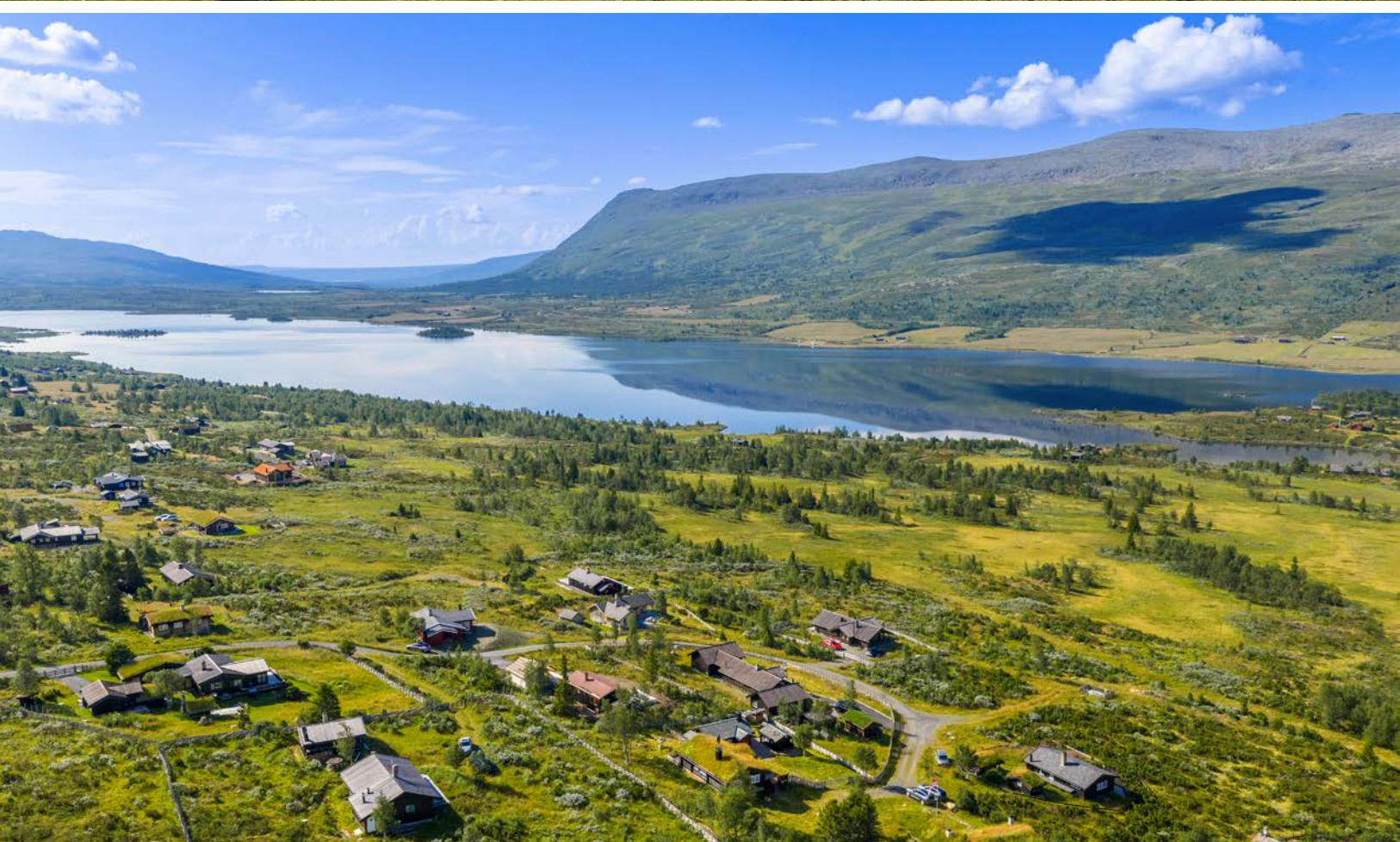


aktiv.





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 2 200 000,-
Omkostn.: Kr 56 350,-
Total ink omk.: Kr 2 256 350,-
Selger: Jan-Arne Pettersen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 79/87 kvm
Tomtstr.: 1149.9 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 66
Oppdragsnr.: 1201250040

Lys og hyggelig hytte med nydelig beliggenhet opp for vannet på Midtre Syndin, ca. 980 moh.

Åpent og fritt med nydelig utsikt til vakre fjellvann, trivelige stølslag og mektige fjell finner du Gullhaugvegen 22. Eiendommen ligger meget solrikt til på Midtre Syndin, og har en trivelig naturtomt omgitt av spennende turterreng sommer som vinter. Her kan små og store glede seg til opplevelsrike dager i vakker natur, og om en har lyst til å kjøpe seg noe godt, er det fin gangavstand fra hytta til Syndinstøga med butikk og kafé/restaurant.

Hytta har store solrike terrasser, en lys og luftig stue og hele fire soverom. Med enkel helårs adkomst, innlagt strøm, vann til yttervegg og utslippstillatelse på toalettløsning, er dette en praktisk hytte hvor hele familien kan nyte gode dager året rundt.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	44
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring fra selger	71
Informasjon fra kommunen	76
Informasjon om slamanlegg	107
Informasjon om el-anlegg	108
Energiattest	110
Bekreftelse på formuesverdi	111
Grunnbok	112
Nabolagsprofil	114
Budskjema	123

Om Gullhaugvegen 22

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 87 m²

TBA: 80 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 m² Vindfang, gang, stue/kjøkken, fire soverom, bad, toalettrom og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

80 m² Terrasse.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m² Bod

Ikke målbare arealer

Hems med lagerplass/ekstra soveplass / lekerom, ikke målbart areal pga lav takhøyde og ikke tilstrekkelig rømning da vinduer er for små, gulvareal er 24 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig:

Bruksarealet er målt innvendig på stedet, målt til 79,48 kvm og medtatt 79 kvm i arealoppsett.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Åpent areal (TBA) ca areal da det var vanskelig å måle som følge av vinkler og skråskjæringer, avvik i TBA kan forekomme.

Uthus:

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

-

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1149.9 m²

Tomtebeskrivelse

Trivelig naturtomt åpent beliggende i svakt hellende terreng. Tomta er inngjerdet og har hellelagt sti fra parkeringen. Flaggstang.

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 alle grensene grønne (middels nøyaktig.)

Beliggenhet

Det sies ofte at har du først besøkt Syndin, da drømmer du alltid om å komme tilbake! Om du tar en tur til denne vakkert beliggende eiendommen i Gullhaugvegen 22 på Midtre Syndin vil du skjønne hvorfor mange sier nettopp det! Med sine åpne vidder, vakre fjell og ikke minst de tre Syndinvannene, som ligger på rekke og rad, er Syndin et nydelig område å komme opp til. Turterrenget innbyr til aktiviteter året rundt, om en da ikke bare ønsker å nyte gode dager ved hytta.

Med meget solrik beliggenhet og nydelig utsikt til vannene på Midtre Syndin og Nordre Syndin, til Gilafjellet, Grønsennknippa og Grindane, samt mot Jotunheimen i nord og mot Vaset i sør, vil denne hyggelige eiendommen kunne bli et flott samlingssted for hele familien. Tomta ligger åpent og fritt til ca. 980 moh. Her kan en nyte gode dager i usjenerte omgivelser året rundt, og med hele fire soverom kan både store og små glede seg fine dager på fjellet.

Med hytte i Gullhaugvegen 22 er en omgitt av vakkert turterreng året rundt, for på Syndin er det fine turstier og milevis med stølsveger godt egnet for opplevelsesrike turer. En kan velge mellom idylliske stier i nærområde og turer til f.eks. Høljesyndin, Rennefjellet (1149 moh), Gilafjellet (1453) og Storlifjell (1731). Hytta er også et flott utgangspunkt for turer til Jotunheimen og Vestlandet, som er kun 1 - 2 timers kjøring unna.

Start gjerne sommerdagen med en frisk morgendukket, prøv fiskelykken eller ta en liten kanotur ute på vannet. Området er et eldorado for alle sykkelentusiaster, og en tur inn til Strø ved Helin kan anbefales. "Mjølkeruta" er en populær sykkelrute som strekker seg fra Gudbrandsdalen, gjennom Valdres og over til Hallingdal. Denne passerer ikke langt fra hytta, og en fin tur her kan være å følge ruta videre over stølslagene fra Syndin til Trollhovd og videre til Vaset. Syndin er også et av de største områdene i Norge hvor det fortsatt er aktiv stølsdrift, og for den som er interessert i jakt, er det mulig å kjøpe jaktkort for småviltjakt.

Om vinteren finner en flotte, oppkjørte skiløyper ca. 50 m fra hytta. Disse er en del av et omfattende løypenett som strekker seg fra Vaset, over Syndin og videre nordover til Vang og opp mot Smådalen, så her er det bare å spenne på seg skiene for opplevelsesrike dager i vakker natur. Om en ønsker å prøve slalåmskiene en dag, er det

ca. 40 minutters kjøring til både Vaset Skiheiser og Beitostølen alpinsenter. Til Tyin-Filefjell er det ca. 54 km, mens det til Valdres Alpinsenter i Aurdal er ca. 60 km

Fra hytta er det fint å gå til koselige Syndinstøga, som ligger ca. 1 km fra hytta. Her er det kafé/restaurant, butikk, salg av ved og parafin, hytteettersyn m.m. Til Ryfoss med rikholdig Jokerbutikk er det ca. 11 km.

På Syndinområdets egen nettside: www.syndin.no kan du finne mye nyttig informasjon og se mange nydelige bilder fra Syndin.

Vi ønsker velkommen til Midtre Syndin!

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Eiendommen har adresse Gullhaugvegen 22, 2973 Ryfoss, men er lagt ut på finn.no med postadresse 2967 Lomen for å komme i riktig kommune. (Vestre-Slidle)

Bebyggelsen

Hytte og uthus.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte og uthus.

Fritidsboligen har en god tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr.

Innlagt strøm, men ikke vann eller avløp/kloakk. Vannforsyning fra grunnboret brønn tilknyttet utvendig kran på yttervegg. Avløp for gråvann/vaskevann til terreng.

Toalettløsning med vakkumklosett tilknyttet nedgravd tett tank.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1990 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente

konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler i henhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklima, fuktsikring, etc.

Avvik som er påvist skyldes generelt som følge av utidsmessigheter, bruksslitasje og anbefalinger.

Se rapport for ytterligere opplysninger.

Fritidsbolig

Byggeår: 1990. Byggeåret er basert på opplysninger fra matrikelopplysninger der igangsettelsestillatelse er gitt i 1990.

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

Vedlikehold: Bygget er preget av vedlikeholds etterslep, det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

UTVENDIG

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

Drenering er ukjent, men synlig stedvis knotteplast mot mur.

Fundamentert med ringmur av betong.

Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater over kryprom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning i villmarkspanel.

Saltakkonstruksjon med sperrer, limtre og takstoler. Taktekingen er av pappshingel.

Montert klokketårn i raust/møne mot vestlig retning. Montert takrenne av tre.

Koblede 1+1-lags glass i treramme og sprosser i ytre ramme. Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang. Ytterdør av tre, adkomst til bod. Terrassedør to-fløyet av tre med glassfelt, adkomst til stue.

Terrasse plating ved inngangsparti på overside 10 kvm.

Terrasse platinger på ca 70 kvm. Oppført fra inngangsparti med overbygd på hytte rundt til gavlvegg nedsiden av stue, terrasse platinger i fremkant inngang mot vestlig retning og bakside mot sørlig retning. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

INNENDIG

Gulv er belagt med heltregulv. Luker i gulv på kjøkken og gang til matkjøl i kryprom.

Vegger er kledd med trepanel, villmarkspanel i stuedel.

Himlinger er kledd med trepanel, raustet med limtre i stuedel.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

To elementpiper i lettklinker.

Plassmurt peis med innsats i stue, forblendet med teglstein og naturstein med skifer på gulv-bunn-bro og topp.

Montert vedovner med ubrennbar plate på gulv i bad og vindfang.

Fritidsboligen har hemstrapp av tre med håndløper.

Innvendig har fritidsboligen heltre dører.

Montert køyesenger på tre soverom.

-

Uthus

Byggeår: 1990. Byggeåret er basert på opplysninger fra matrikelopplysninger der igangsettelsestillatelse er gitt i 1990

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

Vedlikehold: Bygget er vedlikeholdt men preget av noe etterslep, det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Uthus med bod/lagerplass.

Oppført i bindingsverk kledd med stående bordkledning av villmarkspanel.

Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med shingel.

Plassbygd ytterdør av tre. Enkel fundamentering av lettklinker.

Innvendig tregulv, ellers uinnred.

Skjevhet i bygning som følge av enkel fundamentering med sprekkdannelse, utsatt for bevegelse fra grunn.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Verditakst

Kr 2 200 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Røn VVS har installert Jetz toalettet. Dusjkabinettet på badet tror jeg er installert av Aksel Pettersen

Pkt 2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? - Nei

Pkt 2.2. Er arbeidet byggemeldt? - Ja- Utslippstillatelse for tett tank er godkjent

24.09.2013

Pkt 4. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

- Ja. Det er en skjevhet i gulvet på terrassen

Pkt 24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? - Ja. Det er en avtale vedrørende vedlikehold av veien ned til hyttene. Men vet ikke ordlyden.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

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

Hems med lagringsplass.

Uthus:

Ved-/redskapsbod.

Standard

Åpent og fritt med nydelig utsikt til vakre fjellvann, trivelige stølslag og mektige fjell finner du Gullhaugvegen 22. Eiendommen ligger meget solrikt til på Midtre Syndin, og har en trivelig naturtomt omgitt av spennende turterreng sommer som vinter. Her kan små og store glede seg til opplevelsesrike dager i vakker natur, og om en har lyst til å kjøpe seg noe godt er det fin gangavstand fra hytta til Syndinstøga med butikk og kafé/restaurant.

I tillegg til en inngjerdet naturtomt med mulighet for fine uteplasser, lek og moro, har hytta store, solrike terrasser. Her kan en enkelt flytte seg med solen gjennom hele dagen, og nyte en vakker solnedgang når kvelden kommer.

Inne i hytta er det en åpen og luftig stue med mønet himling og flott vilmarkspanel på veggene. Mange vinduer og dobbel terrassedør med glassfeltslipper lyset inn og lar en nyte den vakre utsikten utover området. I stua er det god plass til både sofagruppe og langbord med stoler og benker, og en plassmurt peis med innsats i stue sørger for lun og god varme. Peisen er forblendet med teglstein og naturstein, hvor også brannmuren er forblendet med naturstein.

Fra stua er det delvis åpent inn til kjøkken med praktisk serveringsbenk mot spisestue. Innredningen er i folierte plater med heltre fronter på over- og underskap. Benkeplate belagt med skiferfliser og oppvaskkum av stål med kran, som er tilknyttet vandunk i kjøkkenskap med 12v pumpe. På kjøkkenet er det frittstående komfyr, samt luke i gulv ned til matkjøl.

