2.575,-.

Forbruk vann: kr. 26,- pr. m3

Abonnementsgebyr avløp pr. år for hytte: kr. 3.325,-.

Forbruk avløp: kr. 33,- pr. m3

Satsene er hentet fra Vestre Slidre kommune sin hjemmeside.

## Faste løpende kostnader

Bomavgift kr, 50,- pr. tur. Sesongkort kan kjøpes. Når eiendommen er bebygd vil det tilkomme kr. 500,- i velavgift, ca kr. 3.500,- i brøyteavgift og ca. 600,- til vedlikehold av veg (samles inn av vellet). (Priser for 2022).

Engangsvgift i byggeperioden til vegen Vaset Bru/Krokåne på ca. kr. 6000,-, samt til Ulsetvegen på ca. kr. 6500,-. I tillegg kommer tilkoblingsavgift på strøm på ca. kr. 40 000,-, tilkoblingsavgift vann/avløp på ca. kr. 81 000,-. (Priser for 2022).

## Konsesjon

Det gjelder 0-konsesjonsgrense i Vestre Slidre kommune. Tomta kan erverves konsesjonsfritt mot undertegning av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

## Diverse

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

## Vedr. budgivning:

Det enkleste er å legge inn bud elektronisk via "Gi Bud"-knappen i Finn-annonsen, hvor man samtidig legitimerer seg med Bank-Id (det er krav til oversendelse av legitimasjon for alle budgivere.) Det er også mulig å benytte budskjema som oversendes megler. Husk å før opp informasjon vedr. finansiering, og helst navn og tlf. nr på din bankkontakt.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Dersom en budgiver legger inn bud tett opp mot en annen budgivers akseptfrist kan man risikere at eiendommen blir solgt før budet kommer fram til megler. Selger skal skriftlig akseptere bud overfor megler som igjen skal formidle dette skriftlig videre til budgiver før akseptfristen går ut. Vi ber derfor om at bud må være oversendt minimum 5 minutter før eksisterende bud går ut, og at alle bud har en akseptfrist på 30 minutter. Denne fristen kan avtales kortere mot slutten av en budrunde.

Se forøvrig Forbrukerinformasjon

om budgivning lenger bak i salgsoppgaven.

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.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 67 Bnr. 40 i Vestre Slidre kommune.

### Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Eiendommen selges fri for heftelser.

Dersom det er ubetalte kommunale avgifter har kommunen legalpant i eiendommen.

### Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger innunder reguleringsplan for Ulven Hyttegrenn. Fritidsbolig.

Kopi av reguleringsbestemmelsene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

1 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Panteattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

30 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 200 000,-))

46 142,- (Omkostninger totalt)

1 246 142,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### **Oppgjør**

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.

## **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

### **Kjøpekontrakt**

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

### **Overtakelse**

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

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved eiendommen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

### **Budgivning utenfor forbrukerforhold**

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

### **Budgivning i forbrukerforhold**

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 3. ledd forbyr oppdragstaker i forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli videreformidlet til selger. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon i vedlagt budskjema. I følge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragstaker en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

### **Lov om hvitvasking**

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

gjennomføre deknings salg for kjøpers regning

### **Vilkår ved salg**

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 med vedlegg 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. 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.

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 (1) fravikes, og hvorvidt et 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

### **Finansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### **Vederlag og rett til dekning av utlegg**

Tilrettelegging kr. 9.900,- oppgjør og tinglysing kr. 5.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 1.636,-, grunnbokutskrift og kopi av tinglyste dokumenter kr. 590,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 585,- markedspakke kr. 14.900,- samt provisjon kr. 35.000,-. Dette dekkes av selger.

### **Salgsoppgave**

Salgsoppgaven er opprettet 05.01.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

### **Tinglysing av hjemmel**


Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for

tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Informasjon om meglerforetaket**

Valdres Eiendomskontor AS  
Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes  
Organisasjonsnummer: 979870167

