

aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Linn Hamre

Mobil 997 34 264

E-post linn.hamre@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 131 640,-
Total ink omk.: Kr 4 631 640,-
Selger: Geir Kongslie

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total: 334/1220 m²
Tomtstr.: 192229 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 108, bnr. 1

Oppdragsnr.: 1201240020

Innholdsrik eiendom nydelig beliggende med koselig tunform. Støl på Fjellsendin.

Gården "Nedre Skjefte" er en innholdsrik eiendom hvor gårdstunet ligger åpent og meget solrikt til i Høre med nydelig utsikt utover dalen, til Syndin, Hugakollen, Heensfjellet og Slettefjell. På gårdstunet er det to innbydende bolighus, driftsbygning og stabbur/garasje.

Med gården følger støl på Øvre Fjellsendin på Slettefjell. Denne ligger åpent og solrikt til ca. 950 moh, med vid og vakker utsikt til bla. Heggfjorden, Øyangen, Rundemellenm Skaget og Beitostølen. På stølen er det sæl, anneks, eldre og nyere sommerfjøs. Båtนาust ved Øyangen.

Med "Nedre Skjefte", som har bo- og driveplikt, følger det også skogteiger og rettigheter til jakt og fiske.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	45
Landbrukstakst	112
Tilstandsrapport	126
Egenerklæringsskjema Skjeftisvegen 73	161
Egenerklæringsskjema Skjeftisvegen 71	165
Gårdskart	170
Informasjon fra kommunen	173
Informasjon om el-anlegg	262
Bekreftelse på formuesverdi	266
Tinglyste dagbøker	267
Nabolagsprofil	270
Budskjema	280

Om "Nedre Skjefte"

Om boligen

Areal

BRA - i: 334 m²

BRA - e: 886 m²

BRA totalt: 1220 m²

TBA: 107 m²

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 19 m² Lagerrom/bryggerhus, lager/kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 128 m² Entré, gang, kjøkken, stue, spisestue, gang, kontor, bad og tre soverom (ett er i dag benyttet som lager).

2. etasje

BRA-i: 50 m² Trapperom, gang, to soverom og kott/bodrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

75 m² Samlet areal fordelt på:

- 32 m² veranda ut for stue, hvorav 10 m² som overbygd ved at 2.etg er trukket ut over underliggende vegg.

- 20 m² veranda ut for spisestue.

- 23 m² markterrasse ut for husets soveromsgavl.

Kårhus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 0 m² Teknisk rom/jordkjeller med vanninntak, bereder m.m.

1. etasje

BRA-i: 54 m² Vindfang, trapperom, stue, kjøkken, bad og vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 48 m² Trapperom, stue og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m² Åpent areal/veranda etter nedre langside av boligen.

Driftsbygning

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 190 m² 200 m² BTA - Gjødskelkjeller under fjøsdel + tilbygg.

1. etasje

BRA-e: 278 m² 286 m² BTA - Fjøs, mjølkerom, stall, hønehus, låve og lagerrom + garasjer under kjørebru med innkjøring fra gårds plass.

2. etasje

BRA-e: 278 m² 286 m² BTA - Låve og kjørebru.

Stabbur/garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m² 15 m² BTA + bygd inntil enkel garasje på baksiden på 15 m².

2. etasje

BRA-e: 13 m² 15 m² BTA, i andre etasje er noe av arealet under målbar høyde

Seterhus/sæl:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 35 m² 40 m² BTA - Gang, kjøkken, stue og soverom

Sommerfjøs

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 82 m² 90 m² BTA - Sommerfjøs med 14 båser, mjølkerom og ved/redskapsbod.

Uthus/gammelt fjøs:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 m² Ca. 40 m² BTA - Benyttes som lager

Båthus/naust:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 0 m² 25 m² BTA - Antatt areal.

Ikke målbare arealer

Våningshus:

Kjeller: 22 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Våningshus:

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestandard.

Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Innvendige arealer med lavere himlingshøyde:

Deler av kjeller samt ett mindre parti i 2.etg med lavere innvendig takhøyde.

- Terrassearealer/åpent areal:

Det er etablert samlet 75 kvm terrasse/åpent areal ved:

- 32 kvm veranda ut for stue, hvorav 10 kvm som overbygd ved at 2.etg er trekt ut over underliggende vegg.

- 20 kvm veranda ut for spisestue.

- 23 kvm markterrasse ut for husets soveromsgavl.

Adkomst til terreng via trapp fra samtlige.

Kårbolig:

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestandard.

Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Terrassearealer/åpent areal:

32 kvm åpent areal/veranda etter nedre langside av boligen.

- Kjeller: Adkomst til jordkjeller via luke i stuegulvet.

Kjeller med tekniske installasjoner som vanninntak, bereder mm.

Lavere innvendige takhøyder - ikke målbart/ikke definert.

Generelt:

Naustet eies sammen med Jon Hålien.

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

192 229 m²

Tomtebeskrivelse

Samlet areal: ca. 192.229 m²

Oppgitte areal er hentet fra kommunens eiendomskart, hvor arealet er fordelt mellom:

Teig 1: Ca. 14.102 m²

Teig 2: Ca. 135.351m² (hovedteig)

Teig 3: Ca. 13. 629 m²

Teig 4: Ca. 29.145 m²

Nøyaktigheten av teigenes inntegnede grenser varierer fra lite nøyaktige til nøyaktige.

Ihht til landbrukstakst* er eiendommens arealer fordelt på:

Fulldyrket jord: daa 42,3

Overflatedyrket jord: daa 0,0

Innmarksbeite: daa 19,2

Skog av svært høy bonitet: daa 0,0

Skog av høy bonitet: daa 4,8

Skog av middels bonitet: daa 45,7

Skog av lav bonitet: daa 63,0
Uproduktiv skog: daa 9,9
Myr: daa 0,7
Åpen jorddekt fastmark: daa 1,2
Åpen grunnlendt fastmark: daa 1,8
Bebygd, vann, bre: daa 3,6
Ikke klassifisert: daa 0,0
Sum arealer: daa 192,2

*Alle gitte opplysninger er hentet fra arealressurskart hentet fra Nibio Gårdskart og opplysningssider. GIS-Kart

Dyrket mark:

Eiendommen har kort drifts avstand ved at jordveien er lokalisert rundt husene hjemme og på stølen samt ett større dyrket areal på heimstølen.

Skog:

Det er oppgitt til sammen 113,5 daa produktiv skog, herav 4,8 daa skog av høy bonitet ,45,7 daa skog av middels bonitet og 63 daa lav bonitet. Skogen/produktiv skog er fordelt på flere teiger.

I tillegg kommer det 9,9 daa uproduktiv skog.

Merk at to av skogteigene er registrert som verneskog - totalt 29,1 daa på teig 1 som strekker seg fra Ulvhildsete ned mot Øyangen.

En event. avvirkning av dette arealet vil måtte omsøkes spesielt, hvor avvikrningen vil måtte driftes sammen med naboteiger.

Arealet anses i denne sammenheng å ikke inneha større verdi enn plukkhogst.

Utmarksarealer:

Uproduktiv skog, myr, jorddekt fastmark, åpen skrin fastmark, veier = 14,2 daa.

Jakt og fiske:

Det beregnes at eiendommen forvalter sine jaktrettigheter sammen med andre rundtliggende naboeiendommer i grunneierlag.

Selger har en sameigeandel i Sørre Slettefjell Sameige på 1,25 % og Søndre Hurum jaktfelt på 0,95 %. Vedtekter følger av dagboknummer 654136, tinglyst 16.06.2022.

Selger opplyser at jakten i Sørre Slettefjell Sameige og Søndre Hurum jaktfelt organiseres av sameiet hvor man søker på storviltjakt. I fjor var kiloprisen for kjøtt kr. 45,-. Småviltjakten leies ut etter anbud, og er nå bortleid for 5 år.

Fiskeretten gir rett til 4 garn og bruk av oter i Øyangen jr. dagboknr. 5288, tinglyst 21.11.1989. Eiendommen har også tilgang på et enkelt naust ved Øyangen som eier sammen med Jon Hålien. Her er det plass til to båter, hvorav en tilhører denne eiendommen og følger med. Dette er en enkel båt. Det er ikke satt opp noen avtale

angående eierforhold/kostnadsfordeling omkring dette naustet.

Beliggenhet

Gården "Nedre Skjefte" er en innholdsrik eiendom hvor gårdstunet ligger åpent og meget solrikt til i Høre med nydelig utsikt utover dalen, til Syndin, Hugakollen, Heensfjellet og Slettefjell. Eiendommen ligger i hellende terreng i et trivelig område med spredt bolig- og gårdsbebyggelse nær Ryfoss. Med gården følger støl på Øvre Fjellsendin på Slettefjell. Denne ligger åpent og solrikt til ca. 950 moh, med vid og vakker utsikt til Heggenes, Heggefjorden, Øyungen, Rundemellen, Skarvemellen, Skaget og Beitostølen. Med "Nedre Skjefte", som har bo- og driveplikt, følger det også skogteiger og rettigheter til jakt og fiske.

På det hyggelige gårdstunet er det både våningshus og kårhus, begge koselige og innbydende med god plass til store og små. Det er også driftsbygning og stabbur/garasje. Her har det vært aktiv drift i mange år, også i sommer.

Gårdstunet ligger ca. 2,5 km fra Ryfoss, som har et trivelig sentrum med en rikholdig Jokerbutikk, YX bensinstasjon, kafé Sara`s Mat, barnehage, kommunetannlege, treningssenter, frisør, bruktbuikk m.m. Det er heller ikke langt til byggvareforretning Montér Kvismo. Området byr på flere fine turområder i umiddelbar nærhet, og det er kort vei til områder med merkede løyper. Selger anbefaler gjerne områdene Slettefjell, Syndin, Heensfjellet, Eggeåsen og Hugakollen for opplevelsesrike og spennende turer året rundt. Det ca. 15 min. kjøring til lysløype på Eggeåsen og ca. 20 min. kjøring til snaufjellet på Syndin, hvor en finner milevis med oppkjørte langrennsløyper. Til alpinbakker på Beitostølen er det ca. 24 km kjøretur. Fra "Nedre Skjefte" er det ca. 18 km til barne- og ungdomsskole i kommunesenteret Vang. Til Fagernes sentrum er det ca. 35 km.

Stølen ligger som nevnt på Slettefjell hvor det er nydelig turterreng året rundt. Stølen har et sjarmerende tun, et gammelt seterhus/sæl, anneks, sommerfjøs m.m. Gode solforhold og nydelig utsikt gjør stølen til et godt å komme til. Den har innlagt strøm, men det er kun sommervei inn i området. Oppkjørte skiløyper finner en ca. 400-500 m fra stølstunet.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

Velkommen!

(Stølen har adresse Fjellsendin 65 og 67)

Bebyggelsen

Gårdstun:

Våningshus, kårhus, driftsbygning og stabbur/garasje.

Støl:

Seterhus/sæel, anneks, sommerfjøs og gammelt sommerfjøs/uthus.

Båthus/Naust ved Øyangen.

Bygningssakkyndig

Takstkontoret Valdres v/ Gudbrand Sælid

Type takst

Landbrukstakst

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra landbrukstakst og tilstandsrapport:

Våningshus

Byggeår: 1964. Kilde: Eier/gårdsboken.

Tilbygg (i 1982): Boligen er tilbygd over to plan med stue og ett soverom i 1.etg samt gang, 2 stk soverom samt toalett og boder i 2.etg.

Tilbygg (i 2020): Ny veranda ut for stue.

Modernisering (i 2022): Pusset opp første etasje med nye gulv, nye panelplater på veger, nye vinduer, komplett nytt kjøkken og kjøkkeninnredning, ny verandadør

Oppussing (i 2024): Endel maling og oppussing av innvendige overflater våren/sommeren

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

Vedlikehold: Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt samt innvendig oppusset de siste to årene.

Våningshuset er opprinnelig bygd i 1964 over 2 plan - kjeller og 1.etg, hvorav halve kjellerplanet er bruksrom og øvrige som blindkjeller. 1.etg med rom for opphold.

Tilbygd i 1982 over 2 plan - 1 og 2.etg, hvor 1.etg med ett større oppholdsrom/stue samt ett hovedsoverom. 2.etg med gang, 2 st soverom samt toalettrom og boder.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt og ettersett samt at det av dagens eier er foretatt endel større påkostninger/renoveringer i opprinnelig del med oppussing av innvendige overflater - gulv, vegger og himlinger samt nytt kjøkken med ny kjøkkeninnredning mm. Pågående arbeider med maling av innvendige overflater sommeren 2024.

Tilbygd del er registrert med noe helningsavvik som kjennes i innvendige gulv pga

svikt/synk i fundamentene fra byggeår (Stabilt pr. dd).

Øvrige gjennomgang viste fuktgjennomgang i kjellervegger samt påvist noe skader inne i blindkjeller, bla ses innvendig gasbetong på innsiden av betongmuren å falle av samt at det er påvist fukt- og begynnende råteskader i ett mindre parti av bjelkelagskonstruksjonen i indre og øvre del av blindkjeller.
Øvrige påviste avvik oppsummeres i rapportens detaljbeskrivelse.

Samlet sett fremstår boligen i god bruksstand, hvor påviste forhold anses som greie å imøtekomme ved enklere tiltak. Bad i 1.etg er forbi lengste teoretiske levetid og vil bli å se på som ett rent renoveringsobjekt.

Kårhus (Utleiehus):

Byggeår: 1830 Kilde: Eiers opplysninger

Modernisering (i 1920): Generell oppgradering/renovering

Modernisering (i 1983): Pusset opp innvendig

Modernisering (i 2003): Nytt bad og komplett nytt røropplegg, etterisolert loft med 40 cm isolasjon. Isolert og panelt om utvendig. Nye vinduer. Ny takteking med pappshingel

Modernisering (i 2010): Rehabilitering av våtrom/bad samt nytt kjøkken. Rehabilitering av pipe samt renovering gulv i stue mm - alt utført i 2010.

Tilbygg (i 2012): Tilbygd med nytt vaskerom og gang. Ny veranda på ca 32 m2.

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

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kårboligen er opprinnelig bygd i 1830 og var gårdens første våningshus, senere omdisponert til kårbolig.

Huset måler samlet 102 kvm innvendig bruksareal, fordelt på 1 og 2.etg, hvorav våtrom og kjøkken i 1.etg sammen med øvrige beboelsesrom. 2.etg med soverom og ett oppholdsrom.

Huset renoverert og oppgradert samt tilbygd i etapper, med første renovering/oppgradering i 1920 samt senere tiltak, senest i 2012 med etablering av større gang og etablering av vaskerom.

Teknisk gjennomgang viser endel påviste forhold, bla relatert til alder og noe til metodevalg.

Samlet vurdert ses bygget å være i grei bruksstand og vil naturlig være benyttet som ett utleieobjekt jfr. at det ikke er beregnet/skal defineres noen form for kårrettigheter.

Driftsbygning:

Byggeår: 1950 Kilde: Opplyst byggeår.

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Driftsbygning for husdyrdrift
Restaurert i 1999 ihht gardsboken

Driftsbygning oppført i 1950, oppgradert flere ganger, tilbygg utvidet gjødselkjeller.
Støpt gjødselkjeller og støpt gulv i fjøs. Tett gjødselport.
Båsfjøs med støpt gulv med rister. Støpte vegger i fjøs. Panel i himling.
Støpt gulv med sluk i mjølkerom. Støpt gulv i lagerrom.
Vegger oppført i låvekonstruksjon, panelt utvendig med låvepanel.
Taket er tekket med skifer.
Støpt kjørebri med to garasjeplasser under.
Oppgradert el-anlegg.
Ingen pålegg.

Gammelt stabbur/garasje:
Byggeår: 1830 Kilde: Ihht gårdsboken
Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Lager

Stabbur i delvis to etasjer.
Fundamentert på murt natursteinsmur.
Trebjelkelag.
Vegger i gammelt håndlaftet tømmer.
Saltakkonstruksjon bygd opp på gjennomgående tømmeråser.
Taket er tekket med pappshingel.
Innvendig er det tregulv. Tømmervegger. Panel i himling.
Panel ytterdør.
Stabburet benyttes som stabbur/lager.
-Kommentar:
Det ses noe senere renoveringstiltak, bla nyere taktro og tekking.

Seterhus/sæl:
Byggeår: 1850 Kilde: Ihht gårdsboken
Anvendelse/enkel bygningsbeskrivelse: Sommerbruk. Bygget kan leies ut når det ikke er i bruk i forbindelse med driften.
Restaurert i 1988.

Seterhus oppført ca. 1850. Det ble den gang oppført til bruk som seterhus på sommertid og var derfor dårlig isolert med enkle dører og vinduer.
Seterhuset er oppgradert gjennom tidene og fremstår i dag i bra stand.
Fundamentert på murt grunnmur i naturstein. Bjelkelag med isolert tregulv.
Vegger i tømmer, lektet ut, isolert og panelt utvendig med tømmermannspanel.
Saltak konstruksjon bygd opp på gjennomgående tømmeråser. Isolert med isolasjon.
Taket er tekket med stålplater.

