

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 2 000 000,-
Omkostn.: Kr 51 350,-
Total ink omk.: Kr 2 051 350,-
Selger: Trine Elisabeth Norum
Jan-Erik Lund

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 64/72 kvm
Tomtstr.: 763.3 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 101
Oppdragsnr.: 1201250129

Fritidsdrøm i høyfjellet – nær alpinbakker, løypenett og majestetiske fjell!

Omgitt av nydelig høyfjellsterreng med majestetiske fjell, et flott løypenett og ski inn/ski ut til spennende alpinbakker er dette et flott sted hvor hele familien kan samles til opplevelserike dager gjennom hele året. Fra hytta, som ligger lett tilgjengelig fra både Øst- og Vestlandet, det er kort vei til butikker, og det er gangavstand til Filefjellstuene med servering, overnatting og ulike aktiviteter.

Hytta er innholdsrik med åpen løsning mellom stue og kjøkken, tre soverom, badstue og en koselig loftsetasje m. m. Den ligger på en eiendomsnaturtomt, har godt med sol og flott utsikt. Det monterer "ring hytta varm" for effektiv energistyring.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	46
Tilstandsrapport	48
Egenerklæringsskjema	72
Informasjon fra kommunen	77
Informasjon om el-anlegg	110
Bekreftelse på formuesverdi	111
Grunnbok og tinglyst dagbok	112
Nabolagsprofil	116
Budskjema	124

Om Synhaugvegen 73

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m² Vindfang, stue/kjøkken, gang, tre soverom, bad, toalettrom og garderobe.

BRA-e: 8 m² Badstue og to boder.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Utvendig bod ved terrasse har ikke målbart areal, gulvareal er 6 kvm.

Loftetasseten er innredet med gang og to soverom, ikke godkjent for bruk eller rom for varig opphold da det ikke er tilstrekkelig rømningsvei og ikke målbart areal pga lav takhøyde. Gulvareal er 27 kvm.

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

763.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet naturtomt beliggende i hellende fjellterreng ca. 970 moh.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

Beliggenhet

Denne koselige hytta ligger vakkert til i Synhaug Hyttefelt på Filefjell, ca. 970 moh. Den har nydelig utsikt utover vakkert fjellterreng med bla. Børrenosi og Skørnsnøse. Her er det godt med sol hele sommeren, men midtvinters gjemmer den seg litt bak fjellet og kommer frem igjen i midten av februar.

Her kan man glede seg til aktive dager i nydelig fjellterreng med alpinbakke og oppkjørte skiløyper nær hytta. Flere av fjelltoppene i nærheten, bla. Børrenøsi, Stugunøsi, Skørnsnøse, Stølsnosi og Finndalshorn, er populære turmål. Med kort vei til den vestre delen av Jotunheimen er også mulighetene mange for den som "samler" på totusenmeterstopper. De fleste toppene kan besøkes sommer som vinter, og en tur til Suletind på randonée er en fantastisk opplevelse.

Kongevegen over Filefjell har røtter tilbake til 1700-tallet, og er i seg selv en flott opplevelse. Etter restaureringen har den blitt tildelt priser både nasjonalt og internasjonalt. Kongevegen er en opplevelse både til fots og på sykkel. På Filefjell er det også muligheter for den som liker fiske, da en kan kjøpe fiskekort og leie robåt.

Vinterstid er det flotte langrennsløyper ca. 25 meter fra hytta. Løypene passer godt for både store og små. Hva med en runde rundt Otrøvannet, til Sulefjell, Varhovdtind eller en tur til DNT-hytta Sulebu? Skiløypene strekker seg milevis innover fantastisk høyfjellsnatur.

Ca. 100 meter fra hytta ligger en av Tyin-Filefjell Skisenter sine flott alpinbakker. Anlegget har hele 5 heiser og 14 nedfarter, så her er det noe for hele familien. Varmestøga serverer både mat og drikke, mens "Reint bord" sørger for afterski. Vinterstid avholdes det også kitekurs på Otrøvannet og Tyin for den som har lyst til å prøve noe nytt!

Fra hytta er det gangavstand, litt over 1 km, til Filefjellstuene med servering, overnatting og aktiviteter. Til Filefjellsenteret med bensinstasjon, dagligvare og sportsbutikk er det ca. 3 km.

Filefjell og Tyinkrysset ligger lett tilgjengelig nær E16 midt mellom Øst- og Vestlandet. Hovedveien er kjent for å være en sikker fjellovergang vinterstid, og har daglige bussavganger.

Velkommen til fjells!

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Frittliggende hytte.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidseiendommens bebyggelse er bestående av hytte.

Fritidsboligen har en tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm og vann, ikke avløp/kloakk. Grå/vaskevann til terreng. Toalettløsning med biodo/snurreddeløsning og kammer i kryprom.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1998 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, men det er registrert utførelser utført med egeninnsats/ufaglært og det må tas hensyn til dette kombinert med registrerte bemerkninger tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner.

Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklime, fuktsikring, etc.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på ufagmessighet, alder og slitasje med enkelte unntak.

For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Fritidsbolig

Byggeår: 1998. Byggeåret er basert på opplysninger fra kontaktperson, matrikelopplysning der igangsettelsestillatelse er gitt i 1998 og tegninger datert i 1997.

Tilbygg: 2015. Utvendig bod.

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

Vedlikehold: Bygget er preget av vedlikeholdsetterslep, det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten, bærer preg av utførelser utført med ufagmessighet som ikke er benevnt i hver tilfelle og må hensyntas utførelse som kan ha avvik utover normal god håndverkerskikk. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

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

Fundamentert med ringmur av betong, pilarer på bod/badstue og enkelt med

lettklinkerblokker på i utvendig bod.

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel og liggende i raust.

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

Montert takrenner med nedløp av plast og sortlakkert stål.

Montert brannstige for rømning på yttervegg i gavlvegg fra ene loftsrommet.

Koblede trevinduer med 1+1-lags glass med sprosser i ytre ramme.

Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang. Ytterdør av tre med glassfelt, adkomst til bod. Ytterdør av tre, adkomst til badstue.

Terrassedør av tre med glassfelt, adkomst til stue.

Terrasse på 27 kvm, overbygget ved inngang og gavlvegg mot vestlig retning. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

INNVENDIG

Gulv er belagt med heltregulv. Teppeliser på soverom. Laminat i vindfang og toalettrom. Gulvbelegg i garderobe.

Vegger er kledd med trepanel, tapet på enkelte vegger.

Himlinger er kledd med trepanel.

Bod sponplater, vegger er kledd med sponplater og trepanel i himling.

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.

Elementpipe i lettklinker, innvendig forblendet med naturstein i stue og ubehandlet på soverom. Heldekkende pipebeslag på pipe over tak.

Montert peisovn i stue med ubrennbar plate på gulv foran ovn.

Lakkert trapp av heltre med håndløper til loftetasjen.

Innvendig har fritidsboligen heltredører.

Plassbygd køyeseng på to soverom, plassbygd skap på et soverom.

Garderobeskap med skyvedører og speil på hovedsoverom.

Verditakst

Kr 2 000 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte med:

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

Loftsetasje med: Loftstue, disponibelt rom og gang.

Standard

Omgitt av nydelig høyfjellsterreng med majestetiske fjell, et flott løypenett og ski inn/ski ut til spennende alpinbakker er dette et flott sted hvor hele familien kan samles til opplevelsesrike dager gjennom hele året. Fra hytta, som ligger lett tilgjengelig fra både Øst- og Vestlandet, det er kort vei til butikker, og det er gangavstand til Filefjellstuene med servering, overnatting og ulike aktiviteter.

Hytta ligger på en trivelig naturtomt ved Synberget, ikke langt fra Grøvtølen. Her er det godt med sol og fin utsikt utover området, en utsikt som gjerne kan nytes fra badestampen!

Hytta har overbygd inngangsparti i tilknytning til en delvis overbygd terrasse. På denne er det fin plass til utemøbler.

Inne i hytta er det en åpen og luftig stue med mønet himling og mange vinduer som slipper lyset og naturen inn i rommet. I stua er det en større spisegruppe, og det er et koselig sofahjørne hvor familien kan samles etter aktive dager i frisk natur. Nær den natursteinsforblendede pipa er det peisovn som gir god varme til rommet.

Fra stua er det åpent inn til kjøkken med heltre innredning med over-og underskap, samt heltre benkeplate med nedfelt stålkum. Kjøkkeninnredningen har godt med skaplass og frittstående hvitevarer med komfyr, kjøl-/fryseskap og mikrobølgeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I hytta er det tre soverom, hvorav ett med dobbeltseng og plassbygd garderobeskap med skyvedører og speil. På de to andre soverommene er det plassbygde køyesenger.

Hytta har et praktisk bad med flislagt gulv og varmekabler. På badet er det lys baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, og speil med belysning. Det er også dusjkabinett med tråpumpe og vannbeholder. Eget toalettrom med

snurredo-løsning med lufting til over tak og kammer i kryprom. Om en skulle ønsker å avslutte en lengre skitur med en avslappende stund i badstua, er det også muligheter for det, for i hyttas tilbygg er det badstue med plassbygde benker og elektrisk badstueovn.

Fra det romslige vindfanget er det trapp opp til en koselig loftsetasje med sjarmerende skråtak. Her er det stue med større sofa, garantert populært for familiens barn og ungdommer. I loftsetasjen er det også et innredet rom. Dette har selger benyttet som et ekstra soverom, men grunnet lav takhøyde og manglende rømningsvei er dette rommet ikke godkjent for varig opphold/soverom. Rommet er godt egnet for lek, lagring eller kanskje "hyttekontor", for den som har mulighet til å jobbe fra hytta, og med det få ekstra dager på fjellet.

Det er godt med oppbevaringsplass i både gang og vindfang, samt i en innvendig bod/garderobe. Hytta har også to boder, som nevnt en i tilbygg, og en med adkomst fra terrassen. Med flere boder er det god plass til ved og redskap, samt ski, sykler og annet som aktive familier trenger i vakker høyfjellsnatur.

Hytta har innlagt vann til kran på bad og yttervegg, men dette er ikke omsøkt. Hovedvannledning av plast med varmekabel og stoppekran er plassert på badet.

Det er montert "ring hytta varm" for lun og god varme når en kommer opp på hytta en frisk høst-/vinterkveld.

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 besikket fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Ved stikkprøve av vindskie var denne løs ved sideforskyvning

Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag,TG2

Montert takrenner med nedløp av plast og sortlakkert stål.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel og liggende i raust. Montert brannstige for rømning på yttervegg i gavlvegg fra ene loftsrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis ligger kledning/yttervegg nært terreng som kan føre til fuktpåkjenning mot veggkonstruksjon, anbefales tiltak og forbedring.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.
- 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.

Vinduer,TG2

Koblede trevinduer med 1+1-lags glass med sprosser i ytre ramme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er registrert at vindu på hovedsoverom har skjevheter og tar i karm ved lukking, årsak kan være skjevhet i bygning som årsakssammenheng.

Tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer må justeres.

Dører,TG2

Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang. Ytterdør av tre med glassfelt, adkomst til bod. Ytterdør av tre, adkomst til badstue. Terrassedør av tre med glassfelt, adkomst til stue.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrasse på 27 kvm, overbygget ved inngang og gavlvegg mot vestlig retning. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Terrasse har vedlikeholdsbehov, det er registrert skjevheter og avvik på terrassegulv. Rekkverk har skjevheter og utsig ved sideforskyning. Fundamentert enkelt på grunn av lettklinkerblokker, utsatt for bevegelse i grunn.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendig

Overflater, TG2

Gulv er belagt med heltregulv. Teppeliser på soverom. Laminat i vindfang og toalettrom. Gulvbelegg i garderobe. Vegger er kledd med trepanel, tapet på enkelte vegger. Himlinger er kledd med trepanel. Bod sponplater, vegger er kledd med sponplater og trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert mangler finish arbeid i overganger og ufagmessighet der det er gjenstående arbeid generelt i hytta, oppussing/oppgraderinger må påregnes og anbefales gjennomgang av bygning før tiltak. Da det bla er registrert at dampsperre ikke er tett i overganger og er kappet stedvis, anbefales gjennomgang da konstruksjoner var lukket. Det er registrert brukslitasje med riper på gulv. Teppeliser er løse og ikke tilstrekkelige overganger mot vegg mm.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

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 20 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 35 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

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

Elementpipe i lettklinker, innvendig forblendet med naturstein i stue og ubehandlet på soverom. Heldekkende pipebeslag på pipe over tak. Montert peisovn i stue med ubrennbar plate på gulv foran ovn. 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 trebord over lukket kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Kryprom er registrert ihenhold til referansenivå, bemerket pilarer på grunn under hytte med plassbygd bjelke, registrert skjevheter i denne og årsakssammenheng med registrerte skjevheter i gulv da denne går uavhengig av yttermur og anbefales etablering på yttermur.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendige trapper,TG2

Lakkert trapp av heltre med håndløper til loftetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Trappen til loftetasjen er bratt og smal. Åpning rundt trappe nedløp mangler rekkverk og fallfare, samt trapp er løs og vegg bak trapp fremstår uferdig. Hvilket er i strid med de krav som gjelder for trapp når denne fører til rom med måleverdig areal. Loftetasjen har ikke måleverdig areal (blant annet takhøyde under 1,9 m), men rommet er panelt og fremstår som at det kan brukes til boligformål slik som ekstra soveplass osv.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendige dører,TG2

Innvendig har fritidsboligen heltredører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom

1.etasje > Bad

Generell,TG3

Bad har fliser på gulv med synlig sokkel/oppbrett av gulvbelegg som antatt tettesjikt, vegger kledd med trepanel og våtromstapet. Himling er kledd med trepanel. Montert dusjkabinett med tråpumpe og vannbeholder. Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil med belysning. Varmekilde av varmekabler. Badet er konstruert som et enkelt baderom innlagt vann til hovedvannledning på selve badet, men ikke for selve vvs-utstyr eller innvendige vannledninger og er ikke å betrakte som et fullverdig våtrom. Det er benyttet overflater som ikke tåler belastning av fukt stedvis, men rommet har og vil kunne fungere ved forsiktig bruk. Baderom er fra byggeåret og teknisk forskrift fra 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet. På bakgrunn av tilstand, levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimer satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt. Følgende avvik er registrert i rommet: - Tettesjikt er ukjent trolig gulvbelegg under fliser og forventet levetid på evt. tettesjikt i våtsoner er vurdert til å være oppmot oppbrukt. - Det er registrert registrert bom (hullrom) på fliser i sin helhet med sprekkdannelse i enkelte fliser og fuger. - Tettesjikt er ikke synlig under klemring fra sluk, overgang sluk, skjøter og oppbrett vegg er ikke synlig/dokumentert.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1.etasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

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

Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredning i heltre med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Må firetas lokale tiltak for å lukke avvik.

Spesialrom

Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Toalettrom har laminatgulv, vegger i brystning med malte plater og tapet. Himling er kledd med trepanel. Montert snurreddløsning med lufting til over tak og kammer i kryprom.

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.

Badstue

Overflater og konstruksjon,TG2

Badstue har sponplategulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Plassbygd sittebenk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Registrert ufagmessighet og gjenstående arbeid, skjulte konstruksjoner er ikke mulig å undersøke og bør gjennomgås for tilstrekkelig oppbygging av en badstue.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Teknisk anlegg,TG2

Badstue elovn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Tekniske installasjoner

Andre VVS-installasjoner, TG2

Hovedvannledning av plast med varmekabel og stoppekran plassert på bad, med kran i bad og på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er innlagt vann til bad på hytte, det er ikke kjent at det foreligger utslippstillatelse for gitt løsning og må etableres utvendig på yttervegg eller omsøkes med etablering av avløpsanlegg. Vannledning er ført ut yttervegg i isoterm ledning og grunt i terrenget med fare for frost, selv om det er montert varmekabel på ledning bør isolering vurderes.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Elektrisk anlegg, TG2

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser er plassert i garderobe. Avleser er skiftet i 2016. Tilstandsgrad er satt utifra at det ikke foreligger dokumentasjon for arbeid utført etter 1999.

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. -
Kommentar: Installert i 1997 og med badstu i 2002

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? - Ja. Kommentar: Vi har brukt Bjørn Bjørneseth Installasjon AS, Ryfoss. Han er pensjonist nå.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? - Ja. Kommentar: Ja, til badstu i 2002. Har ringt Bjørneseth og han sier han ikke har noe dokumentasjon lenger.

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

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

Generelt om anlegget:

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Branntekniske forhold, TG3

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat i begge etasjer.

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

Kommentar: Eldre enn ti år

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundamentert med ringmur av betong, pilarer på bod/badstue og enkelt med lettklinkerblokker på i utvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fundamentert som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta og løsning av utvendig bod er utsatt for bevegelser da denne er ført rett på terreng. Det er registrert skjevheter i denne delen og ikke egnet mot hyttas konstruksjon da det er to uavhengige løsninger. Inspeksjon av grunnmur i sin helhet var ikke mulig å inspisere pga nedfylte masser rundt mur, men ved dreneringsarbeid vil mur avdekkes og kontroll av mur anbefales der tiltak vurderes.