I hytta er det hele fire soverom, med til sammen 12 sengeplasser, noe som gir god plass til både store og små. På hovedsoverommet er det dobbeltseng, mens det er to sett med køyesenger på ett rom. De to øvrige soverommene har ett sett med køyeseng

som er uttrekkbar til familiekøyeseng.

På hyttas bad er det tregulv, og trepanel på vegger og i himling. På badet er det plassbygd baderomsinnredning med heltre fronter og nedfelt servant (ikke vanntilkoblet). Frittstående dusjkabinett med vann fra dunk med 12v pumpe. En vedovn gir god varme til rommet. Hytta har eget toalettrom med servant (ikke vanntilkoblet) og vakkumklosett med kvern, vandunk og styringspanel. Dette er tilknyttet utvendig tett tank.

Hytta har vindfang med vedovn, og fra gangen er det trapp opp til hems med lav takhøyde. På hemsen er det god gulvplass hvor de minste kanskje vil leke litt eller lese en god bok? Det er også god plass til oppbevaring.

Ekstra oppbevaringsplass til ved, ski, sykler ol har en i eiendommens uthus, som ligger øverst på tomta.

--

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

Fritidsbolig

Utvendig

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Montert klokketårn i raust/møne mot vestlig retning.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Nedløp og beslag, TG2

Montert takrenne av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Det er slitasje og lekkasje på takrenner med utettheter i skjøt, manglende forkantbeslag.

Tiltak:

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting og etterisolering.

Vinduer, TG2

Koblede 1+1-lags glass i treramme og sprosser i ytre ramme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Må hensyntas alder på vinduer.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dører, TG2

Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang. Ytterdør av tre, adkomst til bod.

Terrassedør to-fløyet av tre med glassfelt, adkomst til stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert utettheter/luftlekkasjer mellom dørblad/karm på hovedytterdør, slitasje på terrassedør.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrasse plating ved inngangsparti på overside 10 kvm. Terrasse platinger på ca 70 kvm (ca areal pga mye vinkler på terrasser og avvik kan forekomme) Oppført fra inngangsparti med overbygd på hytte rundt til gavlvegg nedsiden av stue, terrasse platinger i fremkant inngang mot vestlig retning og bakside mot sørlig retning. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendig

Overflater, TG2

Gulv er belagt med heltregulv. Luker i gulv på kjøkken og gang til matkjøl i kryprom. Vegger er kledd med trepanel, villmarkspanel i stuedel. Himlinger er kledd med trepanel, raustet med limtre i stuedel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fuktskjolder ved pipestamme, ved fuktmåletsking var det ikke fuktutslag. Normal slitasjegrad på overflater utifra alder.

Tiltak:

- Bør holdes under tilsyn og tiltaksbehov vurderes.

Radon, TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

To elementpiper i lettklinker. Plassmurt peis med innsats i stue, forblendet med teglstein og naturstein med skifer på gulv-bunn-bro og topp. Montert vedovner med ubrennbar plate på gulv i bad og vindfang. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tiltak:

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Krypkjeller, TG2

Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater over kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er fra kryprom registrert fuktig miljø der grunn er av jordholdige masser som var under befarings fuktige, terrengfall/drenering utvendig bør vurderes for å unngå fukt i kryprom. Videre bør dampspærre etableres på grunn. Det ble registrert stubbeloftsplater i trefiber, bemerket muggsopp på disse og anbefales tiltak og årsak av bla. nevnte punkt for å unngå skade på selve gulvkonstruksjonen. Fra lukeområde ble det mot gulvkonstruksjon/bjelkelag registrert spor av aktivitet fra mus/skadedyr, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner i

bygning og må hensyntas) Krypkjeller er generelt en risikokonstruksjon fordi det er utsatt for fuktpåkjenning fra grunn og terreng.

Tiltak:

- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Innvendige dører, TG2

Innvendig har fritidsboligen heltre dører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

Kjøkken

1.etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater og heltre fronter med over-og underskap, benkeplate belagt med skiferfliser og oppvaskkum av stål med kran tilknyttet vanddunk i kjøkkenskap med 12v pumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Innredning fra byggeår, bemerket slitasje på overflater og merker på vegg ved komfyr der glassplate el. anbefales.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avtrekk, TG2

Det er naturlig avtrekk ved åpning av vindu og klaffventil i vindu, ingen avtrekk over kokesone.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Spesialrom

1.etasje > Bad

Overflater og konstruksjon, TG2

Bad har tregulv, trepanel på vegger og himling. Montert servant som utslagsvask (ikke vanntilkoblet) og dusjkabinett med vann fra dunk med 12v pumpe, servantskap i

folierte plater og heltre fronter med underskap og høyskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Badet er konstruert som et enkelt baderom uten innlagt vann og er ikke å betrakte som et fullverdig våtrom. Det er benyttet overflater som ikke tåler belastning av fukt, men rommet har og vil kunne fungere ved forsiktig bruk. Men må hensyntas at det er vann fra forbrukstank der lekkasje kan forekomme og nedtapping bør foretas ved avreise.

Tiltak:

- Ved endret bruk eller bruk som våtrom må rommet renoveres i sin helhet, må tas hensyn til at ved lekkasje eller vannsøl på dagens bad vil skade bli påført da konstruksjoner ikke tåler fukt og ikke montert sluk.

1.etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Toalettrom har heltregulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert vakkumklosett med kvern, vanndunk, styringspanel og tilknyttet utvendig tett tank.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tekniske installasjoner

Elektrisk anlegg, TG2

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i bod. avleser er skiftet i 2017. Spørsmål til eier er ikke besvart da dette er et dødsbo.

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

2.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. -2004. Kommentar: 2004/2005

3.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? - Ja. Kommentar: Alt av 230v er det

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? - Nei. Kommentar: Ikke så vidt jeg vet
- 7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? - Ja
- 8.Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank - Nei
- 9.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? -Nei
- 10.Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? -Nei
- 11.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? - Ja
- 12.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? - Nei

Generell kommentar:

Avvik er satt det ikke foreligger dokumentasjon på anlegget. For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann.

Tomteforhold

Fuksikring og drenering, TG2

Drenering er ukjent, men synlig stedvis knotteplast mot mur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:
- Drensplast er avsluttet stedvis under terreng, samt manglende klemlist og stedvis manglende drensplast.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundamentert med ringmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn og må hensyntas.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

Terrengforhold, TG2

Naturtomt i fjellterreng ved spredt lauv/barskog nær snaufjell ca 980 m.o.h. Stein/helle-belagt sti fra parkering til inngang med steinhelle til inngang.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert og utstyrt som på visning med hvitevarer og det meste av innbo og løsøre.

Det er ferdig vasket 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-antenn, parabolantenn, tuner, dekode osv.) følger kun med i handelen dersom dette er angitt spesielt i salgsoppgaven.

Parkering

Helårsparkering ved hytta.

Diverse

Vedr. Brannforebygging:

Vestre Slidre kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 29.10.2021, Sist feiling: 29.10.2021. Ingen avvik eller anmerkninger.

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.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Dyrkbar jord, ikke endret etter 2008
- Moderat til lavt aktsomhetsområde for radon
- Verneplan for vassdrag

Selger bekrefter at lovlig andel av tomte er inngjerdet i henhold til vilkårene i reguleringsplan.

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

Griug opplyser:

Anlegget er sist godkjent: Siste tilsyn 22.07.2014, avsluttet uten avvik.

Forbruk 2024 : 4923 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 200 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2024:

Renovasjon pr. år: kr. 2 266,25,-

Feie/ tilsynsgebyr pr år: kr. 457,-

Brannsyn, feiing: kr. 438,50,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 4 116,00,-

Tilsynsgebyr spredt avløp pr år: kr 500,-

Slamtømming: Grunnsats pr tømming: kr. 1.461,- + kr.1.232 ,- pr. m3.

VKR opplyser:

Her er det registrert en tett tank på 1,5 m3 med årlig tømming.

Sist tømt den 31.07.2024, med slamsugebil.

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 479 018,-

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:

Bomavgift kr. 80,- pr tur sommer/ kr. 120,- pr tur vinter.

Vedlikehold vei ca. kr. 400,- pr år. Endringer kan forekomme ut i fra behov.

Brøyting kr. 3.907 for sesongen 2024/2025. Pris avhenger av hvor mange som ønsker å være med på brøytingen.

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 66 i Vestre Slidre kommune.

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 tilstandrapport:

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

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

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

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

Uthus

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ikke registrert bygning eller bygningsnummer i matrikelopplysning.

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

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

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

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

Vei, vann og avløp

Helårsvei.

Vannforsyning fra grunnboret brønn tilknyttet utvendig kran på yttervegg.

Selger opplyser at det tidvis kan være noe farge og partikler i vannet, og at de da henter drikkevann nede i Vannet Midtre Syndin. Utenom dette bruker de vannet som drikkevann og opplyser at det er et klart og godt drikkevann.

Avløp for gråvann/vaskevann til terreng.

Toalettløsning med vakkumklosett tilknyttet nedgravd tett tank.

Vestre Slidre kommune opplyser at eiendommen har privat slamanlegg med etablert utslipp og utslippstillatelse fro toalettløsning.

Dersom man legger vannet fra kranen og inn gjelder følgende:

Jfr. Forurensningsforskriften kap. 12 oppfattes ikke små innvendige beholdere/tanker på 20-25 liter som innlagt vann.

Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse, jf.

forurensningsloven § 8 tredje ledd.

Ved større beholdere/tanker vil det være kjøpers ansvar, risiko og kostnad å søke om utslippstillatelse.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner:

Id: 0543K004

Navn: Kommuneplan 2022-2030

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 24.02.2022

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3452/dokumenter/293/240627>

F%c3%b8resegner og retningslinjer.PDF

Reguleringsplaner:

Id: 0543R063

Navn: Felt 3 og 4 - Midtre Syndin

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 08.11.2007

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3452/dokumenter/280/240523>

Reguleringsbestemmelser.pdf

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant

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

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

2 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

55 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

56 350 (Omkostninger totalt)

72 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

75 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 256 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 272 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 275 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 56 350

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.

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

Boligkjøperforsikring

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

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 4.479,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 3.490,-, samt provisjon 3,50 % 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

19.08.2025





Velkommen inn!