Koblede vinduer, nyere ytterdør.
Innvendig er det behandlet tregulv. Synlige tømmervegger.
Mønet himling med åser.
Murt pipe i teglstein.
Murt peis i kjøkken/stue. Vedkomfyr ved siden.
Innlagt strøm.

Anneks:

Byggeår: 1990 Kilde: Eiers opplysninger

Anvendelse/enkel bygningsbeskrivelse: Rom for varig opphold/utleie.

Fundamentert på støpt ringmur på terreng.
Trebjelkelag antatt isolert med 15 cm isolasjon.
Vegger i 4" bindingsverk, isolert med 10 cm isolasjon og panelt utvendig med tømmermannspanel.
Saltakkonstruksjon bygd opp på tre gjennomgående åser. Isolert tak med 15 cm isolasjon.
Taket er tekket med stålplater.
Koblede vinduer.
Panelt ytterdør.
Innvendig er det lakkert gulv.
Vegger i stue/kjøkken er panelt med villmarkspanel, vanlig panel i soverom.
Panel i himling, mønet med 3 åser.
Innlagt strøm.
Elementpipe og peisovn

Sommerfjøs:

Byggeår: 1996 Kilde: Eiers opplysning

Anvendelse/enkel bygningsbeskrivelse: Driftsbygning/husdyrhold.

Sommerfjøs med mjølkerom.
Støpt grunnmur på tre sider, støpte pilarer etter ene langsiden.
Gjødselkjeller under.
Trebjelkelag og tregulv.
Vegger i bindingsverk, uisolert, panelt utvendig med tømmermanns panel.
Saltak tekket med stålplater.
Stål takrenner med nedløp.
Enkle dører og vinduer.
Innlagt strøm.
Komplett mjølkeanlegg - røranlegg med stålrør - levert av Alfa Laval i 1996.

Uthus/gammelt fjøs:

Byggeår: 1960 Kilde: Eiers opplysninger

Anvendelse/enkel bygningsbeskrivelse: Uthus/lager.

Gammel sommerfjøs, brukes som lager.

Fundamentert på steinmur og pilarer.

Trebjelkelag og tregulv.

Vegger i bindingsverk, panelt med tømmermannspanel.

Saltakkonstruksjon, taket er tekket med bølgeblikkplater.

Enkle dører.

Båthus/naust:

Byggeår: 1980 Kilde: Antatt byggeår.

Enklere uisolert bygg for båtdrag nede ved Øyangen.

Verditakst

Kr 4 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Skjeftisvegen 71:

Pkt. 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? - Ja. Saltutslag på vegger.

Pkt. 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja. Hadde lekkasje i 2023, forsikringssak. Det ble derfor lagt nytt tak på tilbygget, både innvendig og utvendig tak ble byttet sammen med ny isolasjon.

Pkt. 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? - Ja. Litt sprekker noen steder, litt skjevt i tilbygg.

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

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Ja, kun av faglært. Nytt sikringskap og oppgradering av elanlegg i 2023. Arbeid utført av Facta El.

Pkt. 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? - Ja.

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

Pkt. 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? - Ja. Ladeboks i garasjen

Pkt. 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)? - Ja. Deler av tømmerarbeid som veggplater og laminatgulv er utført ved egeninnsats.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja, kun av faglært. Nytt tak på tilbydd i forbindelse med forsikringssak i 2023. Arbeid

utført av T.K. Bygg

Pkt. 21 Er det foretatt radonmåling? - Ja. Tok radon måling i 2012, verdien var under tillatt måleverdi.

Pkt. 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? - Ja. Privat avtale om bruk av skogsbilveg.

Skjeftisvegen 73:

Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Firmanavn Vang Rør. Nytt bad i 2006. Arbeidet som ble utført av ufaglært/ved egeninnsats var arbeid tilknytt treverk.

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? -Ja, kun av faglært. Vang Rør, Nytt bad i 2006.

Pkt. 11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja. Firmanavn Knut Rogn Tveit. Nytt tak i 2002

Pkt. 12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Ja, kun av faglært. Firmanavn Bjørneseth Installasjon. Nytt elanlegg i 2005

Pkt. 13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)? Ja. Årlig kontroll i forbindelse med driften av landbrukseiendom.

Pkt. 20. Er det foretatt radonmåling? - Ja, i 2012. Husker ikke eksakt annet enn at det var under tillatt grense.

Se også vedlagte egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Gårdstun:

Våningshus:

Kjeller: Lagerrom/bryggerhus, lager/kjellerrom.

1. etasje: Entré, gang, kjøkken, stue, spisestue, gang, kontor, bad og tre soverom (ett er i dag benyttet som lager).

2. etasje: Trapperom, gang, to soverom, toalettrom og kott/bodrom.

Delvis overbygd veranda ut for stue.

Veranda ut for spisestue.

Markterrasse ut for husets soveromsgavl.

Kårhus:

Kjeller: Teknisk rom/jordkjeller med vanninntak, bereder m.m.

1. etasje: Vindfang, trapperom, stue, kjøkken, bad og vaskerom.

2. etasje: Trapperom, stue og to soverom.

Åpent veranda etter nedre langside av boligen.

Driftsbygning:

Kjeller: Gjødselkjeller under fjøsdel + tilbygg.

1. etasje: Fjøs, mjølkerom, stall, hønehus, låve og lagerrom + garasjer under kjørebru med innkjøring fra gårds plass.

2. etasje: Låve og kjørebru.

Stabbur/garasje:

Lager + enkel garasje bygd inntil på baksiden.

Støl:

Seterhus/sæl:

Gang, kjøkken, stue og soverom.

Anneks:

Stue/kjøkken og to soverom.

Liten hems over soverommene.

Veranda.

Sommerfjøs:

Inndelt med 14 båser, mjølkerom og ved/redskapsbod.

Uthus/gammelt fjøs:

Lager.

Båthus/naust nede ved vannet Øyangen.

Standard

Velkommen til "Nedre Skjefte", som er en innholdsrik eiendom med fantastisk utsikt, et sjarmerende gårdstun, og ikke minst, støl i naturskjønne omgivelser på Slettefjell.

Gården er fortsatt i aktiv drift og har både våningshus og kårhus, hvor begge fremstår som koselige og innbydende.

Gårdstunet ligger i hellende terreng, med beplantning nær husene og hager hvor en gjerne kan dyrke sine egne grønnsaker. Det er muligheter for flere fine uteplasser, og god plass til lek og moro. Både våningshuset og kårhuset har i tillegg verandaer/terrasser hvor en kan nyte solen og utsikten.

I våningshuset er det et lyst og innbydende kjøkken med hyggelig spisesplass.

Kjøkkenet, og flere andre rom i 1. etasje, ble pusset opp i 2022. Det ble lagt nye gulv, montert nye panelplater på vegger, satt inn nye vinduer og ny verandadør, samt komplett nytt kjøkken og kjøkkeninnredning. Kjøkkeninnredningen har folierte skrog med glatte fronter og laminat benkeplate. Vaskebeslag med en større kum og ett-greps

blandebatteri med høy tappetut. Her er det god med skap- og benkeplass, og kjøle- og fryseskap, samt komfyr/stekeovn er innbygningsprodukter. Koketopp i benkeplate. Oppvaskmaskin.

I spisestua og stua er det lyst og luftig med flere vinduer og verandadører med glassfelt ut til verandaer på både oversiden og nedsiden av huset. Her er det enkelt å nyte solen og ikke minst, den vide utsikten utover dalen.

Tre av våningshusets fem soverom ligger i 1. etasje. I tillegg har etasjen kontor og gang med god garderobeplass. Husets bad ligger også her. Badet er fra byggeår og har støpte gulv med varmekabler og fliser. På badet er det servantskap med helstøpt servantplate, frittstående dusjkabinett og toalett. Badet må iflg tilstandsrapport totalrenoveres.

I 2. etasje er det to soverom i fin størrelse. Etasjen har også et lyst toalettrom med servant og trapperom med mange skap og god oppbevaringsplass. Det er ytterligere lagringsplass i kott/bodrom.

Våningshuset har også lagringsplass i kjeller hvor det er lagerrom/bryggerhus og lager/kjellerrom.

På tunet er det et hyggelig kårhus fra omlag 1830. Kårhuset er i to etasjer, og har gjennomgått flere oppdateringer, bla. nytt bad og komplett nytt røropplegg i 2003, rehabilitering av våtrom/bad, samt nytt kjøkken i 2010, og tilbygg med nytt vaskerom og gang i 2012. I 2012 ble også den store, åpne verandaen bygd.

Inne i huset er det vindfang og trappegang med flislagt gulv.

Stua er åpen, lys og luftig med mange vinduer hvor den fine utsikten til dalen og fjellene kommer til sin rett. I himlingen er det malte bjelker og en stor plassmurt peis med innsats gir god varme til rommet.

På kjøkkenet ble det satt inn ny kjøkkeninnredning i 2010. Denne har godt med skap- og benkeplass, og det er fliser mellom over- og underskap for enkelt renhold. Oppvaskmaskin, frittstående komfyr og ventilator.

På badet er det flislagte vegger og gulv, samt flislagt dusjnisje. Servantskap med heldekkende servant, speil og overskap. Toalett.

På vaskerommet er det flislagt gulv med varmekabler. Her er det opplegg for vaskemaskin og praktisk stålkum på vegg.

Huset har også en fin stue i 2. etasje hvor de gamle gulvene, tømmerveggene og himlingen er bevart. Stua har mange vinduer med særpregede omramminger og sjarmerende skråtak. En liten etasjeovn gir lun varme til rommet. I 2. etasjen er det

også trapperom med lagringsplass og to soverom.

I kjelleren til kårhuset er det teknisk rom/jordkjeller med vanninntak, bereder m.m.

På tunet er det et eldre stabbur i håndlaftet tømmer fra ca. 1830. Stabburet er i 2. etasjer, fundamentert på murt natursteinsmur. Stabburet benyttes som lager. På baksiden av det er det bygd inntil enkel garasje.

Gården har en større driftsbygning, jevnlig oppgradert fra den ble oppført i 1950. El-anlegget er også oppgradert.

I 1. etasjen er det båsfjøs med støpt gulv med rister, mjølkerom med sluk i gulv, stall, hønehus, låve og lagerrom. Under fjøsdel og tilbygg er det gjødselkjeller. I 2. etasje er det låve og kjørebru. Under kjørebrua, med innkjøring fra gårdsplassen, er det to garasjeplasser.

Stølen som følger "Nedre Skjefte" ligger åpent og solrikt til på Slettefjell. Den har innlagt strøm og sommervei. Her er det fritt og godt med nydelig utsikt og blomstrende stølsvoller like nedenfor bebyggelsen. Stølen har et hyggelig, inngjerdet tun og det er bygd verandaer både ved det gamle sælet og ved annekset.

I sælet er de gamle tømmerveggene bevart og det er mønet himling med tømmeråser. Det er delvis åpent mellom stue og spisestue og en vedovn sørger for god varme. De mange vinduene gjør at de fine omgivelsene stølen ligger i enkelt kan nytes dagen lang. På kjøkkenet er det nyere innredning, og frittstående hvitevarer med komfyr og kjøleskap. Murt peis med vedkomfyr ved siden av. I sælet er det ett soverom med familiekøye.

Annekset har overbygd inngangsparti/svalgang. Inne i annekset er det en åpent og luftig stue med villmarkspanel på veggene og mønet himling med tømmeråser. Her er det plass til både sofa- og spisegruppe, og i det ene hjørnet av stua er det satt inn en enkel kjøkkeninnredning med kjøleskap. I stua er det vedovn og det er adkomst til en liten hems med lav takhøyde.

I annekset er det to soverom, ett med dobbeltseng og ett med plassbygd køyeseng.

Det gamle sommerfjøset ligger på det inngjerdede tunet. Dette brukes nå kun som lager.

I det nyeste sommerfjøset er det 14 båser. Det er eget melkerom og fjøset har komplett mjølke anlegg, røranlegg med stålør, levert av Alfa Laval i 1996. I fjøset er det også ved-/redskapsbod, samt utedo.

Med eiendommen følger naust nede ved vannet Øyangen.

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.

Våningshus

Utvendig

Taktekking, TG2

Saltak tekket med svartlakkerte stålplater. Robust bærende underliggende taktro av rupanel samt underlagstekking med tjærepapp. Opplektet for ytre platetekking. -
Kommentar: Det opplyses om endel nyere platetekkinger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Stålplater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Tiltak:

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

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål. Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:
 1. Det ses å mangle snøfangere på hele taket ihht dagens forskrifter.
 2. Lufteøret for kloakklufteringen er ført gjennom takplater uten beslag. Event. vann vil renne ned på undertak.
 3. Det mangler utkast på takrennenedløpene.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
 1. Det er ikke krav om montering av snøfangere, med det anbefales å ettermontere snøfangere for å imøtekomme forskriftene og de anbefalinger som ligger i preakseptert løsning jfr. at det i utgangspunktet skal være snøfangere på tak med stålplater av denne type. Snøfangere anbefales montert de steder det er naturlig med ferdsel/hvor man kan gå under takutspringet.
 2. Det anbefales å sjekke løsningen, og vurdere event. tiltak.
 3. Utkastbend må ettermonteres på nedløpsrørene.

Veggkonstruksjon, TG2

Yttervegger/veggkonstruksjoner oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk, - helisolerte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg. . Utvendige fasader med stående tømmermannspanel. - Kommentar: Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg. Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp/plater til bindingsverket, mineralullisolering samt dampsperre og innvendige overflater. Det er ikke foretatt kontroll av event. loddavvik på ytter- og innervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Ingen tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av redusert lufting.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Stedlig bygde saltakskonstruksjoner med kaldloft på opprinnelig del samt størstedelen av tilbygd del. Dels noe isolerte skråtak i tilbygd del.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Ingen tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik i konstruksjonen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Det er etablert samlet 75 kvm terrasse/åpent areal ved: - 32 kvm veranda ut for stue, hvorav 10 kvm som overbygd ved at 2.etg er trekt ut over underliggende vegg. - 20 kvm veranda ut for spisestue. - 23 kvm markterrasse ut for husets soveromsgavl. Adkomst til terreng via trapp fra samtlige. Konstruksjonene er bygd opp med støpte punktfundamenter og impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Påvist skjevhet i fundmentpunkt i øvre veranda.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Mindre konsekvens. Det anbefales å rette opp punktet ved ledighet.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til

bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter. Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav. - Kommenter: Merk at konstruksjonen er fra opprinnelig byggeår (1964 og 1982), og at det da er avvik på krav til dimensjonering, lydisolering samt isolering forøvrig sett opp mot dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 1. Påvist fukt og begynnende råteskader i bjelkelagskonstruksjonen - bjelker og stubbeloft inne i blindkjeller. 2. Det er påvist 40 mm høydeavvik på gulvene inne i tilbygd del/stue pga svikt/synk i ringmursfundamentene.

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.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- 1. Påviste avvik hindrer ikke bruken av bygget/rommene - mindre konsekvens. 2. Påviste avvik i forbindelse med fuktproblemene, må imøtekommes ved at kjeller ventileres noe bedre samt at det må beregnes gravd opp og redrenert rundt bygget. Utv. takrennedløp må føres vekk fra vegglivet.

Radon, TG2

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger. Denne boligen er bygd i 1964 med støpt såle og kjellervegger samt gulv til grunn, hvor det da forutsettes å være stedlige masser som bygget er fundamentert til, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det anbefales på generelt grunnlag å foreta radonmålinger.

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng, TG2

Kjellerplan etablert med støpte gulv til terreng samt støpte/murte murvegger med pusset overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Samtlige kjellervegger og kjellergulv ses med fuktgjennomgang som følge av redusert/manglende utv. fuktsikring. I blindkjeller er det påvist skader i innvendig isolerende gasbetong som følge av mye fukt.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Det må beregnes redrenert rundt bygget.

Innvendige trapper, TG2

Trapp mellom 1 og 2.etg er etablert som del av innredningen i oppholdsrom, og er etablert som en internttrapp mellom etasjeplanene. Enklere trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Det mangler håndløper på trapp til 2.etg. Trapp til kjeller mangler rekkverk og håndløper.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Det anbefales å montere rekkverk og håndløper.

Våtrom

1. Etasje > Bad

Generell, TG3

Dusjbad med støpte gulv med varmekabler og fliser samt malte plater til vegger og malt panel i himlingen. Frittstående dusjkabinett, gulvmontert vannklosett samt servanstskap med helstøpt servantplate med ett-greps blandebatteri. Ett sluk, plassert midt på gulvet. Baderommet er fra opprinnelig byggeår (1964), hvor det senere er lagt fliser oppå opprinnelig belegget.

Vurdering av avvik:

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

- Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt. Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Tiltak:

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

- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Spesialrom

2. Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Toalettrom i loftsplanet med belegg til gulv, malte plater til vegger og i himlinger.