Tiltak:

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

Terrengforhold, TG2

Tomt er bestående av naturtomt i skrående fjellterreng med bjørkeskog ca 960 m.o.h.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Jmf NVE sitt rasfare kart ligger nedre del av eiendommen under område for rasfare.

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert og med innbo og løsøre som forevist på visning.
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, dekoder osv,) følger kun med i handelen dersom dette er angitt spesielt i salgsoppgaven.

Parkering

Ved hytta.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

2016179

Diverse

Valdres Brannvesen opplyser: "Vi har ikke hatt tilsyn/feiling i objektet ennå, vi har derfor ikke registrert noen tiltak/avvik eller anmerkninger på objektet."

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

av hjemmel.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Peisovn i stue.

Varmekabler i gulv på bad.

Panelovner.

Det er montert "Ring hytta varm".

Info strømforbruk

Vang energi opplyser:

Planlagt kontroll av 15. august 2015, men vi klarer ikke finne dokumentasjon på gjennomført kontroll.

Forbruk 2024: 8 266 kWh. Dette vil variere ihht bruk av eiendommen.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

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 2 000 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25.

Feiegebyr pr år: kr. 457,-.

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

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 445.750,-.

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:

Brøyting ca. kr. 8.000,- om man ønsker helårsvei inn til hytta.

Velavgift/ Vedlikehold vei: ca kr. 300,- (Vedlikehold av vei inngår i velavgiften.)

Løypeavgift: ca. kr. 1.100,- . Frivillig løypeavgift. Vi oppfordrer alle til å betale løypeavgift for å sikre gode, oppkjørte skiløyper i området.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5, bruksnummer 101 i Vang kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3454/5/101:

07.01.2011 - Dokumentnr: 14047 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om boring av brønnen, fremtidig drift og vedlikehold

25.07.1988 - Dokumentnr: 3319 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3454 Gnr:5 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 149139 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0545 Gnr:5 Bnr:101

07.01.2011 - Dokumentnr: 14047 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3454 Gnr:5 Bnr:102

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen.
Det foreligger byggesøknad.

Generell informasjon fra kommunen:

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

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Byggetegning er datert 1997, det er omtrent som dagens bruk unntatt deler av bod som er senere innredet som badstue i innerste del av rommet. Tilbygg av utvendig bod er ikke kjent byggemeldt.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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.

(Om man ikke ønsker å betale for brøyting inn til hytta, er det mulig å leie snøscootertransport fra Joker, Tyinkrysset.)

Eiendommen har vannforsyning fra felles brønn med naboeiendom, vannledning med kran på bad. (Kaldtvann)

Avløp for gråvann/vaskevann til terreng.

Toalettløsning med biodo/snurredoløsning og kammer i kryprom.

Det er ikke kjent at det foreligger utslippstillatelse, vann er innlagt på bad og avløp med utslippstillatelse må etableres.

Det vil være kjøpers ansvar, risiko og kostnad å søke om utslippstillatelse.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommunedelplaner

Id: 2015003

Navn: Kommunedelplan Tyinkrysset

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 18.11.2021

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

Id: 0545R054

Navn: R54 – Synhaug

Plantype 30: (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 24.04.2008

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/152/F%c3%b8resegner.pdf>

Kommunedelplaner under arbeid

Id: 2015003-2

Navn: Kommunedelplan Tyinkrysset

Status: Planforslag

Plantype: Kommunedelplan

Id: 0545R054

Navn: R54 – Synhaug

Status: Endelig vedtatt arealplan

Plantype: 30 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)

Reguleringsplaner

Id: 0545R054

Navn: R54 – Synhaug

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 24.04.2008

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/152/F%c3%b8resegner.pdf>

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Deler av eiendommen ligger i faresone for skred i bratt terreng.
- Eiendommen ligger i et moderat til lavt aktsomhetsområde for radon
- Eiendommen ligger i delfelt vannkraft Eidsfoss, Eidsfoss kraftverk
- Eiendommen ligger i verneplan for vassdrag - Otrøelva
- Eiendommen ligger i verneskog mot fjell

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

2 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

50 000 (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))

51 350 (Omkostninger totalt)

67 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

70 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 051 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 067 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 070 050 (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 51 350

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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.990,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 2,95 % 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

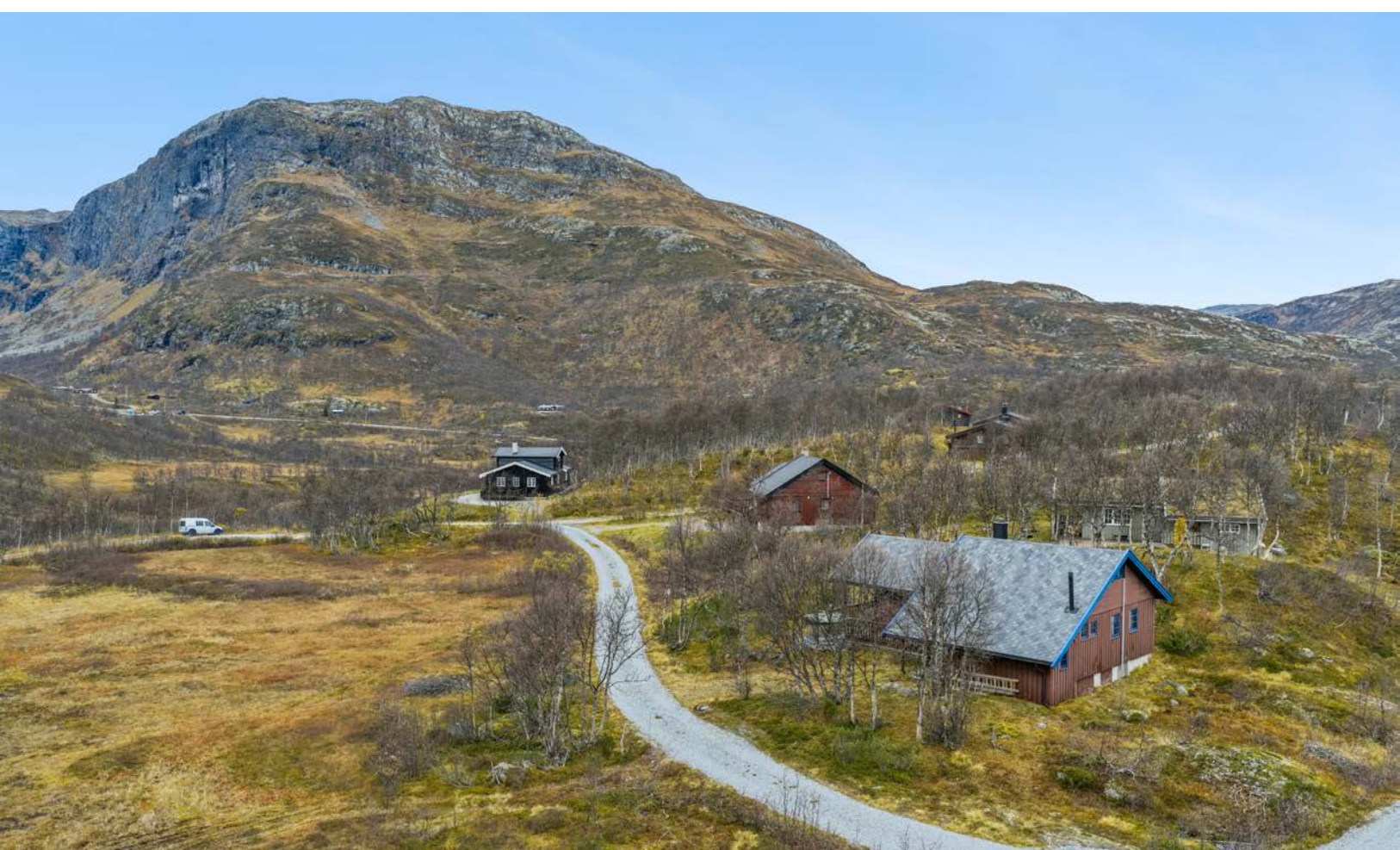
Ingrid Skrindsrud
Eiendomsmeglerfullmektig
ingrid.skrindsrud@aktiv.no
Tlf: 901 25 967

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

24.10.2025





Velkommen inn!