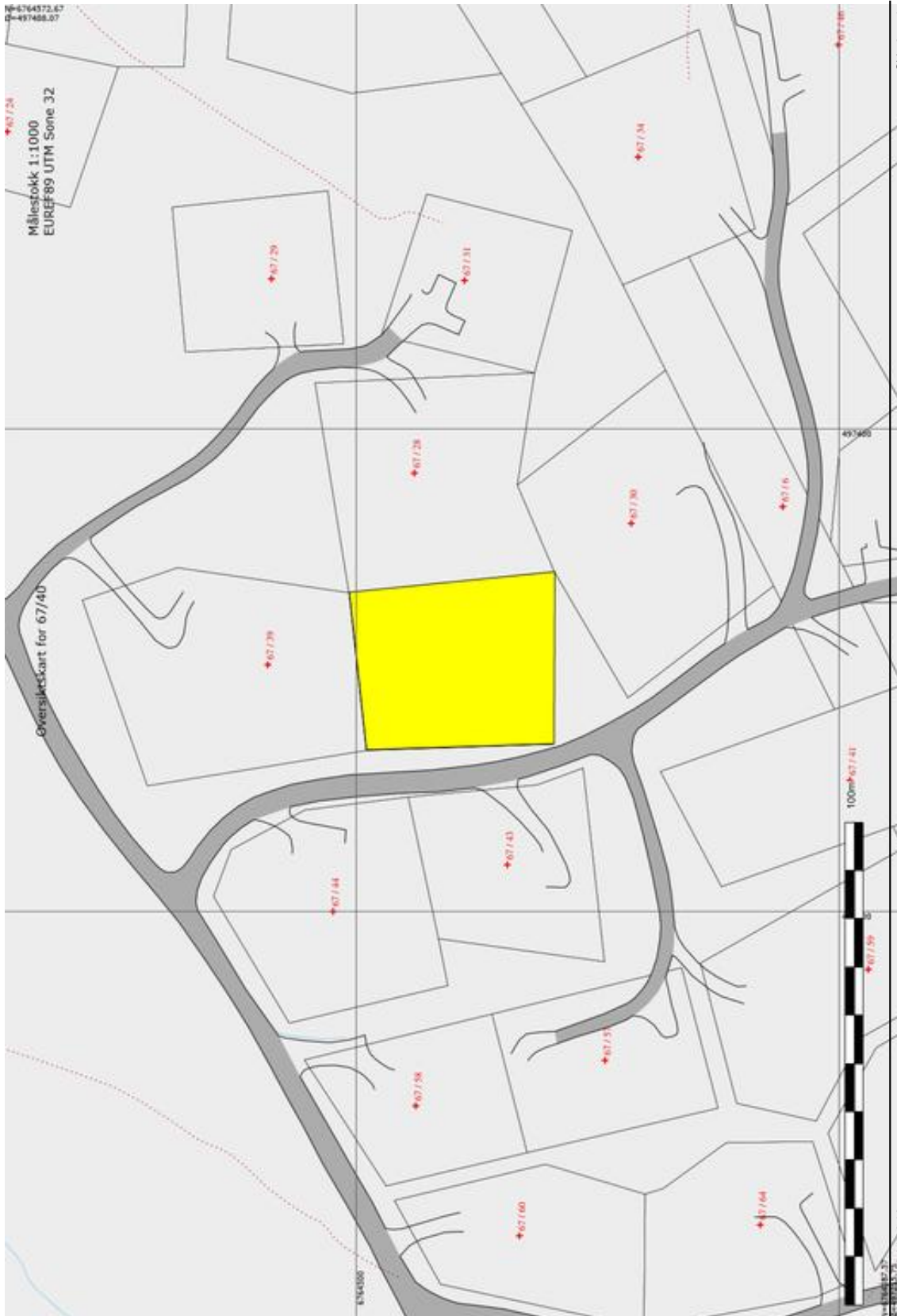
Eiendomsmegler  
Fredric Bachér  
Tlf: 47 81 49 75  
E-post: Fredric.bacher@aktiv.no

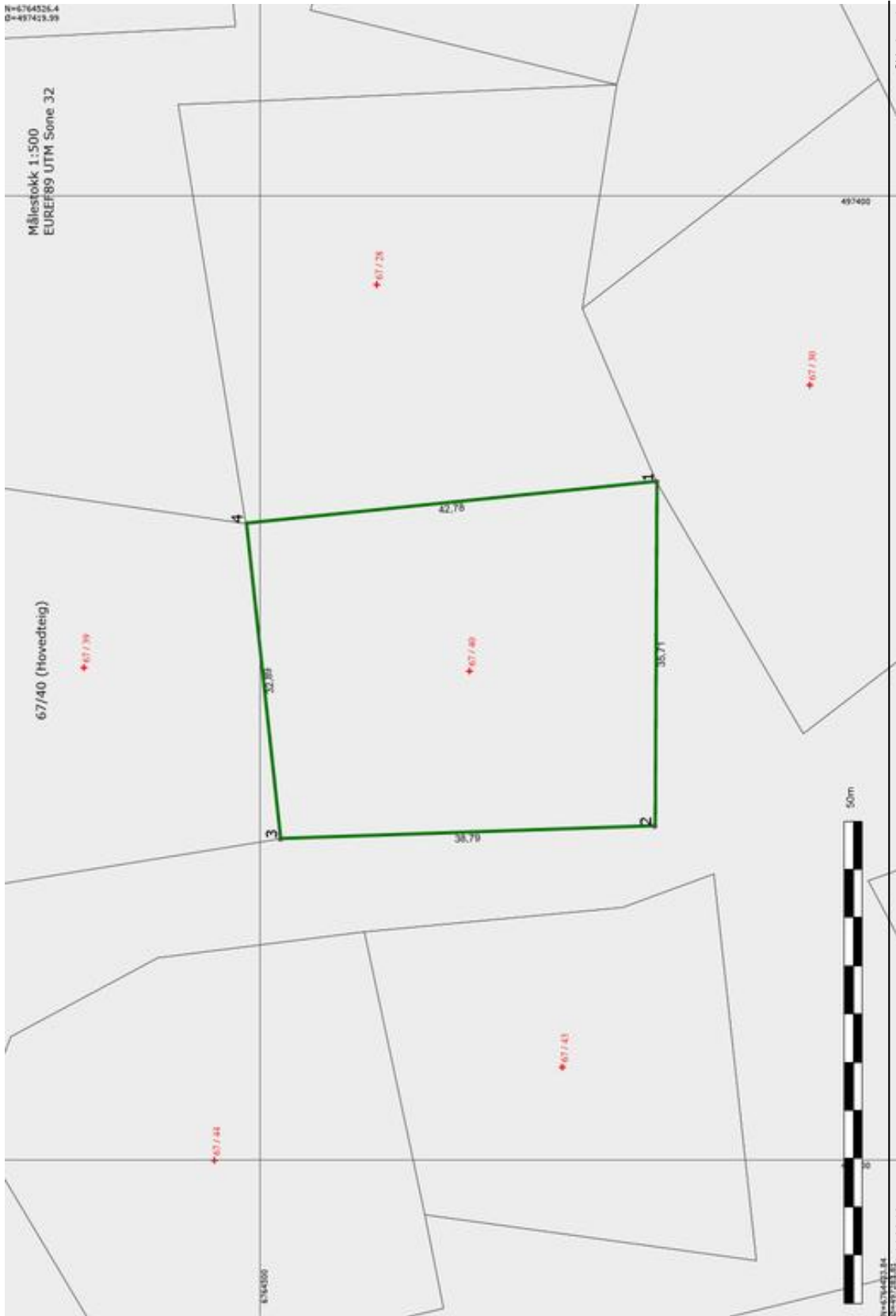
 <b>Vestre Slidre kommune</b>	<h1>Matrikkelkart</h1>			
Matrikkelnummer	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3452 - Vestre Slidre kommune	<b>67</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Orientering om 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.