Gulvmontert vannklosett samt vegghengt porselensservant med underskap. -

Kommentar: Det ses noe åpent etablerte avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

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

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Noe varierende type vannledninger, dels noe fra byggeår med loddet kobber samt endel nyere rør i rør system. - Kommentar: Eldre kobberstrekk får TG2 pga alder - nyere opplegg TG1.

Vurdering av avvik:

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

- Deler av anlegget/vannledningene er fra byggeåret og anses ut fra dette å være forbi over halvparten av forventet levetid.

Tiltak:

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

Tomteforhold

Drenering, TG3

Bygget er etablert til stedlige masser, noe som tilsier at terrenget ikke er drenert med unntak av ordinær fordrøyning i de stedlige massene.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/ svært begrenset effekt.

Tiltak:

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

- Opprinnelig del må redreneres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter, TG2

- Opprinnelig del: Utgravd byggegrube ned til fast grunn. Støpte sålefundamenter og støpte gulv samt vegger bygd opp som en sandwichvegg med støpt og armert betong mot terreng og innvendig med 70 mm ytongstav/gassbetong som isolasjonssjikt med pusset overflate. Fundamentene er da ført ned og inn i terrenget. Pussede overflater utvendig. - Tilbygd del: Støpt betongringmur til terreng.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- 1. Påviste sprekkdannelser i muren i tilbygd del pga svikt/setninger i bygget. 2. Påviste skader som følge av fuktgjennomgang i murverket på opprinnelig del.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- 1. Muren på tilbygd del anses som stabil og sprekkdannelsene har vært uforandret de siste årene. 2. Det må redneres rundt bygget.

Terrengforhold, TG2

Tunet på gården opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse. Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Ihht NGU-Norges Geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i rasutsatt område - teoretisk utløpsområde for snøskred samt jord og steinskred.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Det er ikke gitt noen form for pålegg med å utføre tiltak eller sikring i forbindelse med event. skredhendelser. - Kommentar: Ved event. nye bygningsmessige tiltak på eiendommen (søknadspliktige tiltak), skal det ihht gjeldende planbestemmelse dokumenteres tilstrekkelig trygghet før tiltak kan igangsettes, f.eks ved å hente inn eksterne skredanalyser mm.

Kårbolig

Utvendig

Taktekking, TG2

Saltak med pappshingel som ytre tkking. Robust undertak (rupanel el.l). som bærende taktro.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Levetid | Asfalttakshingel over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Tiltak:

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

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål. Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng. Heltekket pipebeslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele taket, hvor dette anses å være avvik jfr. fall på tak/ takvinkel samt materialet i taktekingen. Utdrag fra forskrifter: Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier og lignende. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekingen. Shingeltekking skal ha snøfangere når takvinkelen er over 27 grader fall. Dette taket har over 30 Grader fall.

Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon, TG2

Bygget er oppført i og holdt i laftet tømmer i all hovedkonstruksjon over grunnmur, hvor samtlige vegger er lektet både på utside og innside og tilført stående faspanel som utv. kledning. Innvendig i 2.etg dels med synlige tømmerkonstruksjoner samt dels senere tilførte trepaneler og plater i malt utførelse. - Kommentar: Noe slitte overflater samt noe partier med eldre kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Kledningen ligger etablert direkte til tømmerveggen, uten etablert luftespalte.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Ingen tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av redusert lufting.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

32 kvm åpent areal/veranda etter nedre langside av boligen. Verandaen er bygd i 2012 og etablert med støpte punktfundamenter og bærende pillarer til dragere for bjelkelaget. Rekkverk med liggende bord - håndrekke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Terrasserekkerket er målt til en største høyde på 80 cm, noe som ikke samsvarer med byggeårets krav til minimum 100 cm. I 2012 og pr. dd er kravet 100 cm høyde på samtlige terrasse og balkong/verandaløsninger som ligger mer enn 50 cm over terreng = Avvik på rekkverkshøyden i forhold til krav.

Tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter. Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav. - Kommenter: Merk at konstruksjonen er fra opprinnelig byggeår og senere renoveringer, og at det da er avvik på krav til dimensjonering, lydisolering samt isolering forøvrig sett opp mot dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er ved gjennomgang av boligen påvist noe mindre skjevheter og helningsavvik i gulvene. Dette anses som naturlig og naturlige resultat av belastninger og bruk over tid.

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.
- Det ses ingen behov i å imøtekomme de påviste avvik, da disse anses som mindre vesentlige og ikke har noen relevans eller er til hinder for videre bruk.

Radon, TG2

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger. Denne boligen er bygd i 1930 med murte natursteinsmurer til grunn, hvor det da forutsettes å være stedlige masser som bygget er fundamentert til, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper, TG2

Trapper mellom etasjene som stedlig bygde/tilpassede tretrapper. Malte overflater. - Kommentar: Trapper er fra byggeår og senere tiltak og er da bygd ihht dentids gjengs løsning, noe som ikke samsvarer med dagens krav vedr. bredde ol. Trappene vurderes som de er fremstår og ihht de krav som var på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Trapp samsvarer ikke med dagens krav.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Ingen nødvendige tiltak.

Våtrom

1. Etasje > Vaskerom

Overflater Gulv, TG2

Støpt gulv med varmekabler og fliser. Gulvet er etablert uten definerte fallforhold til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:
- Rommet er etablert med flatt gulv, hvor dette er etablert uten noen form for membranoppkant mot vegger - gulvflisene er avsluttet inn mot vegg. Rommet er å anse som ett våtrom og gulvet som våt sone - hvor det ihht forskriftskravene skal være membranoppkant mot tilstøtende veggkonstruksjoner for at rommet og gulvet i rommet skal oppfylle kravet som stilles til våte soner.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Merk oppbyggingsmetode. Rommet fungerer slik det er etablert og oppfyller sine funksjonskrav pr. dd, men ved endring vil det åtte forventes renoveringstiltak for å føre rommet opp mot de gjeldende forskriftskrav.

1. Etasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Rommet har ett stk sluk plassert midt på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke montert mansjett i sluket, noe som tilsier avvik ihht kravet i teknisk forskrift.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Konsekvensen av ovenstående, påviste avvik er at løsningen ikke følger nasjonale bransjekrav til fuktsikring i våtrom jfr. gulvet som våt sone. Det må beregnes tiltak med ettermontering av mansjetter.

1. Etasje > Vaskerom

Ventilasjon, TG2

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Rommet er ikke ventilert ihht kravet.

Tiltak:

1. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Helflisede veggoverflater. Trepanel i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:
- 1. Påvist løse veggfliser i dusjsonen. 2. Påvist at det ikke er etablert mansjett rundt vannrør som går gjennom vegg fra servant/servantskapet til vaskerom.

Tiltak:

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

1. Etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Det er målt fall på gulv med 8-10 mm fra høyeste punkt på gulv ved/under dørterskel til overkant slukrist. Dørterskel ses som forhøyet med 25mm og fungerer som flomsikring. - Kommentar: Det forutsettes at membran er ført opp på dørterskel (bak feielist), og at kravet om minimum 25 mm høydeforskjell fra toppslukrist til synlig topp membran ved terskel er minimum 25 mm. Fallforholdene sammen med forhøyet terskel tilsier at funksjonskravet er oppfylt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målte fallforhold er ikke innenfor minste anbefalte, jfr. tekniske forskrifter av 2010 (TEK10), hvor det skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til membran ved høyeste punkt (fortrinnsvis ved dør) noe som tilsier avvik fra forskrifter.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Ingen tiltak ses nødvendige - funksjonskravet er oppfylt og vannet renner til sluk i en ordinær brukssituasjon.

1. Etasje > Bad

Ventilasjon, TG2

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det anbefales å etablere spalte mellom dørterskel og dørblad, da tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra naborommene.

Tekniske installasjoner

Varmtvannstank, TG2

Vanninntak ført inn i jordkjeller til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Bereder står på ett enklere fundament i jordkjeller.

Tiltak:

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

Tomteforhold

Drenering, TG2

Natursteinsmurer ført ned i terreng - ikke drenert med unntak av naturlig fordrøyning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Merk alder.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Ingen.

Terrengforhold, TG2

Tunet på gården opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse.

Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Ihht NGU-Norges Geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i rasutsatt område - teoretisk utløpsområde for snøskred samt jord og steinskred.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Det er ikke gitt noen form for pålegg med å utføre tiltak eller sikring i forbindelse med event. skredhendelser. - Kommentar: Ved event. nye bygningsmessige tiltak på eiendommen (søknadspliktige tiltak), skal det ihht gjeldende planbestemmelse

dokumenteres tilstrekkelig trygghet før tiltak kan igangsettes, f.eks ved å hente inn eksterne skredanalyser mm.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Våningshus og kårbolig selges umøblert, uten innbo og løsøre. Integreerte hvitevarer medfølger.

I driftsbygningen vil mye verktøy og utstyr vil bli solgt, men det vil også bli liggende igjen materialer, ved, gammelt utstyr etc. Det som ikke er fjernet til felles visning vil inngå i salget, med unntak av maskiner som snøfreser og snøscooter etc..

Eiendommens kårbolig, stølshus og fjøs på setra er ferdig ryddet og klargjort for overlevering til visning. De vil ikke bli ytterligere vasket, ryddet eller tømt før overtakelse. Likevel vil stuebordet på stølen ikke følge med.

Eiendommens møkkakjeller er ikke tømt, og vil heller ikke tømmes før overtakelse.

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-antennener, parabolantennener, tuner, dekoder osv,) følger kun med i handelen dersom dette er angitt spesielt i salgsoppgaven.

Hvitevarer

Stuebordet på stølen følger ikke med i handelen.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber fra Telenor i begge husene. (ikke nedgravd)

Parkering

På gårds plass, eller i enkel garasje ved stabbur.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

93589755

Diverse

Kommunen opplyser vedr. Brannforebygging:

Sist utført for de to bolighusene på gården:

Tilsyn: 08.09.2023

Feiing: 08.09.2023

Det er ikke registrertavvik eller anmerkninger.

For de to bygningene på stølen er det ikke funnet noen informasjon.

--

Kommunens områdeanalyse viser:

Deler av eiendommen ligger innunder område med:

- Aktsomhet for snøskred
- Forekomst av arter av særlig stor forvaltningsinteresse
- FKB-arealbruk: Anleggsområde
- Aktsomhetsområde for flom
- Høyt aktsomhetsområde for Radon
- Lavt-høyt støynivå fra vei
- To skogteiger ligger i vernskog mot fjell

Eiendommen ligger nær Ryfoss øvre Mo, et lite steinbrudd og pukkproduksjon nord for vegen ved Ryfoss. Bergarten er en amfibolitt som brukes til forskjellige formål lokalt.

--

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

Energi

Oppvarming

Ved og strøm.

Info strømforbruk

Vang energi opplyser for Skjeftivegen 71 og 73:

Siste gjennomført tilsyn ble utført 15.08.2016. Det foreligger ingen påbud om utbedringer.

Forbruk i 2023: 56 394 kWh

Griug opplyser for Fjellsendin 65 og 67.

Fjellsendin 65 sist godkjent 30.07.2007 godkjent uten avvik.

Det er bare ett abonnement sammen på disse adressene. nr 67 har ingen egen strømmåler

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Eiendommens våningshus har energiattest gul F. Kårboligen på eiendommen er ikke energimerket og gis derfor energikarakter rød G. 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 4 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter pr. 2024:

Renovasjon bolig: 2 stk á kr. 3.670,- = kr. 7.340,-

Renovasjon støl: kr. 2.055,-

Tilsyn/feiing bolig: 2 stk á kr. 596,- = kr. 1.192,-

Tilsyn/feiing støl: kr. 793,60

I tillegg kan det komme slamtømming (kr. 3.025,- fakturert i 2023).

Formuesverdi primær

Kr 197 908

Formuesverdi primær år

2022

Andre utgifter

Gårdstun:

Vedlikehold av privat vei: 26 % eierandel.

Brøyting/grusing: ca. kr. 15.000,-

Støl:

Vedlikehold av vei:

Selger har tatt 50 % av kostnadene på vegen pga melkebil. (50% på hytteeierne).

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

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 Valdres Sparebank eller Etnedal Sparebank.

Sameiet

Sameienavn

Sørre Slettefjell Sameige

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 108, bruksnummer 1 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:

3454/108/1:

25.03.1905 - Dokumentnr: 900484 - Utskifting

08.07.1905 - Dokumentnr: 900485 - Utskifting

07.11.1914 - Dokumentnr: 901598 - Utskifting

07.11.1914 - Dokumentnr: 901599 - Utskifting

02.05.1946 - Dokumentnr: 394 - Skjønn
Regulering av Øyangen og Strandefjorden.
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1952 - Dokumentnr: 733 - Skjønn
vedr. reg. av Olevann og Fleinsendin.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1961 - Dokumentnr: 130 - Skjønn
vedr. reg. av Olevatn.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1978 - Dokumentnr: 4160 - Rettsbok
Bestemmelse om fiskerett
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1981 - Dokumentnr: 1369 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1989 - Dokumentnr: 5288 - Jordskifte
Bestemmelse om fiskerett
vedr. Beito - Øyangen.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1990 - Dokumentnr: 1452 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1991 - Dokumentnr: 1231 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Televerket

08.01.1992 - Dokumentnr: 67 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1993 - Dokumentnr: 3698 - Jordskifte
GRENSEGANG
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1994 - Dokumentnr: 1841 - Jordskifte
GRENSEGANG
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1997 - Dokumentnr: 5015 - Jordskifte
GRENSEGANG
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2005 - Dokumentnr: 167 - Jordskifte
SØRRE SLETTEFJELL SAMEIGE - GRENSEGANGSAK
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2005 - Dokumentnr: 233 - Jordskifte
VEGEN SKEIE/SKJEFTE - VEDTEKTER
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.2005 - Dokumentnr: 1297 - Jordskifte
MIDTRE OG SØNDRE SLETTEFJELL SAMEIGER - GRENSEGANGSSAK
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2006 - Dokumentnr: 6612 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3454 Gnr:108 Bnr:4
Plikt til å delta i vedlikehold av veg
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2006 - Dokumentnr: 6612 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3454 Gnr:108 Bnr:2
Eiendommen gir Gnr:108 Bnr: 2 veirett på eksisterende skogsbilveg fra E16 som vist på
tinglyst kartskisse.

01.03.2007 - Dokumentnr: 1494 - Jordskifte
SAK: 0510-2003-0017: SØNDRE HURUM - SAMEIGERETT SØRRE
SLETTEFJELL SAMEIGE - VEDTEKTER FOR SØRRE SLETTEFJELL
SAMEIGE OG SØNDRE HURUM JAKTFELT
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2020 - Dokumentnr: 3510334 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2022 - Dokumentnr: 654136 - Jordskifte
21-043985REN-JVIN/JFAG Søndre Hurum
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 901793 - Opprettelse av matrikkelenheten

01.06.1840 - Dokumentnr: 900003 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3454 Gnr:108 Bnr:2

30.06.1939 - Dokumentnr: 939 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3454 Gnr:108 Bnr:4

07.10.1968 - Dokumentnr: 3631 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3454 Gnr:108 Bnr:10

23.11.1971 - Dokumentnr: 4710 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3454 Gnr:108 Bnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 629854 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0545 Gnr:108 Bnr:1

27.11.2006 - Dokumentnr: 6612 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3454 Gnr:108 Bnr:4

Rett til vedlikehold og utbedringer

Rett til lagring av ved/tømmer

Kopi av dagbøker kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Vang kommune opplyser at det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Det foreligger søknad om byggeløyve.

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."

Lovelighet ihht tilstandsrapport:

Våningshus:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger.

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

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

Se egen rubrikk vedr. 'Tilbygg/modernisering'

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

Kårbolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger.

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

Gårdstun:

Privat veg. (Tinglyste avtale)

Eier opplyser at det foreligger en muntlig avtale om bruk av en skogsbilvei ved E16 til lunneplassen.

Vann fra borebrønn og brønn, det er bra med vann for våningshus, kårbolig og driftsbygning.

Private avløpsanlegg for våningshus og kårhus.

Våningshuset: 2-kamret tank/slamavskiller samt nyetablert spredegrøft i 2012.

Kårbolig: 3-kamret tank/slamavskiller samt nyetablert spredegrøft i 2012.

Støl:

Sommervei, privat veisystem.

Vann fra to oppkommer - en til fjøset og en til sælet.

Gråvannsaløp til terreng.

Utedo.

Gården har en eierandel på 1,45 % i Raudalsvegen. Veglaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Hver medeiers ansvar for fellesskapets forpliktelser er delt og ubegrenset i samsvar med den enkeltes andel i laget slik denne er fastsatt i § 4 i dagboknr. 3510334, tinglyst 18.12.2020.