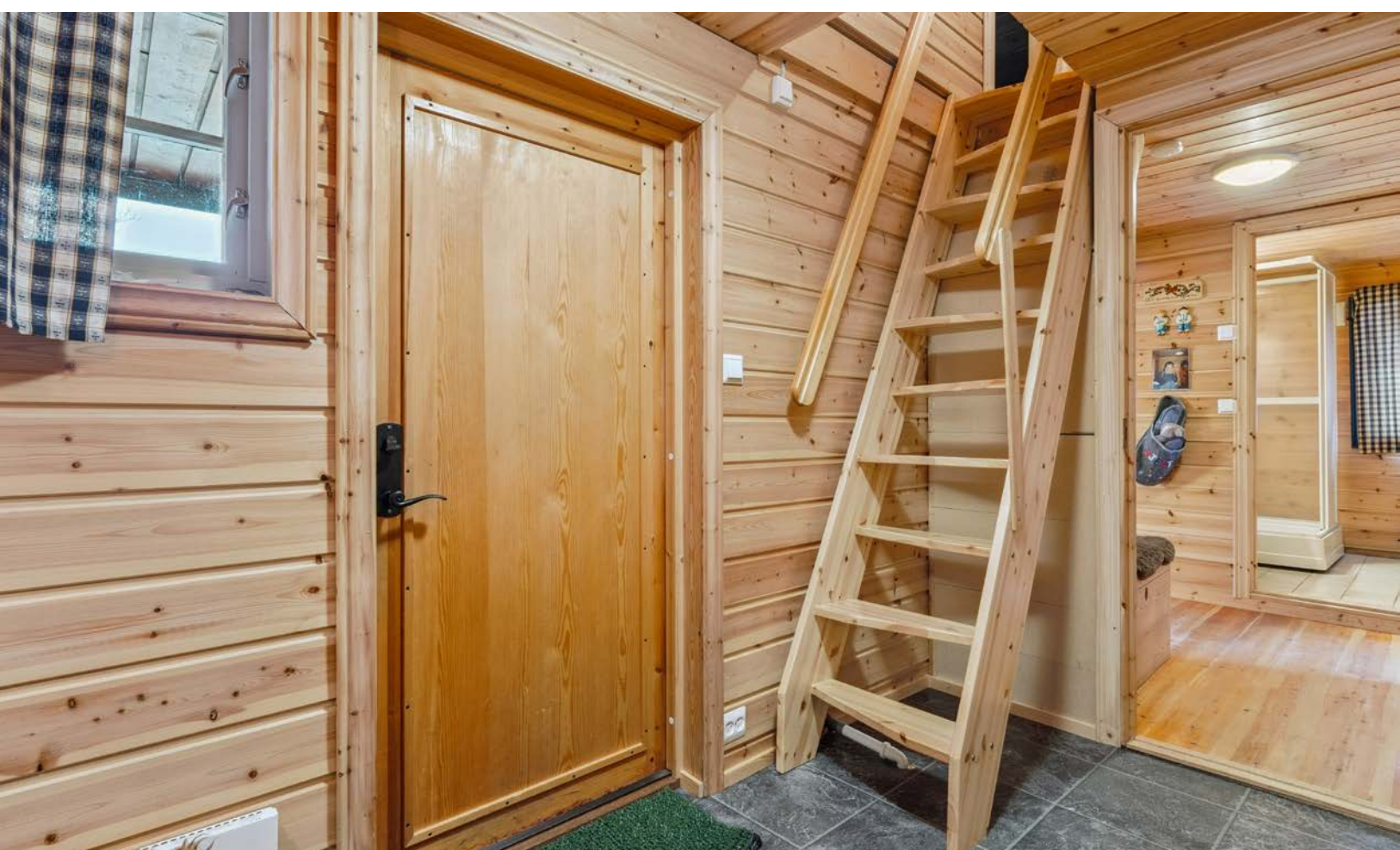








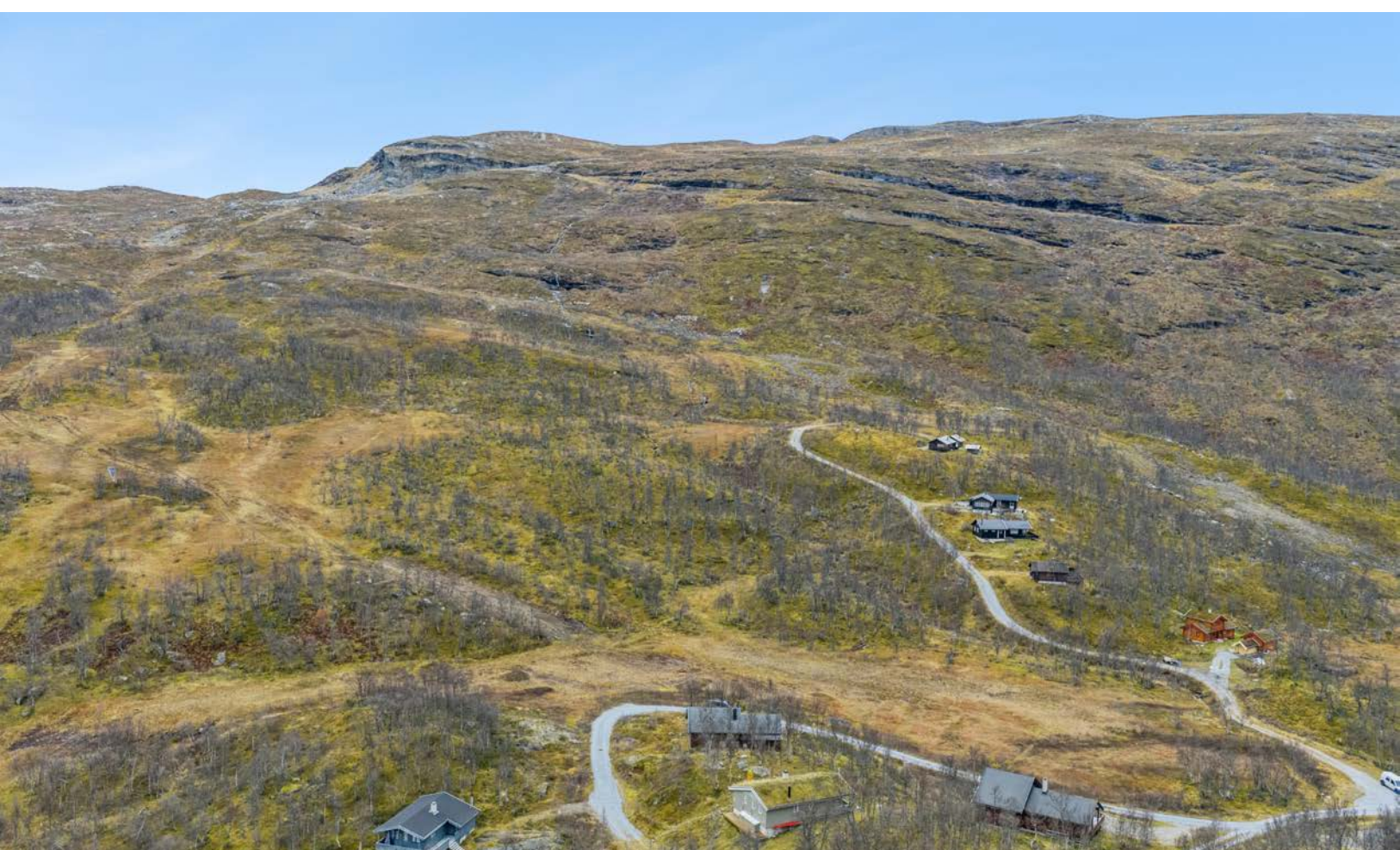




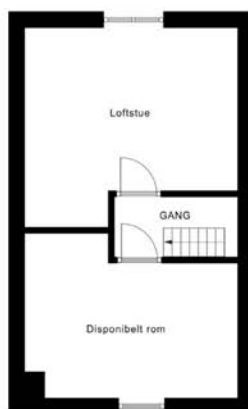








Plantegning



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

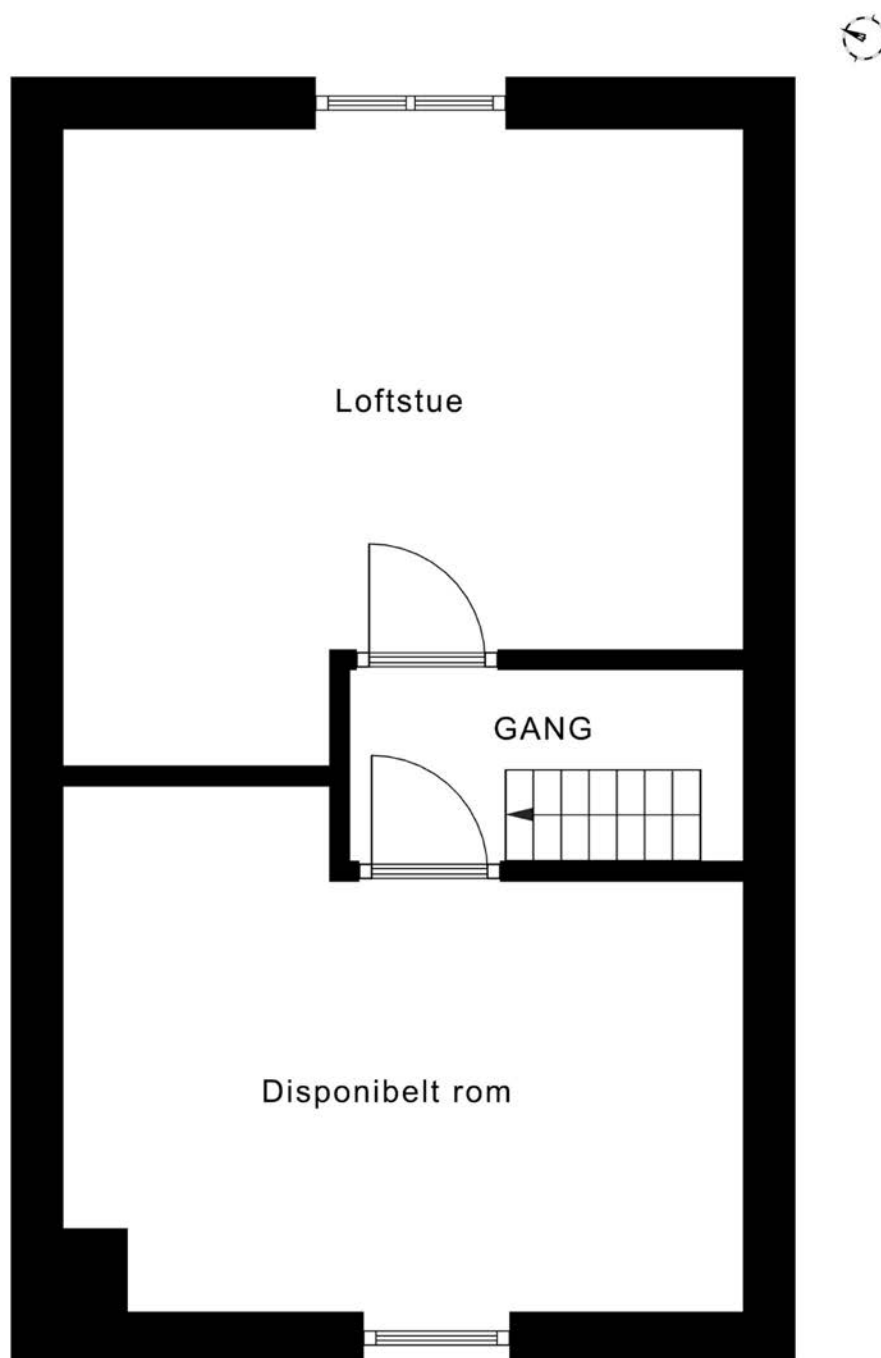


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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
 Synhaugvegen 73, 2985 TYINKRYSSET
 VANG kommune
 gnr. 5, bnr. 101

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 02.10.2025

Rapportdato: 17.10.2025

Oppdragsnr.: 11138-1741

Referansenummer: RC1828

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2025352



 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 ligger på Tyinkrysset ved Synberget ovenfor Grøvtølen i Vang kommune. Beliggende fint til med gode solforhold og utsikt utover området og omkransende fjellområder. Ski in/out til alpinbakke i Tyn Skisenter der nedfart ligger like ved og preparert langrensløype tilknyttet et stort løypenett. Fint tur terreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet. Kort avstand til nærbutikk i Tyinkrysset og gangavstand til restaurant til bla. Filefjellstuene.

Fritidseiendommens bebyggelse er bestående av hytte. Fritidsboligen har en tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm og vann, ikke avløp/kloakk. Grå/vaskevann til terreng. Toalettløsning med biodo/snurreddoløsning og kammer i kryprom.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1998 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, men det er registrert utførelser utført med egeninnsats/ufaglært og det må tas hensyn til dette kombinert med registrerte bemerkninger tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklime, fuktsikring, etc.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på ufagmessighet, alder og slitasje med enkelte unntak.

For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Fundamentert med ringmur av betong, pilarer på bod/badstue og enkelt med lettklinkerblokker på i utvendig bod.

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel og liggende i raust.

Saltakkonstruksjon med takstoler, limtre og sperrer. Taktekkingen er av pappshingel. Montert takrenner med nedløp av plast og sortlakkert stål.

Montert brannstige for rømning på yttervegg i gavlvegg fra ene loftsrommet.

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

Terrasse på 27 kvm, overbygget ved inngang og gavlvegg mot vestlig retning. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert

rekkeverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med heltregulv. Teppeliser på soverom. Laminat i vindfang og toalettrom. Gulvbelegg i garderobe. Vegger er kledd med trepanel, tapet på enkelte vegger. Himlinger er kledd med trepanel.

Bod sponplater, vegger er kledd med sponplater og trepanel i himling.

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.

Elementpipe i lettklinker, innvendig forblendet med naturstein i stue og ubehandlet på soverom. Heldekkende pipebeslag på pipe over tak.

Montert peisovn i stue med ubrennbar plate på gulv foran ovn.

Lakkert trapp av heltre med håndløper til loftetasjen.

Innvendig har fritidsboligen heltredører.

Plassbygd køyeseng på to soverom, plassbygd skap på et soverom. Garderobeskap med skyvedører og speil på hovedsoverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad har fliser på gulv med synlig sokkel/oppbrett av gulvbelegg som antatt tettesjikt, vegger kledd med trepanel og våtromstapet.

Himling er kledd med trepanel.

Montert dusjkabinett med tråpumpe og vannbeholder.

Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil med belysning. Varmekilde av varmekabler.

Badet er konstruert som et enkelt baderom innlagt vann til hovedvannledning på selve badet, men ikke for selve vvs-utstyr eller innvendige vannledninger og er ikke å betrakte som et fullverdig våtrom. Det er benyttet overflater som ikke tåler belastning av fukt stedvis, men rommet har og vil kunne fungere ved forsiktig bruk.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i heltre med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum av stål.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har laminatgulv, vegger i brystning med malte plater og tapet. Himling er kledd med trepanel. Montert snurreddoløsning med lufting til over tak og kammer i kryprom.

Badstue har sponplategulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Plassbygd sittebenk. El-badstue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Hovedvannledning av plast med varmekabel og stoppekran plassert på bad, med kran i bad og på yttervegg.
Det er avløpsrør av plast.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i bad.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser er plassert i garderobe. Avleser er skiftet i 2016.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er bestående av naturtomt i skrående fjellterreng med bjørkeskog ca 960 m.o.h.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	72 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	72 m ²
Totalpris	2 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

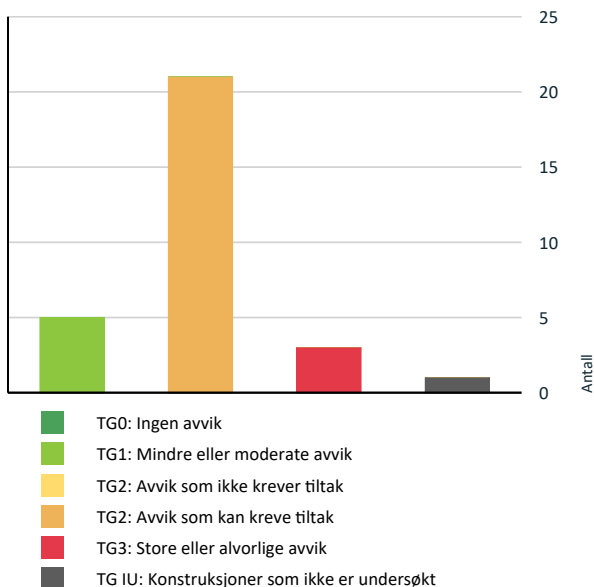
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggetegning er datert 1997, det er omtrent som dagens bruk unntatt deler av bod som er senere innredet som badstue i innerste del av rommet. Tilbygg av utvendig bod er ikke kjent byggemeldt.

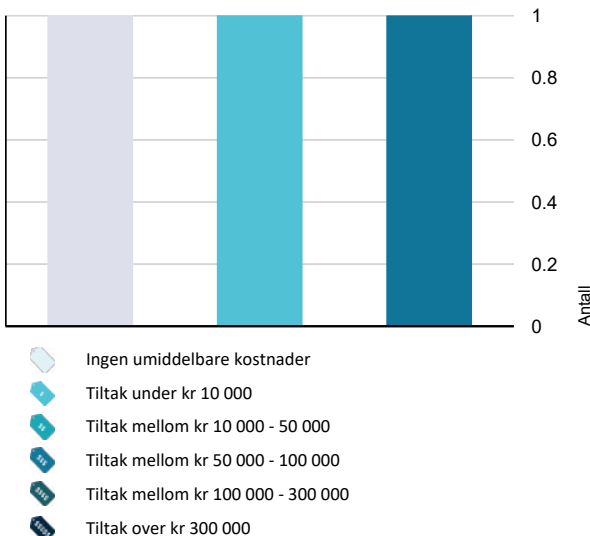
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av fritidsbolig på eiendommen 5/101 i Vang 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	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 trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > 1.etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > 1.etasje > Badstue > Teknisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra kontaktperson, matrikelopplysning der igangsettelsestillatelse er gitt i 1998 og tegninger datert i 1997.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er preget av vedlikeholdsetterslep, det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten, bærer preg av utførelser utført med ufagmessighet som ikke er benevnt i hver tilfelle og må hensyntas utførelse som kan ha avvik utover normal god håndverkerskikk. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2015	Tilbygg	Utvendig bod

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besikket fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Ved stikkprøve av vindskie var denne løs ved sideforskyvning.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Taktekking er fra byggeår, forventet levetid er oppmot oppbrukt og det er registrert slitasje med mose spesielt på ene takflaten

TG 2 Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av plast og sortlakkert stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Mangler tilstrekkelig bortledning av takvann på enkelte nedløp/utkast

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel og liggende i raust. Montert brannstige for rømning på yttervegg i gavlvegg fra ene loftsrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis ligger kledning/yttervegg nært terreng som kan føre til fuktpåkjenning mot veggkonstruksjon, anbefales tiltak og forbedring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

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.



Vedlikeholdsbehov



Yttervegg ligger stedvis nært terreng med fare for fuktpåkjenning



Vedlikeholdsbehov



Åpninger og ufagmessighet registrert mot veggkonstruksjon

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkkonstruksjon med takstoler, limtre og sperrer. Konstruksjonen er ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmuligheter. Det er registrert små spalter i gesims, men lufting for øvrig er ikke kjent. For tilstandsvurdering anbefales nærmere undersøkelse, men det er registrert fra bod/badstue at lufting er tildekket.

Vinduer

Koblede trevinduer med 1+1-lags glass med sprosser i ytre ramme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert at vindu på hovedsoverom har skjevheter og tar i karm ved lukking, årsak kan være skjevhet i bygning som årsakssammenheng.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer må justeres.



Vedlikeholdsbehov av vinduer

Dører

Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang.

Ytterdør av tre med glassfelt, adkomst til bod.

Ytterdør av tre, adkomst til badstue.

Terrassedør av tre med glassfelt, adkomst til stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



Vedlikeholdsbehov, spesielt av terrassedør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 27 kvm, overbygget ved inngang og gavlvegg mot vestlig retning. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrasse har vedlikeholdsbehov, det er registrert skjevheter og avvik på terrassegulv. Rekkverk har skjevheter og utsig ved sideforskyning. Fundamentert enkelt på grunn av lettklinkerblokker, utsatt for bevegelse i grunn.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Avvik på terrassegulv og vedlikeholdsbehov



Skjevheter i rekkverk

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er belagt med heltregulv. Teppeliser på soverom. Laminat i vindfang og toalettrom. Gulvbelegg i garderobe. Vegger er kledd med trepanel, tapet på enkelte vegger. Himlinger er kledd med trepanel.

Bod sponplater, vegger er kledd med sponplater og trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

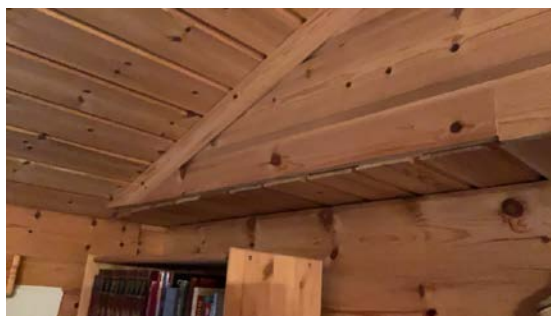
Det er registrert mangler finish arbeid i overganger og ufagmessighet der det er gjenstående arbeid generelt i hytta, oppussing/oppgraderinger må påregnes og anbefales gjennomgang av bygning før tiltak. Da det bla er registrert at dampspærre ikke er tett i overganger og er kappet stedvis, anbefales gjennomgang da konstruksjoner var lukket.

Det er registrert brukslitasje med riper på gulv.

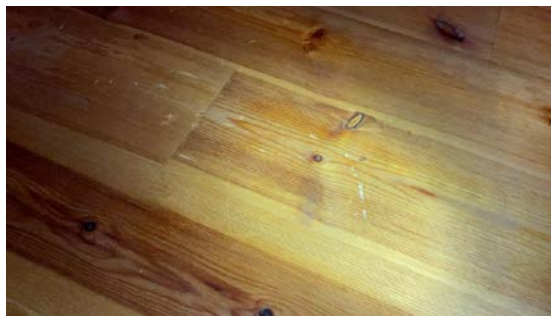
Teppeliser er løse og ikke tilstrekkelige overganger mot vegg mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Stedvis manglende finish arbeid

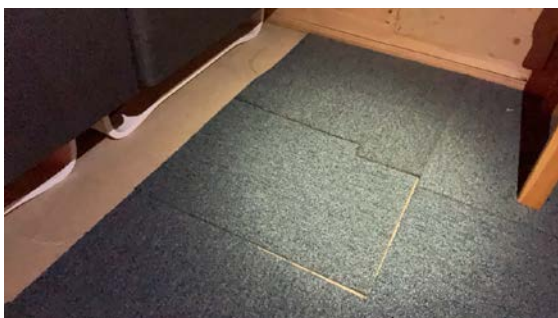


Brukslitasje med hakk/riper på gulv

Tilstandsrapport



Sprekke dannelse i plateskjøt på tapet



Løse teppefliser over sponplategulv, ikke fagmessig utførelse der gulv er løst, mangler stedvis og ikke tilstrekkelige overganger

! TG 3 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 20 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 35 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! 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

Elementpipe i lettklinker, innvendig forblendet med naturstein i stue og ubehandlet på soverom. Heldekkende pipebeslag på pipe over tak. Montert peisovn i stue med ubrennbar plate på gulv foran ovn.

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 trebord over lukket kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kryprom er registrert i henhold til referansenivå, bemerket pilarer på grunn under hytte med plassbygd bjelke, registrert skjevheter i denne og årsakssammenheng med registrerte skjevheter i gulv da denne går uavhengig av yttermur og anbefales etablering på yttermur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

! TG 2 Innvendige trapper

Lakkert trapp av heltre med håndløper til loftetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen til loftetasjen er bratt og smal. Åpning rundt trappe nedløp mangler rekkverk og fallfare, samt trapp er løs og vegg bak trapp fremstår uferdig.

Hvilket er i strid med de krav som gjelder for trapp når denne fører til rom med måleverdig areal. Loftetasjen har ikke måleverdig areal (blant annet takhøyde under 1,9 m), men rommet er panelt og fremstår som at det kan brukes til boligformål slik som ekstra soveplass osv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen heltredører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Plassbygd kjøyeseng på to soverom, plassbygd skap på et soverom.
Garderobeskap med skyvedører og speil på hovedsoverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv med synlig sokkel/oppbrett av gulvbelegg som antatt tettesjikt, vegger kledd med trepanel og våtromstapet. Himling er kledd med trepanel.

Montert dusjkabinett med tråpumpe og vannbeholder.

Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil med belysning. Varmekilde av varmekabler.

Badet er konstruert som et enkelt baderom innlagt vann til hovedvannledning på selve badet, men ikke for selve vvs-utstyr eller innvendige vannledninger og er ikke å betrakte som et fullverdig våtrom. Det er benyttet overflater som ikke tåler belastning av fukt stedvis, men rommet har og vil kunne fungere ved forsiktig bruk.

Baderom er fra byggeåret og teknisk forskrift fra 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

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

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Tettesjikt er ukjent trolig gulvbelegg under fliser og forventet levetid på evt. tettesjikt i våtsoner er vurdert til å være oppmot oppbrukt.
- Det er registrert registrert bom (hullrom) på fliser i sin helhet med sprekke dannelse i enkelte fliser og fuger.
- Tettesjikt er ikke synlig under klemring fra sluk, overgang sluk, skjøter og oppbrett vegg er ikke synlig/dokumentert.