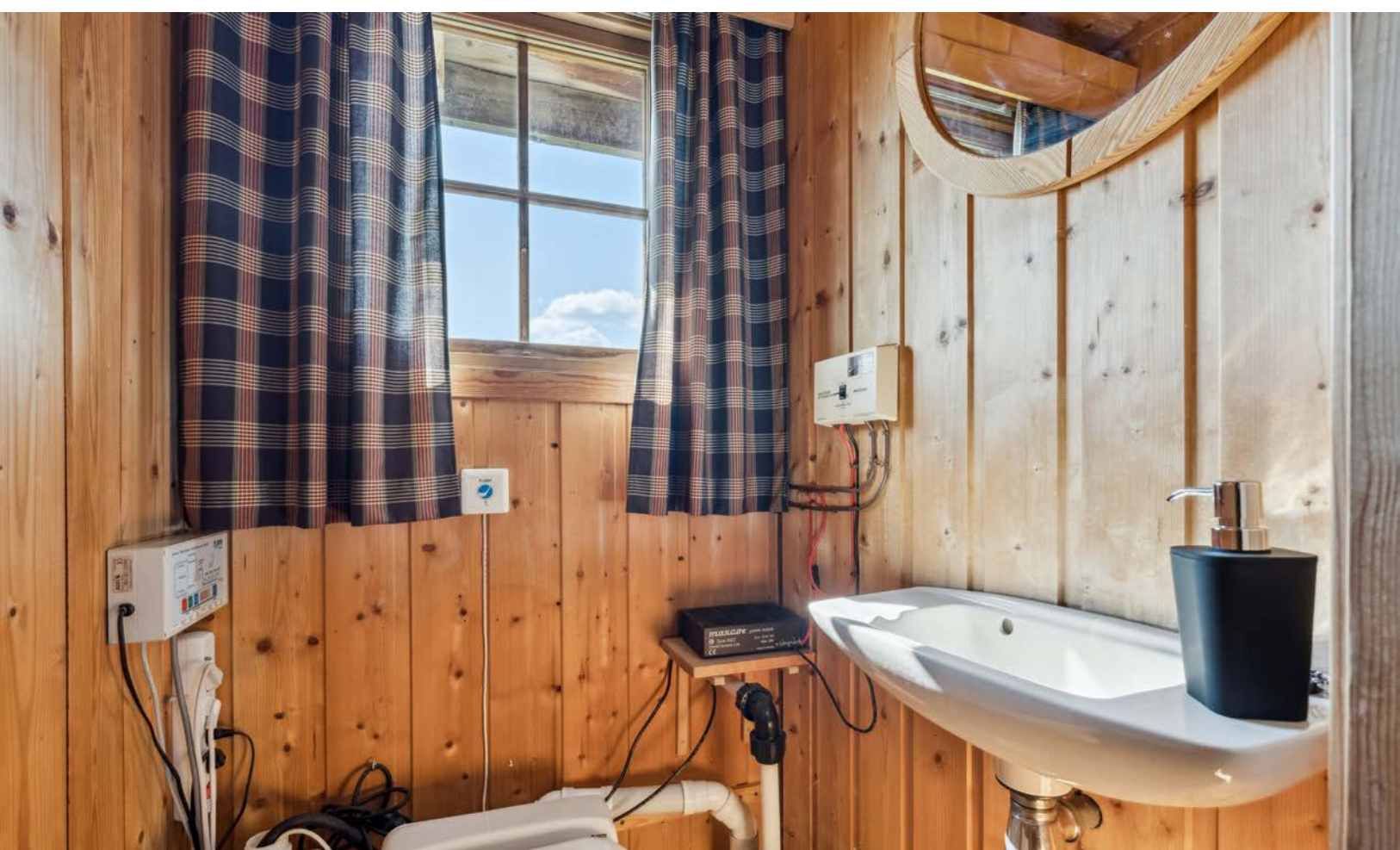












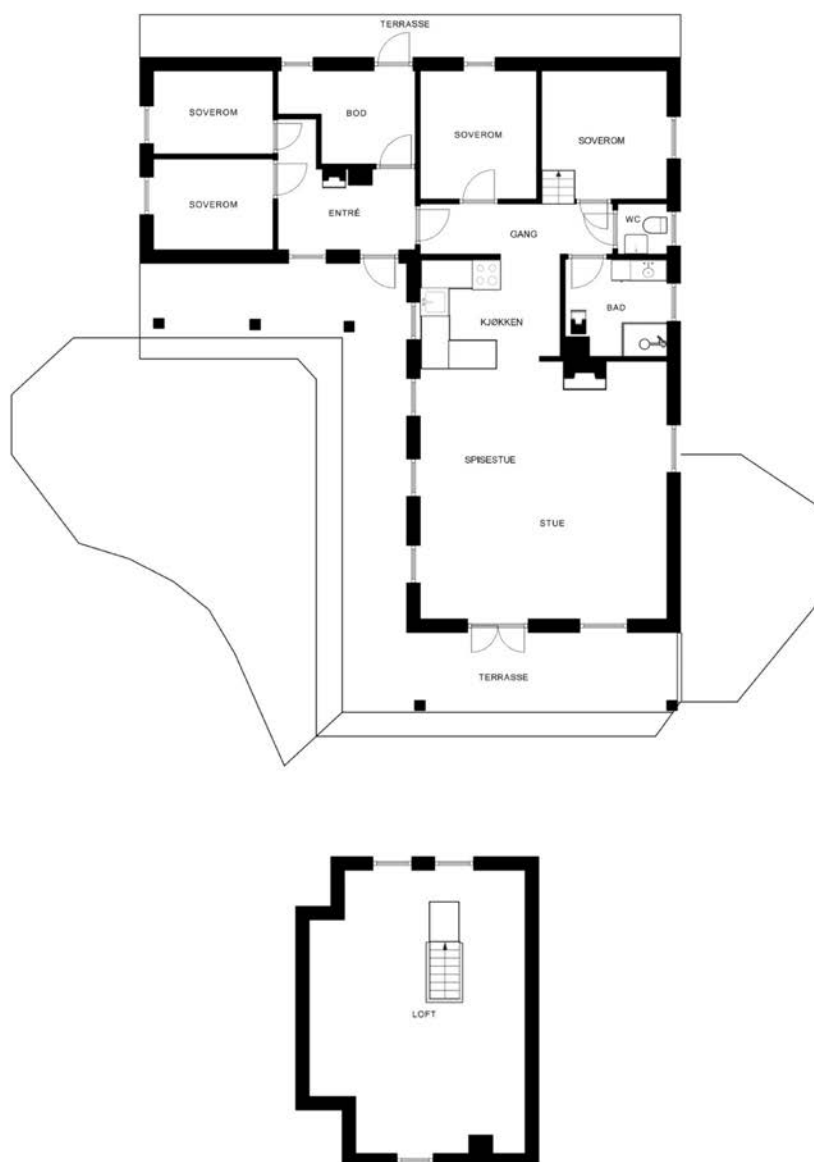








Plantegning

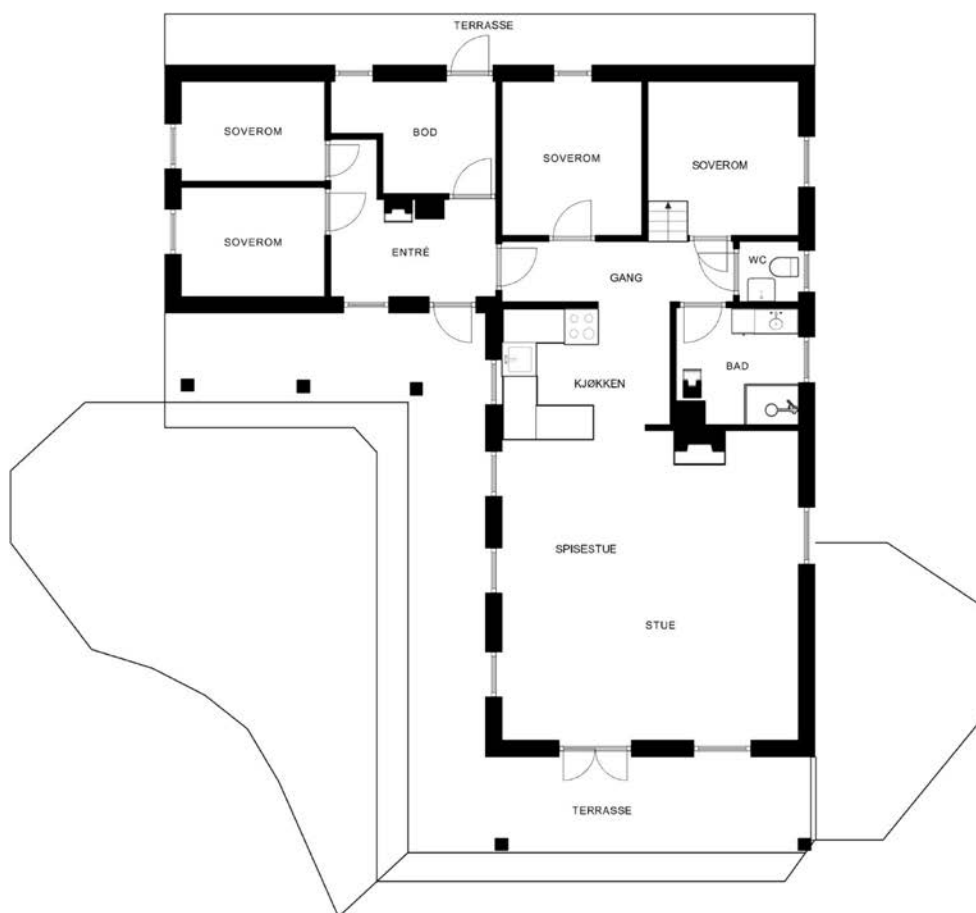


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

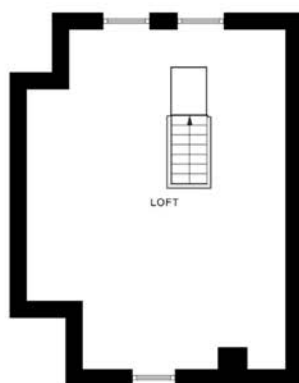


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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

 Gullhaugvegen 22, 2973 RYFOSS

 VESTRE SLIDRE kommune

 gnr. 4, bnr. 66

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 28.04.2025

Rapportdato: 12.05.2025

Oppdragsnr.: 11138-1629

Referansenummer: GC8754

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2025112



 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

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



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

Eiendommen er beliggende på Syndin ovenfor vannet Midtre Syndin i Vestre Slidre kommune. Beliggende usjenert fint til med gode solforhold og flott utsikt utover bla. vannene Midtre og Nordre Syndin, fjellområder som Gila, Grønsennknippa, Grindane mm. Kort avstand til cafe på Syndinstøga. Avstand til Ryfoss med matbutikk er 11 km.

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte og uthus. Fritidsboligen har en god tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm, men ikke vann eller avløp/kloakk. Vannforsyning fra grunnboret brønn tilknyttet utvendig kran på yttervegg. Avløp for gråvann/vaskevann til terreng. Toalettløsning med vakkumklosett tilknyttet nedgravd tett tank.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1990 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inn klima, fuksikring, etc.

Avvik som er påvist skyldes generelt som følge av utidsmessigheter, bruksslitasje og anbefalinger.

Se rapport for ytterligere opplysninger.

Fritidsbolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

Drenering er ukjent, men synlig stedvis knotteplast mot mur. Fundamentert med ringmur av betong.

Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater over kryprom.

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

Saltakkonstruksjon med sperrer, limtre og takstoler. Taktekkingen er av pappshingel. Montert klokkeårn i raust/møne mot vestlig retning. Montert takrenne av tre.

Koblede 1+1-lags glass i treramme og sprosser i ytre ramme. Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang. Ytterdør av tre, adkomst til bod. Terrassedør to-fløyet av tre med glassfelt, adkomst til stue.

Terrasse plating ved inngangsparti på overside 10 kvm. Terrasse platinger på ca 70 kvm. Oppført fra inngangsparti med overbygd på hytte rundt til gavivegg nedsiden av stue, terrasse platinger i fremkant inngang mot vestlig retning og bakside mot sørlig retning. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med heltregulv. Luker i gulv på kjøkken og gang til matkjøl i kryprom.

Vegger er kledd med trepanel, villmarkspanel i stuedel.

Himlinger er kledd med trepanel, raustet med limtre i stuedel.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

To elementpiper i lettklinker.

Plassmurt peis med innsats i stue, forblendet med teglstein og naturstein med skifer på gulv-bunn-bro og topp.

Montert vedovner med ubrennbar plate på gulv i bad og vindfang.

Fritidsboligen har hemstrapp av tre med håndløper.

Innvendig har fritidsboligen heltre dører.

Montert køyesenger på tre soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater og heltre fronter med over- og underskap, benkeplate belagt med skiferfliser og oppvaskkum av stål med kran tilknyttet vandunk i kjøkkenskap med 12v pumpe. Det er naturlig avtrekk ved åpning av vindu og klaffventil i vindu, ingen avtrekk over kokesone.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har heltregulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert vakkumklosett med kvern, vandunk, styringspanel og tilknyttet utvendig tett tank.

Bad har tregulv, trepanel på vegger og himling. Montert servant som utslagsvask (ikke vanntilkoblet) og dusjkabinett med vann fra dunk med 12v pumpe, servantskap i folierte plater og heltre fronter med underskap og høyskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og klaffventiler i vindu.

Borevann med grunnboring er foretatt på eiendommen, tilknyttet utvendig kran på yttervegg med strømlledning som tilknyttes innvendig kontakt.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i bod. avleser er skiftet i 2017.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Naturtomt i fjellterreng ved spredt lauv/barskog nær snau fjell ca 980 m.o.h. Stein/helle-belagt sti fra parkering til inngang med steinhelle til inngang.

Uthus med bod/lagerplass.

Oppført i bindingsverk kledd med stående bordkledning av villmarkspanel. Saltakkonstruksjon med sperrer, teknet med shingel. Plassbygd ytterdør av tre. Enkel fundamentering av lettklinker. Innvendig tregulv, ellers uinnred.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	87 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m ²
Totalpris	2 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 400 000
---------------------------------------	-----------

[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

Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ikke registrert bygning eller bygningsnummer i matrikelopplysning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 4/66 i Vestre Slidre kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent/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-/igangsettingstidspunktet og det forutsettes at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Spesialrom > 1.etasje > Bad > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra matrikelopplysninger der igangsettelsestillatelse er gitt i 1990

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er preget av vedlikeholds etterslep, det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Montert klokketårn i raust/møne mot vestlig retning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Slitasje med mose på tekking



Alder på tekking må hensyntas



Foretatt lokal tetting av nrliggende tidligere lufting over tak, bør holdes under tilsyn

Nedløp og beslag

Montert takrenne av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er slitasje og lekkasje på takrenner med utettheter i skjøt, manglende forkantbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Preget av elde og slitasje



Utettheter i skjøt

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting og etterisolering.



Vridninger og kvinger av ytterkledning, må påregnes utskifting av kledning på en side. Fare for innganger av mus/skadedyr



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkkonstruksjon med sperrer, limtre og takstoler.

Takkonstruksjon er kun inspisert fra luke i gavl på ene del av konstruksjon, den andre delen er konstruksjon ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmuligheter.

Det er registrert spalter i gesims, men lufting for øvrig er ikke kjent.



Anbefales netting i spalte

TG 2 Vinduer

Koblede 1+1-lags glass i treramme og sprosser i ytre ramme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Må hensyntas alder på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Skjolder i karm, trolig som følge av kondens mellom glass

! TG 2 Dører

Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang.

Ytterdør av tre, adkomst til bod.

Terrassedør to-fløyet av tre med glassfelt, adkomst til stue.

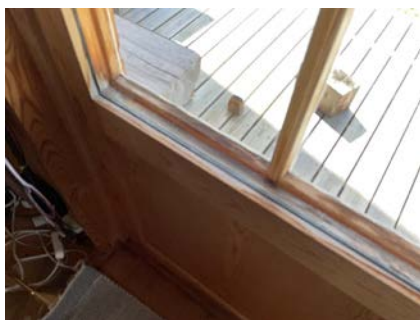
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert utettheter/luftlekkasjer mellom dørblad/karm på hovedytterdør, slitasje på terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Slitasje på terrassedør



Utettheter i ytterdør

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse plating ved inngangsparti på overside 10 kvm.

Terrasse platinger på ca 70 kvm (ca areal pga mye vinkler på terrasser og avvik kan forekomme) Oppført fra inngangsparti med overbygd på hytte rundt til gavlvegg nedsiden av stue, terrasse platinger i fremkant inngang mot vestlig retning og bakside mot sørlig retning. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

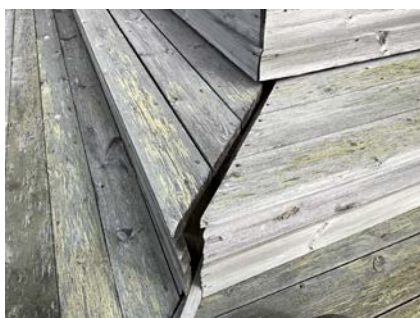


Vedlikeholdsbehov



Skjevheter av terrasse konstruksjoner

Tilstandsrapport



Utsig i hjørne

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv er belagt med heltregulv. Luker i gulv på kjøkken og gang til matkjøl i kryprom.

Vegger er kledd med trepanel, villmarkspanel i stuedel.

Himlinger er kledd med trepanel, raustet med limtre i stuedel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

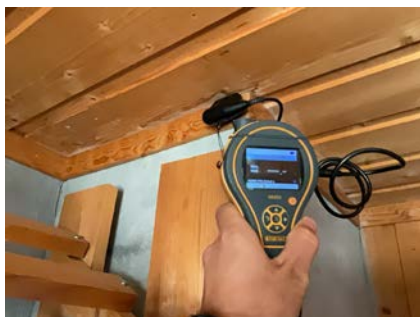
Fuktskjolder ved pipestamme, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag.

Normal slitasje på overflater utifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør holdes under tilsyn og tiltaksbehov vurderes.



Fuktskjolder ved pipestamme, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 10 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 13 mm i hele rommet.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

To elementpiper i lettklinker.

Plassmurt peis med innsats i stue, forblendet med teglstein og naturstein med skifer på gulv-bunn-bro og topp.

Montert vedovner med ubrennbar plate på gulv i bad og vindfang.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

! TG 2 Kryp Kjeller

Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater over kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Det er fra kryprom registrert fuktig miljø der grunn er av jordholdige masser som var under befaring fuktige, terrengfall/drenering utvendig bør vurderes for å unngå fukt i kryprom. Videre bør dampsperrer etableres på grunn. Det ble registrert stubbeloftsplanter i trefiber, bemerket muggsopp på disse og anbefales tiltak og årsak av bla. nevnte punkt for å unngå skade på selve gulvkonstruksjonen. Fra lukeområde ble det mot gulvkonstruksjon/bjelkelag registrert spor av aktivitet fra mus/skadedyr, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner i bygning og må hensyntas)

Kryp kjeller er generelt en risikokonstruksjon fordi det er utsatt for fuktpåkjenning fra grunn og terreng.