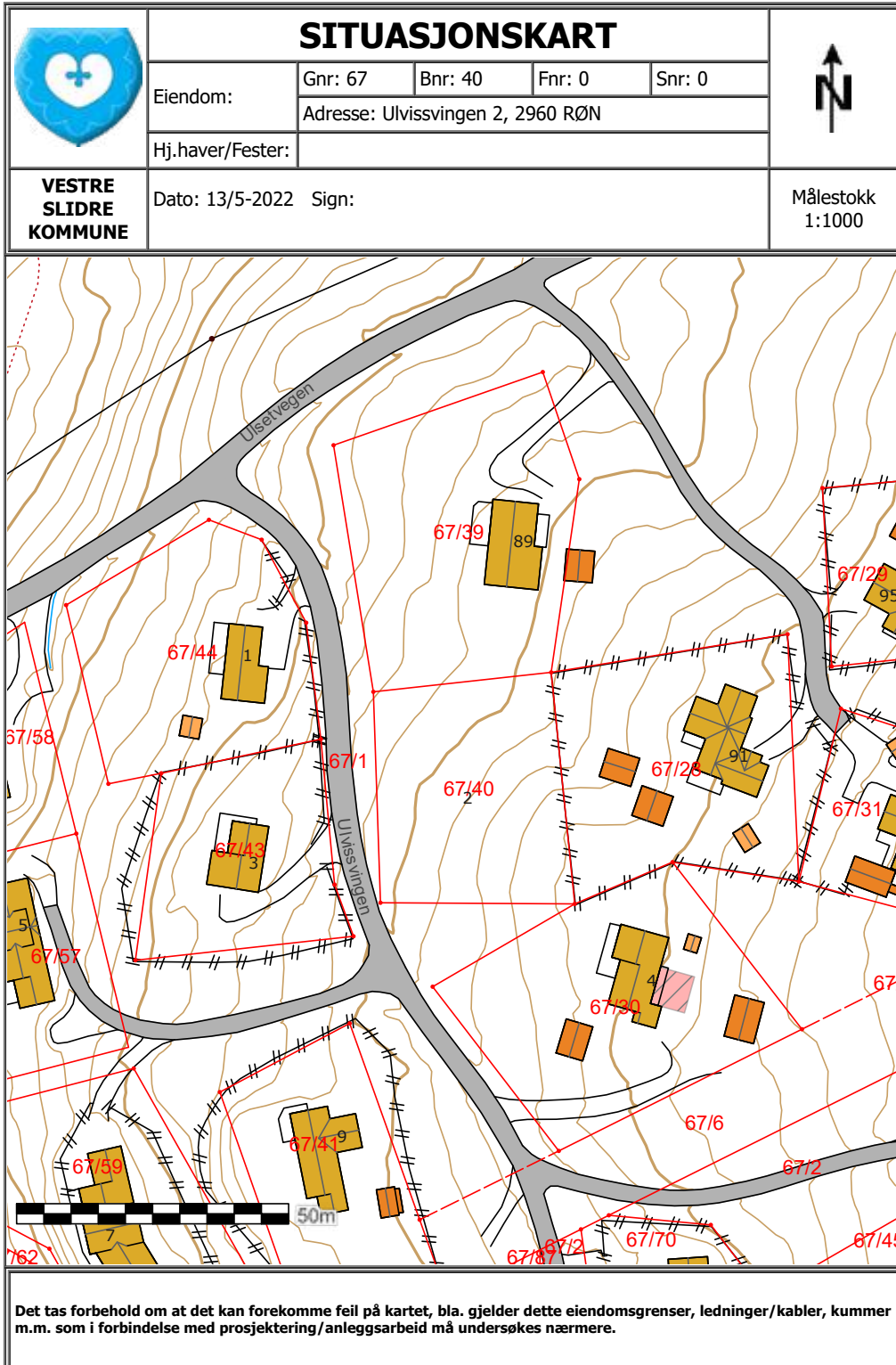




### Areal og koordinater

Areal: 1395,50 Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6764478,21 Øst: 497350,78  
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: Ytre avgrensning