Vurdering av avvik:

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

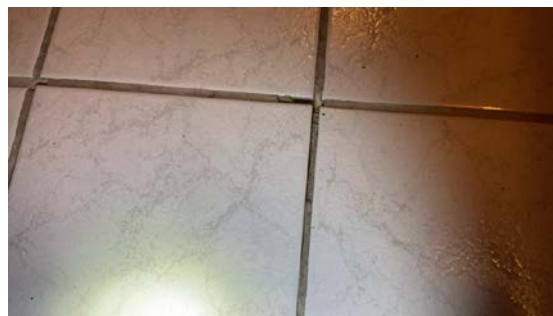
Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekker i flis



Bom (hullrom) med løse fliser og sprekker i fuger



Fra sluk ble ikke tettesjikt registrert under klemring



Overgang vannledning gjør til gjennomføring er i våtsone der tettesjikt er kappet ned til gulv

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i heltre med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

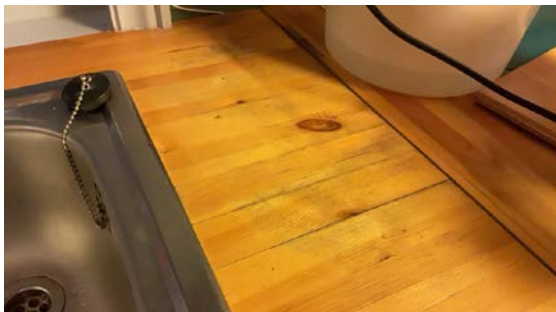
Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må firetas lokale tiltak for å lukke avvik.



Vedlikeholdsbehov på bla. benkeplate som er preget av fuktpåkjønning

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har laminatgulv, vegger i brystning med malte plater og tapet. Himling er kledd med trepanel. Montert snurreddløsning med lufting til over tak og kammer i kryprom.

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.

1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue har sponplategulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Plassbygd sittebenk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrert ufagmessighet og gjenstående arbeid, skjulte konstruksjoner er ikke mulig å undersøke og bør gjennomgås for tilstrekkelig oppbygging av en badstue.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Badstue elovn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast med varmekabel og stoppekran plassert på bad, med kran i bad og på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er innlagt vann til bad på hytte, det er ikke kjent at det foreligger utslippstillatelse for gitt løsning og må etableres utvendig på yttervegg eller omsøkes med etablering av avløpsanlegg.

Vannledning er ført ut yttervegg i isotherm ledning og grunt i terrenget med fare for frost, selv om det er montert varmekabel på ledning bør isolering vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 1 Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i bad.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser er plassert i garderobe. Avleser er skiftet i 2016.

Tilstandsgrad er satt utifra at det ikke foreligger dokumentasjon for arbeid utført etter 1999.

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.
1997 Installert i 1997 og med badstu i 2002
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Vi har brukt Bjørn Bjørneseth Installasjon AS, Ryfoss. Han er pensjonist nå.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Ja, til badstu i 2002.
Har ringt Bjørneseth og han sier han ikke har noe dokumentasjon lenger.
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
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann.



Sikringsskap

3 Branntekniske forhold

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

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

Monteret røykvarsler og brannslukningsapparat i begge etasjer.

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei
2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

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

Ja Eldre enn ti år

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TO 2

Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur av betong, pilarer på bod/badstue og enkelt med lettklinkerblokker på i utvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fundamentert som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta og løsning av utvendig bod er utsatt for bevegelser da denne er ført rett på terreng. Det er registrert skjevheter i denne delen og ikke egnet mot hyttas konstruksjon da det er to uavhengige løsninger.

Inspeksjon av grunnmur i sin helhet var ikke mulig å inspisere pga nedfylte masser rundt mur, men ved dreneringsarbeid vil mur avdekkes og kontroll av mur anbefales der tiltak vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Utvendig bod har enkel fundamentering

TO 2

Terrengforhold

Tomt er bestående av naturtomt i skrående fjellterreng med bjørkeskog ca 960 m.o.h.

Vurdering av avvik:

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

Jmf NVE sitt rasfare kart ligger nedre del av eiendommen under område for rasfare.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.



Terrengjustering/fall bør endres, samt avstand fra yttervegg og terreng bør være større for å unngå fuktpåkjenning

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

72 m²/64 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Toalettrom, Garderobe, 2 Gang, 5 Soverom, Bad, Stue/kjøkken, 2 Bod, Badstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 000 000

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Finndalsvegen 177 ,2985 TYINKRYSSET 0 m ² 1999 0 sov	03-12-2019		2 200 000		2 200 000	
2 Grøvtstølvegen 10 ,2985 TYINKRYSSET 0 m ² 1988 3 sov	29-03-2020	2 150 000	2 100 000		2 100 000	
3 Synhaugvegen 91 ,2985 TYINKRYSSET 85 m ² 2002 2 sov	30-09-2024	3 100 000	2 625 000		2 625 000	35 000
4 Synhaugvegen 79 ,2985 TYINKRYSSET 61 m ² 1988 3 sov	06-09-2020	1 650 000	2 110 000		2 110 000	34 590
5 Hugostøgovegen 70 ,2985 TYINKRYSSET 80 m ² 1986 1 sov	07-10-2025	2 500 000	2 350 000		2 350 000	28 313
6 Grøvtstølvegen 9 ,2985 TYINKRYSSET 58 m ² 1960 3 sov	09-06-2025	1 300 000	1 550 000		1 550 000	26 724
7 Finndalsvegen 175 ,2985 TYINKRYSSET 76 m ² 1983 4 sov	31-10-2021	1 600 000	1 550 000		1 550 000	20 395
8 Grøvtstølvegen 49 ,2985 TYINKRYSSET 79 m ² 1948 4 sov	04-09-2019	1 750 000	1 450 000		1 450 000	18 354

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (fakturert i 2024)	Kr.	2 554
Forsikring (stipulert)	Kr.	4 000
Synhaug vel (ca kostnad)	Kr.	1 500
Brøyting (ca kostnad, utover dette og vedlikehold vil kostnad fordeles)	Kr.	8 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	16 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 600 000

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.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 700 000

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.	2 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

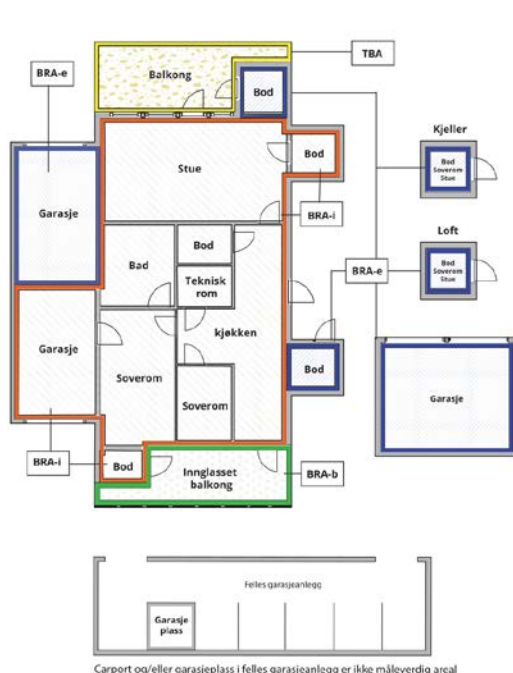
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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	64	8		72	27
Loftetasje					
SUM	64	8			27
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, toalettrom, garderobe, gang, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, stue/kjøkken	Bod, bod 2, badstue	
Loftetasje	Gang, soverom, soverom 2		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Utvendig bod ved terrasse har ikke målbart areal, gulvareal er 6 kvm.

Loftetaschen er innredet med gang og to soverom, ikke godkjent for bruk eller rom for varig opphold da det ikke er tilstrekkelig rømningsvei og ikke målbart areal pga lav takhøyde. Gulvareal er 27 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Byggetegning er datert 1997, det er omtrent som dagens bruk unntatt deler av bod som er senere innredet som badstue i innerste del av rommet. Tilbygg av utvendig bod er ikke kjent byggemeldt.

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	61	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2025	Stian Hagen	Takstingeniør
	Aleksander Norum Bøhn	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3454 VANG	5	101		0	763.3 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Synhaugvegen 73

Hjemmelshaver

Lund Jan-Erik 1/2, Norum Trine Elisabeth 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Tyinkryset ved Synberget ovenfor Grøvtstølen i Vang kommune. Beliggende fint til med gode solforhold og utsikt utover området og omkransende fjellområder. Ski in/out til alpinbakke i Tyin Skisenter der nedfart ligger like ved og preparert langrensløype tilknyttet et stort løypenett. Fint tur terreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet. Kort avstand til nærbutikk i Tyinkryset og gangavstand til restaurant til bla. Filefjellstuene.

Adkomstvei

Adkomst fra gruset helårsvei, avkjørsel av naturvei med parkering ved hytta.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra felles brønn med naboeiendom, vannledning med kran på bad.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Avløp for gråvann/vaskevann til terreng. Toalettløsning med biodo/snurreddøsning og kammer i kryprom. Det er ikke kjent at det foreligger utslippstillatelse, vann er innlagt på bad og avløp med utslippstillatelse må etableres.

Regulering

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Synhaug, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

Om tomten

Tomt er bestående av naturtomt i skrående fjellterreng med bjørkeskog ca 960 m.o.h.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Forsikring	2016179			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier per telefon/epopst og kontaktperson som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	05.09.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	17.10.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Fremlagt av eier og forutsett de som er byggemeldte	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.10.2025	

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

PRESISERINGER

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor 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 overgangperiode 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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/RC1828>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250129	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan-Erik Lund	Trine Elisabeth Norum
Gateadresse	
Synhaugvegen 73	
Poststed	Postnr
TYINKRYSSET	2985
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1997
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	30
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	2016179

Document reference: 1201250129

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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
- 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

Document reference: 1201250129

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1201250129

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: 1201250129

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Erik Lund	fd049cc8f074178c5f4d38 432a7686eda5365e79	24.10.2025 07:06:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Elisabeth Norum	90513980c0d94d2576ca 81546fa2f8fc08934536	24.10.2025 07:08:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250129

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	763.3
Etablert dato	21.07.1988	Historisk oppgitt areal	763
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.erwerb
☒ 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	5/101
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.07.1988			5/1 (-763), 5/101 (763)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6784454.29	459040.46	0	Ja	763.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LUND JAN-ERIK F060849*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KINGOS GATE 17 0457 0457 OSLO	Bosatt (B)
NORUM TRINE ELISABETH F290554*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KINGOS GATE 17 0457 0457 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Synhaugvegen 73

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2985 TYINKRYSSET	Kirkesogn	03100603 Øye
Grunnkrets	112 Øvre Dalen	Tettsted	
Valgkrets	1 Vang		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19535908		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	30.09.1998

1: Bygning 19535908: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 30.09.1998

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	72
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	72
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	05.02.1997	20.02.1997
Igangsettingstillatelse	30.09.1998	06.11.1998
Tatt i bruk	30.09.1998	06.11.1998

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Synhaugvegen 73	H0101	5/101	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	72	72	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3454 - 5/101//



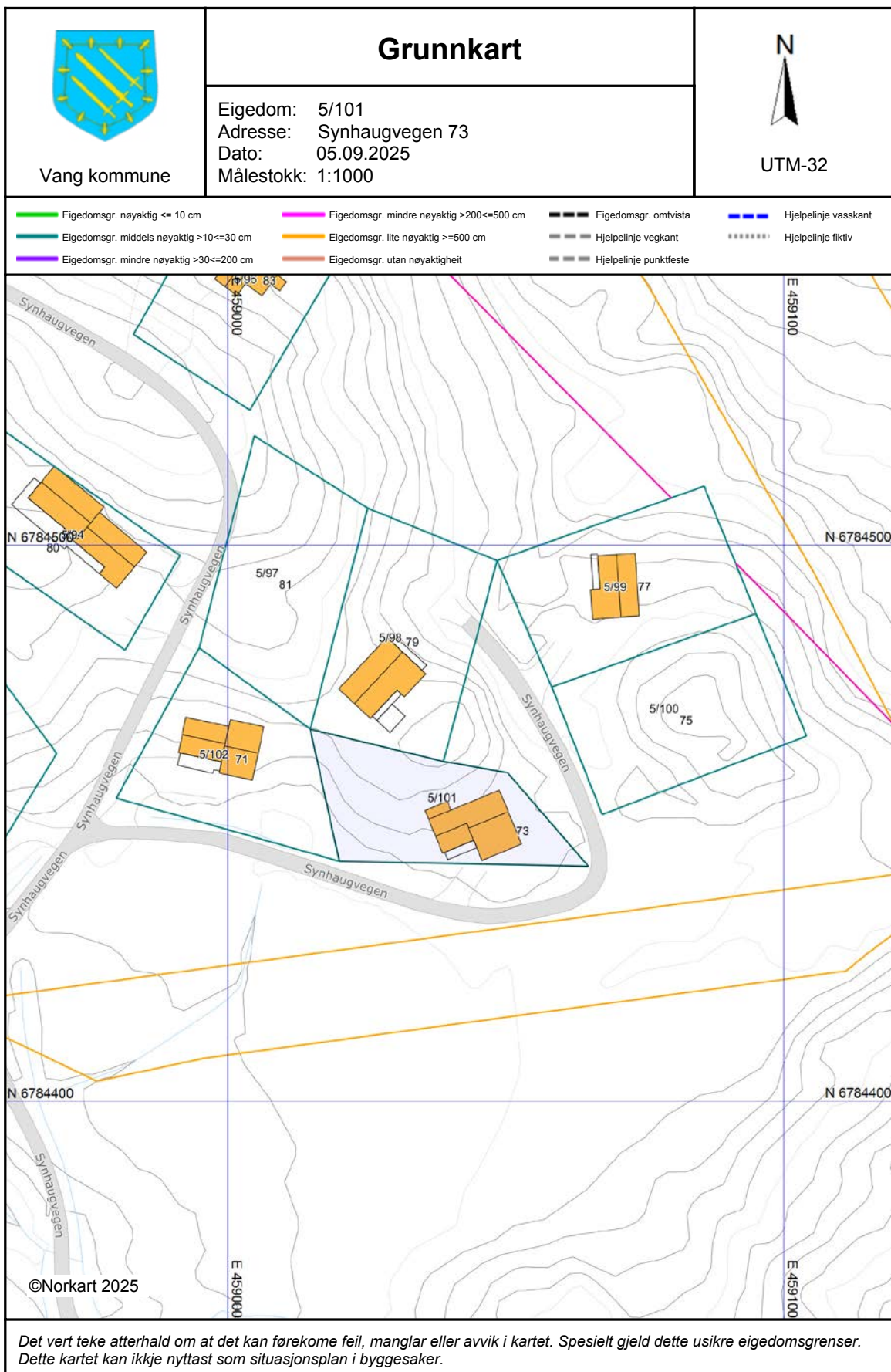
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● 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	763,30 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6784454,29	Øst	459040,46

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6784443,18	459020,07	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,32	
2	6784442,25	459064,91	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	44,85	
3	6784459,13	459050,34	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,30	
4	6784461,13	459038,81	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,70	
5	6784466,94	459014,86	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,64	





Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Utskriftsdato: 05.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vang kommune

Kommunenr.	3454	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	101	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Synhaugvegen 73, 2985 TYINKRYSSET								

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

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommunedelplaner
- ✔ Reguleringsplaner
- ✔ Kommunedelplaner under arbeid
- ✔ Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015003		
Navn	Kommunedelplan Tyinkrysset		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	18.11.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/330/2015003_F%c3%b8resegn_KDPL_TX_150623.pdf		
Delarealer	Delareal	763 m ²	
	KPHensynsonenavn	H410_1	
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur	
	Delareal	763 m ²	
	KPHensynsonenavn	H810_6	
	KPGjennomføring	Krav om felles planlegging	
Id	0545R054		
Navn	R54 – Synhaug		

Plantype	30 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	24.04.2008		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/152/F%c3%b8resegner.pdf		
Delarealer	Delareal	763 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_23	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015003-2
Navn	Kommunedelplan Tyinkrysset
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan
Id	0545R054
Navn	R54 – Synhaug
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	30 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0545R054	
Navn	R54 – Synhaug	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	24.04.2008	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/152/F%c3%b8resegner.pdf	
Delarealer	Delareal	756 m ²
	Formål	Fritidsbebyggelse
	Delareal	6 m ²
	Formål	Jord- og skogbruk
	Delareal	33 m ²
	Formål	Rasfare

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	xxx
Navn	
Status	

Plantype	
Id	2023003
Navn	Detaljregulering Synhaug-Vesleåne
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Reguleringsføresegner for Synhaug

i Vang Kommune – 05.01.07

Rev.12.11.2007 , etter planutval Mk

Rev 22.04.2008 etter klagebehandling MK

Generelt

I samsvar med §25 i Plan- og bygningslova (PLB) blir området regulert til følgende formål :

- Byggeområde
 - område for fritidsbustader
 - kombinert føremål område for fritidsbustader/ erverv
- Landbruksområder
 - område for jord- og skogbruk
- Fareområde
 - fareområde ras – sørpeskred/ snøsig
- Spesialområder
 - privat veg
 - områder for særskilt anlegg – skiløype
 - Spesialområde idrettsanlegg - alpin
 - Spesialområde vern - R1
 - Containerplass/ plass for kildesorteringsstativ