Konsekvens/tiltak

- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Tilstandsrapport



Muggsopp på stubbeloftsplater



Jordholdige masser til grunn, fuktige masser på befarings som forårsaker fuktig miljø i kryprom



Fra luke ble åpning i gulvkonstruksjon synlig med spor av aktivitet fra mus/skadedyr

TG 1 Innvendige trapper

Fritidsboligen har hemstrapp av tre med håndløper. Det er ikke spesielle krav til trapp som leder til loft/hems som ikke er målbare eller til rom for varig opphold.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen heltre dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 1 Andre innvendige forhold

Montert køyesenger på tre soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater og heltre fronter med over- og underskap, benkeplate belagt med skiferfliser og oppvaskum av stål med kran tilknyttet vandunk i kjøkkenskap med 12v pumpe.

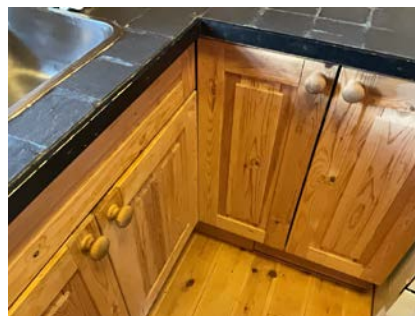
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

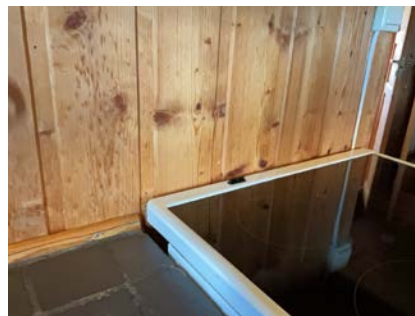
Innredning fra byggeår, bemerket slitasje på overflater og merker på vegg ved komfyr der glassplate el. anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Bemerket slitasje der oppussing anbefales



Merker på vegg ved bruk av komfyr som årsak

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk ved åpning av vindu og klaffventil i vindu, ingen avtrekk over kokesone.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Bad har tregulv, trepanel på vegger og himling. Montert servant som utslagsvask (ikke vanntilkoblet) og dusjkabinett med vann fra dunk med 12v pumpe, servantskap i folierte plater og heltre fronter med underskap og høyskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet er konstruert som et enkelt baderom uten innlagt vann og er ikke å betrakte som et fullverdig våtrom. Det er benyttet overflater som ikke tåler belastning av fukt, men rommet har og vil kunne fungere ved forsiktig bruk. Men må hensyntas at det er vann fra forbrukstank der lekkasje kan forekomme og nedtapping bør foretas ved avreise.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved endret bruk eller bruk som våtrom må rommet renoveres i sin helhet, må tas hensyn til at ved lekkasje eller vannsøl på dagens bad vil skade bli påført da konstruksjoner ikke tåler fukt og ikke montert sluk.

1. ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har heltregulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert vakkumklosett med kvern, vandunk, styringspanel og tilknyttet utvendig tett tank.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og klaffventiler i vindu.

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Borevann med grunnboring er foretatt på eiendommen, tilknyttet utvendig kran på yttervegg med strømlledning som tilknyttes innvendig kontakt.

1 TG 1 Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i bod. avleser er skiftet i 2017.

Spørsmål til eier er ikke besvart da dette er et dødsbo.

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.
2004 2004/2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Alt av 230v er det
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?
Nei Ikke så vidt jeg vet
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ja

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

Tilstandsrapport

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Avvik er satt det ikke foreligger dokumentasjon på anlegget. For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann.



Sikringsskap, bemerket manglende deksel på toppskinne siden av automatsikringer

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

4. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering er ukjent, men synlig stedvis knotteplast mot mur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Drensplast er avsluttet stedvis under terreng, samt manglende klemlist og stedvis manglende drensplast.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Manglende klemlist

Tilstandsrapport



Avsluttet under mur, fare for fuktinntregning



Terrengfall mot bygning på overside, bør endres og føres vekk fra bygningskropp for å unngå oppfukting av yttermurer og kryprom

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn og må hensyntas.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.



Riss i mur

TG 2 Terrengforhold

Naturtomt i fjellterreng ved spredt lauv/barskog nær snaufjell ca 980 m.o.h. Stein/helle-belagt sti fra parkering til inngang med steinhelle til inngang.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt men preget av noe etterslep, det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Beskrivelse

Uthus med bod/lagerplass.

Oppført i bindingsverk kledd med stående bordkledning av villmarkspanel. Saltakkkonstruksjon med sperrer, teknet med shingel. Plassbygd ytterdør av tre. Enkel fundamentering av lettklinker.

Innendig tregulv, ellers uinnred.

Skjevhet i bygning som følge av enkel fundamentering med sprekkdannelse, utsatt for bevegelse fra grunn.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

79 m²/79 m²

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

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 8 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring (stipulert)	Kr.	4 500
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	12 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 550 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 600 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 400 000
--	------------	------------------

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 byggt teknisk 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)		
1.etasje	79			79	80
Hems					
SUM	79				80
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, Soverom, Soverom 2, Bod, Gang, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Stue/kjøkken, Toalettrom		
Hems	Hemsrom		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet, målt til 79,48 kvm og medtatt 79 kvm i arealoppsett. Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Åpent areal (TBA) ca areal da det var vanskelig å måle som følge av vinkler og skråningskrydder, avvik i TBA kan forekomme.

Hems med lagerplass/ekstra soveplass, ikke målbart areal pga lav takhøyde og ikke tilstrekkelig rømning da vinduer er for små, gulvareal er 24 kvm.

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:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Ikke registrert bygning eller bygningsnummer i matrikelopplysning.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	74	5
Uthus	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato 28.4.2025
Til stede Stian Hagen
Rolle Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3452 VESTRE SLIDRE	4	66		0	1149.9 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Gullhaugvegen 22

Hjemmelshaver

Pettersen Aksel Karl (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Syndin ovenfor vannet Midtre Syndin i Vestre Slidre kommune. Beliggende usjenert fint til med gode solforhold og flott utsikt utover bla. vannene Midtre og Nordre Syndin, fjellområder som Gila, Grønsennknippa, Grindane mm. Kort avstand til cafe på Syndinstøga. Avstand til Ryfoss med matbutikk er 11 km.

Adkomstvei

Adkomst fra gruset helårsvei til naboeiendom, innkjørsel og parkering ovenfor hytte.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann. Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn tilknyttet utvendig kran på yttervegg. (ikke kjent foretatt vannprøve og vannkilde er ikke tilstandsvurdert)

Tilknytning avløp

Avløp for gråvann/vaskevann til terreng. Toalettløsning med vakkumklosett tilknyttet nedgravd tett tank. (ikke tilstandsvurdert)

Regulering

Eiendommen er beliggende under reguleringsplan for Felt 3 og 4 - Midtre Syndin, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

Om tomten

Naturtomt i fjellterreng ved spredt lauv/barskog nær snaufjell ca 980 m.o.h. Stein/helle-belagt sti fra parkering til inngang med steinhelle til inngang.

Inngjerdet. Flaggstang. (fremstår slitasje)

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
50 000	1990

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt da dette er et dødsbo	Finnes ikke		Nei
Rekvirent		Opplysninger er gitt av rekvirent per telefon og epost	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.04.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.04.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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/GC8754>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250040	
Selger 1 navn	
Jan-Arne Pettersen	
Gateadresse	
Gullhaugvegen 22	
Poststed	Postnr
RYFOSS	2973
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Aksel Karl Pettersen
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1990
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1201250040

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Røn VVS har installert Jetz toalettet. Dusjkabinettet på badet tror jeg er installert av Aksel Pettersen
Arbeid utført av	Røn VVS

Filer

[Pettersen_RønVVS.pdf](#)

[Pettersen_utslipstillatelse_01.pdf](#)

[Pettersen_utslipstillatelse_02.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Utslipstillatelse for tett tank er godkjent 24.09.2013
-------------	--

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	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er en skjevhet i gulvet på terrassen
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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	Nei
------	-----

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

Beskrivelse

Det er en avtale vedrørende vedlikehold av veien ned til hyttene. Men vet ikke ordlyden.

Document reference: 1201250040

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: 1201250040

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Arne Pettersen	a30135fd6efebdb384d33e8 01108834a809a9a9e	29.04.2025 18:15:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201250040

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

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	TOMT NR.51	Beregnet areal	1149.9
Etablert dato	19.09.1989	Historisk oppgitt areal	1151
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ererv
☒ 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	01.01.2020		Tinglyst	4/66
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	14.12.2015			4/1, 4/66
Annen forretningstype	14.12.2015			
Fradeling av grunneiendom	16.10.2015		Tinglyst	4/1 (-1951,9), 4/97 (1952)
Oppmålingsforr.	14.12.2015		20.12.2015	4/66, 4/95
Fradeling av grunneiendom	19.09.1989			4/1 (-1151), 4/66 (1151)
Kart- og delingsforretning				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6771914.7	486199.33	0	Ja	1149.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PETTERSEN AKSEL KARL F090847*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Gullhaugvegen 22

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2973 RYFOSS	Kirkesogn	03100403 Lomen
Grunnkrets	304 Riste	Tettsted	
Valgkrets	1 Slidre		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7769148		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	01.10.1991

1: Bygning 7769148: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 01.10.1991

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	80
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	80
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	04.05.1990	04.05.1990
Igangsettingstillatelse	08.07.1990	08.07.1990
Tatt i bruk	01.10.1991	23.10.1991

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Gullhaugvegen 22	H0101	4/66	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	80	80	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3452 - 4/66//



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	1 149,90 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6771914,7	Øst	486199,33

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6771920,06	486222,26	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,54	
2	6771911,53	486214,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	11,37	
3	6771889,93	486193,54	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,27	
4	6771915,98558506	486182,354009528	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,36	
5	6771928,48	486176,99	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,60	
6	6771937,85	486206,85	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,30	



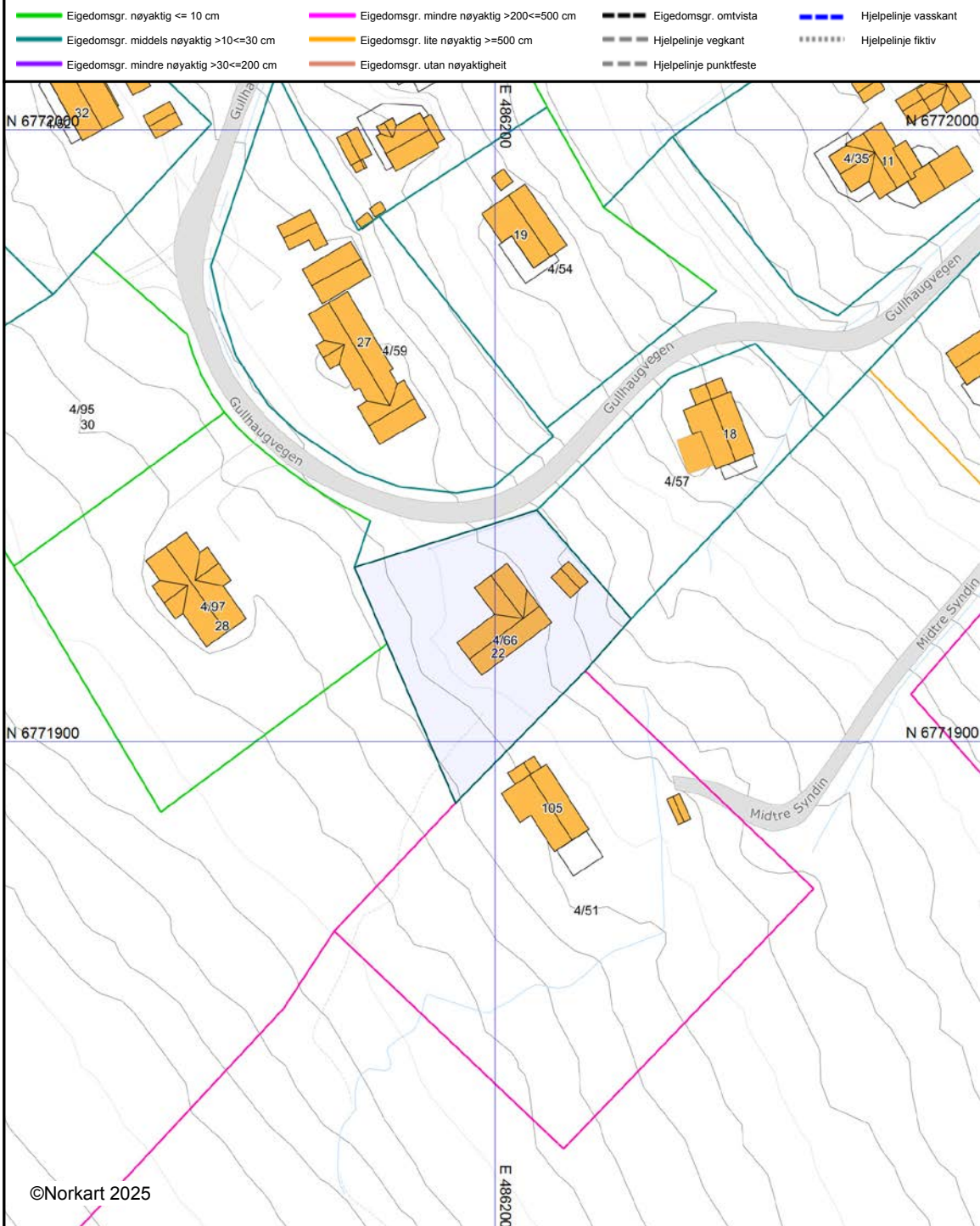
Vestre Slidre kommune

Grunnkart

Eigedom: 4/66
Adresse: Gullhaugvegen 22
Dato: 22.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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



Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61345000

Utskriftsdato: 22.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestre Slidre kommune

Kommunenr.	3452	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	66	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gullhaugvegen 22, 2973 RYFOSS								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0543K004		
Navn	Kommuneplan 2022-2030		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	24.02.2022		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3452/dokumenter/293/240627%20F%20c3%b8resegner%20og%20retningslinjer.PDF		
Delarealer	Delareal	1 150 m ²	
	Arealbruk	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende	
	Områdenavn	0543R063	
	Delareal	1 150 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H_560_V	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0543R063
Navn	Felt 3 og 4 - Midtre Syndin
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3452/dokumenter/280/240523%20Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 150 m ² Formål Fritidsbebyggelse

Reguleringsbestemmelser

Felt 3 og 4 – Midtre Syndin

Vestre Slidre kommune

I samsvar med § 25 i Plan- og bygningslova (PBL) blir området som vist på reguleringskartet regulert til følgjande reguleringsformål:

PBL §25.1	Byggeområde
	Eks. og nye fritidsbustader
PBL §25.2	Landbruksområde
PBL §25.5	Fareområde
	Høgspent
PBL §25.6	Spesialområde
	Private vegar
	Vassforsyningsanlegg
	Vern
	Skiløype