Løpnr	Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsett i/ Grensepunkttype/ Lengde Hjelpelinjetype		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Nord	Øst					
1	6764458,84	497370,41	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	I3	
			35,71	Ikke hjelpelinje		I3	
2	6764459,05	497334,70	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	I3	
			38,79	Ikke hjelpelinje		I3	
3	6764497,82	497333,39	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	I0	
			32,89	Ikke hjelpelinje		I3	
4	6764501,40	497366,08	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	I3	
			42,78	Ikke hjelpelinje		I3	





## Vestre Slidre kommune

Adresse SLIDRE, 2966

Telefon

Utskriftsdato: 08.05.2022

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Vestre Slidre kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3452 **Gårdsnr.:** 67 **Bruksnr.:** 40

**Adresse:** Ulvissvingen 2, 2960 RØN

**Referanse:** 195/3000442/17-22-0038 Ulvissvingen 2

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Ulven hyttegrennd
Reguleringsformål	Fritidsbolig

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
1 vedlegg

Kommentar
Digitalt plankart: <a href="https://tinyurl.com/y5v63w6b">https://tinyurl.com/y5v63w6b</a> Planbestemmelser: <a href="https://valdreskart.no/Content/plandialog/GetGplanregisterFil.aspx?systemid=e7ae146881024676ada67750db14bb75&amp;k=3452&amp;arkivnavn=WINMAP">https://valdreskart.no/Content/plandialog/GetGplanregisterFil.aspx?systemid=e7ae146881024676ada67750db14bb75&amp;k=3452&amp;arkivnavn=WINMAP</a> Utsnitt av plankart vedlagt som pdf-fil

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



# REGULERINGSFØRESEGNER

## "ULVEN HYTTEGRENDE "

30.12.2014 – Utmarksplan AS – KVS

Rev 26.01.14/ 07.06.15/10.11.2016 etter KS-godkjenning (KM)

### Reguleringsformål:

Det regulerte planområdet viser områder med disse reguleringsformål:

#### PBL 2008 § 12-5 nr. 1 Bygg og anlegg

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Fritidsbebyggelse – frittliggende

Skiløype

#### PBL 2008 § 12-5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg

#### PBL 2008 § 12-5 nr. 3 Grønnstruktur

Grønnstruktur

#### PBL 2008 § 12-5 nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift

Jordbruk

#### PBL 2008 § 12-6 Hensynssoner

Faresone - Ras og skredfare

Faresone – Høyspenningsanlegg

Sikringssone – frisikt

Sikringssone – Andre sikringssoner V/A-traseer

### 0 Rekkefølgebestemmelse

0. Det kan ikke bebygges nye tomter innenfor Ulven hyttegrende før regulert skiløype er opparbeidet.

### 1 Bygg og Anlegg

#### Områder for fritidsbebyggelse

1. Alle nye hytter/ fritidsboliger skal være tilkoplede offentlig vann- og avlaupsnett. Anneks kan dessuten koples til det kommunale VA-nettet. Tekniske anlegg; ledninger for vann, kloakk, strøm, TV, telefon mv. skal legges i bakken. Framføringa skal helst skje langs vegger, eller VA-traseer. Planer for fellesanlegg skal være godkjent av kommunen før gravinga kan igangsettes.
2. Bygging på nye hyttetomter kan ikke igangsettes før arbeidet med opparbeiding av veg, vatn og avløp har kommet godt i gang.
3. Regulerte tomter kan ikke deles. Hver enkelt hyttetomt er en hytteenhet/bruksenhet, dvs at det kun skal være én bygning pr. tomt som skal ha alle funksjoner som selvstendig bruksenhet (kjøkken, bad, mv.) og at alle andre bygg er underordnede bygninger (anneks, sovehus) som ikke kan være selvstendig bruksenheter/boenheter.  
Utnyttingsgraden for byggeområda vert sett til maksimalt BYA = 18 % pr. tomt. I dette skal det regnes 36 m<sup>2</sup> til utendørs parkering fram til det blir bygd garasje. Da reduseres arealkravet til utendørs parkering med 18 m<sup>2</sup> pr. garasjeplass. På kvar hyttetomt kan det kun føres opp ei hytte, i tillegg til hytta kan det oppføres to mindre

bygg (anneks/uthus/garasje), totalt tre bygg. Ingen av disse andre bygga skal være over 40 m<sup>2</sup>. Bygga skal plasseres i tunform med maksimal innbyrdes avstand på 12 meter (gjelder spesielt i forhold til hytte/anneks), og tilpasses terrengforholda på tomta. I plankartet er det på hver tomt vist et punkt, altså en konkret koordinat. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 30°. Taktekkinga skal være torv, tre, eller skifer. Alle bygg på samme tomt skal ha same takvinkel og tekkemateriale. Hovedmøneretning på hytta skal ligge tilnærma parallelt med terrengkotene.