§ 1. Byggeområder

1. Fritidsbustader (eksisterende og nye)

- a) Hyttetomter har regulerte tomtegrenser og byggegrenser. Alle bygg skal plasseres innenfor disse. Det er ikke tillatt å dele opp tomten i flere bruksenheter. Ved utstikking, kan tomtegrensene justeres med inntil 2 meter der det er tjenelig, uten at dette medfører planendring.
- b) Det kan på hver enkelt tomt bygges 3 bygg – med samla totalt bruksareal som ikke skal overskride BRA= 240 m², for hovedhytta skal BRA ikke overstige 160 m². Bygg nr. 2 og bygg nr. 3 kan ikke overstige 40 m² hver, 36 m² er reservert til biloppstillingsplass. Bygningene skal plasseres i tunform med innbyrdes avstand inntil 12 m. Unntaket er tomten T2-T11, T43-T49 og gnr. 5, bnr 84 – gnr. 5, bnr. 102, der T-BRA skal være maksimalt 200 m², hovedhytta maks 140 m² og uthus/ garasje maks 40 m². Maksimal mønehøyde på oppstue er satt til 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og maksimal gesimshøyde er 5,5 meter. Oppstue eller takløft kan ha en bredde på inntil 1/3 av hovedvolumets lengde utvendig målt og skal ha tilnærmet samme takvinkel som hovedbygget. Løsning med oppstue er ikke tillatt for tomten T3-T6 og eksisterende tomter gnr. 5 bnr 89 – gnr. 5 bnr. 102. For disse tomten skal ikke mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng være høyere enn 5, 0 meter, og gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 meter.
- c) Bygningsmateriale skal være tre, med unntak av grunnmur. Andre naturmaterialer som stein kan brukes på mindre flater. Tak skal være tre, torv eller skifer.
- d) Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 ° og 30 °, og hovedmøneretning skal følge terrengkotene.
- e) Synlig grunnmur over terrengnivå skal ikke ha større høyde enn 0,8 meter.
- f) Ingen bygg skal plasseres nærmere tomtegrense enn regulert byggegrense. Der ikke annet er vist på plankart, er byggegrenser regulert til 4 meter.
- g) Det skal brukes mørke og matte jordfarger på alle bygg.
- h) Oppføring av gjerde/ gjerdelignende konstruksjoner er ikke tillatt i planområdet.
- i) Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges situasjonsplan over tomten i målestokk 1:1000 eller større. Planen skal vise eksisterende bygninger og planlagde byggetiltak.
- j) Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Høyde på fylling og dybde på skjæring kan maksimalt avvike 1,5 m fra eksisterende terreng. Det er ikke tillatt bare å fylle

opp skrånende tomter, det skal være noenlunde massebalanse i tverrsnittet. Der det er nødvendig med støttemur skal denne utføres i naturstein. Maksimal høyde på støttemur er 1,2 m.

- k) Flaggstenger er ikke tillatt innenfor planområdet. Det er ikke tillatt med synlig parabolantenne.
- l) Alle nye hytter (nye tomter) skal koples til det kommunale vann- og avløpsanlegget. VA-plan skal legges frem for kulturminnestyresmaktene i Oppland fylkeskommune for godkjenning
- m) Vinduer skal deles opp med poster og losholter, alternativt sprosser. Vindusflater skal ikke være det dominerende element i noen fasader og ingen glassflate skal være større enn 0,40 m².
- n) Det ikke er tillatt med portaler.
- o) Veiene i området skal fritt kunne disponeres til landbruksdrift.

2. Kombinert fritidsbebyggelse/ erverv

- p) Utnyttingsgraden for område A og B er BYA=50%. For område A er maksimal mønehøyde på satt til 8,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. For område B er tilsvarende satt til 6.5 meter.
- q) Ved byggemelding skal det legges fram situasjonsplan for hvert område. Denne skal vise internt vegnett, parkeringsareal, plassering av bygninger og v/a-nett.
- r) Punkt c, d, e, g, h, j og k skal også gjelde for område fritid/ erverv A og B.

§ 2. Landbruksområder

- a) Skiløyper/ stier kan etableres fritt innenfor arealkategorien.

§ 3. Fareområder

- a) Eksisterende tomter som ligg i rasfarlig område (5/103-5/105 og 5/110), kan ikke ytterligere bebygges før rassikker løsning kan dokumenteres.

§ 4. Spesialområder

§ 4.1 Private veier:

- a) Ny veg (veg 1) er regulert med ei breidde på 10 meter inklusive skråninger og grøfter. Veiene skal ha kjørebredde på 3,5 - 4 meter pluss skulder og grøft. Fyllings- og skjæringsutslag er vist i plan på hovedveier.

§ 4.2 Alpin:

- a) I areal regulert til alpint, kan det gjennomføres tilretteleggingstiltak som f.eks tilbringerheis, bakkeplanering, etablering av lysmaster og tiltak som har med alpinmessige formål å gjøre.

§ 4.3 skiløype:

- a) I areal regulert til skiløype, kan det gjennomføres tilretteleggingstiltak som ganger formålet, f.eks bakkeplanering osv.

§ 4.4 Vern:

I området som er regulert til spesialområde medføremål vern ligg tuftelokalitetene id92511, 92512 og 92513 samt kullgroplokalitetene 92485 og 92486. Kulturminnene er automatisk freda etter kulturminnelova 5t5 4a-b og 6. Formålet med spesialområdet er å sikre kulturminnene og miljøet omkring de.

Tuftene id92511 og 92512 ligger inntil opparbeidde fritidsboliger ved gnr. / bnr. 5/93 og 5/94. Normal skjøtsel og vedlikehold knytt til eksisterende inngrep i form av fritidsbustaden og utearealer er tillatt.

Tufta id92513 ligg inntil privat veg i sør. Den eine kortveggen til tufta ligg inntil vegskjæringen. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak i form av utbedring av vegen mot nord. Eventuell utbedring av vegen må gjennomføres mot sør.

Eksisterende privat veg gjennom spesialområdet med orientering nord - sør passerer øst for tuften id92513 og vest for kullgroplokaliteten id92485. Det er ikke tillate å øke bredden på vegen gjennom spesialområdet . Eventuelle nye tiltak må leggest frem for kulturminnestyresmakten for godkjenning. Normalt vedlikehold er tillatt.

Alle nye tiltak i spesialområde , slik som utbygging ved eksisterende hytter, utbedring av private veger eller graving av kabler og grøfter, må til kulturminnestyremaktene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

§ 5. Generelle føresegner

- a) Det skal nyttes den til enhver tid gjeldende renovasjonsordning for kommunen.
- b) Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler som er i strid med disse reguleringsbestemmelsene
- c) Eventuelle dispensasjoner fra planen må skje i samsvar med § 7 i PBL.
- d) Før tiltak i tråd med reguleringsplanen kan gå i gang skal det gjennomføres arkeologiske granskinger av de rørte automatisk freda kulturminna 7 jernframstillingsplasser og 43 kullgroper (id. - nr 92477, 92478, 92493, 92494, 92508, 92510, 102397, 92468, 92469-1 og 2, 92470-1 og 2, 92471, 924 72-1 og 2, 92473, 92474, 92475, 92476, 92479-1 og 2, 92470-3, 92480, 92481, 92482, 92483, 92484-1, 2, 3 og 4, 92487, 92488, 92489, 92490, 92491, 92492, 92495, 92496-1 og 2, 92497, 92502, 92503, 92504, 92505, 92506, 92507, 102375, 102378, 102400 og 102407-2) i planområdet.
Det skal tas kontakt med Oppland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsettes."

Retningslinjer til planen:

1. Dersom det ved tiltak i marka vert funne automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stanses i den grad det rører ved kulturminnene eller sikringssonen rundt dem på 5 meter, jfr. Lov om kulturminne § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnestyremaktene i Oppland Fylkeskommune slik at vernestyremaktene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan holde fram og eventuelt vilkår for dette.



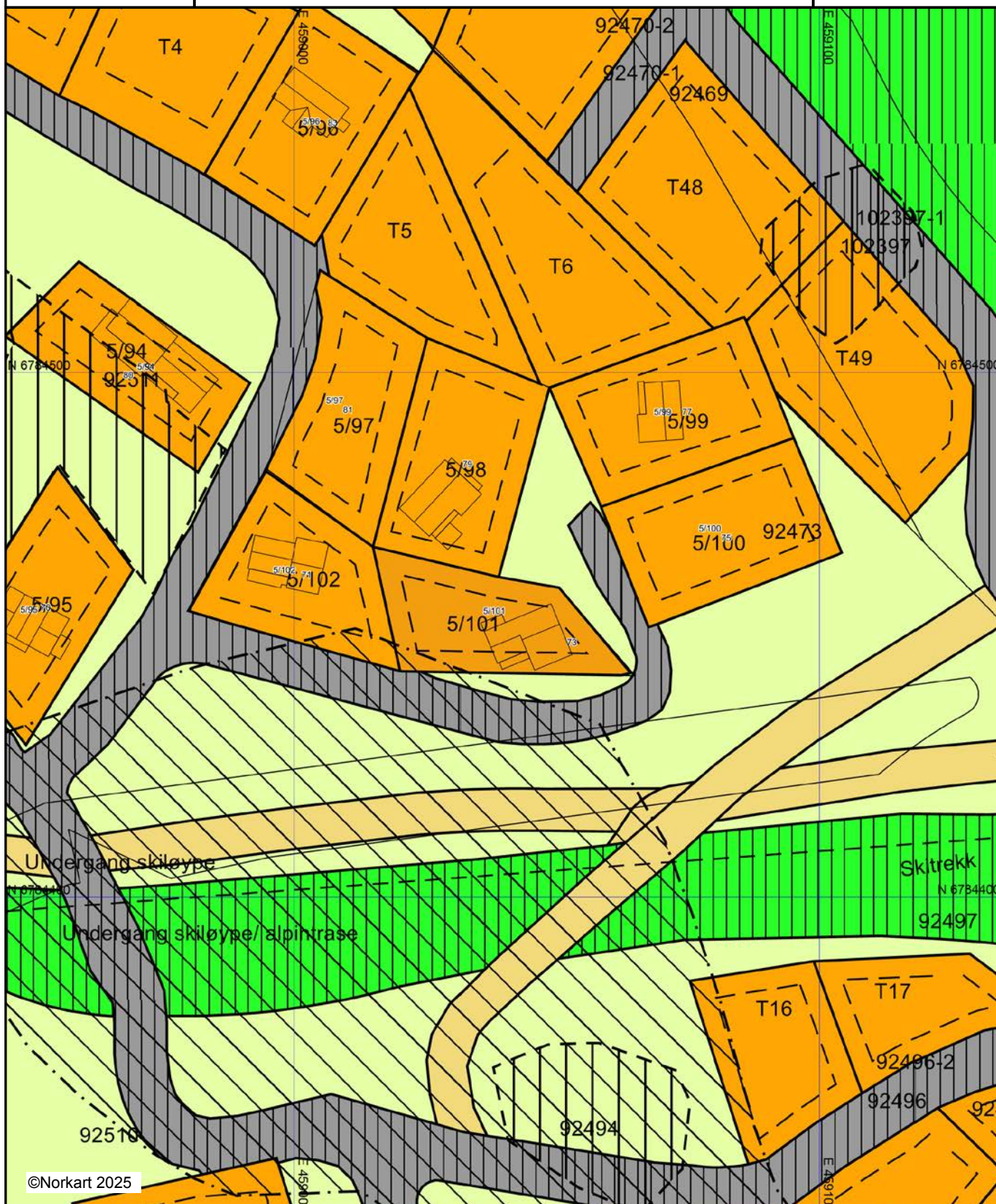
Vang kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 5/101
Adresse: Synhaugvegen 73
Dato: 05.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

Tegnforklaring

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

 Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25,1

 Område for jord- og skogbruk

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

 Område med rasfare

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

 Privat veg

 Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

 Bevaring av anlegg

 område for særskilte anlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2

 Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Byggelinje

 Abo Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



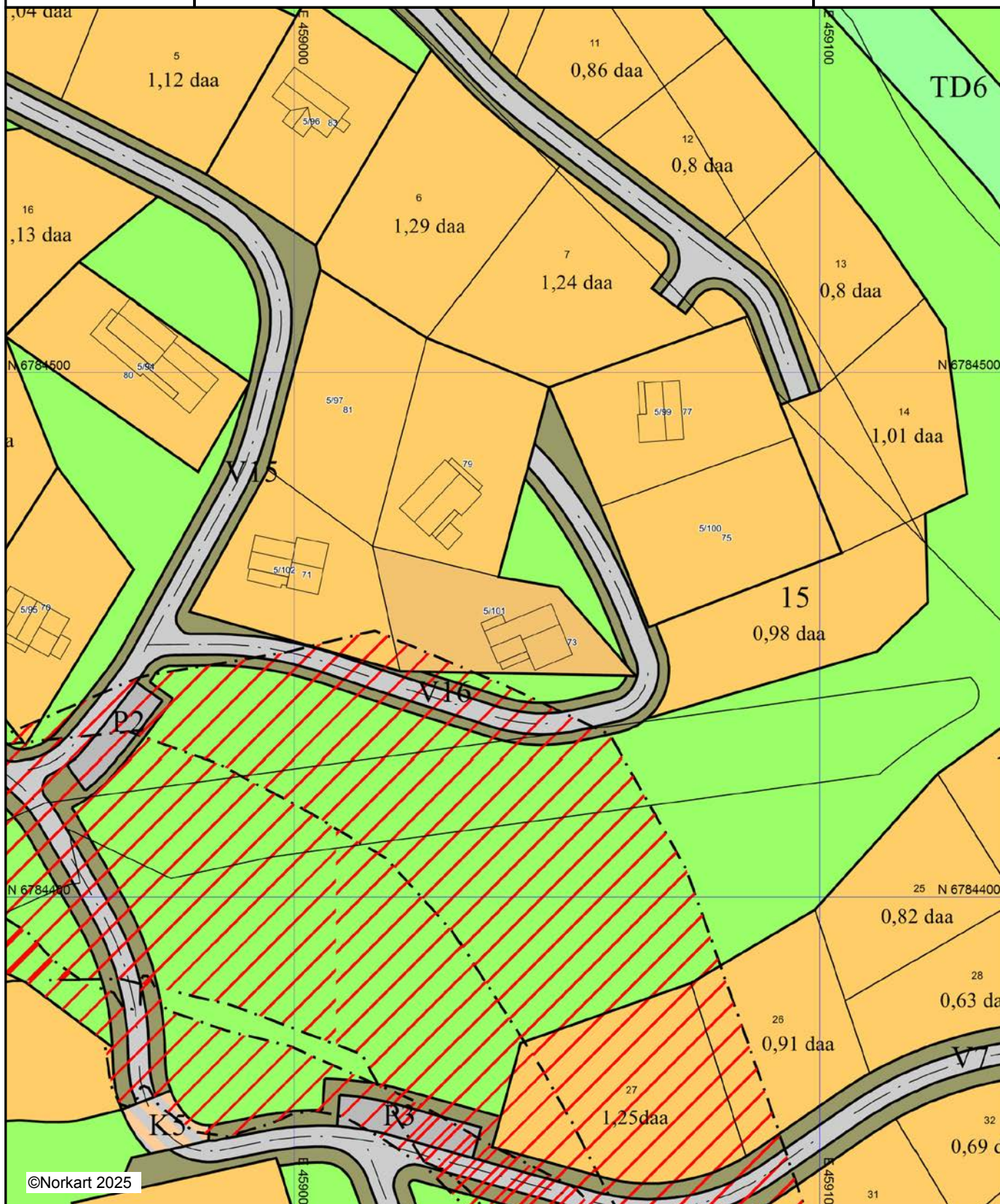
Vang kommune

Reguleringsplanforslag

Eigedom: 5/101
Adresse: Synhaugvegen 73
Dato: 05.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Fritidsbebyggelse
-  Fritidsbebyggelse - konsentrert
-  Skianlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre t

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.1)

-  Turdrag

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområder

-  Friluftsmål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Regulert senterlinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift plantilbehør