20.05.2006
Rev. 27.12.06 – kvs
11.12.07 -kvs
23.08.22 -kff
23.05.24 -kff

1. BYGGEOMRÅDE

Fritidsbustader

- a. Samla utnytting av bygg på kvar tomt er maksimalt 180 m² T-BRA. Hovedhytte kan vere inntil 125 m² T-BRA, kvart sekundærbygg (anneks, uthus) inntil 35 m² T-BRA. Unntaket er tomtene 46, 47, 49, 50, 53 og 74, der maksimalt bruksareal for tomte vert sett til T-BRA = 150 m², og hovudhytta ikkje skal overstige T-BRA = 110 m². Det kan på alle tomter også opparbeidast inntil 36 m² BYA til uteoppstillingsplass for bil. Bygningane skal i størst mogleg grad vere plassert i tunform med ein innbyrdes avstand på inntil 12 meter og tilpassast terrengtilhøva på tomte.
- b. For plassering av bygningane på tomte gjeld Plan- og bygningslova's §70 med unntak av der byggegrenser er vist på plankartet.
- c. Framtidig oppdeling av tomtene er ikkje tillatt. Hyttene kan ikkje nyttast som heilårsbustad.
- d. Byggesøknad skal vedleggjast målsatt situasjonskart over tomte i målestokk 1:1000 eller større, der eksisterande og planlagte bygg er inntegna. Det skal vedleggjast minst 2 profilar som viser snitt av tiltaket med eks. og planlagt terreng.
- e. Synleg grunnmur over planert terreng skal ikkje ha større høgde enn 0,8 meter. Maksimal mønehøgde over gjennomsnittlig planert terreng skal ikkje overstige:
 - Tomt 73: 4,5 meter.
 - Tomtene 46, 47, 49, 50, 53 og 74: 5,1 meter.
 - Resterande tomter: 5,2 meter.
 - Sekundærbygg (anneks/uthus) på alle tomter: 4,5 meter.
- f. Alle bygg skal ha mørke, matte farger og vere av tre, stein eller anna naturmateriale. Det skal brukast tre, torv eller skifer på tak. Solceller er også tillatt på tak og delar av vegg, under følgjande føresetnader:
 - Aktuell bygning og bygningsdel skal ikkje vere særleg eksponert.
 - Solcellene skal ikkje bryte med bygningsmassen sin arkitektoniske stil eller vere i konflikt med kulturminneverdi.
- g. Bygningar skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 36 grader. Hovedmøneretninga på hovedhytta skal vere parallelt med terrengkotene, og hovudmønnet skal vere like lang som lengste lengde på bygningskroppen.

- h. Oppføring av gjerde er ikkje tillatt, men med unntak av inntil 500 m² + tillatt utnyttingsgrad for bygg pr. tomt. Gjerdet skal vere av trevirke og eventuell grind skal vere utslåande. Trådgjerde eller piggtråd er ikkje tillatt. Høgde på gjerdet skal ikkje overstige 1 meter. Det er forbod mot etablering av portalar i planområdet.
- i. Omfattande terrenginngrep skal unngaast og eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad bevarast. Området skal haldast ryddig.
- j. Eventuelle parabolantenner skal plasseres på vegg og ha tilnærma same farge som vegg.
- k. Flaggstenger er forbudt på tomter som ikkje er frådelt pr. 01.01.2006.
- l. Alle kablar skal leggjast i jord.
- m. Det er ikkje anledning til å leggje inn vatn i bygningane utan at det på førehand er innhenta utsleppsløyve frå forureiningsmyndigheita/kommunen.
- n. Området skal byggast ut med 400 V systemspenning.
- o. Deter tillate med funksjonell inngangsbelysning. Ingen lysande overflater skal synast. Lyskjelda skal avblendast av reflektor eller sjøve armaturen som må bestå av opakt materiale (ikkje transperent). Som styring av utebelysning skal det nyttast timer, ikkje røyrlesensor. For belysning av anna enn funksjonell inngangsbelysning er det krav om byggeløyve.

2. LANDBRUKSOMRÅDE

- a. Områda kan nyttast til tradisjonell landbruksdrift. Det kan også leggjast til rette for og etablerast skiløyper innanfor denne arealkategorien, utan at dette krev dispensasjon.

5. FAREOMRADE

- a. Områda skal nyttast til oppføring av trafokiosk.

6. SPESIALOMRADE

Private vegar

- a. Byggegrense langs støls-/bomvegen (veg 1) er 15 meter frå vegens senterline. Vegbreidda skal vere 5,0 meter inkl. 0,25 m skulder på kvar side. Reguleringsbredden er 12,0 meter.
- b. Reguleringsbreidde på private adkomstvegar i hytteområdet er fra 8-10 meter. Regulert vegbreidd er 3,0-3,5 meter inkl. 0,25 m skulder pp kvar side.
- c. Inngrep i terrenget utanfor reguleringsområdet er ikkje tillate. Vegskråningar skal tilsåast straks vegarbeidet er avslutta.

Vassforsyningsanlegg

- d. Det vert forutsett drikkevatn fra felles brønn med vernesoner som vist på plankartet. Innafor vernesona er det byggeforbud, evt. overbygg over brønn er ikkje omfatta av byggeforbudet. Brønnen skal inngjerdast med gjerde som eit areal på 5x5 m. Terrenget rundt brønnen skal byggast opp med tett masse slik at overflatevatn ikkje renn inntil/mot brønnringene.
- e. Vassledning kan leggjast fram til sentrale tappepunkt eller til ytterveggen på hytta.

Vern

- f. Kulturminneområda SPI, SP2, SP3 og SP4 er vist på plankartet. Innafor desse områda er det påvist to jamvinneanlegg og fire lokalitetar med til saman fem kolgroper. Kulturminna er automatisk freda, jfr. Lov om kulturminne §§ 4,6 og 8. Vemesonene er lagt inn på plankartet etter forslaget fra vemestyremaktene.
- g. Alle tiltak i spesialområdet skal leggjast fram for kulturminnestyresmaktene i Oppland fylkeskommune til uttale.

Skiløype

- h. Området skal nyttast til skiløype. Dei ansvarlege for skiløypa skal kunne drive nødvendig drift og vedlikehald langs løypa.

FELLESBESTEMMELSER

- a. Ekstra parkering for gjester forutsettes på eigen tomt. Lagring og plassering av bobilar og campingvogner er forbudt etter at byggearbeidet på hovedhytta er avslutta.
- b. Som privetøsning skal det monterast biologisk klosett i hyttene, før eventuell anna løysing vert godkjent i samband med vedteken utsleppsløyve for tomta.
- c. Den til einkvar tid gjeldande renovasjonsordning for Vestre Slidre kommune skal nyttast.
- d. Dersom det ved tiltak i marka vert funne kulturminner som ikke er kjende, skal arbeidet stoppast i den grad det berører kulturminna eller sikringssona på 5 meter. Melding skal straks sendast kulturminnemyndigheitene i Innlandet fylkeskommune slik at myndigheiten kan koma på befarung og avklare om tiltaket kan gjennomforast og eventuelt betingelsene for dette.



Vestre Slidre kommune

Reguleringsplanforslag

Eigedom: 4/66
Adresse: Gullhaugvegen 22
Dato: 22.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

| Abc | Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplanområde)

--- Planens begrensning



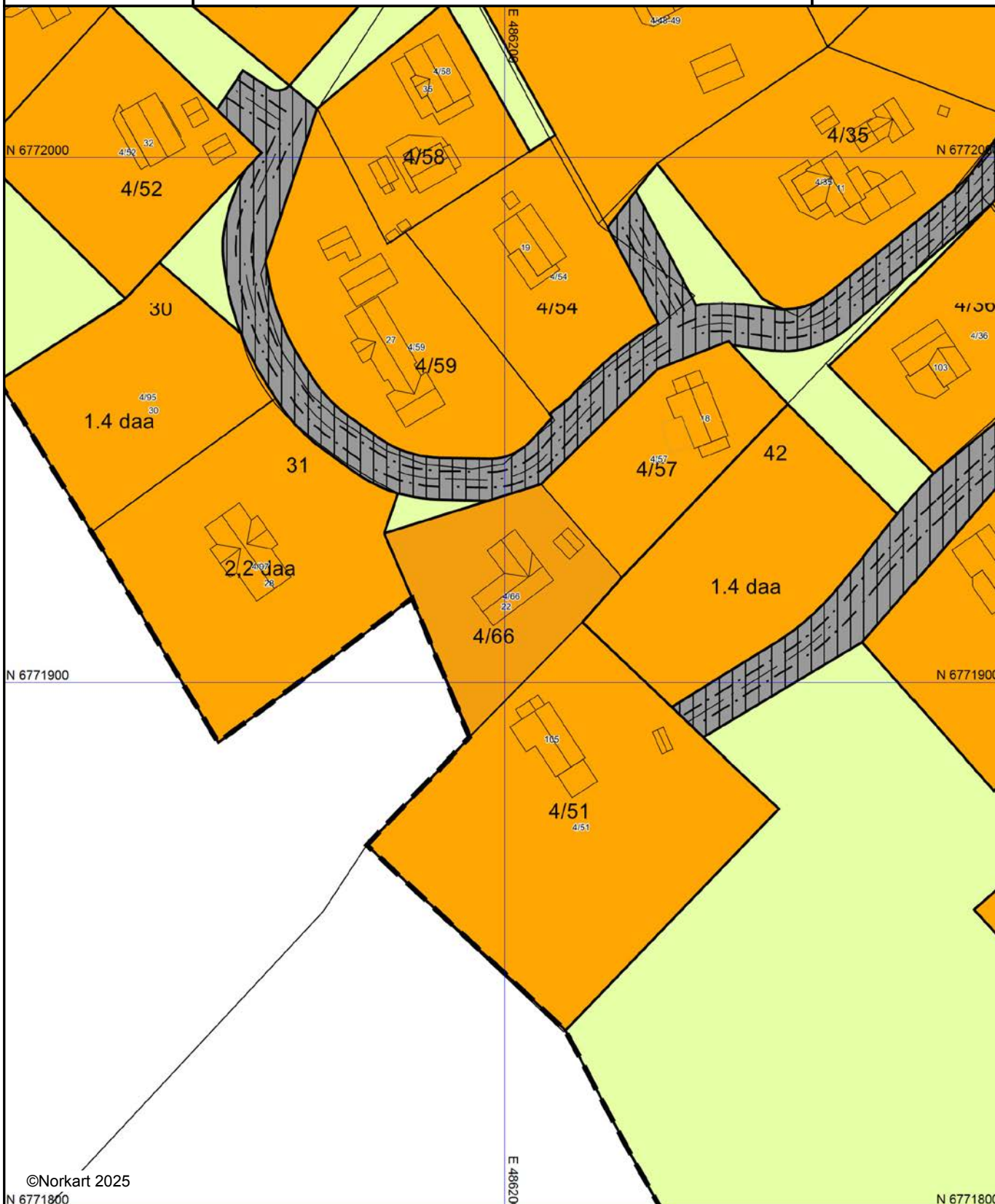
Reguleringsplankart

Eigedom: 4/66
Adresse: Gullhaugvegen 22
Dato: 22.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vestre Slidre kommune



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.led)

 Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25,1

 Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.led)

 Privat veg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Regulert senterlinje

 Regulert kantkjørebane

 Abo
Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



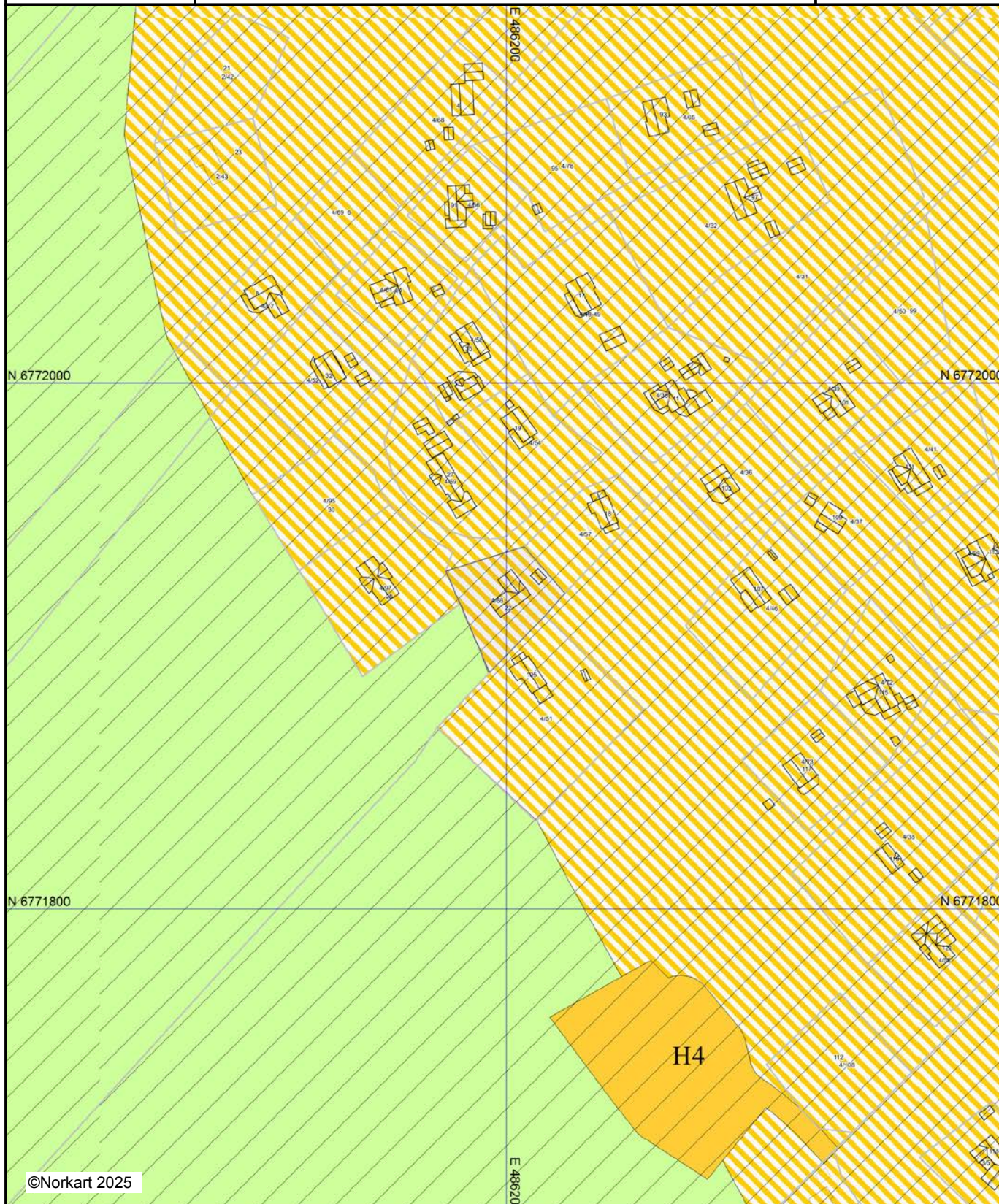
Vestre Slidre kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 4/66
Adresse: Gullhaugvegen 22
Dato: 22.04.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål sa