På tomtene kan det godkjennes hytte med oppstue-løsning der møneretningen på oppstuedelen ligg på tvers av terrengkotene. Oppstue/ramloft kan maksimalt dekke 1/3 av grunnflaten på bygget.

4. Ved hytteplassering der hellingsgraden på det opprinnelige terrenget hytta beslaglegger er mellom 1:4 og 1:6, skal bredde på hytta ikke være over 8,0 meter, målt ved grunnmur. Det skal ikkje etablerast bygg med ytterkant meir enn 4 meter ut frå opphavleg terreng målt ved grunnmur. Det skal ikkje fyllas lengre ut enn 7 meter horisontalt ut frå opphavleg terreng målt ved grunnmur. Horisontal utfylling skal uansett ikkje medføre terrengendring på meir enn 2 meter målt vertikalt, i så fall må horisontal utfylling reduseres, jfr. vedlagt illustrasjon 1. Helling på opprinnelig terreng skal dokumenteres på byggesøknad.
5. For tomter som inngår i punkt 7 (bratt terreng), skal maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng ikke overstige 5,5 meter. For andre tomter som ikke bygges i bratt terreng er maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng sett til 6,1 m. Underetasje er ikke tillatt. Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,8 meter, men kravet om maksimalt synlig grunnmur gjelder ikke ved eventuell utgangsdør.
6. Bygningene skal være tømra eller ha utvendig kledning i tre. Mindre deler av fasadene kan forblendes med skifer, eller annen naturstein. Ved overflatebehandling av bygningene må det velges farger frå fargekartet som er fastsett for Ulven hyttegrend. Refleksfritt glass skal brukes på større glassfasader.
7. Bestemmelsen for farger gjeld og for vindskier, tak og grunnmur.
8. Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser per tomt som skal dekke parkering på egen tomt, og ekstra parkering for gjester forutsettes på eigen tomt. Lagring og plassering av bobil og campingvogner er forbudt etter at hovedhytta er tatt i bruk. Garasje/ uthus med bruksareal inntil 40 m<sup>2</sup> kan oppføres inntil 2,0 m frå eiendomsgrense. Ved søknad/melding om tiltak, skal det medsendes situasjonskart som viser planlagte og aktuelle framtidige byggetiltak; kartet skal være i målestokk 1:500 eller større. Det skal dessuten leverast med snittegninger som viser eksisterende og nytt terreng. Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Det er ikke tillatt bare å fylle opp skrånende tomter, det skal være tilnærma massebalanse i tverrsnittet.
9. Ved oppsetting av parabolantenne, skal antenna plasseres lavere enn mønet og ha samme farge som hytta.
10. Flaggstenger/portaler er ikke tillatt innen planområdet.
11. Oppføring av gjerde er ikke tillatt. Kommunen kan likevel godkjenne søknad om oppføring av gjerde av inntil 500 m<sup>2</sup> (inkl bebygd areal) inngjerding som sikring mot beitedyr. Ved oppføring av gjerde skal det etableres tregjerde med utadslående grind, med høyde mellom 1,0 og 1,2 meter, og gjerdet skal ikke settes nærere tomtegrense enn 2 meter. Trådgjerde eller piggråd er ikke tillatt. Alle gjerder skal vedlikeholdes normalt, og dersom et gjerde utgjør fare for beitedyr/vilt, kan kommunen kreve det fjerna.
12. Den til enhver tid gjeldende renovasjonsordning for V. Slidre kommune skal brukes.



13. Mest mulig av den eksisterende vegetasjonen bør ivaretas ved bygging.
14. Privatiserende tiltak som stabbesteiner nær tomtegrense, planering av uteareal og andre tiltak som kan avgrense ferdsel gjennom området/tomtene er ikke tillatt (opprensing er ikke uttømmende).
15. Utebelysning er ikke tillatt, unntatt funksjonell inngangsbelysning. Ingen emmitterende (lysende) overflater skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt materiale (ikke transparent). Som styring av utebelysningen skal brukes timer, ikke bevegelsessensor. For belysning av annet enn funksjonell inngangsbelysning kreves søknad om byggetillatelse.

#### **Område for boligbebyggelse**

16. Eksisterende boligtomt kan utnyttes med BYA=25%. Tomta kan dessuten gjerdes inn med inntil 1000 m<sup>2</sup>. Utover dette gjelder samme regler som for fritidsbolig.

#### **Skiløyper**

17. Området kan brukes til skiløype. De ansvarlige for skiløypa skal kunne drive nødvendig drift og vedlikehold av løypa. Inkludert i dette er gravetiltak og terrengtilpassing. Dersom slikt blir gjort, skal inngrepet såes til seinest våren påfølgende år.

### **2 . PBL 2008 § 12-5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

#### **Veg**

18. Nye veger skal etableres med minimum vegbredde 4 meter inkludert 0,5 m skulder på hver side, unntatt veg fram til tomt T4. Denne skal etableres med vegbredde 4,5 meter inkludert 0.5 meter skulder på hver side. Nye veger skal etableres slik at stigning ikke overstiger 1:10 i gjennomsnitt, men kan for kortere partier etableres med 1:8 der dette er naturlig i forhold til terreng. Vegskråning skal ikke overstige 1:1,5 og eventuelle støttemurer utføres med stablestein. Skråning skal såes til med naturblanding seinest våren etter etablering.