Eiendom	3454 5/101		
Utskriftsdato	05.09.2025	Antall datasett	99

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

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

9 Berørte datasett

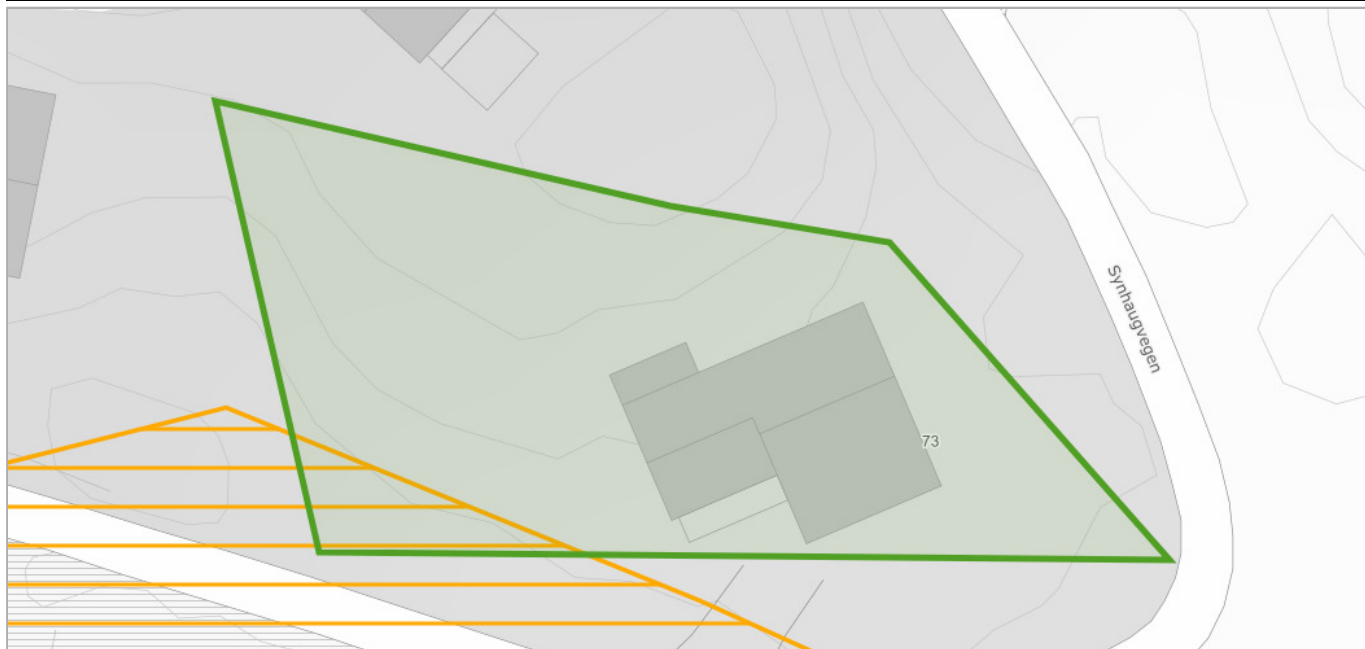
- ❗ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Naturtyper på land (NiN)
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ Vernskog
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Radon
- ❗ Verneplan for vassdrag

90 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Faresonekart for skred i bratt terreng

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	04.09.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Skredfarezone
Skredstatistikk sannsynlighet 5000
Analyseområde
Skredfarezone avgrensning

Analyseområde

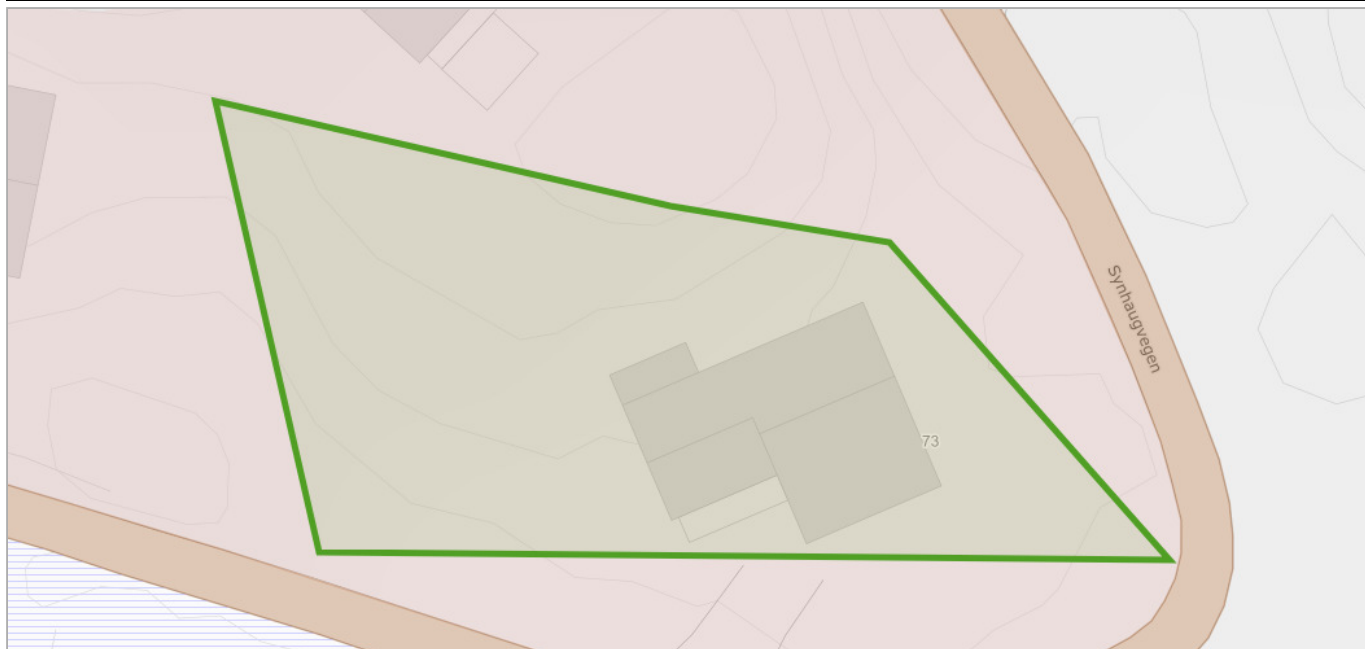
Prosjekturl	Rapporturl
Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/innlandet/vang-kommune)	Rapporturl (https://webfileservice.nve.no/API/PublishedFiles/Download/202008072/3230851)

Skredfaresoner

Skredsannsynlighet
5000

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	02.09.2025
-------	----------	---------	------------



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

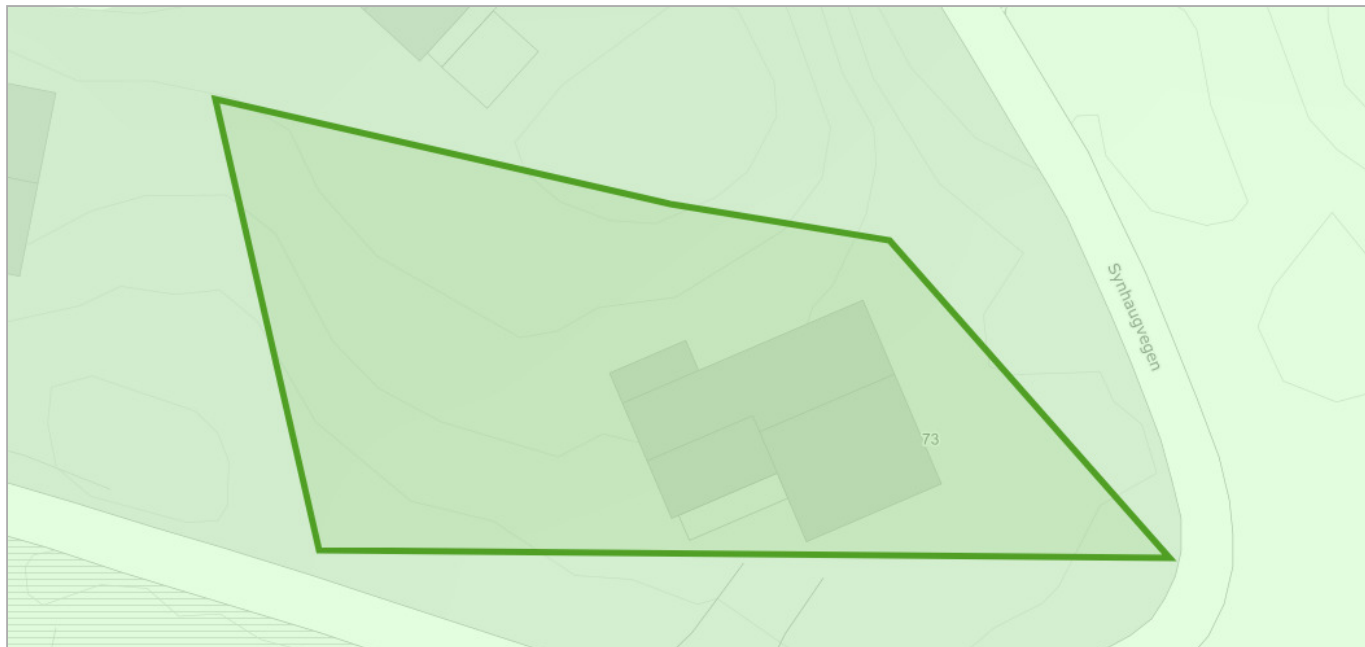
 Bebyggelse
 Åpen fastmark
 Samferdsel
 Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

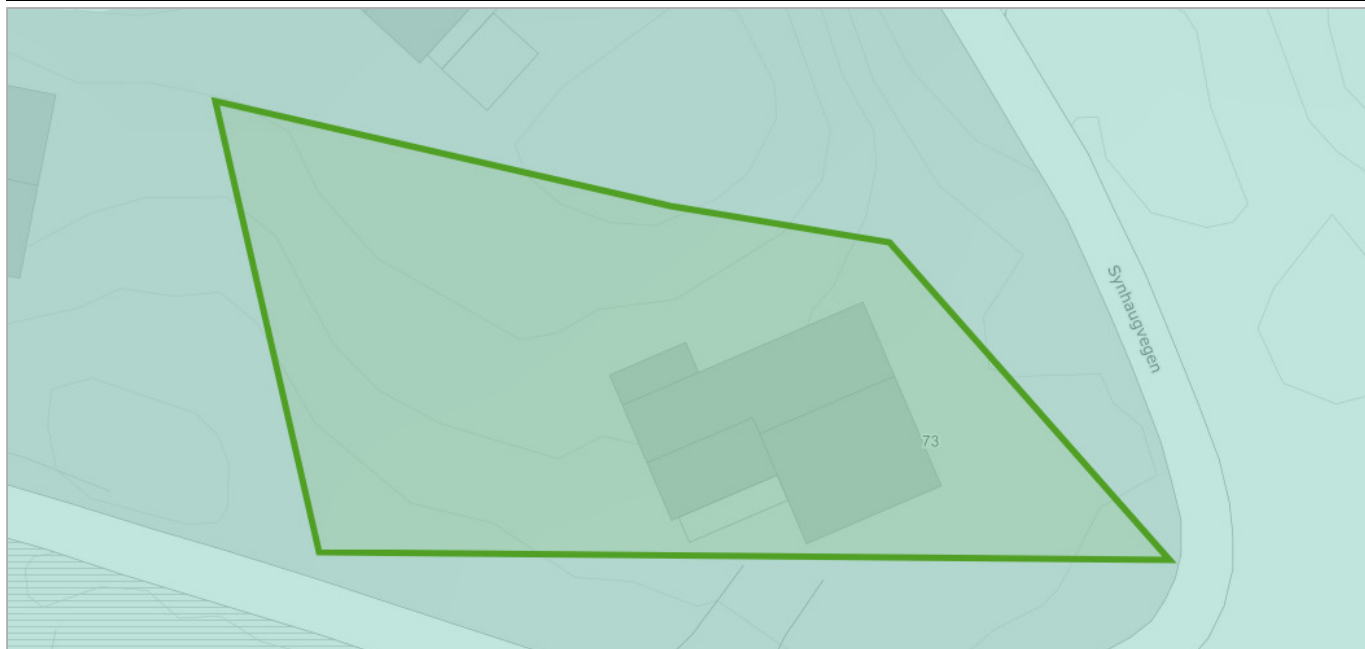
Løsmasser N50/N250
Tynn morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	04.09.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Innland - dallandskap
 Innland - dallandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med innsjø og bebygde områder

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	04.09.2025
-------	-------------------	---------	------------

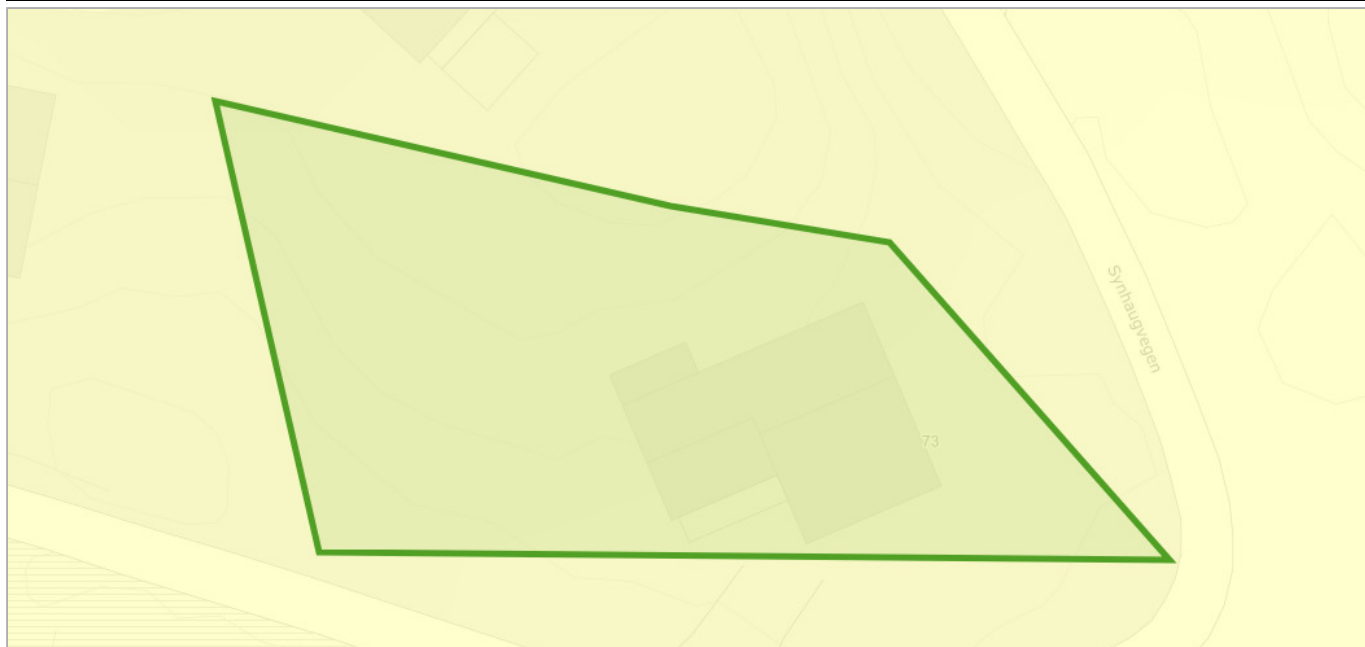


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Tyin	Asplan Viak AS	2023

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	04.09.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

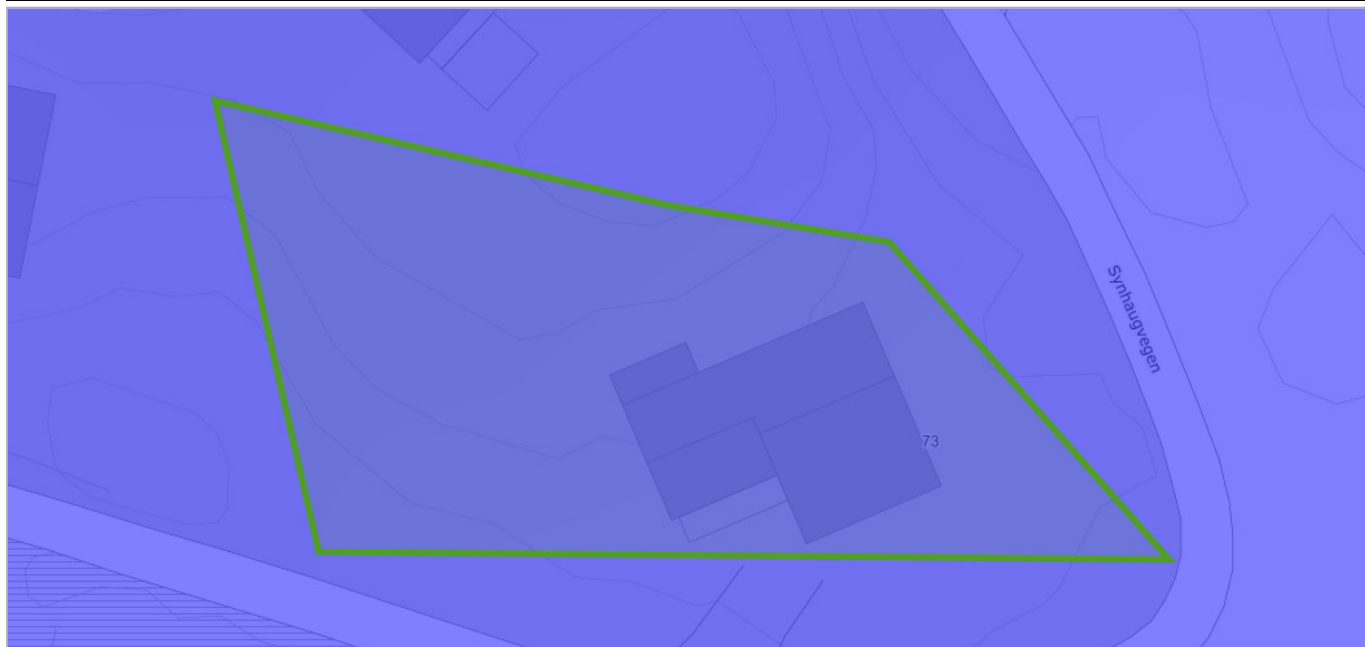
☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
EIDSFLOSS	Eidsfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	04.09.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