Gården har en andel i vegen Skeie-Skjeftje på 26 % som legges til grunn ved fordeling

av alle kostnader til vedlikehold (snøbrøyting/vinterstrøing) og evt. opprustning av fellesvegen samt alle andre økonomiske retter og plikter i tilknytning dette veg felleskapet. Vedtektene er fastsatt i dagboknr. 233, tinglyst 13.01.2005.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger inn under:

Kommuneplanens arealdel, Vang kommune 2015-2027, ikrafttredelse 18.12.2014

Delarealer:

- Hensyn landbruk
- Krav om felles planlegging
- LNRF * areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Fritidsbebyggelse, Framtidig

Kommunedelplan:

K-3 Slettefjell

Reguleringsplan:

R66 - Øvre Mo Steinbrudd, ikrafttredelse 19.06.2008

Delareal: Privat veie

Kopi av kommuneplan og planbestemmelse, driftsplan og reguleringsbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

* Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Verneklasse/SEFRAK

For bygninger som er eldre enn 1850 er det lovfesta i §25 i Kulturminnelova at ei vurdering av verneverdien MÅ gjøres før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent. Med bakgrunn i dette vil nok kårboligen som er satt opp i 1830 og stabburet

fra samme år falle innunder dette registeret. Kommunen har ikke opplysninger om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar boplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Ifølge lov om konsesjon kreves det konsesjon for bebygd eiendom større enn 100 dekar. I Rundskriv M-1/2021 er det beskrevet unntak for priskontroll, og det vil ikke være offentlig priskontroll pga. eiendommens størrelse under 35 dekar dyrka jord eller 500 dekar produktiv skog.

Kjøper er kjent med at eiendommen er konsesjonspliktig, og kjøper forplikter seg til straks å søke konsesjon for ervervet.

Kommunens gebyr for konsesjonsbehandling er på inntil kr. 5 000,- jf. forskrift om gebyr for konsesjons- og delingssaker.

Det er den enkelte kommune som er rett konsesjonsmyndighet. I konsesjonsbehandlingen legges det særlig vekt på:

1. At kjøper skal oppfylle sin boplikt. Innflytting i boligen på gården skal skje senest ett år etter tinglysning av skjøte og deretter må man bebo eiendommen i minst 5 år etter dette.
2. At eiendommen driftes. Arealer med dyrket mark skal holdes i hevd, altså dyrkes videre hvilket også følger av jordlova. Ofte vil utleie av jorda til en nabobonde vil være tilstrekkelig.
3. Den avtalte prisen må tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Det er dette som kalles priskontroll hvor kommunen i praksis vurderer hvorvidt den avtalte prisen mellom kjøper og selger ligger på et riktig nivå.

Det er Kjøpers risiko og kostnad å oppnå konsesjon i henhold til konsesjonslovens §9 både med hensyn til priskontroll, drift og botid.

Bud med forbehold om konsesjon vil ikke bli godtatt av selger. Etter bud aksept og påfølgende kontraktsmøte forplikter kjøper seg til samtidig å søke konsesjon på eiendommen. Dersom konsesjonsmyndigheten i den respektive kommunen fatter et negativt konsesjonsvedtak plikter kjøper å påklage dette til fylkesmann, alternativt å rette seg etter de pålegg konsesjonsmyndighetene gir.

Uavhengig av hva endelig konsesjonsvedtak blir, har kjøper ingen rett til å kreve prisavslag fra selger. Avtalt kjøpesum må betales fullt ut i henhold til kjøpekontraktens overtagelsesdato. I ytterste konsekvens kan et negativt konsesjonsvedtak innebære at kjøper må foreta et videresalg av eiendommen. Kjøper vil da måtte bære et eventuelt økonomisk tap.

Kommentar odelsrett

Det hviler odel på eiendommen. Alle kjente odelsberettigede har fraskrevet seg odelsretten.

Kontraksgrunnlag

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.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

112 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 500 000,00))

131 640,- (Omkostninger totalt)

4 631 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

I tillegg kommer kommunens gebyr for konsesjonsbehandling på inntil kr. 5 000,- jf. forskrift om gebyr for konsesjons- og delingssaker.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 131 640

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader

på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglernes vederlag

Tilrettelegging kr. 19.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 21.900,- samt provisjon 2,50 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

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

Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14
2900 Fagernes
Tlf: 613 66 633

Salgsoppgavedato

22.10.2024







- Våningshus -

































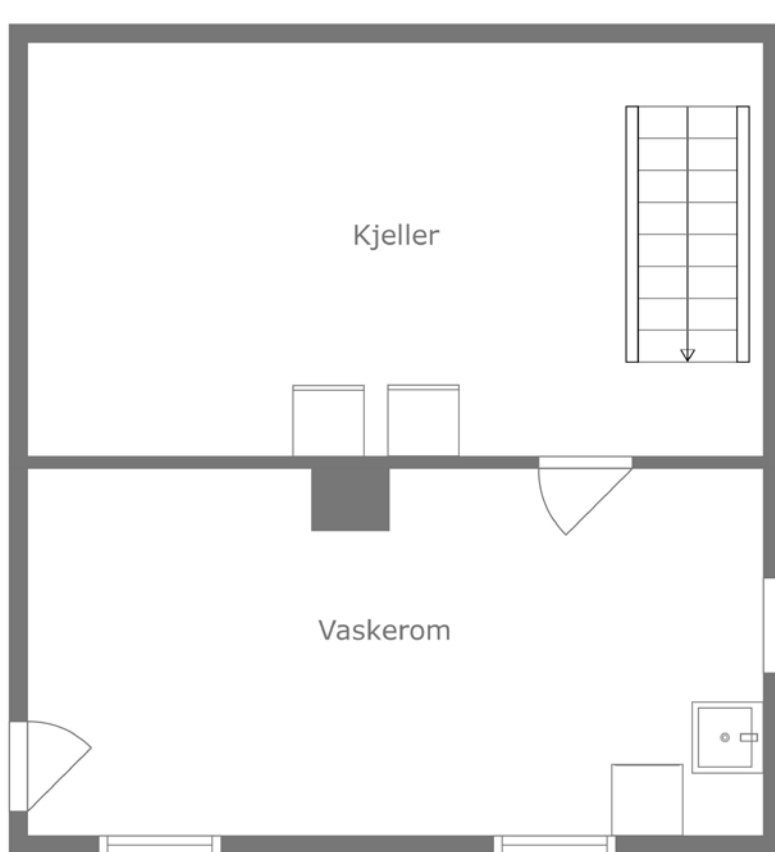
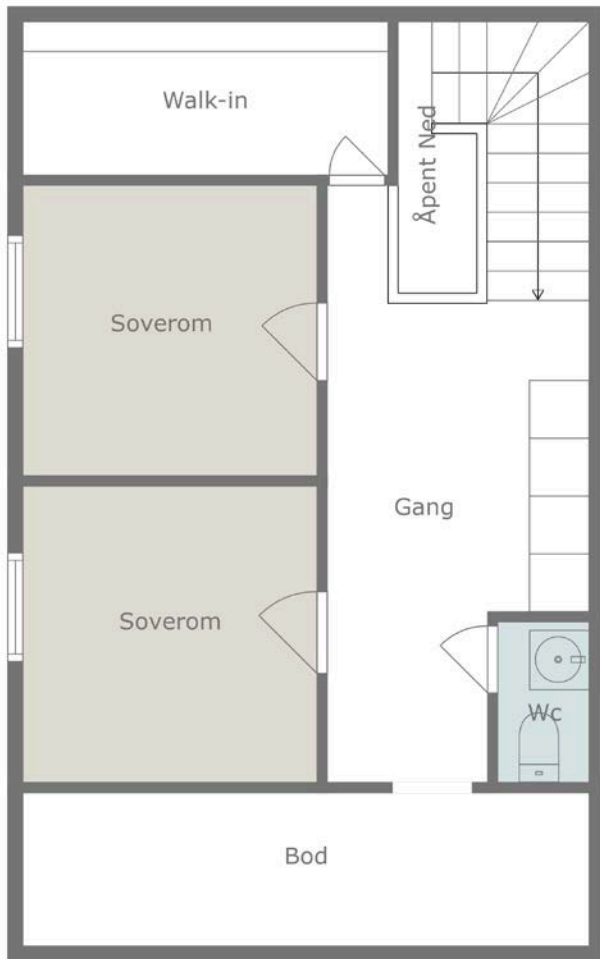






Plantegningen Er En Ikke Målbart Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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



Plantegningen Er En Ikke Målbart Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme



- Kårhus -





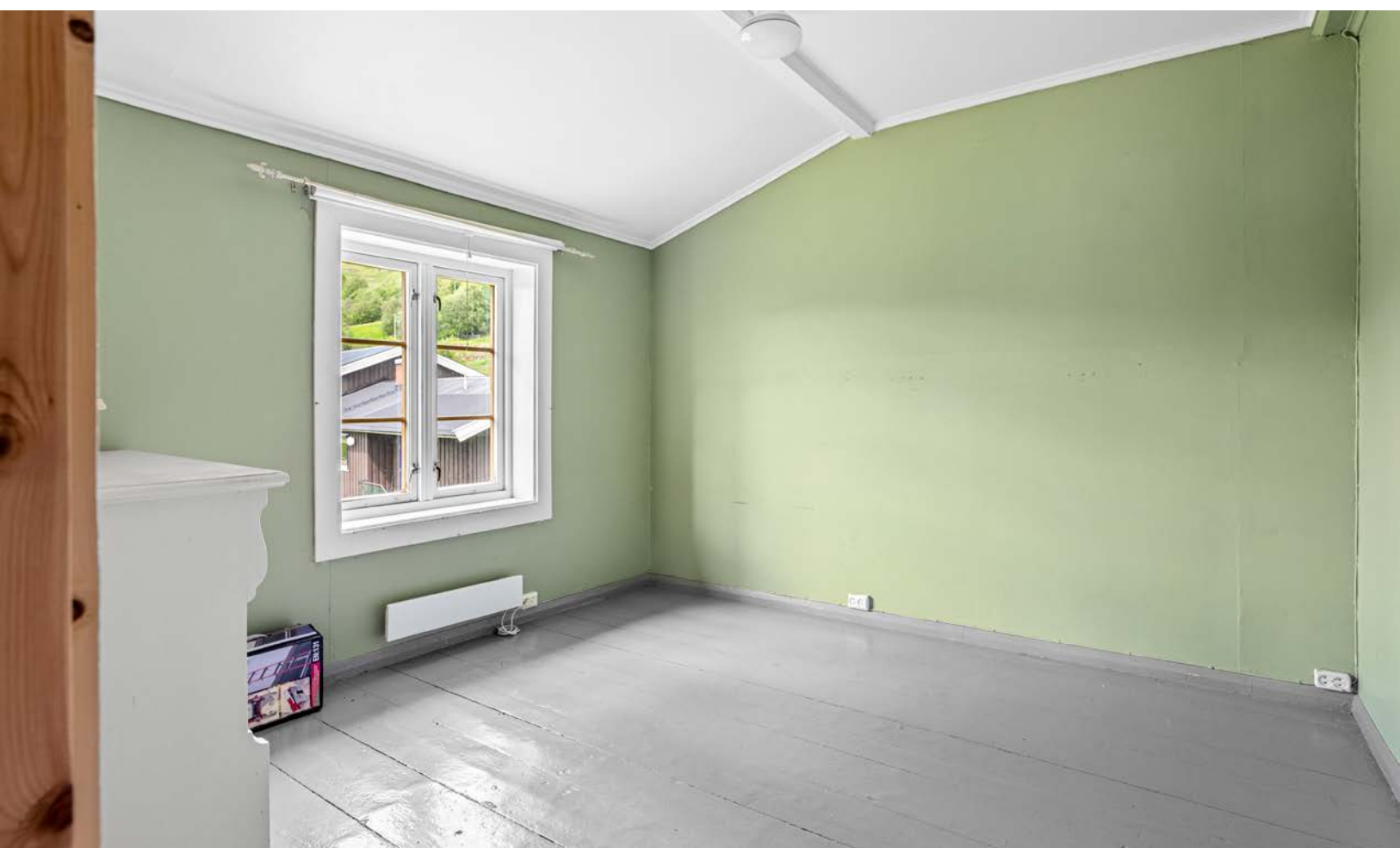






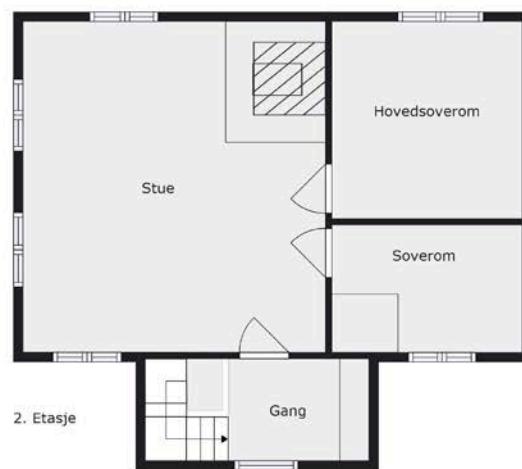
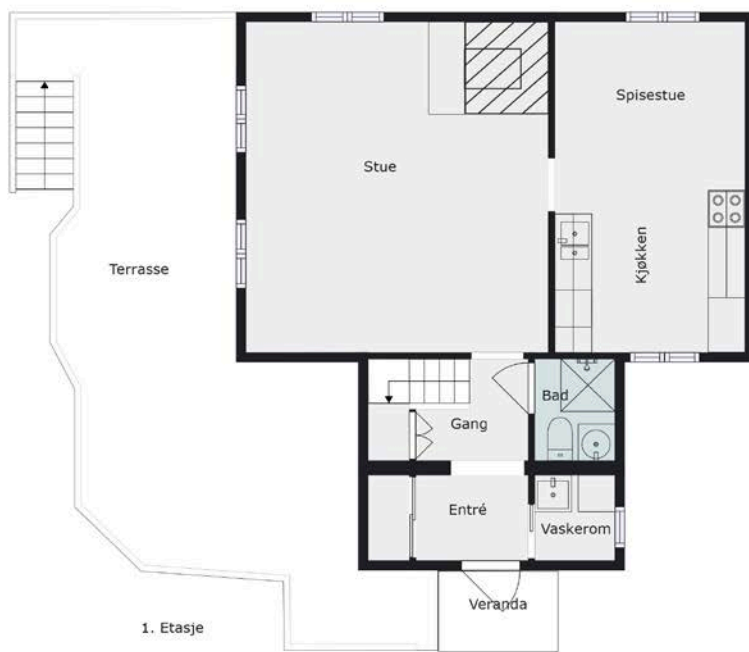






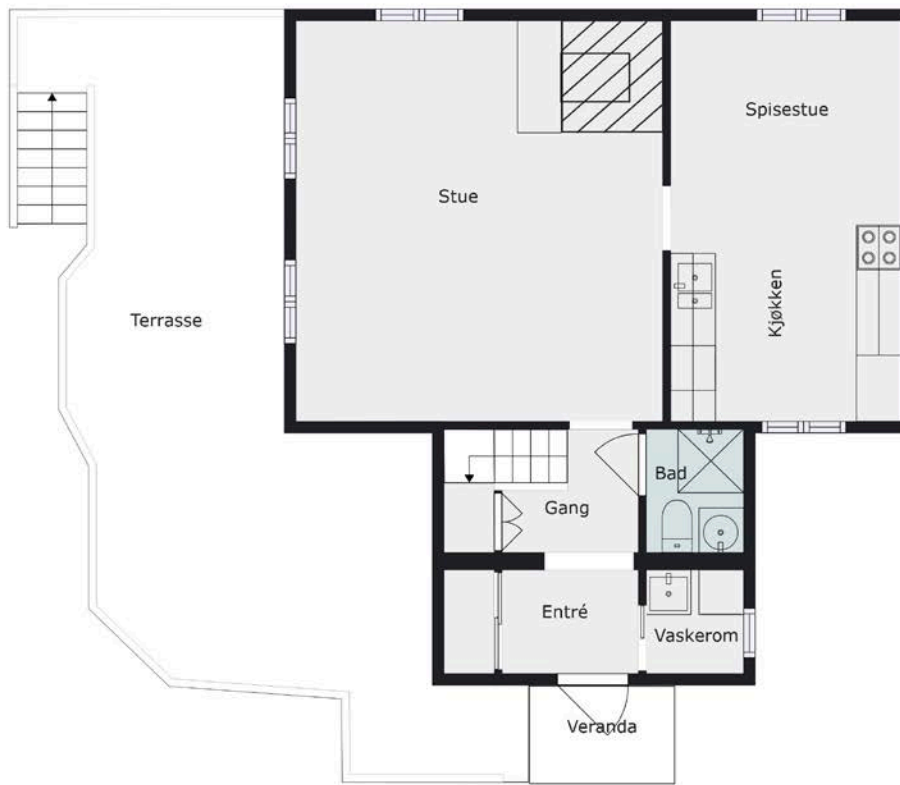






Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

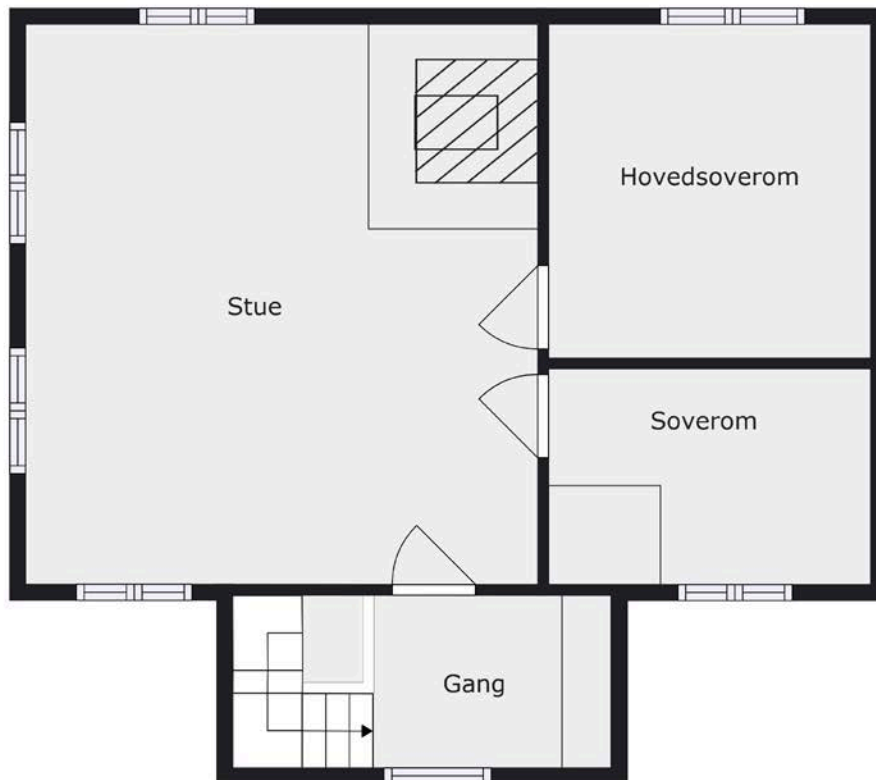
aktiv.