### **3. PBL 2008 § 12-5 nr. 3 Grønnstruktur**

#### **Grønnstruktur**

19. Innen arealkategorien tillates rydding og etablering av turveger og skiløyper, men med liten grad av terrenginngrep.
20. Innenfor arealkategorien kan det i nødvendig grad etableres infrastruktur som vann, avløp og kabelgrøfter. Nødvendig graving, transport og masselagring for slik etablering er i tråd med arealkategorien, men kommune og grunneier skal godkjenne plassering før graving starter.
21. Eksisterende vegetasjon kan fjernes i den grad det er nødvendig for stier og skiløyper, men mest mulig av den naturlige vegetasjonen skal ivaretas. Ved inngrep skal terrenget såen til med naturblanding seinest påfølgende vår.

### **4. PBL 2008 § 12-6 Hensynssoner**

#### **Faresone - Ras og skredfare**

22. For areal dekket av hensynssonen kan det ikke gjøres tiltak/ etableringer som er søknadspliktige etter PBL § 20-1 uten at det dokumentert at tiltaket er sikret mot ras/ skred. Dette gjelder ikke etablering av kabelnett i grunnen.

### **Faresone – Høyspenningsanlegg**

23. For areal dekket av hensynssonen kan det ikke gjøres tiltak som ikke er i tråd med gjeldende regelverk for bygging/ etablering i/ nær høyspenningsanlegg. Nødvendig vedlikehold av anlegget er tillatt. Luftstrekking kan reetableres som jordkabel.

### **Sikringsone – frisikt**

24. Det kan ikke gjøres tiltak som hindrer sikt 30 cm over bakken innen sikringssonen. Busker/ kratt skal holdes nede på 50 cm.

### **Sikringsone – Andre sikringssoner V/A-traseer**

25. Sikringssonen omfatter i all hovedsak kommunalt V/A-nett. Det kan ikke gjøres etableringer innenfor sikringssonen som vanskeliggjør drift og vedlikehold av det kommunale nettet. Det vil i hovedsak si at faste installasjoner skal godkjennes av kommunen sin V/A-avdeling. All drift og vedlikehold av V/A-nettet er tillatt.

### **GENERELT**

26. Vegene skal opparbeides samtidig med utbygging, det vil si at ingen tomt blir gitt byggetillatelse før veg er ferdigstilt til tomt, og eiendommen er sikret tinglyst vegrett.
27. Nyetableringer av strøm eller andre ledninger i planområdet tillates ikke som luftstrekking, kun som jordkabel.
  1. Tiltak i henhold til planen er tillatt. Det er gitt dispensasjon for kulturminne ID 177064, i henhold til kulturminnelovens § 8, fjerde ledd. Kulturminnet er allerede undersøkt, og det er ikke stil ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

### **Retningslinjer:**

1. Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner skal arbeidet straks stanses i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssonen rundt de på fem meter jf. lov om kulturminne §8. Melding skal snarest sendes til kulturminnestyremaktene i Oppland fylkeskommune slik at vernestyremaktene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan holde fram og eventuelt vilkåra for dette.
2. Ved utbygging av større anlegg, skal utbygger ta kontakt med lokalt E-verk og avklare behov for nettutbygging og utforming av eventuell nettløsning.

## Synnøve Maria Hovde / Aktiv

---

**Fra:** Espen Sørliie <espen.sorlie@griug.no>  
**Sendt:** mandag 9. mai 2022 09:37  
**Til:** Synnøve Maria Hovde / Aktiv  
**Emne:** Prisantydning for strømtilkobling til gnr. 67, bnr. 40, Ulvissvingen 2 i Vestre Slidre kommune

Hei!

Vi viser til henvendelse vedr. mulighet for strøm gnr. 67, bnr. 40, Ulvissvingen 2 i Vestre Slidre kommune

Griug foretar ingen fyllestgjørende prosjektering av strømforsyning før det foreligger en konkret bestilling. **Følgene prisantydning er å betrakte som en skisse av hva det kan koste å framføre strøm til eiendommen, inkl. materiell, arbeid og gravkostnader.**

Det er utbygd strømmnett i området og det er gravd ned en kabel tiltenkt denne tomten. Denne kabelen må skjøtes frem til tilknytningspunkt ved ev. tilknytning.

**Prisantydning for framføring av strøm vil bli ca. kr 40.000,-**

Prisantydningen er gitt med forbehold om nødvendige tillatelser, endringer i retningslinjer, lover, forskrifter og endringer av anleggsløsning/kostnader innen anleggsstart.

Ved bestilling vil Valdres Energiverk AS beregne et anleggsbidrag for framføring av strøm, jf. kontrollforskriften § 17-5. Dette kan avvike vesentlig fra prisantydning oppgitt over.