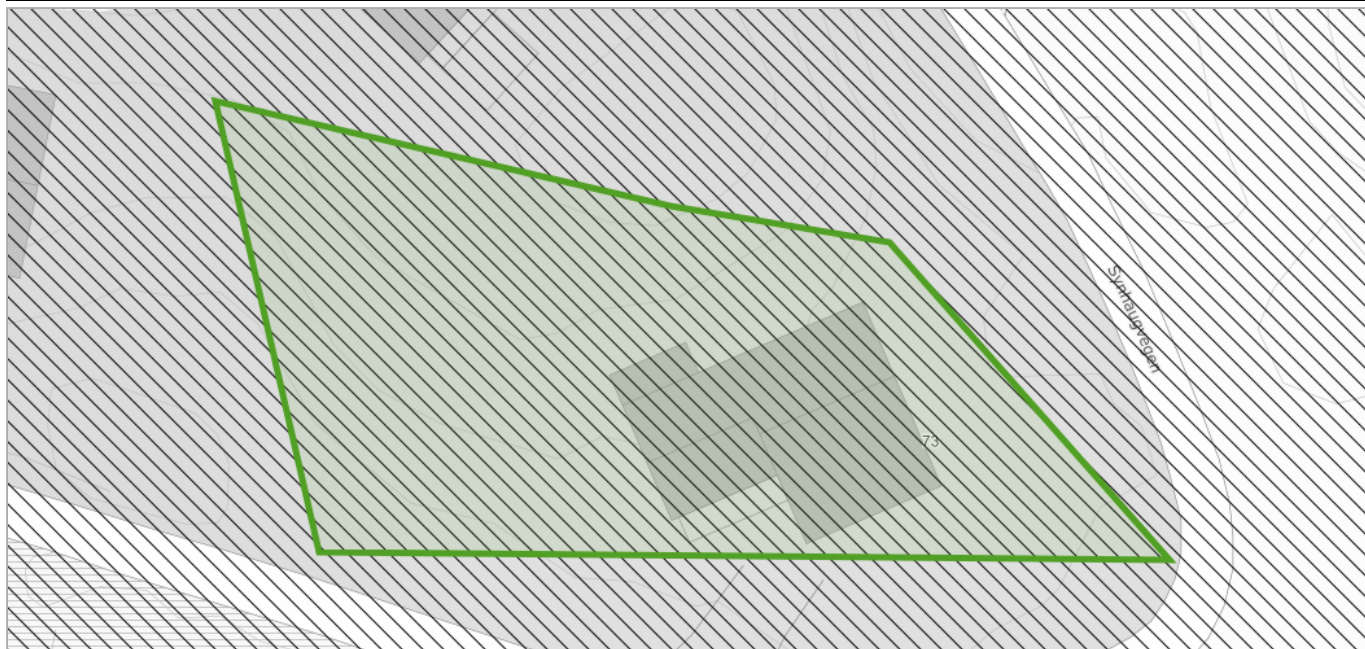
Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Otrøelva

Vernskog

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell

	Vang kommune	Utskriftsdato: 08.09.2025
	Tyinvegen 5161	
	2975 Vang i Valdres	
	Org.nr.: 961382246	
	Telefon: 61 36 94 00	
	E-post: post@vang.kommune.no	

Meklaropplysningar

Kommunenr.	3454	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	101	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:		Synhaugvegen 73, 2985 TYINKRYSSET							

Ferdigattest / Mellombels bruksløyve

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

Generell informasjon:

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

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

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



Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Utskriftsdato: 05.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vang kommune

Kommunenr.	3454	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	101	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Synhaugvegen 73, 2985 TYINKRYSSET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Feiing	396,80 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
Sum	2 554,30 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Tilsyn/feiing/hytte	0%	1 stk	457.00	1/1	0 %	457,00 kr
Renov.avg.hytte	25%	1 Stk	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr
					Sum	2 723,25 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Utskriftsdato: 05.09.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vang kommune

Kommunenr.	3454	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	101	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	-----	----------	--	-------------	--

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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.

Ta kontakt med Valdres Brann og Redning for informasjon om fyringsanlegg på eiendommen.



Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Utskriftsdato: 05.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vang kommune

Kommunenr.	3454	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	101	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Synhaugvegen 73, 2985 TYINKRYSSET								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

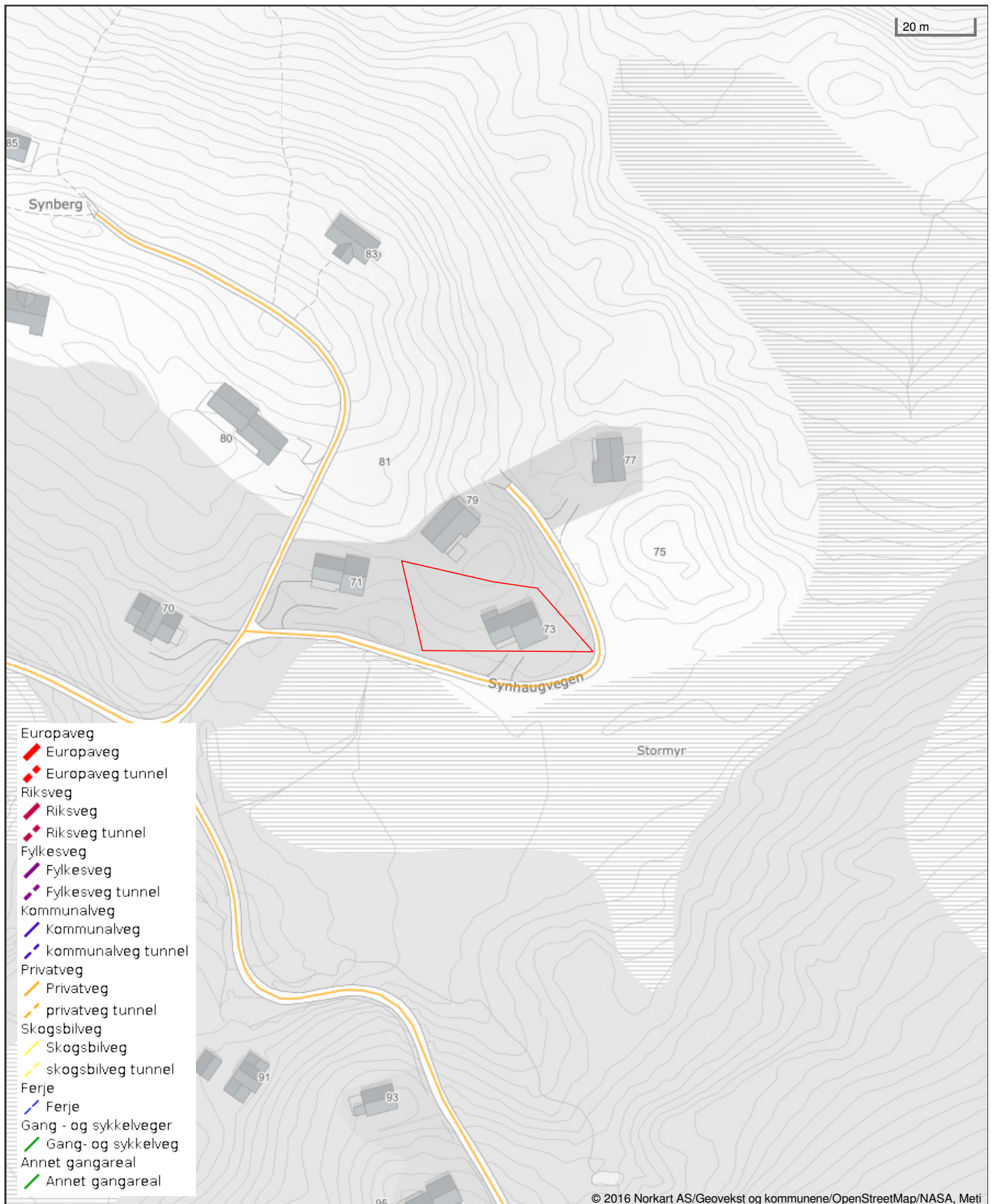
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



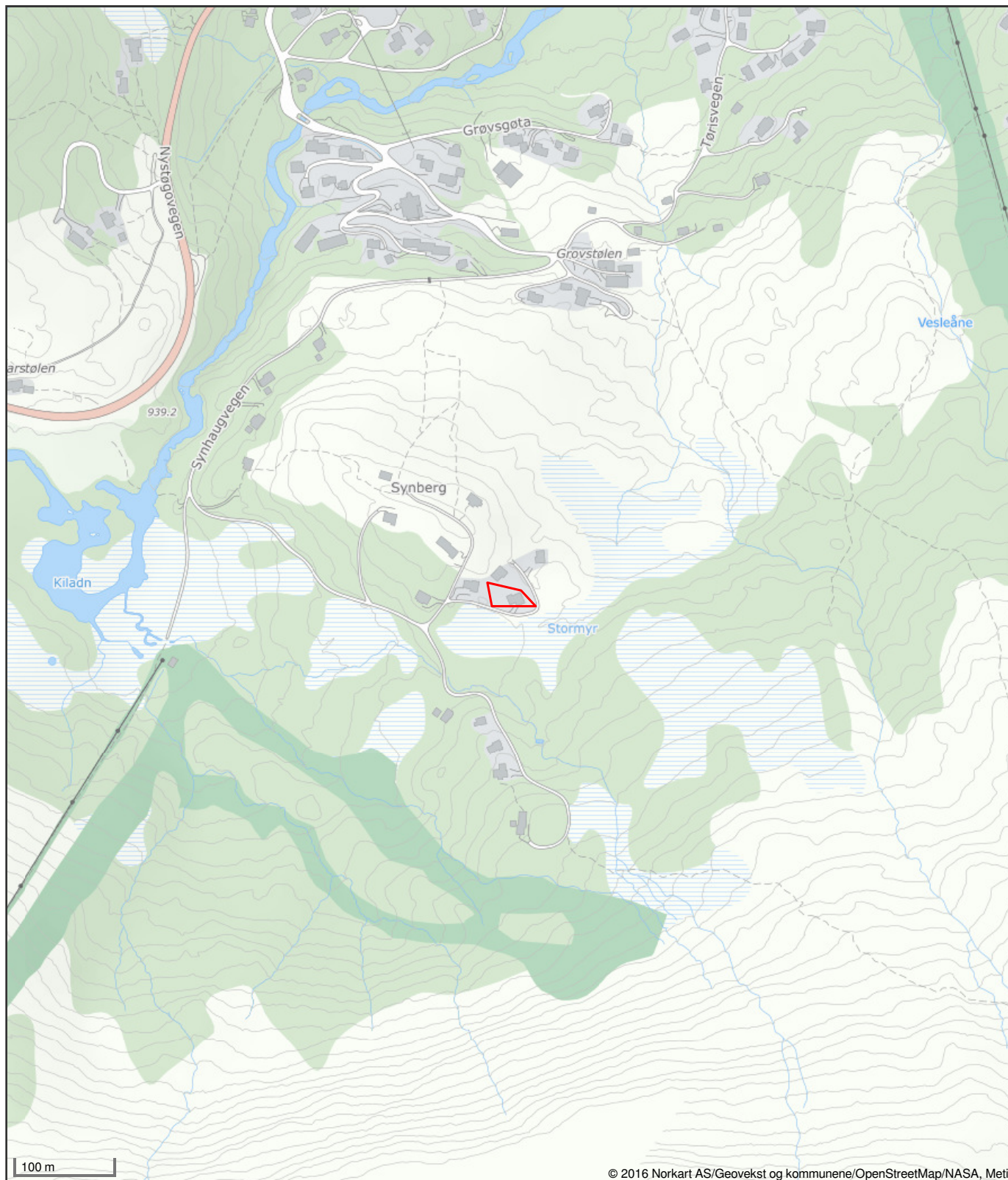
Vegstatuskart for eiendom 3454 - 5/101//



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



Oversiktskart for eiendom 3454 - 5/101//



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.

Synnøve Maria Hovde / Aktiv

Fra: Vidar Nilssen <Vidar.Nilssen@valdresbrannvesen.no>
Sendt: tirsdag 14. oktober 2025 09:19
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv
Emne: VS: Informasjon om fyringsanlegg Synhaugvegen 73, Tyinkrysset

Hei.

Vi har ikke hatt tilsyn/feiling i objektet ennå, vi har derfor ikke registrert noen tiltak/avvik eller anmerkninger på objektet.

Med hilsen
Valdres brann og redningstjeneste IKS

Vidar Nilssen
Avd. leder forebyggende - varabrannsjef

Tlf 901 76 584
Web: www.valdresbrannvesen.no
FB: <https://www.facebook.com/valdresbrann>
E-post vidar.nilssen@valdresbrannvesen.no

Fra: Laila Lien Østgård <Laila.Lien.Ostgard@valdresbrannvesen.no>
Sendt: tirsdag 14. oktober 2025 08:22
Til: Vidar Nilssen <Vidar.Nilssen@valdresbrannvesen.no>
Emne: Fw: Informasjon om fyringsanlegg Synhaugvegen 73, Tyinkrysset

Sendt fra [Outlook for iOS](#)

Fra: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>
Sendt: mandag, oktober 13, 2025 3:11 pm
Til: Laila Lien Østgård <Laila.Lien.Ostgard@valdresbrannvesen.no>
Emne: Informasjon om fyringsanlegg Synhaugvegen 73, Tyinkrysset

Hei!

Vi har fått i oppdrag av Trine Elisabeth Norum og Jan-Erik Lund å selge gnr. 5 bnr. 101 i Vang kommune.

I den forbindelse ber Vang kommune oss om å ta kontakt med dere for vår forespørsel om Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger.

På forhånd takk og ha en fin dag!

Vennlig hilsen

Synnøve Maria Hovde
Kundekoordinator
(+47) 61 36 66 33
(+47) 916 43 117 | www.aktiv.no |

Aktiv Valdres Eiendomskontor
Jernbanevegen 14
2900 Fagernes

aktiv.
Eiendomsmegling



I samarbeid med

Synnøve Maria Hovde / Aktiv

Fra: Jon Teodor Lyster <jon.lyster@vangenergi.no>
Sendt: torsdag 11. september 2025 13:05
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv
Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - 1201250129 Synhaugvegen 73 - gnr. 5, bnr. 101 i Vang kommune

Hei Synnøve.

Beklager feil dato tidligere oversendt epost.
Planlagt kontroll av 15. august 2015, men vi klarer ikke finne dokumentasjon på gjennomført kontroll.

Vennlig hilsen
Jon Teodor Lyster
Økonomi- og kontorsjef

M (+47) 908 72 078
W www.vangenergi.no



Tyinvegen 4861
2975 Vang i Valdres

Fra: Jon Teodor Lyster <jon.lyster@vangenergi.no>
Sendt: mandag, 8. september 2025 14:00
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>
Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - 1201250129 Synhaugvegen 73 - gnr. 5, bnr. 101 i Vang kommune

Hei.

Vi kan ikke se at anlegget er blitt kontrollert av oss.
Det var planlagt kontroll 15. august 2025, men basert på vår informasjon ble dette ikke gjennomført.

Forbruk 2024: 8 266 kWh

Vennlig hilsen
Jon Teodor Lyster
Økonomi- og kontorsjef

M (+47) 908 72 078
W www.vangenergi.no



Tyinvegen 4861
2975 Vang i Valdres

Fra: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>
Sendt: fredag 5. september 2025 12:55
Til: Vang Energi Epost <epost@vangenergi.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - 1201250129 Synhaugvegen 73 - gnr. 5, bnr. 101 i Vang kommune



Skatteetaten

Dato
05.09.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3454 VANG

Gnr 5 Bnr 101 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Synhaugvegen 73, 2985 TYINKRYSSET

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 445 750

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 5, Bruksnummer 101 i 3454 VANG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

05.09.2025 kl. 13.18

Oppdatert per

05.09.2025 kl. 13.17

Adresse(r) :

Gateadresse: **Synhaugvegen 73**

Gatenr: **1009**

Kommune: **VANG**

Postkrets: **2985 TYINKRYSSET**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1996/3908-1/21 14.08.1996

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 50 000

Omsetningstype: Fritt salg

LUND JAN-ERIK

FØDT: 06.08.1949 IDEELL: 1/2

NORUM TRINE ELISABETH

FØDT: 29.05.1954 IDEELL: 1/2

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2011/14047-6/200 07.01.2011

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om boring av brønnen, fremtidig drift og vedllikehold

GRUNNDATA

1988/3319-1/21 25.07.1988

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3454 GNR: 5

BNR: 1

2020/149139-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0545 GNR: 5 BNR: 101



Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:
957 172 970
org.nr./fødselsnr.