1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

aktiv.



2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

aktiv.

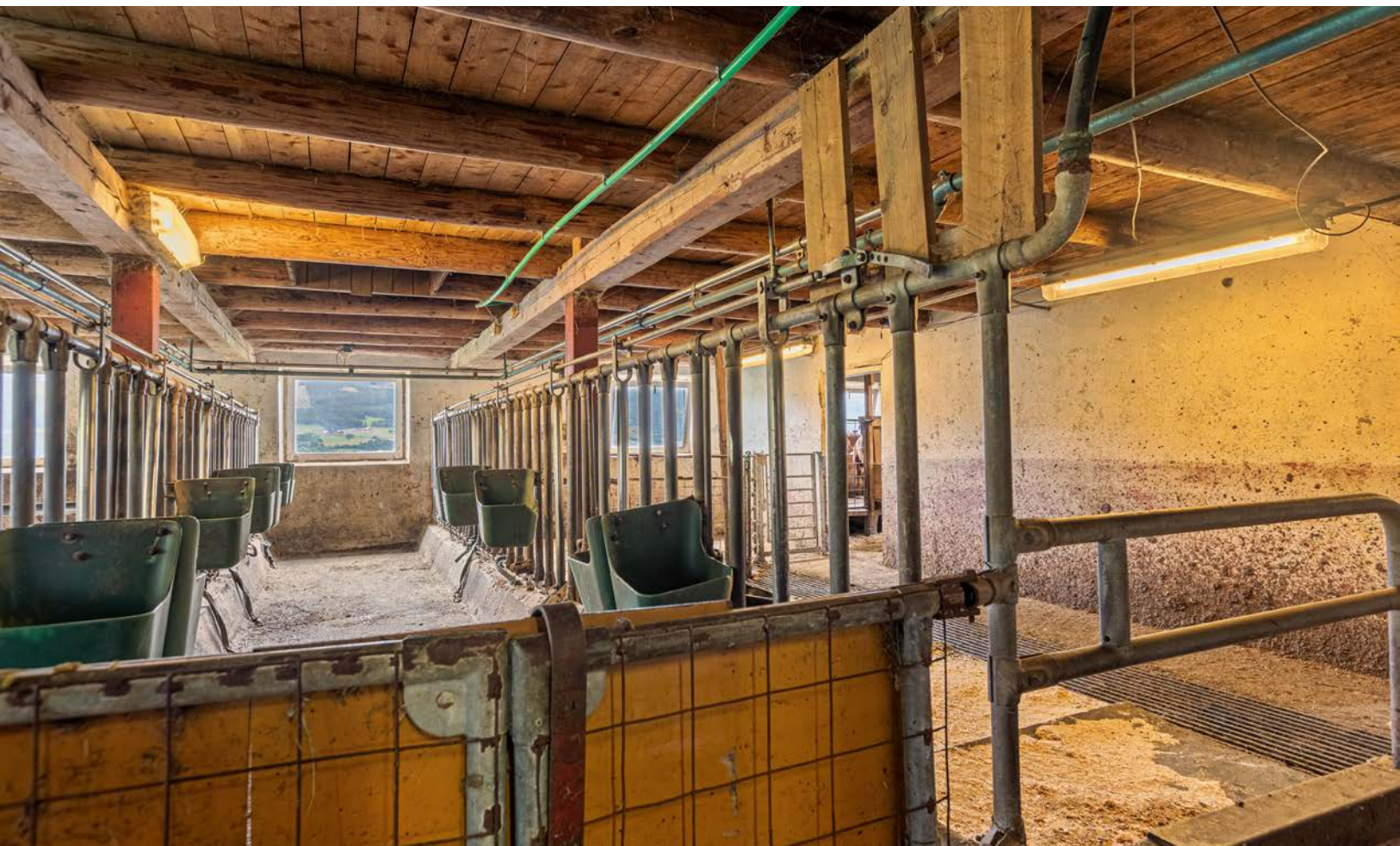
**- Stabbur og
driftsbygning -**

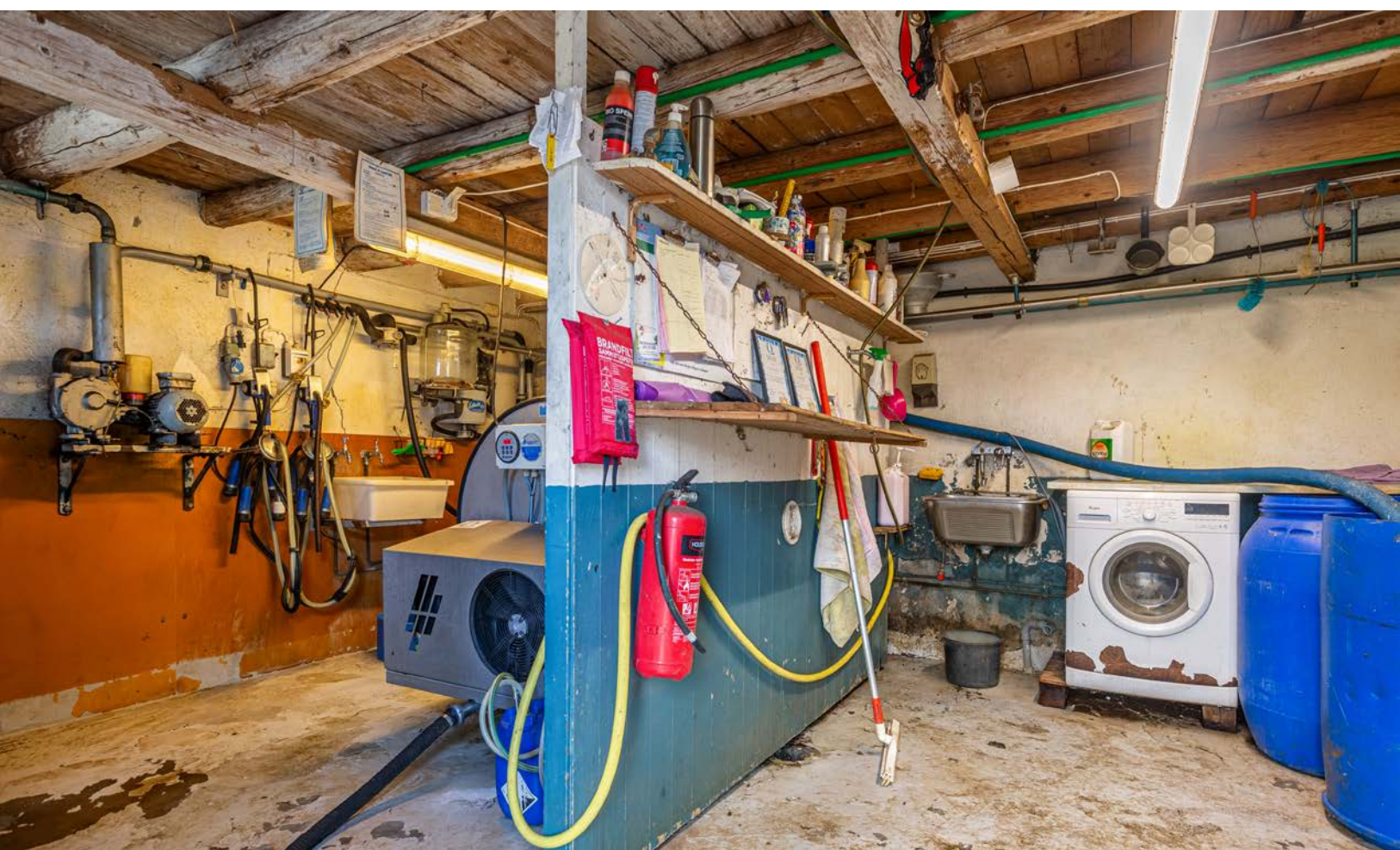




















**Velkommen
på stølen!**



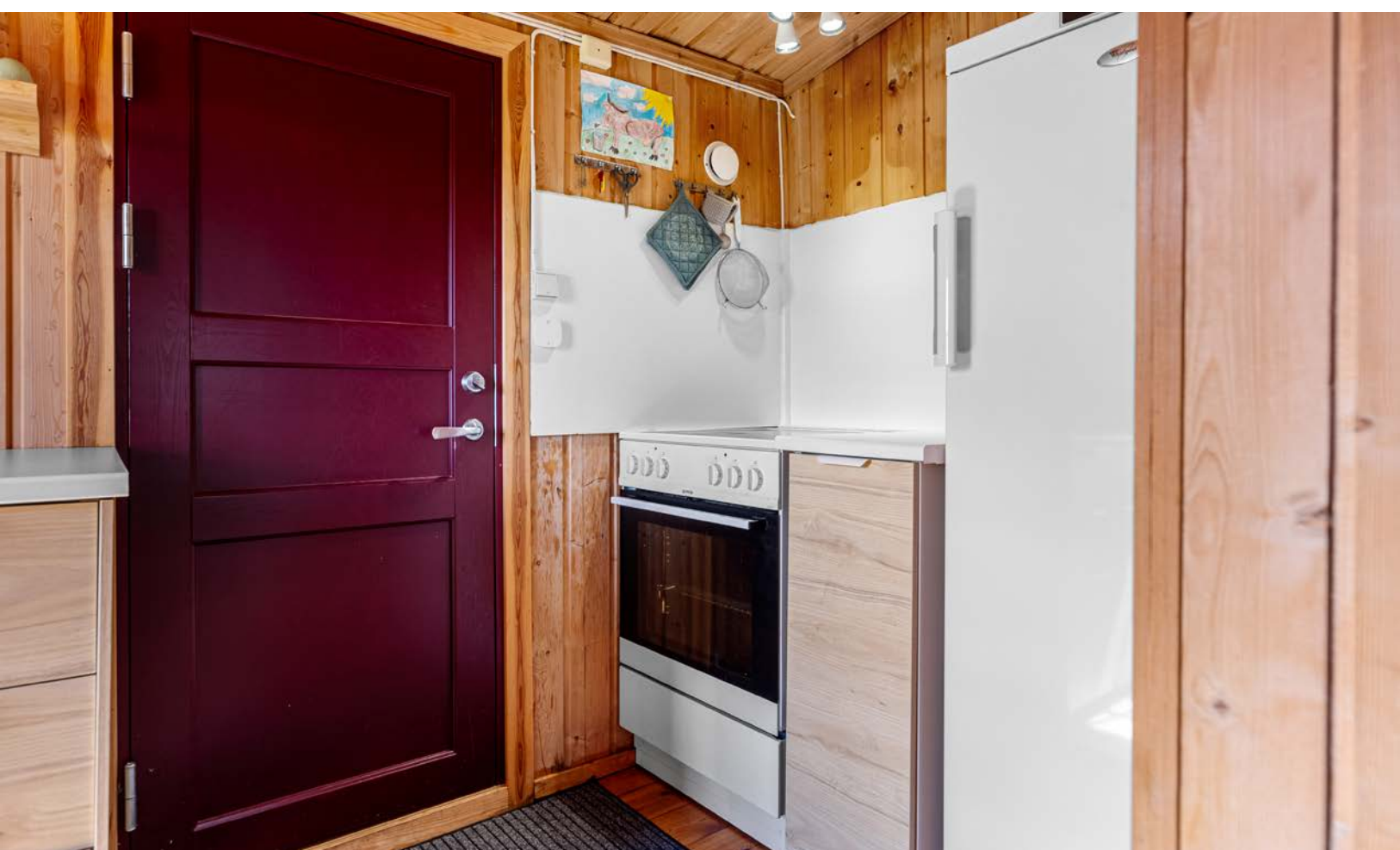








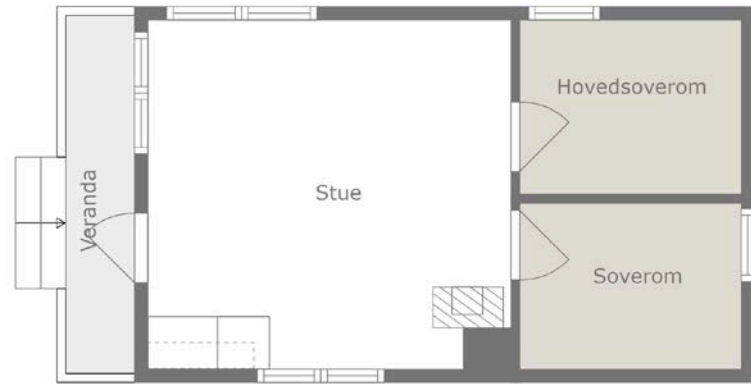








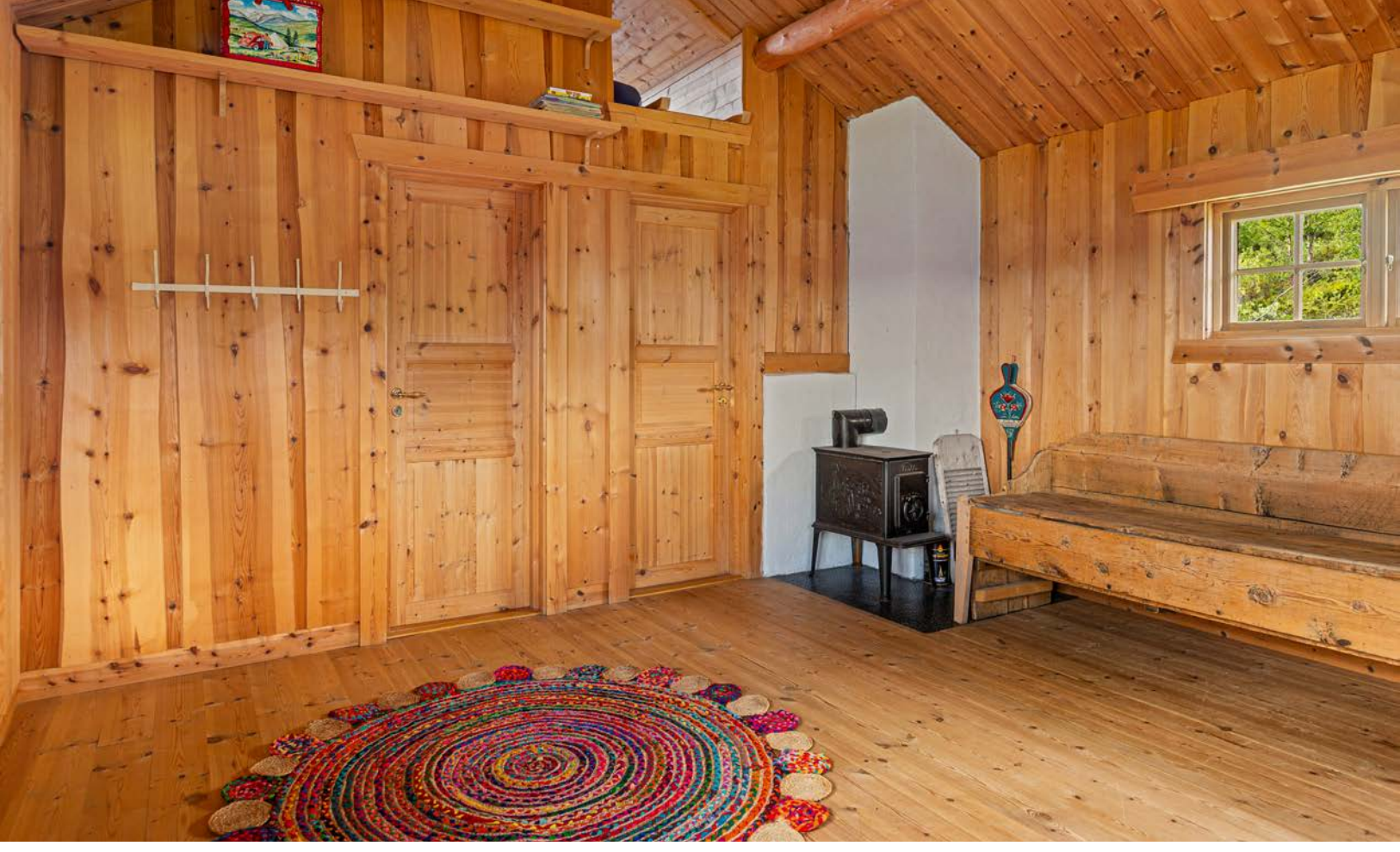
Plantegning sæl.