Dersom tilkobling til strømmnett er aktuelt, må det søkes om dette på vanlig måte via våre nettsider:

<https://www.griug.no/nett-tjenester/skal-du-bygge/>

Om anleggsbidrag på NVEs nettsider:

<https://www.nve.no/reguleringsmyndigheten-for-energi-rme-marked-og-monopol/nettjenester/nettilknytning/anleggsbidrag/>

Vennlig hilsen  
**Espen Sørliie**  
Avdelingsleder plan  
+47 992 87 112



Følg oss på SoMe:



-----  
Viktig informasjon:

Grunnet myndighetspålagte forskriftsendringer skifter nettselskapet Valdres Energi Nett AS navn til Griug AS. Les mer om nettselskapet og navneskiftet på våre hjemmesider: [www.griug.no](http://www.griug.no).



Skatteetaten

Dato  
06.05.2022

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
Jernbanevegen 14 2900 FAGERNES  
2900 FAGERNES

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3452 VESTRE SLIDRE**

Gnr 67      Bnr 40      Fnr 0      Snr 0

### Eiendommens adresse:

Ulvissvingen 2, 2960 RØN

**Formuesverdi for inntektsåret 2020:**      kr 31 308

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

**17-22-0038 Ulvissvingen 2 - Ubekreftet grunnboksrapport  
inkl eiendommens rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom  
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

**NORKART**

Kommune: 3452 VESTRE SLIDRE  
Grunneiendom: Gnr: 67 Bnr: 40

Data uthentet: 06.05.2022 kl. 14:36  
Oppdatert per: 06.05.2022 kl. 14:36

**Grunnboksinformasjon**

**HJEMMELSOPLYSNINGER**

**Rettighetshavere til eiendomsrett**

[2011/328633-1/200](#)

02.05.2011

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

Vederlag: NOK 650.000

KJØPER:Madsen Turid

Fn: 140450

KJØPER:Olsen Gard

Fn: 061060

IDEELL: 1/2

IDEELL: 1/2

**HEFTELSE**

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

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

**GRUNNDATA**

[1993/825-1/21](#)

04.03.1993

**REGISTRERING AV GRUNN**

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3452 Gnr:67 Bnr:1

[1993/825-2/21](#)

04.03.1993

**MÅLEBREV**

AREAL: 1396 M2

[2020/73784-1/200](#)

01.01.2020 00:00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

**RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER**

Ingen rettigheter funnet.

[https://external.webmegler.no/norkarteiendomsdata/viewer/7975783?id\\_konsern=195&te...](https://external.webmegler.no/norkarteiendomsdata/viewer/7975783?id_konsern=195&te...) 06.05.2022

# Ulvissvingen 2

## Høyde over havet

1000 m



## Offentlig transport

Vaset bru Linje 308, 3030	7 min 4.4 km
Brennabu Linje 308, 3030	8 min 5.5 km

## Avstand til byer

Fagernes	27 min
Gjøvik	1 t 52 min
Hamar	2 t 31 min
Oslo	3 t 7 min

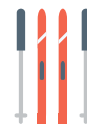
## Ladepunkt for el-bil

Vassetsenteret	8 min
Kiwi Røn	18 min

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 114 m
- 297 km preparert løype innenfor 15 km



### Alpin

- Vaset skiheiser
- Kjøretid: 9 min
- Skitrek i anlegget: 3



## Aktiviteter

Vaset Hestesenter	8 min
Vikabråten	24 min
Valdres Folkemuseum	26 min
Fagernes kulturhus (kino, bibliotek)	28 min
Fagernes Gjestegård Bowling	29 min
Hemsedal Hestesenter	32 min