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealmål
-  Kommune(del)plan - påskrift

Eiendom	3452 4/66		
Utskriftsdato	22.04.2025	Antall datasett	95

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

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

7 Berørte datasett

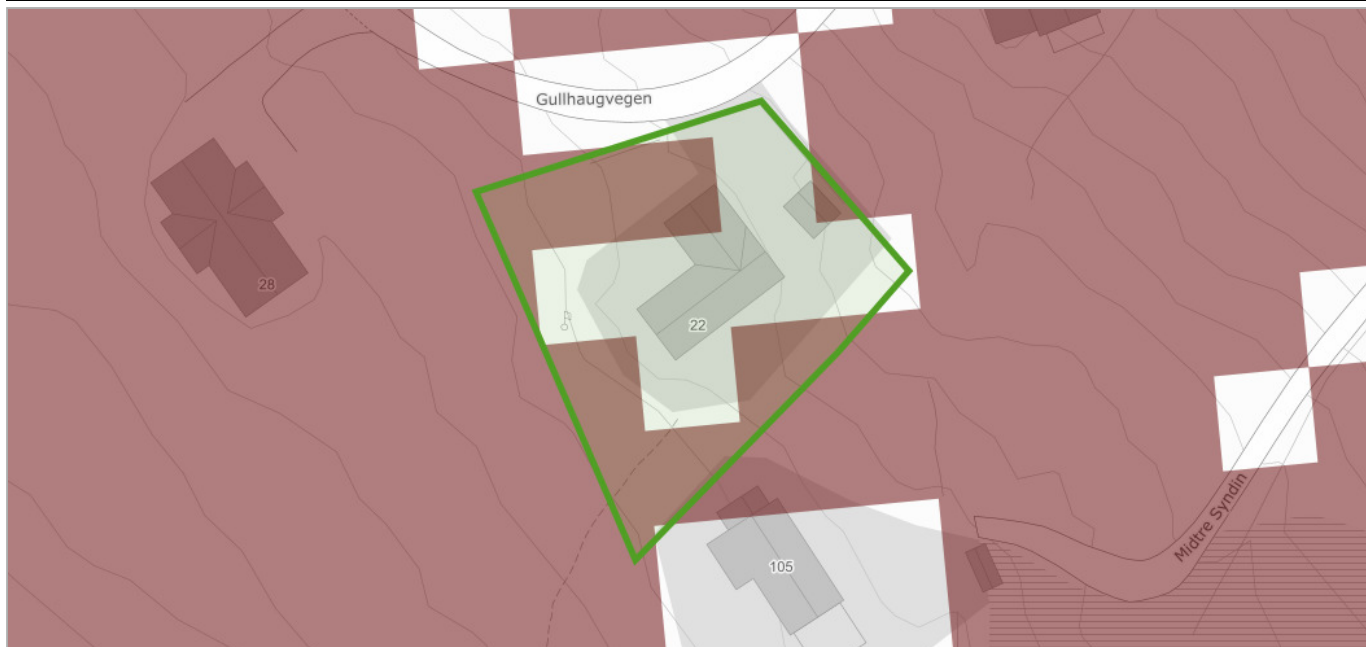
- ❶ Dyrkbar jord
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Radon
- ❶ Verneplan for vassdrag
- ❶ FKB-AR5
- ❶ Naturtyper i Norge - landskap
- ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

88 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ 100-meter belte kyst
- ✓ Akvakulturlokaliteter
- ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✓ Faresonekart for flom
- ✓ FKB Tiltak
- ✓ FKB-bane
- ✓ Foreslåtte naturvernområder
- ✓ 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 - verdsatte
- ✓ 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
- ✓ Skredfaresoner
- ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✓ Steinsprang, aktsomhetsområder
- ✓ Stormflo
- ✓ Støysoner Avinors lufthavner
- ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✓ Strategisk støykartlegging veg
- ✓ Tilgjengelighet
- ✓ Trafikkulykker
- ✓ Utvalgte naturtyper
- ✓ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✓ Villreinområder
- ✓ Aktsomhetskart for snøskred
- ✓ Ankringsområder
- ✓ Bergrettigheter
- ✓ Dybdedata
- ✓ Fiskeplasser redskap
- ✓ FKB-arealbruk
- ✓ Flom - aktsomhetsområder
- ✓ Forurensset grunn
- ✓ Grus og pukk
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Inngrepssfrie naturområder
- ✓ Jordkvalitet
- ✓ Korallrev
- ✓ Kulturlandskap - verdifulle
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - SEFRAK
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Låsettingsplasser
- ✓ Marin grense
- ✓ Markagrensa
- ✓ Mulighet for marin leire
- ✓ Naturtyper på land (NiN)
- ✓ Naturvernområder
- ✓ Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- ✓ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- ✓ Reindrift Reinavtaleområde
- ✓ Reindrift reinbeiteområde
- ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✓ Reindrift siidaområde
- ✓ Reindrift trekklei
- ✓ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✓ Skredhendelser
- ✓ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✓ Store fjellskred
- ✓ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✓ Tettsteder
- ✓ Trafikkmengde
- ✓ Turrutebasen
- ✓ Vannforekomster
- ✓ Vernskog
- ✓ Vindkraft

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	11.02.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

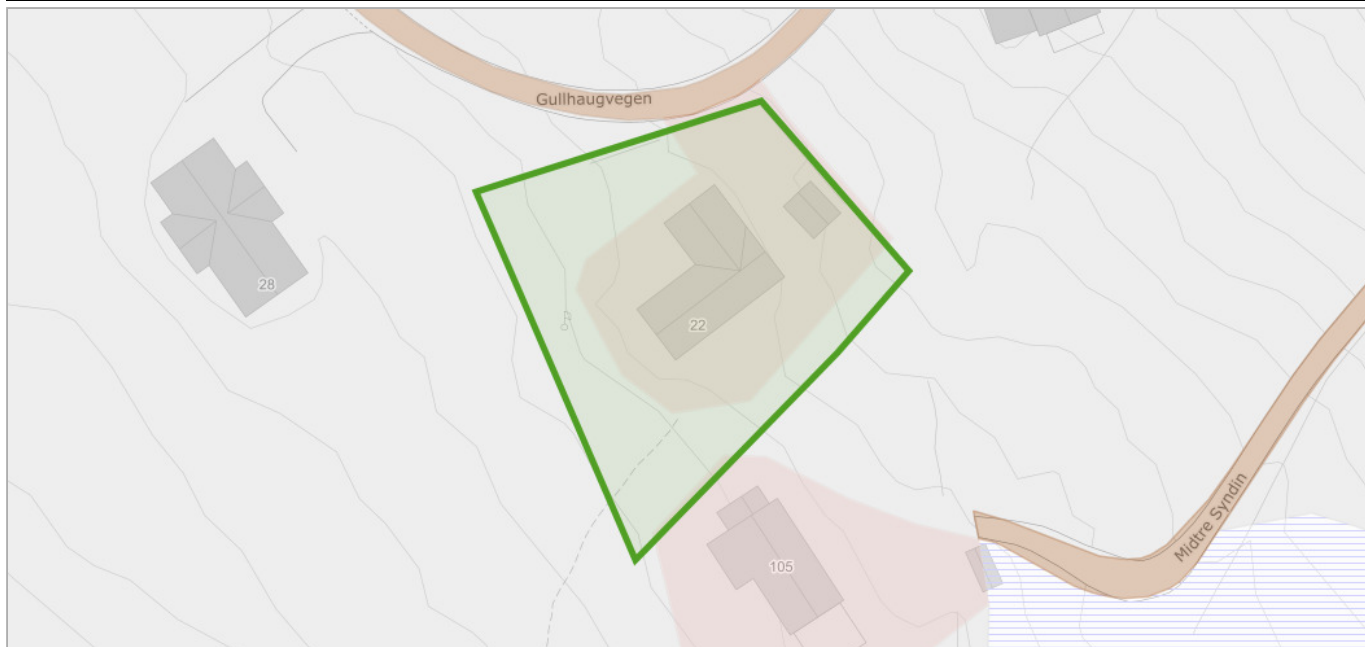
Arealressursflate
Dyrkbar jord ikke endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008
Ikke endret etter 2008

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	22.04.2025
-------	----------	---------	------------



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

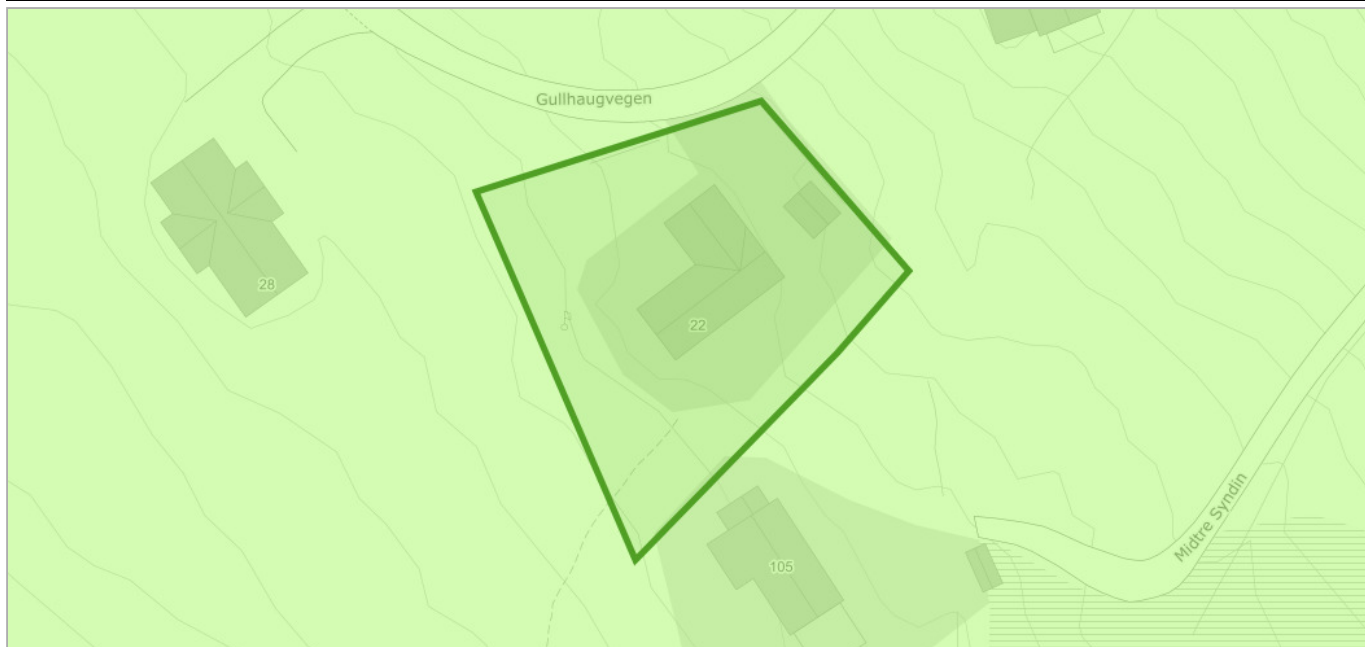
Bebyggelse
Åpen fastmark
Samferdsel
Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	1

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

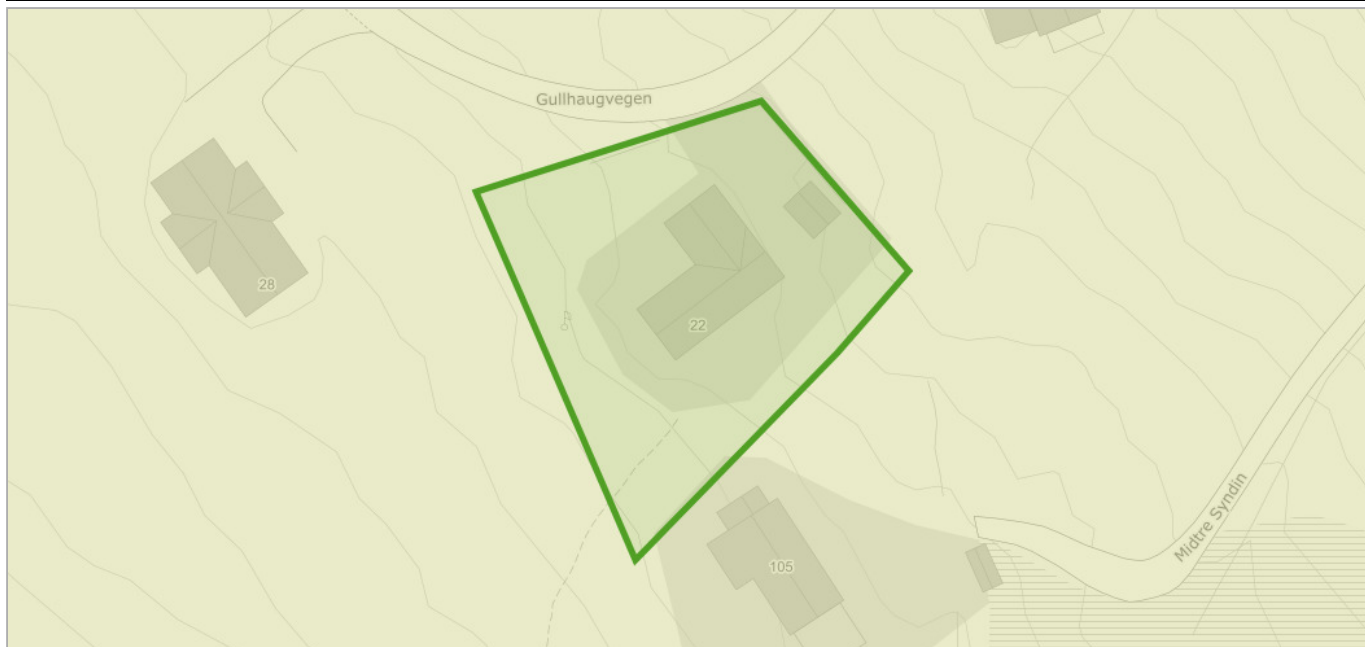
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	21.04.2025
-------	----------------	---------	------------



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 avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