Avtale

Doknr: 14047 Tinglyst: 07.01.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Mellom eierne av følgende hytteeiendommer beliggende på Synhaug, Tyinkrysset i Vang kommune

- gnr 5 bnr 94 – Birthe og Ole Westerby (021264 [redacted] og 160163 [redacted])
- gnr 5 bnr 98 – Johanne og Peder Hoff (110834 [redacted] og 030326 [redacted])
- gnr 5 bnr 101 – Trine Norum og Jan-Erik Lund (290554 [redacted] og 060849 [redacted])
- gnr 5 bnr 102 – Marianne Stub Leirvaag og Alf-Erik Jentoft (140259 [redacted] og 290357 [redacted])

er det inngått slik avtale:

1. Vedr. brønn/vannforsyning:

1. På eiendommen gnr 5 bnr 102 ble det høsten 2008, på grensen mot bnr 101 der det er avmerket med rød farge på vedlagte kartkopi, boret en vannbrønn, med dybde ca 125 meter. Eier av bnr 102 er eier av brønnenanlegget.
2. Kostnadene ved boring av brønnen, herunder støping av toppføring, kjøp og tilkopling av pumpe, trykktank mv. er fordelt likt mellom eierne av de eiendommer som omfattes av denne avtale. Også kostnadene ved fremtidig drift og vedlikehold av anlegget skal fordeles tilsvarende.
3. Trykktank er plassert i bod hytte beliggende på bnr 102. Strøm til trykktank, pumpe og evt. pumpehus hentes fra denne hyttens strømforsyning. Strømkostnadene fordeles enten ved å installere eget målesystem eller skjønsmessig én gang pr år.
4. Nødvendig tilgang til trykktank avtales særskilt mellom partene.
5. Eierne av bnr 94, bnr 98 og bnr 101 har fått rett til å etablere vannforsyning fra brønnen, herunder rett til nødvendig grøfting og rørfremføring over bnr 102, fra brønnen til de respektive eiendommen. Kostnadene ved dette er dekket av eierne hver for seg.
6. Hytteeierne dekker selv vedlikehold av egne rør og installasjoner, f.eks. ekstra pumper, men har nødvendig atkomst til bnr 102 for å utføre slikt arbeid.
7. Anlegg som krever betydelige vannressurser må ikke brukes på en slik måte at det forringer nødvendig vanntilførsel til eiendommene.
8. Bruksrett til brønnen kan ikke gis til andre eiendommer uten at alle bruksberettigete er enige. Forutsetningen for at flere skal kunne knytte seg til vannbrønnen er at brønnen har tilstrekkelig kapasitet, at alle tilkoplingskostnader – herunder til grøfting og rørfremføring – dekkes av den som knytter seg til, at vedkommende forholdsmessig dekker anleggskostnadene for boring/etablering av brønnen og at vedkommende deltar forholdsmessig i fremtidig drift og vedlikehold av det felles brønnenanlegget.
9. Anleggsbidrag fra evt. nye brukere deles forholdsmessig mellom de som har bekostet etableringen av brønnen.

11.12.19 11/11/2020 Enge skal boremannen runder
Her anmerkes på gr 5 bnr 102, samt vedlikeholdsplan
på 5/94 (10.5/94)

MW
J. S. / TN 10/11/2020

RETT KOPI BEKRÆFTES
ALF ERIK JENTOF
ADVOKAT

**II. Vedr. avløp:**

1. På bnr 102 er det etablert gråvannsanlegg i samsvar med utslippstillatelse gitt av Vang kommune 25. september 2008. Anlegget består av 2 nedgravde tanker – slamavskiller og filterkum – samt sandfangsgrøft. I tillegg er det lagt elkabler fra hytten på bnr 102. Anleggets plassering på eiendommen er markert med grønn farge på vedlagte kartkopi.
2. Anlegget, som er dimensjonert for 2 hytter, eies i fellesskap av eierne av bnr 94 og 102 og er tilkoplede hyttene på disse eiendommene.
3. Anlegget forutsettes brukt i samsvar med vilkårene i kommunens utslippstillatelse.
4. Serviceavtale for anlegget skal etableres.
5. Kostnader knyttet til etablering av det felles anlegget, herunder kommunale gebyrer og utgifter til grunnarbeider, rørleggerarbeider mv. er fordelt likt mellom eierne. Også fremtidige utgifter til service, drift og vedlikehold av anlegget skal deles likt mellom brukerne.
6. Eier av bnr 94 har fått rett til for egen regning å utføre nødvendig grøfting og rørfremføring fra egen eiendom og frem til anlegget. Kostnadene ved fremtidig vedlikehold av egne rør dekkes av eier av bnr 94. Eier av bnr 94 har rett til atkomst på bnr 102 for vedlikehold av egne rør og installasjoner.
7. Det skal ikke gis tillatelse for andre eiendommer til å kople seg til gråvannsanlegget.

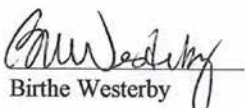
III. Generelt:

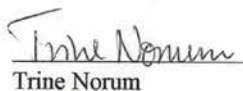
1. Dersom hyttene måtte bli koplet til offentlig anlegg for vann og/eller avløp, bortfaller partenes rettigheter og forpliktelser etter denne avtale. Kostnader til eventuell fjerning av anlegg som ikke lenger er i bruk, deles forholdsmessig mellom brukerne av de respektive anlegg..
2. Denne avtale kan tinglyses på angjeldende eiendommer. Kostnadene ved tinglysning deles likt mellom partene.

IV. Underskrifter:

Denne avtale i 4 likelydende eksemplarer, ett til hver av partene.

Som eiere av gnr 5 bnr 94: Som eiere av gnr 5 bnr 101: Som eiere av gnr 5 bnr 102:

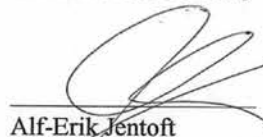

Birthe Westerby


Trine Norum

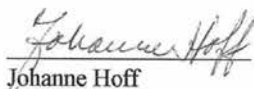

Marianne Stub Leirvaag


Ole Westerby


Jan-Erik Lund


Alf-Erik Jentoft

Som eiere av gnr 5 bnr 98:

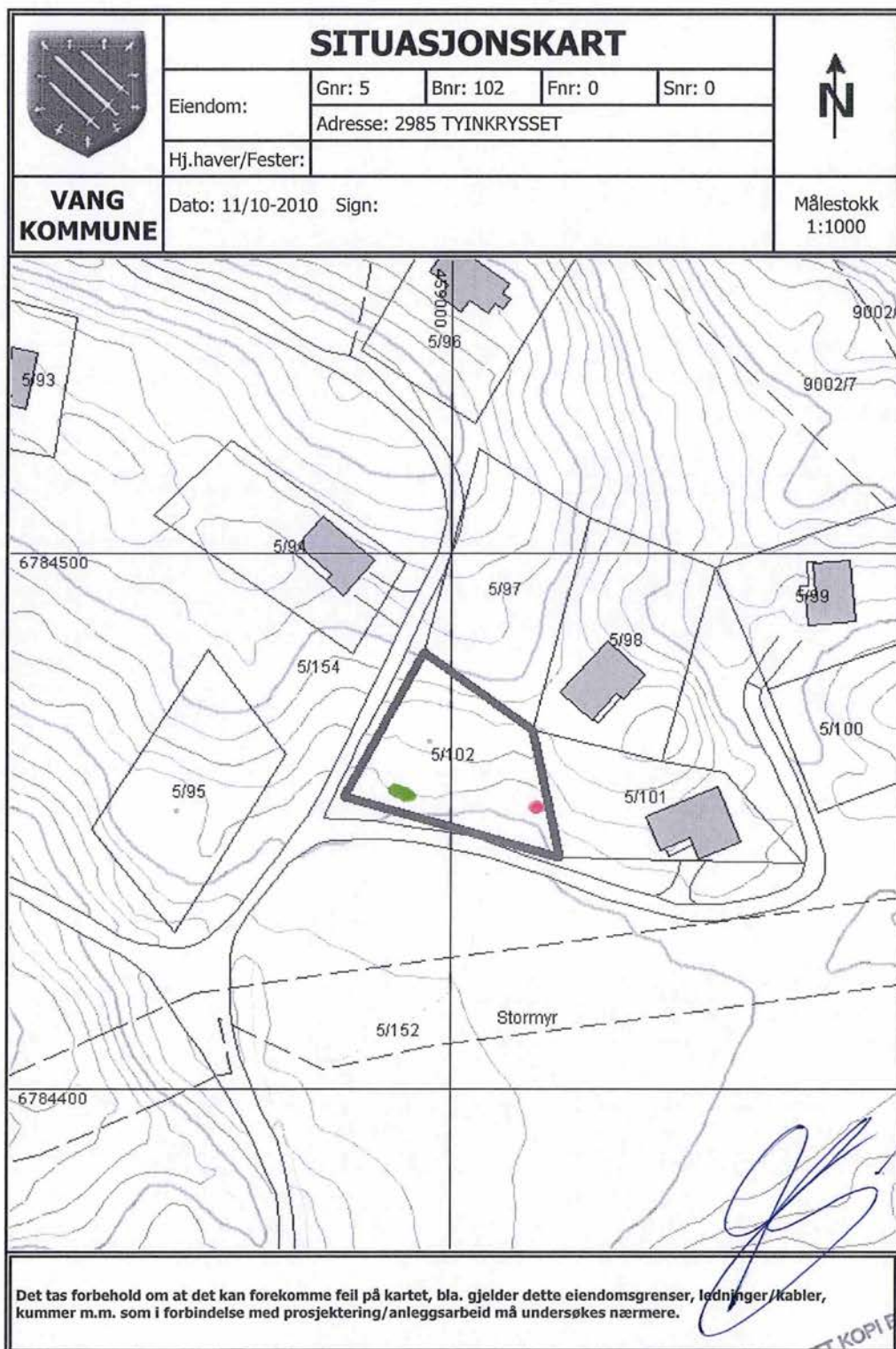

Johanne Hoff


Peder Hoff

RETT KOPPI BEKRÆFTET
ALF-ERIK JENTOF
ADVOKAT

Utskrift

Page 1 of 1



Nabolagsprofil

Synhaugvegen 73

Høyde over havet

968 m



Offentlig transport

✈ Sogndal lufthavn Haukåsen	2 t 1 min	🚗
🚍 Tyinkrysset Linje 138, NW160, NW162, 300, 303	1 min 1.2 km	🚗
🚍 Tyin-Filefjell skiheiser Linje 138	1 min 1.4 km	🚗

Avstand til byer

Sogndalsfjøra	2 t 4 min	🚗
Gjøvik	2 t 26 min	🚗
Bergen	3 t 35 min	🚗
Oslo	3 t 42 min	🚗

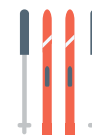
Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Tyinkrysset Fjellstue	1 min	🚗
----------------------------------	-------	---

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 30 m
- 116 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Raudalen Alpin
- Kjøretid: 58 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

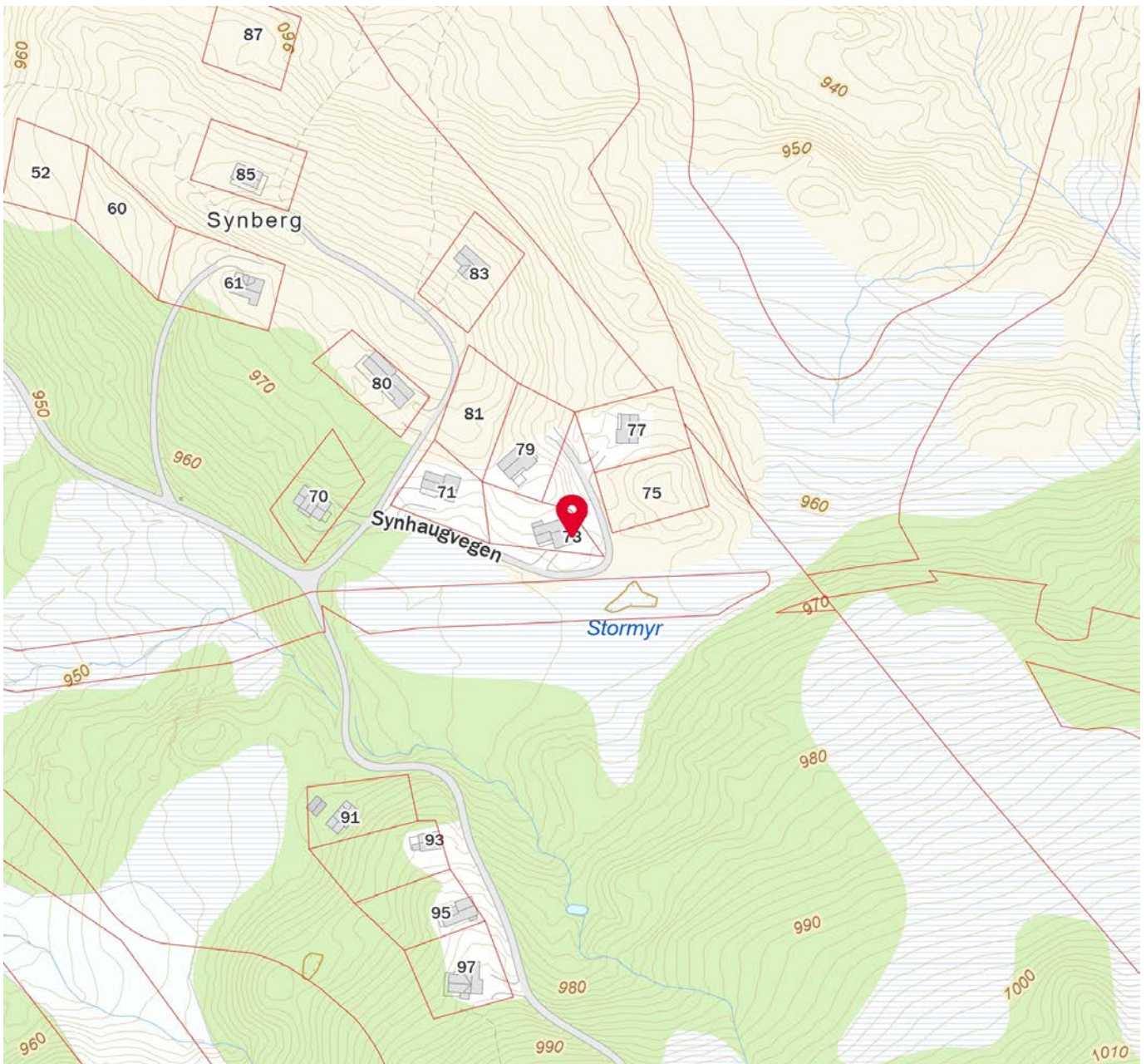
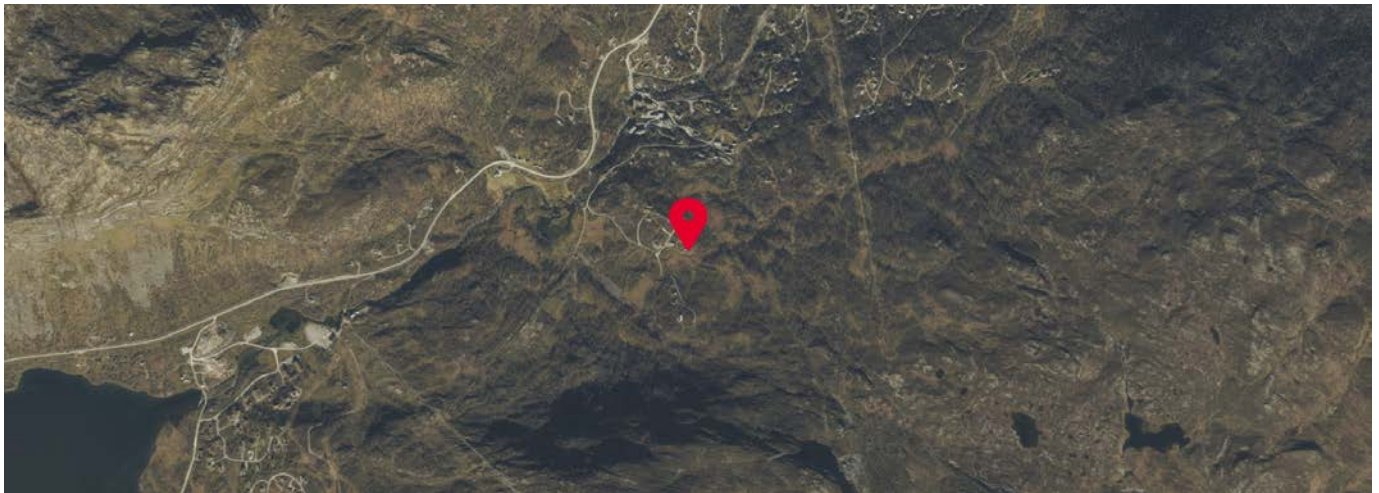
Tyin Aktiv	3 min	🚗
Sykkeltutleie - Intersport Filefjell	3 min	🚗
Øye Stavkyrkje	12 min	🚗

Sport

⚽ Øvre Dalen ballbinge Ballspill	7 min 8.3 km	🚗
⚽ Øye skule, gymsal Aktivitetshall	12 min 13.6 km	🚗

Dagligvare

Joker Tyinkrysset Søndagsåpent	3 min 2.1 km	🚗
-----------------------------------	-----------------	---





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?

Da er det mange fordeler med å bruke
lokalbanken!

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Synhaugvegen 73
2985 TYINKRYSSET

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