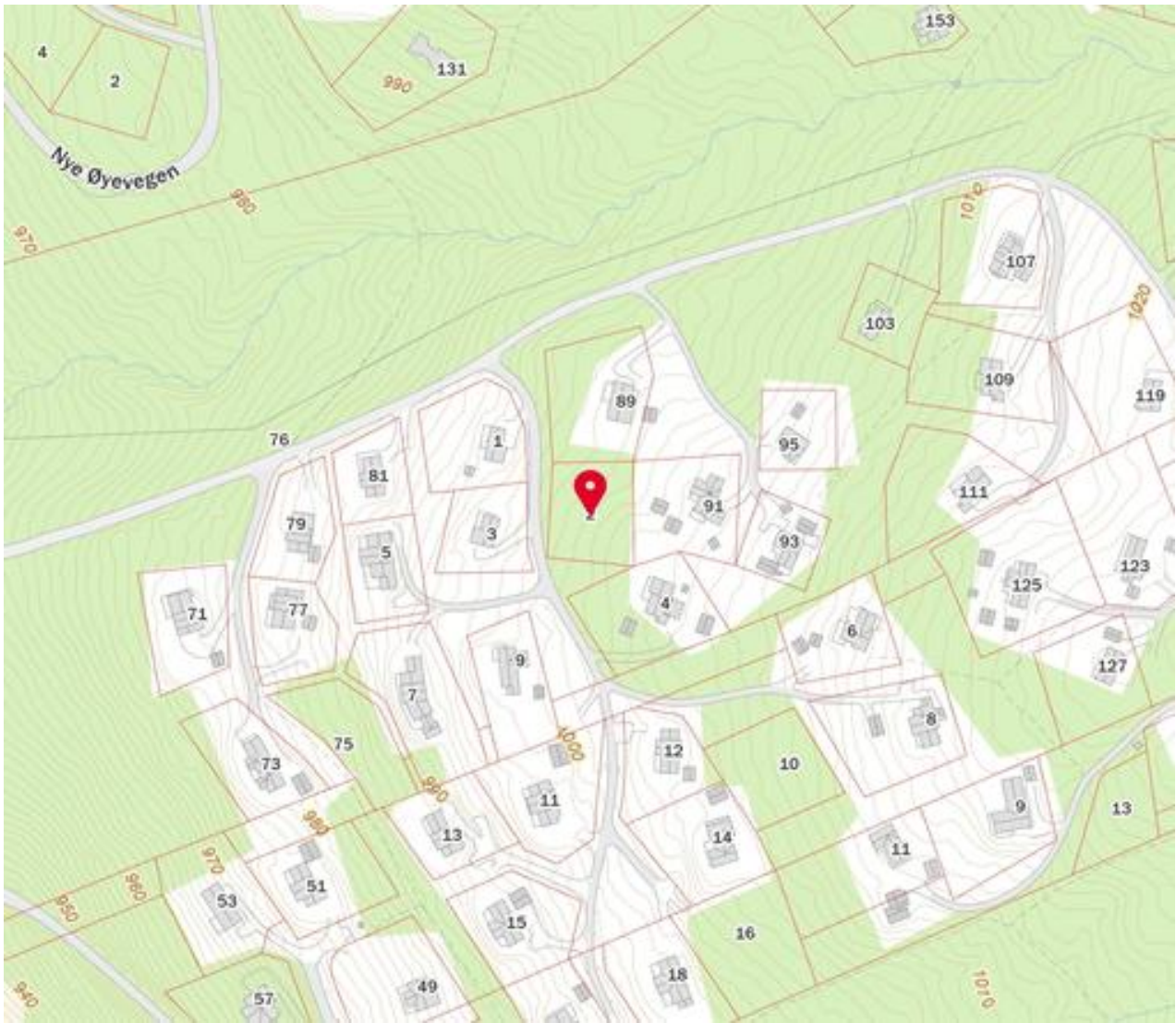
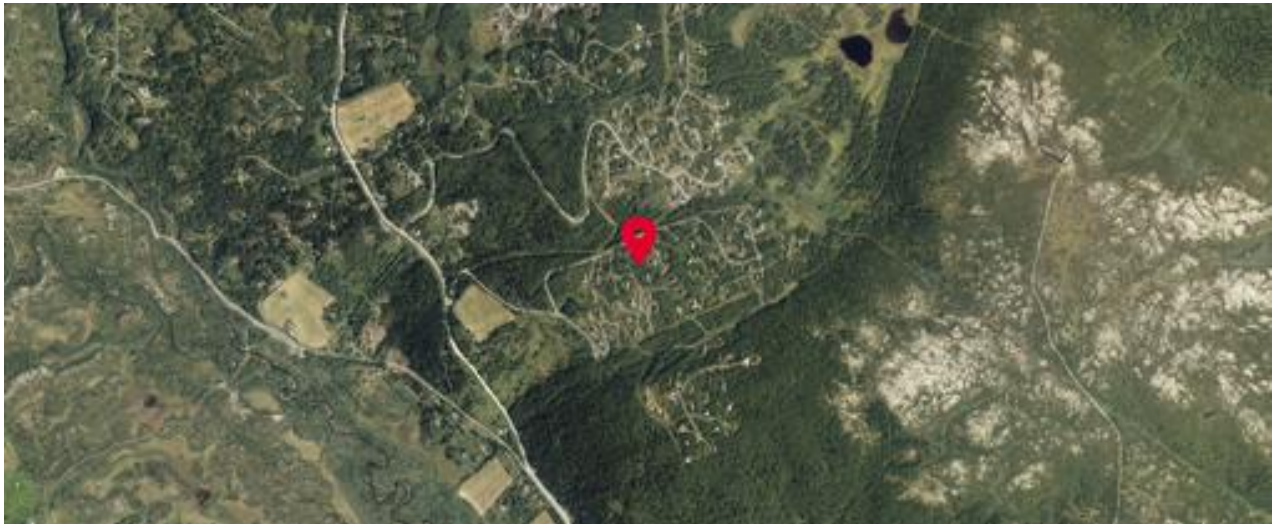
## Sport

Brennabu leirskule ballplass Ballspill	9 min 5.6 km
Ulnes idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	18 min 12.4 km
Valdres Treningssenter	28 min

## Dagligvare

Joker Vaset PostNord, søndagsåpent	7 min 4.4 km
Kiwi Røn Post i butikk	18 min 12.6 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Valdres kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Valdres kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022





## 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](http://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](mailto:post@valdressparebank.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:**

Ulvissvingen 2, 2960 Røn  
Gnr. 67, bnr. 40 i Vestre Slidre kommune

**Oppdragsnummer:**

17220038

**Meglerforetak:** Valdres Eiendomskontor AS

**Saksbehandler:** Fredric Bachér

**Telefon:** 61 36 66 33

**E-post:** Fredric.bacher@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreført 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: 05.01.2023

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon







# Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

[aktiv.no](https://aktiv.no)

**aktiv.**  
Tar deg videre