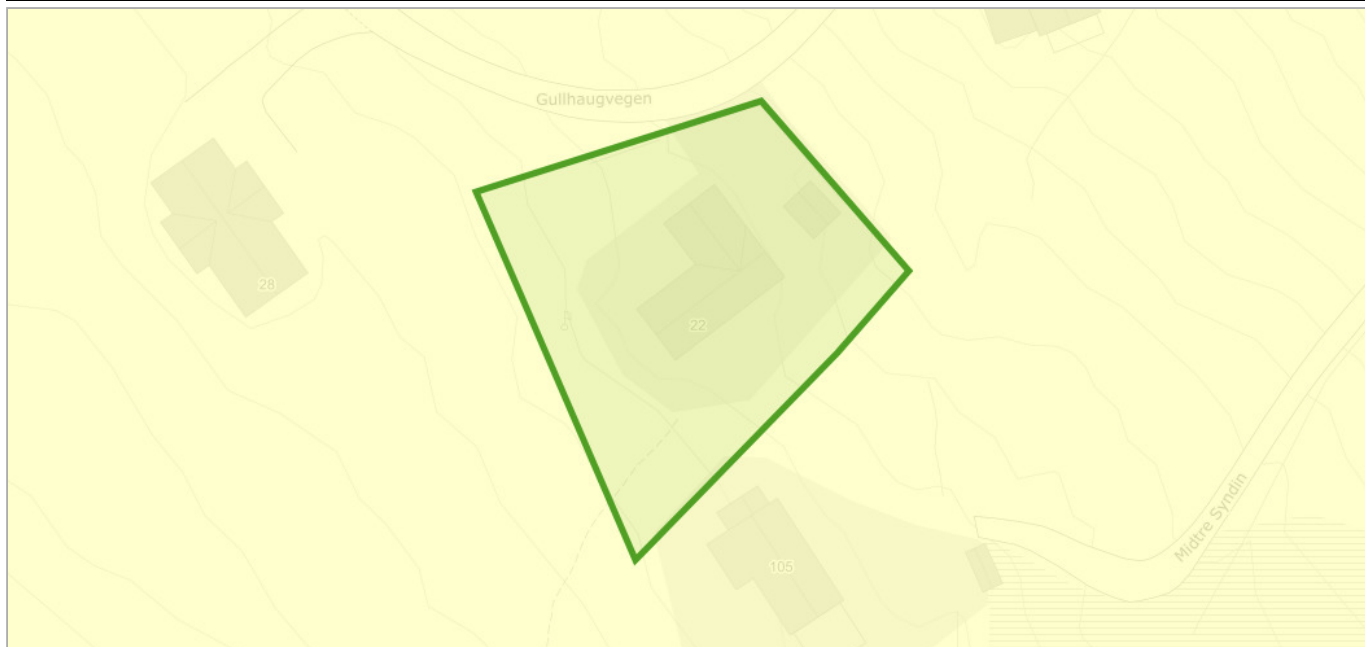
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

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

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

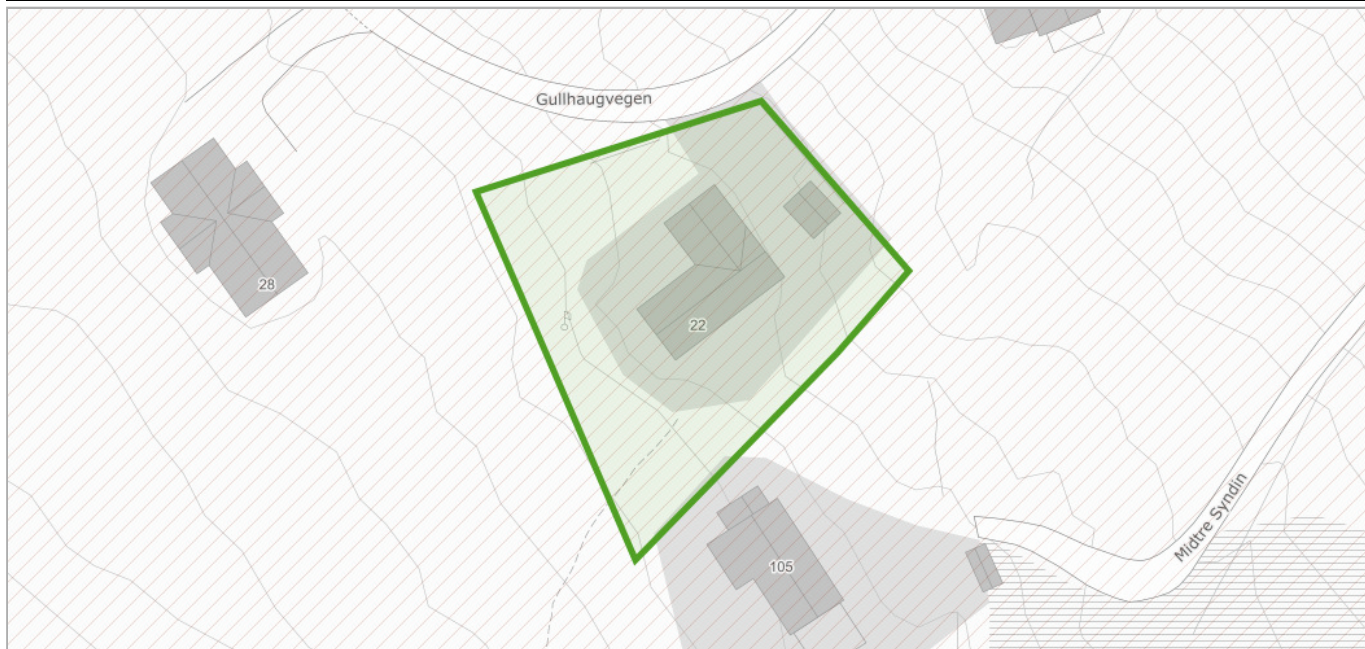
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	20.04.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



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

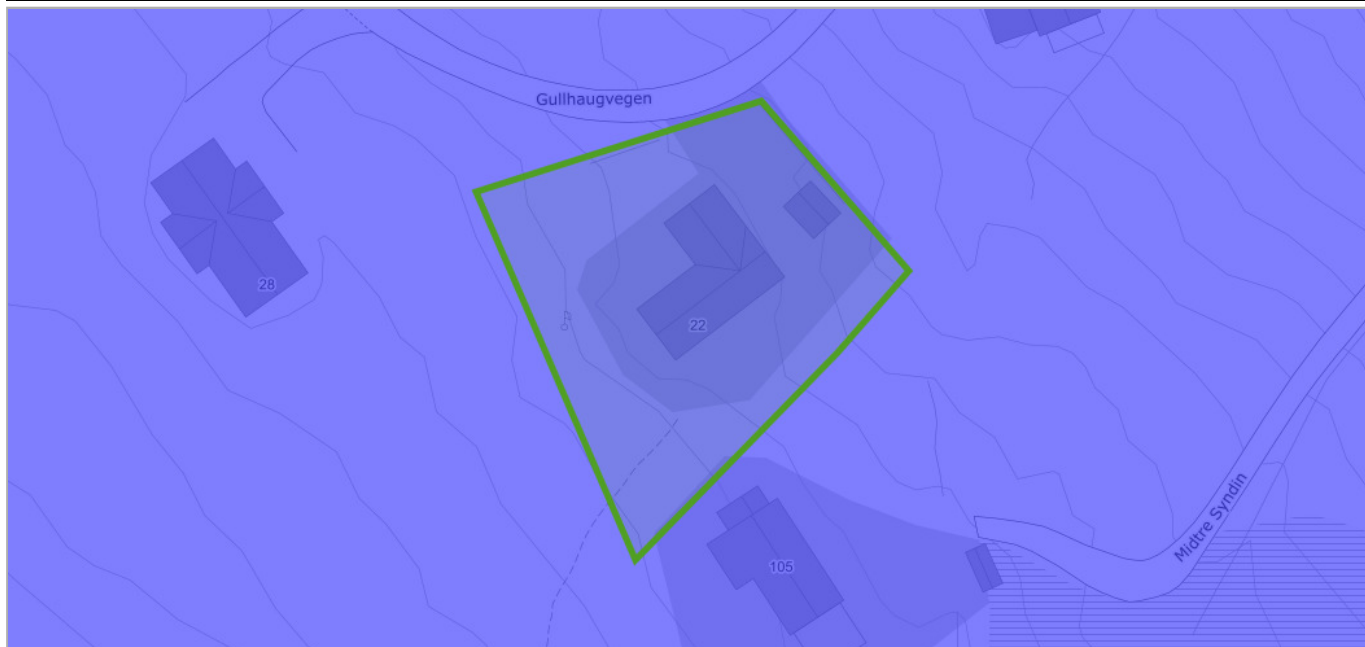
☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
MIDTRE SYNDIN	Ala

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	02.04.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Nordre Syrdin /Helin



Vestre Slidre kommune

Utskriftsdato: 23.04.2025

Postadresse: Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61 34 50 00

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

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3452	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	66	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Gullhaugvegen 22, 2973 RYFOSS								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Kommentarer:		

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidreveggen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61345000

Utskriftsdato: 22.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestre Slidre kommune

Kommunenr.	3452	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	66	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gullhaugvegen 22, 2973 RYFOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	1 657,60 kr
Feiing	438,50 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
Slam	2 590,00 kr
Sum	6 843,60 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn-/feiegebyr Fritidsbustad	1 stk	457,00 kr	1/1	0 %	457,00 kr	228,50 kr
Renovasjon Hytte	1 stk	2 266,25 kr	1/1	0 %	2 266,25 kr	1 133,13 kr
Tilsynsgebyr spredt avløp	1 stk	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	250,00 kr
				Sum	3 223,25 kr	1 611,63 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61345000

Utskriftsdato: 22.04.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestre Slidre kommune

Kommunenr.	3452	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	66	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	---	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId 185798168

Bygningstype Fritidsbolig

Bygningsnummer 7769148

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Gullhaugvegen 22, 2973 RYFOSS

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Bad	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul vedovn
Stue	Peisinsats	Eldre/Utgåtte Produsenter	Dovre Eldre Ildsted
Gang/hall	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul F 602 N-R

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
29.10.2021	Tilsyn	29.10.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 185798168

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

	Vestre Sildre kommune Postadresse: Slidrevegen 16, 2966 Slidre Telefon: 61 34 50 00	Dato: 28.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Vatn og avløp

Gnr:	4	Bnr:	66	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Gullhaugvegen 22, 2973 RYFOSS						

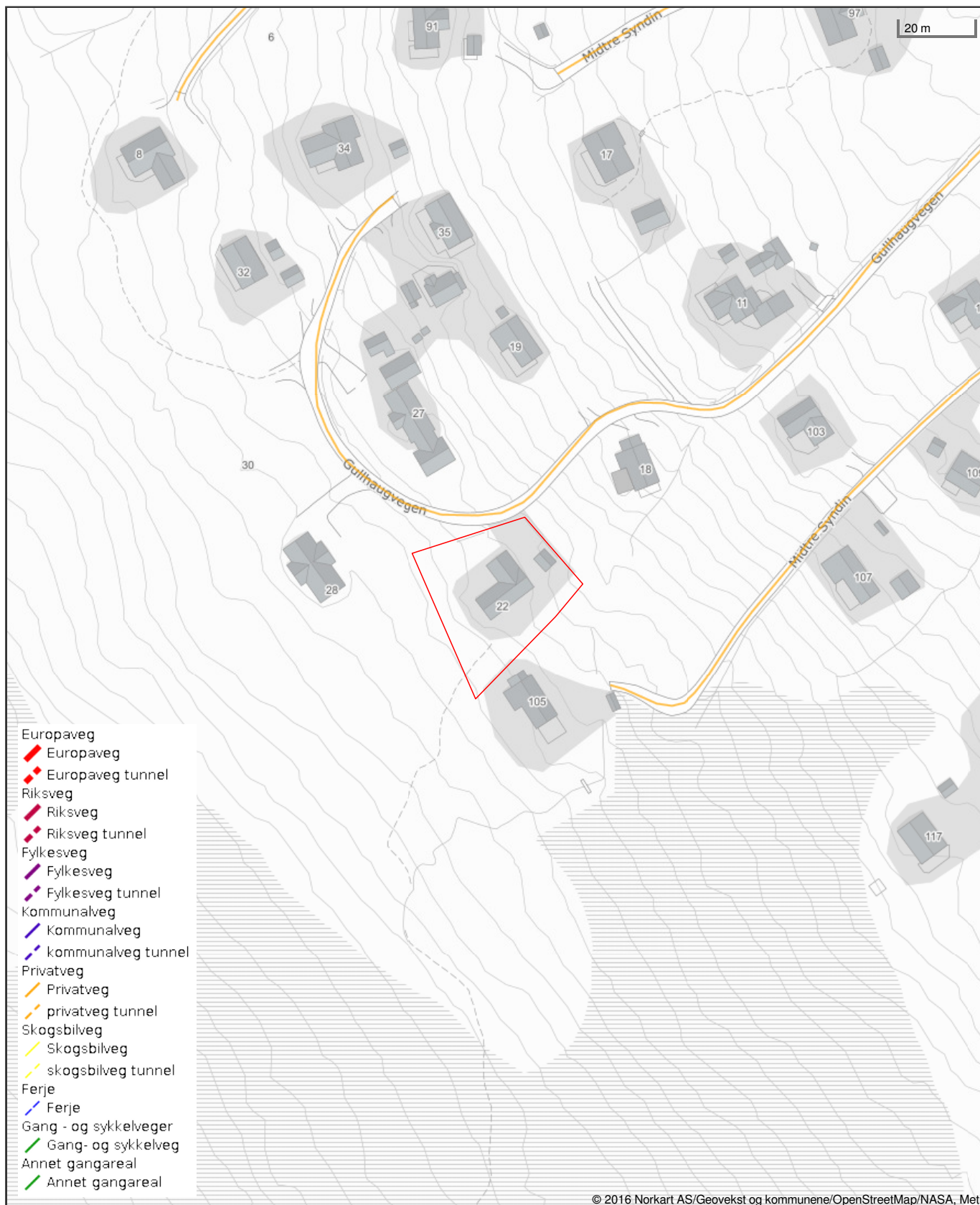
Tilkobling til vatn og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vatn?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen vannmåler	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen privat slamanlegg	Ja ☒	Nei ☐
Er det etablert utslipp	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen utslippstillatelse	Ja ☒	Nei ☐
Merknad: Utslippstillatelse gitt 24.09.2013		