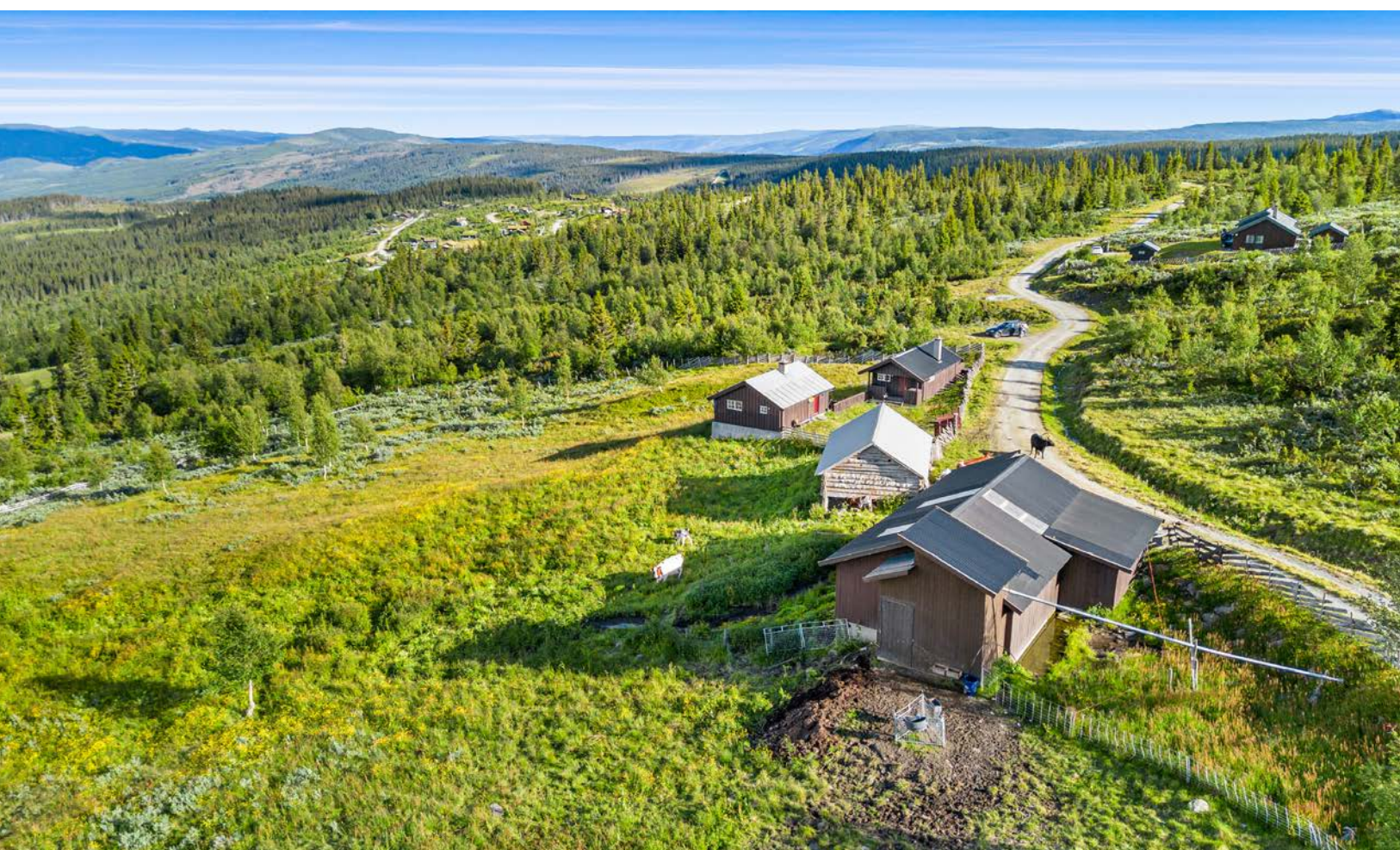
Plantegning anneks.



Annekset har overbygd inngangsparti/svalgang

















Vedlegg

LANDBRUKSTAKST over SJEFTE NEDRE

Skjeftisvegen 71, 2973 RYFOSS

Gnr 108: Bnr 1
3454 VANG KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Gudbrand Sælid
Telefon: 911 81 534
E-post: gudbrand@valdrestakst.no
Rolle: **Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK
Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 6, 2900 FAGERNES
Telefon: 911 81 534
Organisasjonsnr: 919 176 555



Dato befaring: 13.05.2024
Utskriftsdato: 22.07.2024
Oppdrag nr: 2024075



Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Eiendommens totale verdi/høyeste lovlig konsesjonspris viser kr. 5 379 000,-, noe som er inklusive verdi av alle bygg, inklusive andre tilhørende verdier og rettigheter, -basert på alminnelig beregningsmetode ihht gjeldende rundskriv vedr. f.eks bruk av nedskrevne gjenanskaffelsesverdier samt kapitaliseringsrenter mm.

Eiendommens markedsverdi vurderes da skjønnsmessig ned til kr. 4 500 000,- da det er dette som vil være en realistisk verdi, -basert på at våningshuset beboes av eier i forbindelse med driften og som bosted utenfor landbruket, samt at kårboligen og stølshusene kan generere leieinntekter i tillegg til eget bruk,- hvor da samlet netto inntekt er kapitalisert. Videre legges da øvrige verdier, slik som skog, jakt og fiske mm inn i verdien.

Markedsverdi: **Kr. 4 500 000**

FAGERNES, 22.07.2024



Gudbrand Sælid
Takstingeniør/bygningssakkyndig
Telefon: 911 81 534

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Geir Kongslien
Takstingeniør:	Gudbrand Sælid
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 13.05.2024. - Gudbrand Sælid. Takstingeniør/bygningssakkyndig. Tlf. 911 81 534 - Geir Kongslien. Eiere var tilstede og foreviste eiendommen samt ga alle hjemmels- og eiendomsopplysninger. Tlf. 928 83 778

Eiendomsopplysninger	
Eier:	Geir Kongslien
Beliggenhet:	Eiendommen/tunet har adresse Skjeftisvegen 71, 2973 Ryfoss i Vang kommune med tillegg av støl med adresse Fjellsendin 65. Bebyggelsen på tunet/hovedbøle ligger åpent, solvent og fint til med utsikt utover dalen og bygda mot Hugakollen med Vangsfjella i bakgrunn. Stølen ligger åpent og fint til med flott utsikt. Stølen har ikke vinterbrøytet veiadkomst. Gårdstunet ligger ca 4 km opp fra Ryfoss sentrum, ca 24 km fra kommunesenteret i Vang med barne og ungdomsskole.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av: - Skjeftisvegen 71: Våningshus, kårhus, driftsbygning, stabbur/garasje. - Fjellsendin 65: Sæl/seterhus, anneks, sommerfjøs og gammelt seterhus. Båthus/naust nede ved vannet øyangen.
Standard:	Teknisk gjennomgang viser bebyggelse i ettersett og god bruksstand.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er så stor at den utløser konsesjonsplikt ved salg/overdragelse. Verdien må derfor beregnes innenfor de bestemmelser som gjelder for konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Eiendommen er samlet mer en 100 daa og har enten mer enn 35 daa full/overflatedyrket eller mer enn 500 daa produktiv skog. Dvs: Eiendommen er konsesjonspliktig med priskontroll og lovpålagt boplikt jfr. Konsesjonslovens §§ 5 og 9. Ikke priskontroll hvis kjøpesummen er mindre enn kr. 3,5 mill og det er et beboelig hus med vann, vei og avløp jfr. rundskriv M-2/2016.
Regulering:	Følgende reguleringsmessige forhold er å anta: Eiendommen ligger i uregulert område, og er i gjeldende kommuneplan vist som LNF-Område.
Adkomstvei:	Offentlig til privat stikkvei på hovedbøle. Private veisystem til stølen - sommervei - ikke vinterbrøytet.
Tilknytning vann:	- Skjeftisvegen 71: Vann fra borebrønn og brønn som forsyning til våningshus, kårbolig og driftsbygning. - Fjellsendin 65: Opplyst vann fra brønn.
Tilknytning avløp:	- Skjeftisvegen 71: Våningshuset: 2-kamret tank/slamavskiller samt nyetablert spredegrøft i 2012. Kårbolig: 3-kamret tank/slamavskiller samt nyetablert med ny spredegrøft i 2012. - Fjellsendin 65: Alt gråvanns og vaskevann fra fjøs til terreng. Utedo.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3454 VANG Gnr: 108 Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Geir Kongslien
Adresse:	Skjeftisvegen 71, 2973 Ryfoss
Kommentar:	Taksert areal blir definert i beskrivelse

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	Dato: 13.05.2024				
Jordregister	04.07.2024				
Situasjonskart	06.05.2024				
Eiendomsverdi.no	Dato: 13.05.2024				
Eier	13.05.2024	Eier var tilstede og foreviste eiendommen samt ga alle hjemmels- og eiendomsopplysninger.			
Norges Eiendommer	04.07.2024				

Eiendommens arealer			
Fulldyrket jord		daa	42,3
Overflatedyrket jord		daa	0,0
Innmarksbeite		daa	19,2
Skog av svært høy bonitet		daa	0,0
Skog av høy bonitet		daa	4,8
Skog av middels bonitet		daa	45,7
Skog av lav bonitet		daa	63,0
Uproduktiv skog		daa	9,9
Myr		daa	0,7
Åpen jorddekt fastmark		daa	1,2
Åpen grunnlendt fastmark		daa	1,8
Bebyggd, vann, bre		daa	3,6
Ikke klassifisert		daa	0,0
Sum arealer:		daa	192,2


Kommentar
Alle gitte opplysninger er hentet fra arealressurskart hentet fra Nibio Gårdskart og opplysningssider. GIS-Kart.

Beskrivelser

Beskrivelser	
Produksjon	Eiendommen er i full drift med melkeproduksjon og sauedrift. Det er melkevotepå 50 tonn/50 000 liter. Verdien av melkevoten kommer indirekte til uttrykk i verdien av driftsbygningen/ene.
Odel	Ut fra takstmannens skjønn antas det å hvile odel på eiendommen: Av odelslovens § 2 følger at: Krav til arealstorleik. - Ein egedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på egedomen er over 25 dekar, eller det produktive skogarealet på egedomen er over 500 dekar.
Kår	Det skal ikke beregnes event. kårrettigheter.
Miljøtiltak	Ikke vurdert.
Andre forhold	Ikke vurdert.

Bygninger på eiendommen


Våningshus

Bygningsdata	
	<p>Byggeår: 1964 Kilde: Eier/gårdsboken</p> <p>Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Varig opphold - fast beboelse.</p> <p>Tilbygg (i 1982) Tre stk soverom, stue, wc og bad. Tilbygg (i 2020) Veranda. Modernisering (i 2022) Pusset opp første etasje med nye gulv, nye panelplater på vegger, nye vinduer, komplett nytt kjøkken og kjøkkeninnredning, ny verandadør.</p>

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 570 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 900 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	2 670 000
Verdi:	Teknisk verdiberegning med beregning av nyverdi med trekk for slit og elde = teknisk verdi. Boligverdi følger prinsippet om 'en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling' jfr. mulighet for bosetting på landbrukseiendom. Verdien av boligen som bosted utenfor landbruket/landbruksdrift, er forsiktig satt til kr. 1 650 000	Kr.	1 650 000
Bruksverdivurdering:	Våningshuset beregnes benyttet som bostedsadresse til ny eier.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	45	2 stk større kjellerrom - ett på 19 kvm som målbart areal - ett på 22 kvm som ikke målbart areal jfr. lavere innv. takhøyde. Blindkjeller på øvrige deler.
1. etasje	135	BRA-128 m2. P-rom 128 m2. Inndelt med entre, kontor, bad, kjøkken, spisestue, stue, 3 soverom (idag 2 soverom og ett rom som lager). Dør ut fra stue til veranda på 32 m2 - fra spisestue til 20 m2 veranda. 23 m2 åpen markterrasse ut for soveromsgavl.
2. etasje	58	BRA- 50 m2. P-rom 35 m2. 15 kvm S-.rom. Trappegang/gang, to soverom og toalettrom.
Sum bygning:	238	

Kommentar areal
- Innvendige arealer med lavere himlingshøyde: Deler av kjeller samt ett mindre parti i 2.etg med lavere innvendig takhøyde.


Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus
Bygning, generelt
Se teknisk beskrivelse av våningshuset i egen vedlagte tilstandsrapport.


Kårbolig

Bygningsdata	
	<p>Byggeår: 1830 Kilde: Eiers opplysninger</p> <p>Modernisering (i 1920) Oppgradert. Modernisering (i 1983) Pusset opp innvendig Modernisering (i 2003) Nytt bad og komplett nytt røropplegg, etterisolert loft med 40 cm isolasjon. Isolert og panelt om utvendig. Nye vinduer. Ny takteking med pappshingel Modernisering (i 2010) Rehabilitering av våtrom/bad samt nytt kjøkken. Rehabilitering av pipe samt renovert gulv i stue mm - alt utført i 2010. Tilbygg (i 2012) Tilbygd med nytt vaskerom og gang. Ny veranda på ca 32 m2.</p>

Verdivurdering	
Verdi:	<p>Teknisk verdiberegning med beregning av nyverdi med trekk for slit og elde = teknisk verdi. Boligverdi ihht årlig beregnet, netto leieinntekt etter fratrekk for eierkostnader = kr. 45 000,- kapitalisert med 7% rente.</p> <p style="text-align: right;">Kr. 640 000</p>
Utleievurdering:	<p>Det beregnes at kårboligen blir å benytte som utleiebolig, hvor inntektene vil bidra positivt til gårdens økonomiske forpliktelser.</p>

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
Kjeller		Jordkjeller - lavere takhøyde, ikke målbart areal.
1. etasje	62	BRA-54 m2. P-rom 54 m2. Inndelt med entre med trapp, vaskerom, bad, stue, kjøkken.
2. etasje	54	BRA-48 m2. P-rom 48 m2. Inndelt med trappegang, stue, to soverom.
Sum bygning:	116	


Konstruksjoner og innvendige forhold - Kårbolig	
Bygning, generelt	
Se teknisk beskrivelse av kårbolig i egen vedlagte tilstandsrapport.	
	