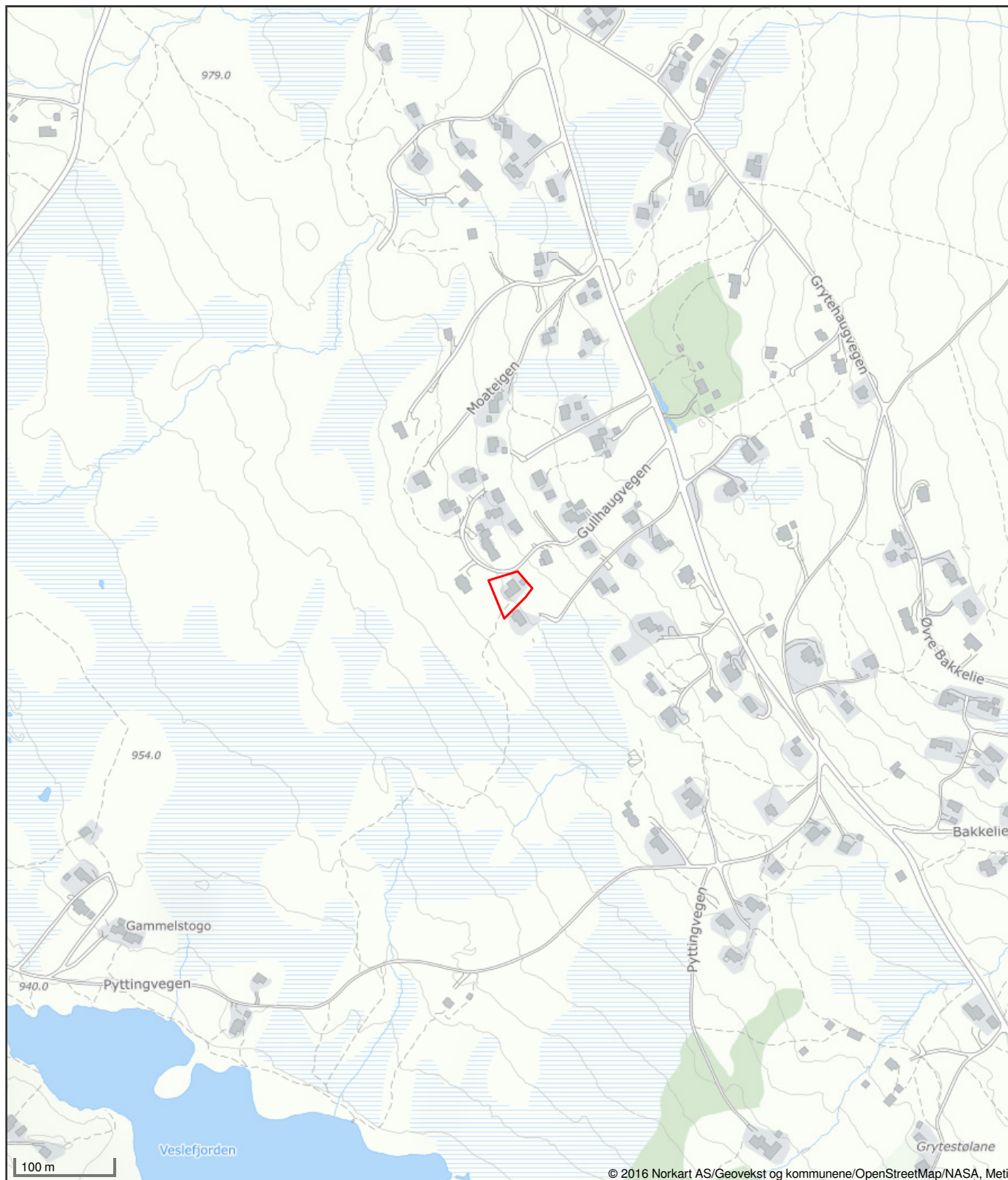
Vegstatuskart for eiendom 3452 - 4/66//



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 3452 - 4/66//



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.

Ingrid Skrindsrud / Aktiv

Fra: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Sendt: tirsdag 22. april 2025 14:48
Til: Ingrid Skrindsrud / Aktiv
Emne: SV: Forespørsel om slamanlegg for Gullhaugvegen 22

Hei!

Her er det registrert en tett tank på 1,5 m3 med årlig tømning.
Sist tømt den 31.07.2024, med slamsugebil.

Med vennlig hilsen

Helene Wolla
Kundebehandler

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



Fra: Ingrid Skrindsrud / Aktiv <ingrid.skrindsrud@aktiv.no>
Sendt: tirsdag 22. april 2025 14:46
Til: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Emne: Forespørsel om slamanlegg for Gullhaugvegen 22

Hei!

Vårt firma har for salg Gullhaugvegen 22 tilhørende Jan- Arne Pettersen

Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

På forhånd takk og ha en fin dag! 😊

Vennlig hilsen,

Ingrid Kirkeengen Skrindsrud
Eiendomsmeglerfullmektig
(+47) 90 12 59 67 | www.aktiv.no |

Ingrid Skrindsrud / Aktiv

Fra: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Sendt: onsdag 23. april 2025 10:55
Til: Ingrid Skrindsrud / Aktiv
Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - 1201250040

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Fullført

Hei,

Siste tilsyn 22.07.2014, avsluttet uten avvik.
Forbruk 24: 4923 kWh

Mvh
John Henry Nilssen
Tilsynsingeniør/måleransvarlig
+47 97951047



Følg oss på SoMe:



Viktig informasjon:

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

Fra: Griug Post
Sendt: onsdag, 23. april 2025 07.00
Til: John Nilssen
Emne: VS: Rekvisisjon info e-verk - 1201250040

Fra: Ingrid Skrindsrud / Aktiv <ingrid.skrindsrud@aktiv.no>
Sendt: tirsdag 22. april 2025 14:43
Til: Griug Post <post@griug.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - 1201250040

Valdres Energi AS;
Spikarmoen 16
2900 Fagernes

Vår referanse:	Vår saksbehandler:	Telefon:	Vår dato:
1201250040	Ingrid Skrindsrud	901 25 967	22.04.2025

Det elektriske anlegget på Gullhaugvegen 22 - gnr. 4, bnr. 66 (Ideell andel 1/1) i Vestre Slidre kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Jan-Arne Pettersen	Bakkestjerneveien 19, 8515 Narvik	16.06.1974

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

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

For Valdres Energi AS;

Sted, dato Signatur

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post
ingrid.skrindsrud@aktiv.no.
På forhånd takk!

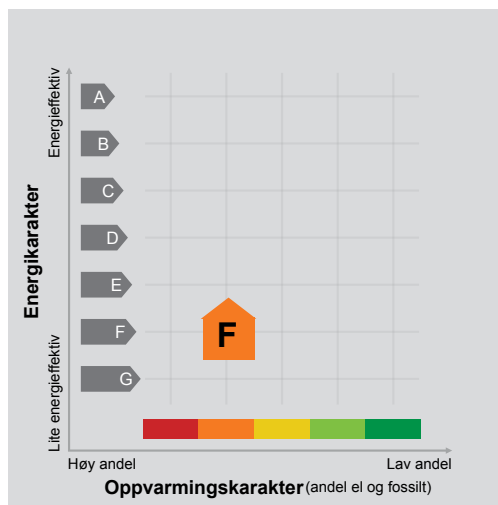
Vennlig hilsen
for Aktiv Valdres Eiendomskontor

Ingrid Skrindsrud
Eiendomsmeglerfullmektig
ingrid.skrindsrud@aktiv.no

ENERGIATTEST



Adresse	Gullhaugvegen 22
Postnummer	2973
Sted	RYFOSS
Kommunenavn	Vestre Slidre
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	66
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7769148
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-112638
Dato	29.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Skatteetaten

Dato
29.07.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3452 VESTRE SLIDRE

Gnr 4 Bnr 66 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Gullhaugvegen 22, 2973 RYFOSS

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 479 018

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 4, Bruksnummer 66 i 3452 VESTRE SLIDRE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

22.04.2025 kl. 14.28

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

22.04.2025 kl. 14.28

Adresse(r) :

Gateadresse: **Gullhaugvegen 22**

Gatenr: **1118**

Kommune: **VESTRE SLIDRE**

Postkrets: **2973 RYFOSS**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1990/1118-1/21 06.03.1990

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 50 000

Omsetningstype: Uoppgitt

PETERSEN AKSEL KARL

FØDT: 09.08.1947

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.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1989/5113-1/21 10.11.1989

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3452 GNR: 4

BNR: 1

2020/1712700-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0543 GNR: 4 BNR: 66

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.

Nabolagsprofil

Gullhaugvegen 22

Høyde over havet

981 m



Offentlig transport

🚗 Høyme Linje 305, 306	15 min 🚗 9.3 km
🚗 Kårstad Linje 305, 306	16 min 🚗 9.7 km

Avstand til byer

Fagernes	44 min 🚗
Gjøvik	2 t 7 min 🚗
Hamar	2 t 38 min 🚗
Oslo	3 t 25 min 🚗
Rjukan	134 km
Bergen	201 km
Molde	201.9 km
Trondheim	274.8 km

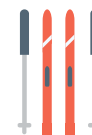
Ladepunkt for el-bil

🚗 Vang barne- og ungdomsskule	28 min 🚗
🚗 Vangstunet	29 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 96 m
- 64 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Raudalen Alpin
- Kjøretid: 46 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

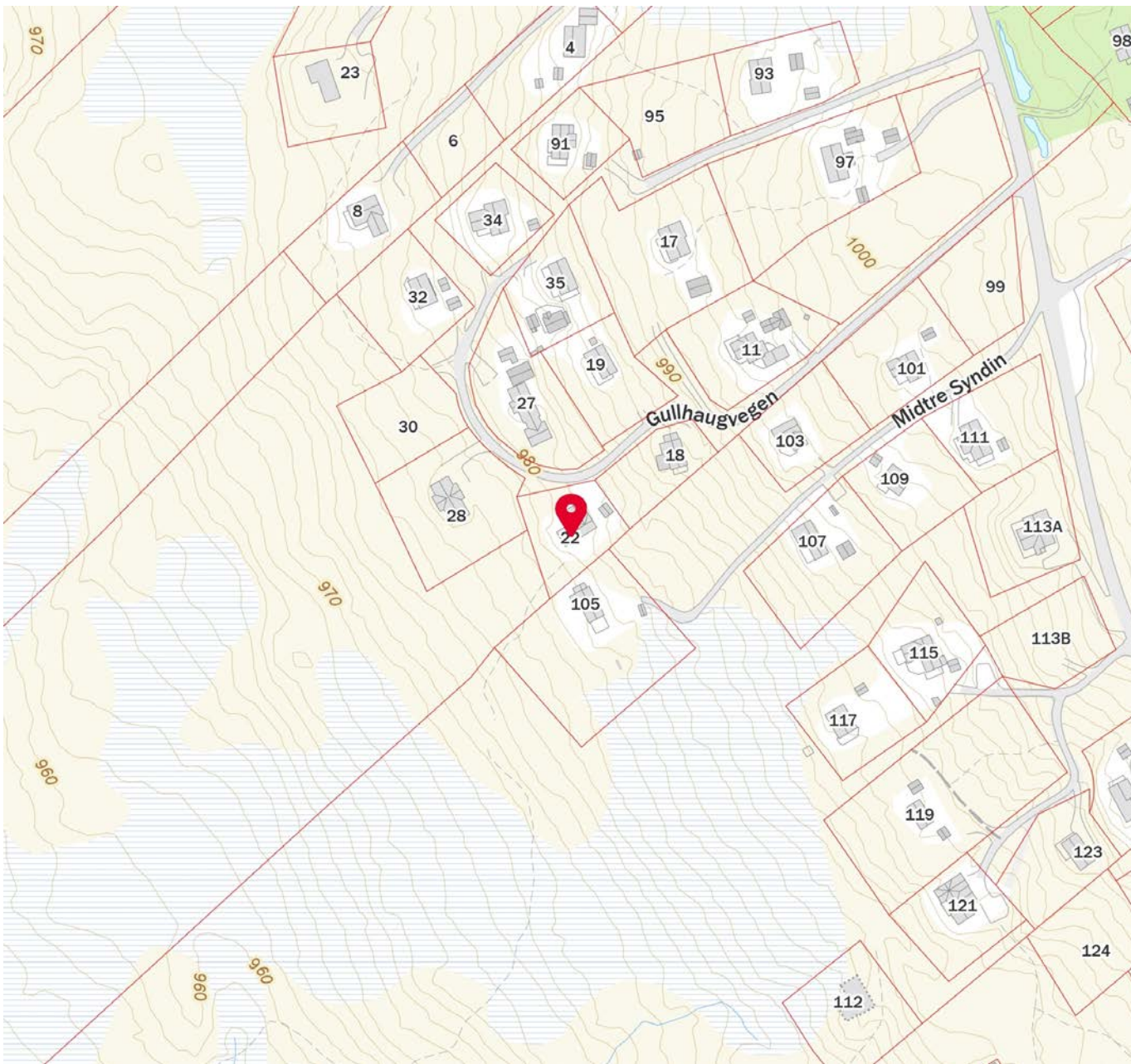
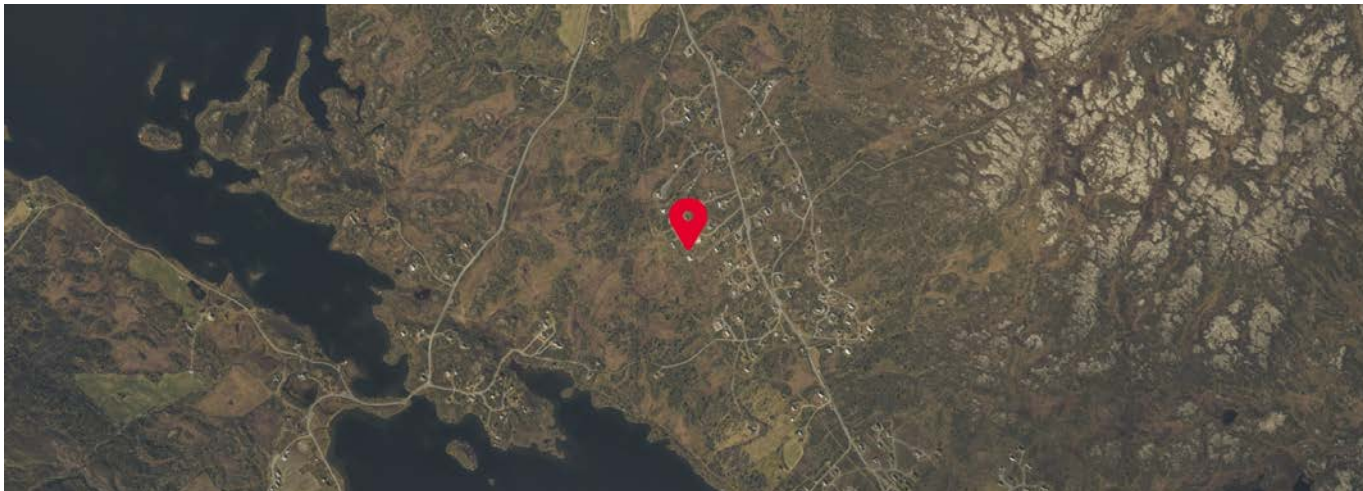
Lomen Stavkyrkje	19 min 🚗
Høre Stavkyrkje	20 min 🚗
Vikabråten	25 min 🚗
Garden Kvam	26 min 🚗
Beito Husky Tours	37 min 🚗

Sport

⚽ Ristetun Ballspill	17 min 🚗 10.2 km
⚽ Tveit stadion Fotball	20 min 🚗 14.2 km

Dagligvare

Snarkjøp Syndingstøga	9 min 🚶
-----------------------	---------





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. AVTREKKSVENTILATER 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 kontraktsignering 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Gullhaugvegen 22
2973 RYFOSS

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