Driftsbygning


Bygningsdata	
	<p>Byggeår: 1950 Kilde: Opplyst byggeår.</p> <p>Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Driftsbygning for husdyrdrift</p> <p>Restaurert (i 1999) Restaurert i 1999 ihht gardsboken</p>

Verdivurdering			
Verdi:	<p>Teknisk verdi/nedskrevet gjenanskaffelsesverdi av driftsbygningen er beregnet til kr. 1 864 000,-, hvor dette skal angi dagens standard og bruk. Merk at det vil komme strengere krav til husdyrrom og at det fra 2034 vil være krav til løsdriftsløsninger på samtlige fjøs for storfe.</p> <p>Pr. dd er bygget i drift med melkeproduksjon, hvor gården har en kvote på 52 000 liter.</p> <p>Verdien av kvoten er ikke definert/beregnet i kroneverdi, men kommer til uttrykk i verdien av driftsbygningen.</p> <p>Ved en event. avslutning av melkeproduksjonen, vil verdien av driftsbygningen falle tilsvarende, hvor bygget i tillegg må finne andre driftsinntekter.</p> <p>Driftsbygningen settes til høyeste verdi ihht ovenstående til kr. 1 000 000,-</p>		
		Kr.	1 000 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
Kjeller	200	BRA190 m2. Gjødselkjeller under fjøsdel + tilbygg.
1. etasje	286	BRA-278 m2. Fjøs, mjølkerom, stall, hønehus, låve og lagerrom + garasjer under kjørebri med innkjøring fra gårds plass.
2. etasje	286	BRA-278 m2. Låve og kjørebri.
Sum bygning:	772	


Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning	
Bygning, generelt	
<p>Driftsbygning oppført i 1950, oppgradert flere ganger, tilbygg utvidet gjødselkjeller. Støpt gjødselkjeller og støpt gulv i fjøs. Tett gjødselport. Båsfjøs med støpt gulv med rister. Støpte vegger i fjøs. Panel i himling. Støpt gulv med sluk i mjølkerom. Støpt gulv i lagerrom. Vegger oppført i låvekonstruksjon, panelt utvendig med låvepanel. Taket er tekket med skifer. Støpt kjørebri med to garasjeplasser under. Oppgradert elanlegg. Ingen pålegg</p>	
	

Gammelt stabbur


Bygningsdata	
	<p>Byggeår: 1830 Kilde: Ihht gårdsboken</p> <p>Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Lager</p>

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	50 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	15	BRA-13 m2. + bygd inntil enkel garasje på baksiden på 15 m2.
Hems	15	BRA- 13 m2, i andre etsje er noe av arealet under målbar høyde.
Sum bygning:	30	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Gammelt stabbur	
Bygning, generelt	
<p>Stabbur i delvis to etasjer. Fundamentert på murt natursteinsmur. Trebjelkelag. Vegger i gammelt håndlaftet tømmer. Saltakkonstruksjon bygd opp på gjennomgående tømmeråser. Taket er tekket med pappshingel. Innvendig er det tregulv. Tømmervegger. Panel i himling. Panel ytterdør. Stabburet benyttes som stabbur/lager.</p> <p>-Kommentar: Det ses noe senre renoveringstiltak, bla nyere taktro og tekking.</p>	
	

Sæterhus/sæl

Bygningsdata	
	<p>Byggeår: 1850 Kilde: Ihht gårdsboken</p> <p>Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Sommerbruk.</p> <p>Bygget kan leies ut når det ikke er i bruk i forbindelse med driften.</p> <p>Restaurert (i 1988)</p>

Verdivurdering			
Verdi:	Teknisk verdiberegning med beregning av nyverdi med trekk for slit og elde = teknisk verdi. Boligverdi ihht årlig beregnet, netto leieinntekt etter fratrekk for eierkostnader = kr. 20 000,- kapitalisert med 7% rente gir kr. 285 000,- i verdi.	Kr.	285 000

Matrikkel: Gnr 108: Bnr 1
 Kommune: 3454 VANG KOMMUNE
 Adresse: Skjeftisvegen 71, 2973 RYFOSS


Takstkontoret Valdres AS
 Jernbanevegen 6, 2900 FAGERNES
 Telefon: 911 81 534



Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	40	BRA-35 m2. Inndelt med gang, kjøkken, stue og soverom.
Sum bygning:	40	


Konstruksjoner og innvendige forhold - Sæterhus/sæl
<p>Bygning, generelt</p> <p>Seterhus oppført ca 1850. Det ble den gang oppført til bruk som seterhus på sommertid og var derfor dårlig isolert med enkle dører og vinduer. Seterhuset er oppgradert gjennom tidene og fremstår i dag i bra stand. Fundamentert på murt grunnmur i naturstein. Bjelkelag med isolert tregulv. Vegger i tømmer, lektet ut, isolert og panelt utvendig med tømmermannspanel. Saltak konstruksjon bygd opp på gjennomgående tømmeråser. Isolert med isolasjon. Taket er tekket med stålplater. Koblede vinduer, nyere ytterdør. Innvendig er det behandlet tregulv. Synlige tømmervegger. Mønet himling med åser, . Murt pipe i teglstein. Murt peis i kjøkken/stue. Vedkomfyr ved siden. Innlagt strøm.</p>


Anneks/kårsæl


Bygningsdata	
	<p>Byggeår: 1990 Kilde: Eiers opplysninger</p> <p>Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Rom for varig opphold/utleie.</p>

Verdivurdering			
Verdi:	Teknisk verdiberegning med beregning av nyverdi med trekk for slit og elde = teknisk verdi. Boligverdi ihht årlig beregnet, netto leieinntekt etter fratrukk for eierkostnader = kr. 20 000,- kapitalisert med 7% rente gir kr. 285 000,- i verdi.	Kr.	285 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	30	BRA-28 m2. Inndelt med stue/kjøkken og to soverom. Liten hems over soverommene. Veranda.
Sum bygning:	30	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Anneks/kårsæl	
Bygning, generelt	
<p>Fundamentert på støpt ringmur på terreng. Trebjelkelag antatt isolert med 15 cm isolasjon. Vegger i 4" bindingsverk, isolert med 10 cm isolasjon og panelt utvendig med tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon bygd opp på tre gjennomgående åser. Isolert tak med 15 cm isolasjon. Taket er tekket med stålplater. Koblede vinduer. Panelt ytterdør. Innvendig er det lakkert gulv. Vegger i stue/kjøkken er panelt med villmarkspanel, vanlig panel i soverom. Panel i himling, mønet med 3 åser. Innlagt strøm. Elementpipe og peisovn.</p>	
	

Driftsbygning/sommerfjøs


Bygningsdata	
	<p>Byggeår: 1996 Kilde: Eiers opplysning</p> <p>Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Driftsbygning/husdyrhold.</p>

Verdivurdering			
Verdi:	<p>Bruksverdi som bygd ihht drift. Merk at ved en event. avslutning av meleproduksjonen, vil bygget måtte finne andre driftsinntekter. Det kan f.eks bygges om til sauefjøs el.l.</p> <p>Verdien er forsiktig satt til kr. 350 000,- ihht ovenstående vurdering.</p>	Kr.	350 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	90	BRA-82 m2. Inndelt med sommerfjøs med 14 båser, mjølkerom og ved/redskapsbod.
Sum bygning:	90	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning/sommerfjøs	
Bygning, generelt	
<p>Sommerfjøs med mjølkerom. Støpt grunnmur på tre sider, støpte pilarer etter ene langsiden. Gjødselkjeller under. Trebjelkelag og tregulv. Vegger i bindingsverk, uisolert, panelt utvendig med tømmermanns panel. Saltak tekket med stålplater. Stål takrenner med nedløp. Enkle dører og vinduer. Innlagt strøm. Komplette mjøkeanlegg - røranlegg med stålrør - levert av Alfa Laval i 1996.</p>	
	

Uthus/gammelt fjøs

Bygningsdata	
	<p>Byggeår: 1960 Kilde: Eiers opplysninger</p> <p>Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Uthus/lager</p>

Verdivurdering			
Verdi:	Lagerbygg	Kr.	20 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	40	Ca 40 kvm BTA - ca 32 kvm BRA. Benyttes som lager
Sum bygning:	40	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Uthus/gammelt fjøs	
Bygning, generelt	
<p>Gammel sommerfjøs, brukes som lager. Fundamentert på steinmur og pilarer. Trebjelkelag og tregulv. Vegger i bindingsverk, panelt med tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon, taket er tekket med bølgeblekkplater. Enkle dører</p>	



Båthus/naust

Bygningsdata



Byggeår: 1980 Kilde: Antatt byggeår

Verdivurdering

Verdi:	Verdien av bygget samt verdien av å ha tilgang til båthus og mulighet for bruk av båt.	Kr.	150 000
--------	--	-----	---------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	25	Antatte areal.
Sum bygning:	25	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Båthus/naust

Bygning, generelt

Enklere uisolert bygg for båtdrag nede ved Øyangen.

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	<p>Fulldyrket jord: 42,3 daa x 285,- = Kr. 12 055,- Innmarksbeite: 19,2 daa x 100,- = Kr. 1 920,-</p> <p>Samlet 13 975,- x 100/4 = Kr. 349 375,-</p> <p>Kort driftsavstand ved at jordveien er lokalisert rundt husene hjemme og på stølen samt ett større dyrket areal på heimstølen.</p> <p>Gjennomsnittlig jordleiepriser er oppgitt til ca 296 kg pr. daa for grasproduksjon og ca 100 kg pr. daa, eng og beite jfr 'Handbok for driftsplanlegging' av 2015/2016. Jordleiepriser etter 'Landbruk24' opplyses å være kr. 264,- for gras og 71,- for beite.</p> <p>Avkastning pr. daa er tilpasset den faktiske driften. Det beregnes her en gjengs jordleiepris pr.daa på kr. 285,- og 100,- for beite.</p> <p>Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er de registrerte arealressurser som legges til grunn for beregningen, og ikke den stand som f.eks dyrket mark fremstår i idag, med unntak av større avvik.</p>	350 000
Skog	<p>Det er oppgitt til sammen 113,5 daa produktiv skog, herav 4,8 daa skog av høy bonitet ,45,7 daa skog av middels bonitet og 63 ddaa lav bonitet. Skogen/produktiv skog er fordelt på flere teiger.</p> <p>I tillegg kommer det 9,9 daa uproduktiv skog som legges inn med kr. 500,-/daa.</p> <p>Merk at en av teigene er registrert som vernskog - 29,1 daa på teig 1 av 4 som strekker seg fra Ulvhildsete ned mot Øyangen.</p> <p>En event. avvirkning av dette arealet vil måtte omsøkes spesielt, hvor avvirkningen vil måtte driftes sammen med naboteiger.</p> <p>Arealet anses i denne sammenheng å ikke inneha større verdi enn plukkhogst.</p> <p>Verdien av øvrige teiger settes til kr. 120 000,-</p>	120 000
Utmarksarealer	<p>Uproduktiv skog, myr, jorddekt fastmark, åpen skrinn fastmark, veier = 14,2 daa.</p>	5 000
Jakt og fiske	<p>Det beregnes at eiendommen forvalter sine jaktrettigheter sammen med andre rundtliggende naboeiendommer i grunneierlag.</p> <p>Påregnelig jaktutbytte anslås til ca 5 kr/dekar, (hvor alt areal da beregnes som jaktbar jfr. verdiutregningen). 192,2 daa x 5 = Kr. 961,- som kapitaliseres med 4% ihht gjeldende rundskriv = Kr. 24 025</p>	24 000
Gårdstun/boverditillegg	<p>Det er lagt inn en sum på kr. 450 000,- i boverditillegg. Dette skal illustrere en antatt tomteverdi på tunet hjemme samt en verdi for tomten på stølen.</p> <p>Boverditillegg er også benevnt som tunverdi.</p>	450 000
Sum andre verdikomponenter:		949 000

Matrikkel: Gnr 108: Bnr 1
Kommune: 3454 VANG KOMMUNE
Adresse: Skjeftisvegen 71, 2973 RYFOSS





Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 6, 2900 FAGERNES
Telefon: 911 81 534



Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	1 650 000
	Kårbolig	Kr.	640 000
	Driftsbygning	Kr.	1 000 000
	Gammelt stabbur	Kr.	50 000
	Sæterhus/sæl	Kr.	285 000
	Anneks/kårsæl	Kr.	285 000
	Driftsbygning/sommerfjøs	Kr.	350 000
	Uthus/gammelt fjøs	Kr.	20 000
	Båthus/naust	Kr.	150 000
	Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.
Skog		Kr.	120 000
Utmarksarealer		Kr.	5 000
Jakt og fiske		Kr.	24 000
Gårdstun/boverditillegg		Kr.	450 000
Samlet verdi:		Kr.	5 379 000

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Skjeftisvegen 71, 2973 RYFOSS
 VANG kommune
 # gnr. 108, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 299 m² BRA-i: 299 m²



Befaringsdato: 13.05.2024

Rapportdato: 22.07.2024

Oppdragsnr.: 20062-1625

Referansenummer: AW2076

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid
Uavhengig Takstingeniør
gudbrand@valdrestakst.no
911 81 534



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

GENERELT:

Vurderte enheter består av våningshus og kårbolig på gårdsbruket 'Skjeftje Nedre' - Skjeftisvegen 71.

- Våningshus:

Våningshuset er opprinnelig bygd i 1964 over 2 plan - kjeller og 1.etg, hvorav halve kjellerplanet er bruksrom og øvrige som blindkjeller. 1.etg med rom for opphold. Tilbygd i 1982 over 2 plan - 1 og 2.etg, hvor 1.etg med ett større oppholdsrom/stue samt ett hovedsoverom. 2.etg med gang, 2 st soverom samt toalettrom og boder.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt og ettersett samt at det av dagens eier er foretatt endel større påkostninger/renoveringer i opprinnelig del med oppussing av innvendige overflater - gulv, vegger og himlinger samt nytt kjøkken med ny kjøkkeninnredning mm. Pågående arbeider med maling av innvendige overflater sommeren 2024.

Tilbygd del er registrert med noe helningsavvik som kjennes i innvendige gulv pga svikt/synk i fundamentene fra byggeår (Stabilt pr. dd).

Øvrige gjennomgang viste fuktgjennomgang i kjellervegger samt påvist noe skader inne i blindkjeller, bla ses innvendig gasbetong på innsiden av betongmuren å falle av samt at det er påvist fukt- og begynnende råteskader i ett mindre parti av bjelkelagskonstruksjonen i indre og øvre del av blindkjeller. Øvrige påviste avvik oppsummeres i rapportens detaljbeskrivelse.

Samlet sett fremstår boligen i god bruksstand, hvor påviste forhold anses som greie å imøtekomme ved enklere tiltak. Bad i 1.etg er forbi lengste teoretiske levetid og vil bli å se på som ett rent renoveringsobjekt.

- Kårbolig (Utleiehus):

Kårboligen er opprinnelig bygd i 1830 og var gårdens første våningshus, senere omdisponert til kårbolig. Huset måler samlet 102 kvm innvendig bruksareal, fordelt på 1 og 2.etg, hvorav våtrom og kjøkken i 1.etg sammen med øvrige beboelsesrom. 2.etg med soverom og ett oppholdsrom.

Huset renoverert og oppgradert samt tilbygd i etapper, med første renovering/oppgradering i 1920 samt senere tiltak, senest i 2012 med etablering av større gang og etablering av vaskerom.

Teknisk gjennomgang viser endel påviste forhold, bla relatert til alder og noe til metodevalg.

Samlet vurdert ses bygget å være i grei bruksstand og vil naturlig være benyttet som ett utleieobjekt jfr. at det ikke er beregnet/skal defineres noen form for kårrettigheter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

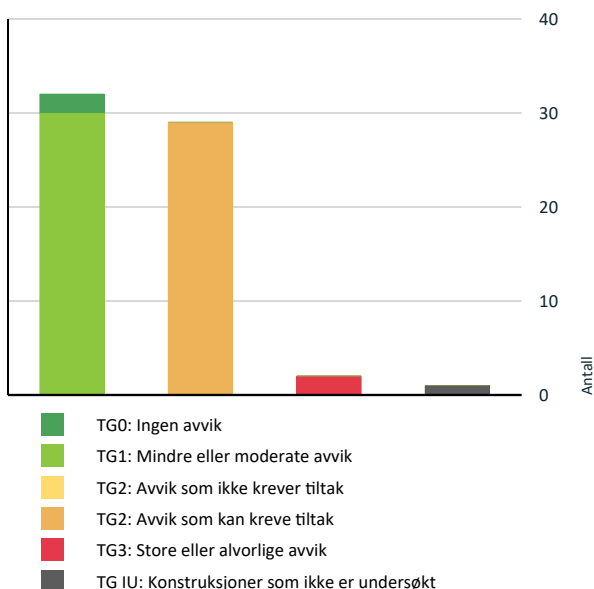
- Det foreligger ikke tegninger

Kårbolig

- Det foreligger ikke tegninger

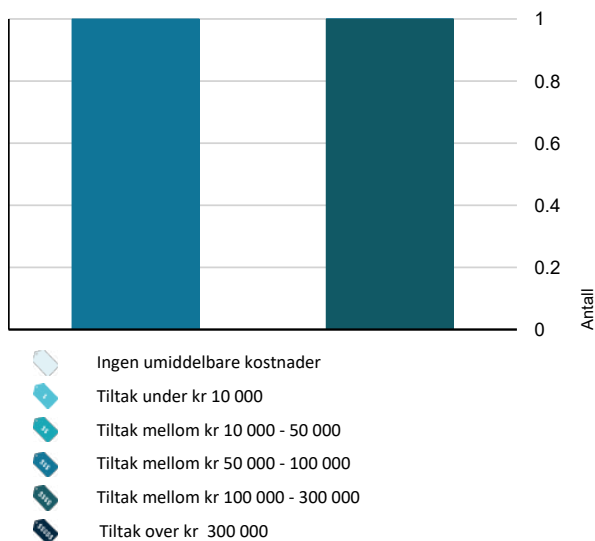
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Kårbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Sammendrag av boligens tilstand

! 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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1964

Kommentar
Eiers opplysninger samt gårdsboken.

Anvendelse
Rom for varig opphold - helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt samt innvendig oppusset de siste to årene.

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg	Boligen er tilbygd over to plan med stue og ett soverom i 1.etg samt gang, 2 stk soverom samt toalett og boder i 2.etg.
2020	Tilbygg	Ny veranda ut for stue.
2022	Modernisering	Pusset opp første etasje med nye gulv, nye panelplater på vegger, nye vinduer, komplett nytt kjøkken og kjøkkeninnredning, ny verandadør.
2024	Oppussing	Endel maling og oppussing av innvendige overflater våren/sommeren 2014.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med svartlakkerte stålplater.
Robust bærende underliggende taktro av rupanel samt underlagstekking med tjærepapp.
Opplekket for ytre platetekking.
- Kommentar:
Det opplyses om endel nyere platetekkinger.

Vurdering av avvik:

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

Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Stålplater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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



Tak opprinnelig del. Merk alder på taktekket og undertak.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål. Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:
 1. Det ses å mangle snøfangere på hele taket ihht dagens forskrifter.
 2. Lufterøret for kloakkluftingen er ført gjennom takplater uten beslag. Event. vann vil renne ned på undertak.
 3. Det mangler utkast på takrennenedløpene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 1. Det er ikke krav om montering av snøfangere, med det anbefales å ettermontere snøfangere for å imøtekomme forskriftene og de anbefalinger som ligger i preakseptert løsning jfr. at det i utgangspunktet skal være snøfangere på tak med stålplater av denne type. Snøfangere anbefales montert de steder det er naturlig med ferdsel/hvor man kan gå under takutspringet.
 2. Det anbefales å sjekke løsningen, og vurdere event. tiltak.
 3. Utkastbend må ettermonteres på nedløpsrørene.

Tilstandsrapport



Stålplater på tak - det anbefales snøfangere.
Det anbefales å sjekke kloakkrørets løsning gjennom taktekke.



Det anbefales å ettermontere utkast på nedløpsrørene for lede/kaste takvannet vekk fra vegglivet.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger/veggkonstruksjoner oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk, - helisolerte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg. .
Utvendige fasader med stående tømmermannspanel.
- Kommentar:
Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg.
Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp/plater til bindingsverket, mineralullisolering samt dampsperre og innvendige overflater.
Det er ikke foretatt kontroll av event. loddavvik på ytter- og innervegger.

Vurdering av avvik:

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

Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjens metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av redusert lufting.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Stedlig bygde saltakskonstruksjoner med kaldloft på opprinnelig del samt størstedelen av tilbygd del. Dels noe isolerte skråtak i tilbygd del.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik i konstruksjonen.



Del av kaldloftskonstruksjonen over opprinnelig del.
Det kan ikke påvises luftespalter i raftet ved besiktigelse, men taket vil uansett ha lufting ved opplekket platetak.



Gesims med luftespalte på tilbygd del.
Kaldloft på tilbygd del er ikke inspisert pga manglende adkomst.

! TG 1 Vinduer

Vinduer av noe varierende alder og stand.
Dels noe fra siste byggeår samt nye vinduer i 1.etg/spisestue og kjøkken.
Isolervinduer med trekarmer - åpningsvinduer.
- Kommentar:
Opprinnelig vinduer med noe vedlikeholdsbehov.
Samlet vurdert - TG1.

Tilstandsrapport



Dels noe eldre vinduer.



Eldre vindu på kontor.



Nye vinduer samt ny terrassedør i spisetue ut mot veranda.



Solskjerming på kjøkken og spisetuevinduer.

TG 1 Dører

Hoveddør med mindre glassfelt.

2 stk terrassedører - en tradisjonell utdørlåse og en heve-skyvedør - begge med større vindusfelt med isolerglass.

- Kommentar:

Hoveddør som utdørlåse fra entre.

Terrassedører fra oppholdsrom til verandaer - videre til terreng.



Hoveddør som utdørlåse - nymalte overflater.



Heve-skyvedør fra spisetue til øvre veranda.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert samlet 75 kvm terrasse/åpent areal ved:

- 32 kvm veranda ut for stue, hvorav 10 kvm som overbygd ved at 2.etg er trekt ut over underliggende vegg.

- 20 kvm veranda ut for spisetue.

- 23 kvm markterrasse ut for husets soveromsgavl.

Adkomst til terreng via trapp fra samtlige.

Konstruksjonene er bygd opp med støpte punktfundamenter og impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Påvist skjevhet i fundementpunkt i øvre veranda.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mindre konsekvens. Det anbefales å rette opp punktet ved ledighet.

Tilstandsrapport



Terrasse ut for spisestue. Nyere etablert - påvist skjevhet i ett av fundamentpunktene.



Veranda ut for spisestue.



Veranda ut for stue.

INNVEDIG

1 TG 1 Overflater

Gulv: Laminatgulv i alle rom i begge etasjer utenom på badet i første etasje hvor det er fliser med varmekabel
Vegger: malt panel, baderomsplater på badet, malte panelplater i kjøkken og spisestue, malt panel i stuemalte plater i soverom, i andre etasje er det malte plater og malt glassfiberstrie.
Himlinger: Malt panel og malte plater.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspenn til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter. Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

- Kommenter:

Merk at konstruksjonen er fra opprinnelig byggeår (1964 og 1982), og at det da er avvik på krav til dimensjonering, lydisolering samt isolering forøvrig sett opp mot dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1. Påvist fukt og begynnende råteskader i bjelkelagskonstruksjonen - bjelker og stubbeloft inne i blindkjeller.
2. Det er påvist 40 mm høydeavvik på gulvene inne i tilbygd del/stue pga svikt/synk i ringmursfundamentene.

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.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

1. Påviste avvik hindrer ikke bruken av bygget/rommene - mindre konsekvens.
2. Påviste avvik i forbindelse med fuktproblemene, må imøtekommes ved at kjeller ventileres noe bedre samt at det må beregnes gravd opp og redrenert rundt bygget. Utv. takrennedløp må føres vekk fra vegglivet.



Påvist fuktskader i bjelkelagskonstruksjonen i indre og øvre del av blindkjeller.

Skader også påvist i innvedig innført gasbetong på muren som følge av fukt og frost.

1 TG 2 Radon

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger.

Denne boligen er bygd i 1964 med støpt såle og kjellervegger samt gulv til grunn, hvor det da forutsettes å være stedlige masser som bygget er fundamentert til, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales på generelt grunnlag å foreta radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe med pussede overflater.

Peisovn i spisestue.

- Kommentar:

Pipen som tegl/fasademurt over tak.

Ikke opplyst om noen form for offentlige avvik.



Sotluke i kjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerplan etablert med støpte gulv til terreng samt støpte/murte murvegger med pusset overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Samtlige kjellervegger og kjellergulv ses med fuktgjennomgang som følge av redusert/manglende utv. fuksikring.

I blindkjeller er det påvist skader i innvendig isolerende gasbetong som følge av mye fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fukskader.
- Det må beregnes redrenert rundt bygget.



Fukt i forbindelse med pipe. Kondens og vanninntrengninger.



Saltutslag og synlige felter med fuktopptrekk i murlivet.



Skader i innv. gasbetong som i utgangspunktet var innv isolasjonssjikt.

TG 1 Krypkjeller

Det er etablert blindkjeller under deler av opprinnelig bygg med adkomst fra lagerkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1 og 2.etg er etablert som del av innredningen i oppholdsrom, og er etablert som en internt trapp mellom etasjeplanene. Enklere trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på trapp til 2.etg.

Trapp til kjeller mangler rekkverk og håndløper.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk og håndløper.



Trapp til kjeller. Mangler rekkverk og håndløper.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Dusjbad med støpte gulv med varmekabler og fliser samt malte plater til vegger og malt panel i himlingen.

Frittstående dusjkabinett, gulvmontert vannklosett samt servantskap med helstøpt servantplate med ett-greps blandebatteri. Ett sluk, plassert midt på gulvet.

Baderommet er fra opprinnelig byggeår (1964), hvor det senere er lagt fliser oppå opprinnelig beleg.

Vurdering av avvik:

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

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt. Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Konsekvens/tiltak

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Servantskap som noe nyere - ukjent monteringsår.



Dusjkabinett og toalett begge som frittstående.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne i entre, hvor denne sjikter til dusjnisen.

Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.



Fuktsøk relativ fuktighet - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

Tilstandsrapport



Fuktsøk fukt - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med ny kjøkkeninnredning fra 2022.

Innredningen er holdt med folierte skrog samt glatte fronter, laminat benkeplate.

Vaskebeslag med en større kum og ett-greps blandebatteri med høy tappetut.

Komfyr/stekeovn som innbygningsprodukt i høyskap med koketopp i benkeplate.

Kjøle- og frysescap som innbygningsprodukt.

Oppvaskmaskin.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Over og underskap med aretningsbenk samt stekeovn i høyskap.



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet med vaskebeslag, oppvaskmaskin samt koketopp.

Kjøl/frys som innbygningsprodukt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Koketopp med avtrekk ned i koketopp og ut.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i loftspanet med beleggtil gulv, malte plater til vegger og i himlinger.

Gulvmontert vannklosett samt vegghengt porselensservant med underskap.

- Kommentar:

Det ses noe åpent etablerte avløpsrør.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



Del av toalettrom i 2.etg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Noe varierende type vannledninger, dels noe fra byggeår med loddet kobber samt endel nyere rør i rør system.

- Kommentar:

Eldre kobberstrekk får TG2 pga alder - nyere opplegg TG1.

Vurdering av avvik:

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

Deler av anlegget/vannledningene er fra byggeåret og anses ut fra dette å være forbi over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Avløpsrør

Det ses nyere PVC avløpsrør.
Stakeluke i kjeller.



Del av avløpsrørene - stakeluke er montert.



Del av vann og avløpsrørene - åpent anlegg - ingen påviste avvik.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig romventilering via veggmonterte ventiler.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe som hovedoppvarming.

TG 1 Varmtvannstank

Vanninntak ført inn i kjellerrom til 300 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt



Nyere 300 (287) liters bereder i kjeller.

TG 1 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 bygningsakkyndig 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.

230 Volts elektrisk anlegg fra byggeår.

230/3-faset inntakssikringer - automatsikringer - jordfeilbryter. Ingen kjente påbud.

- Kommentar:

Det opplyse som at anlegget er oppgradert sammen med øvrige tiltak på boligen.

Varslingsentral for overvåkning av driftsbygning plassert i entre.

Huset er tilknyttet fibernet.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Kan fremskaffes via boligmappa.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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



Varslingsentral for overvåkning i driftsbygning.



Automater - nyere.



Kursfortegnelse.



Valdres El-Kontroll - datert 2/6-22.

🔧 TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat er installert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

1. Påviste sprekkdannelser i muren i tilbygd del pga svikt/setninger i bygget.

2. Påviste skader som følge av fuktgjennomgang i murverket på opprinnelig del.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

1. Muren på tilbygd del anses som stabil og sprekkdannelsene har vært uforandret de siste årene.

2. Det må redreteres rundt bygget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Stedlige masser/naturterreng med grus og morenegrunn, torv og mose, naturlig drenering.

! TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Bygget er etablert til stedlige masser, noe som tilsier at terrenget ikke er drenert med unntak av ordinær fordrøyning i de stedlige massene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Opprinnelig del må redreteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

- Opprinnelig del:

Utgravd byggegrube ned til fast grunn.

Støpte sålefundamenter og støpte gulv samt vegger bygd opp som en sandwichvegg med støpt og armert betong mot terreng og innvendig med 70 mm ytongstav/gassbetong som isolasjonssjikt med pusset overflate.

Fundamentene er da ført ned og inn i terrenget.

Pussede overflater utvendig.

- Tilbygd del:

Støpt betongringmur til terreng.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.



Sprekkdannelse i muren på tilbygd del pga svikt i terreng/synk i fundamentene.



Sprekkdannelse i muren på tilbygd del pga svikt i terreng/synk i fundamentene.



Stor fuktgjennomgang i kjellervegger - påvist skader i innforet gasbetong.

! TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Tunet på gården opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse.
Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Ihht NGU-Norges Geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i rasutsatt område - teoretisk utløpsområde for snøskred samt jord og steinskred.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke gitt noen form for pålegg med å utføre tiltak eller sikring i forbindelse med event. skredhendelser.

- Kommentar:

Ved event. nye bygningsmessige tiltak på eiendommen (søknadspliktige tiltak), skal det ihht gjeldende planbestemmelse dokumenteres tilstrekkelig trygghet før tiltak kan igangsettes, f.eks ved å hente inn eksterne skredanalyser mm.

KÅRBOLIG



Byggeår

1830

Kommentar

Eiers opplysninger

Anvendelse

Rom for varig opphold - utleiebolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1920	Modernisering	Generell oppgradering/renovering.
1983	Modernisering	Pusset opp innvendig.
2003	Modernisering	Nytt bad og komplett nytt røropplegg, etterisolert loft med 40 cm isolasjon. Isolert og panelt om utvendig. Nye vinduer. Ny takteking med pappshingel.
2010	Modernisering	Rehabilitering av våtrom/bad samt nytt kjøkken. Rehabilitering av pipe samt renoveret gulv i stue mm - alt utført i 2010.
2012	Tilbygg	Tilbygd med nytt vaskerom og gang. Ny veranda på ca 32 m2.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak med pappshingel som ytre tekking.
Robust undertak (rupanel el.l), som bærende taktro.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Levetid | Asfalttakshingel over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål. Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til mulvli med vannutkast til terreng. Heltekket pipebeslag.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på hele taket, hvor dette anses å være avvik jfr. fall på tak/takvinkel samt materialet i taktekningen.

Utdrag fra forskrifter:

Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier og lignende. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekningen.

Shingeltekking skal ha snøfangere når takvinkelen er over 27 grader fall. Dette taket har over 30 Grader fall.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.



Takstige for adkomst til pipen.

Det ses å ha rent rustvann fra beslag på pipe.

Det er ihht takvinkel anbefalt å montere snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bygget er oppført i og holdt i laftet tømmer i all hovedkonstruksjon over grunnmur, hvor samtlige vegger er lektet både på utside og innside og tilført stående faspanel som utv. kledning. Innvendig i 2.etg dels med synlige tømmerkonstruksjoner samt dels senere tilførte trepaneler og plater i malt utførelse.

- Kommentar:

Noe slitte overflater samt noe partier med eldre kledning.

Vurdering av avvik:

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

Kledningen ligger etablert direkte til tømmerveggen, uten etablert luftespalte.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av redusert lufting.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygd saltak som sperrekonstruksjon med bærende åskonstruksjoner.

Rbust undertak av rupanel og ytre tekking med pappshingel.

Alle konstruksjoner ses som lukkede.

Åpne spaltegesimser - ikke videre besiktiget pga adkomst.

Vindskier bygd opp med 3 stk utenpåliggende bord av justert kledning - avdekningsbord/vannbord som avdekning på topp.

-Kommentar:

Taket/takkonstruksjonen er reetablert og med nytt taktekk i 2003, hvor det forutsettes tilleggsisolert og etablert ny lufting mm.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik i konstruksjonen.

TG 1 Vinduer

1+1 lags koblede med enkelt glass i indre ramme og smårutet inndeling i ytre ramme.

Sidehengslinger og haspelåsninger.

Luftespalte i overkarm.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

TG 1 Dører

Nyere, utadslående ytterdør med glassfelter.

- Kommentar:

Døren er ny fra år for tilbygg - 2003.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

32 kvm åpent areal/veranda etter nedre langside av boligen.

Verandaen er bygd i 2012 og etablert med støpte punktfundamenter og bærende pillarer til dragere for bjelkelaget. Rekkverk med liggende bord - håndrekke.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasserekkverket er målt til en største høyde på 80 cm, noe som ikke samsvarer med byggeårets krav til minimum 100 cm.

I 2012 og pr. dd er kravet 100 cm høyde på samtlige terrasse og balkong/verandaløsninger som ligger mer enn 50 cm over terreng = Avvik på rekkverkshøyden i forhold til krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Del av veranda.

Merk lavere rekkverkshøyde.



Åpen veranda etter nedre del av huset.

INNVENDIG

TO 1 Overflater

Variierende materialvalg på de forskjellige rom.

- Gulv:

Beiset og lakkert furugulv kjøkken, lakkert furugulv i stue, fliser på bad og vaskerom samt indre og ytre gang.

I andre etasje er det gamle malte tregulv.

- Vegger:

Malt panel på vegger i alle rom i første etasje, tømmervegger i andre etasje, fliser på bad.

- Himling:

Malt panel i første etasje ubehandlet gammel panel i andre etasje.

Overflater er oppusset og renoveret i etapper.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppsett til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter. Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

- Kommenter:

Merk at konstruksjonen er fra opprinnelig byggeår og senere renoveringer, og at det da er avvik på krav til dimensjonering, lydisolering samt isolering forøvrig sett opp mot dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved gjennomgang av boligen påvist noe mindre skjevheter og helingsavvik i gulvene. Dette anses som naturlig og naturlig resultat av belastninger og bruk over tid.

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.

Det ses ingen behov i å imøtekomme de påviste avvik, da disse anses som mindre vesentlige og ikke har noen relevans eller er til hinder for videre bruk.

TO 2 Radon

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger.

Denne boligen er bygd i 1930 med murte natursteinsmurer til grunn, hvor det da forutsettes å være stedlige masser som bygget er fundamentert til, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Større natursteinsmurt pipe med pussede overflater.
Peisinnsett i 1.etg - vedovn i 2.etg.

- Kommentar:

Pipen opplyses rehabilitert i 2010, hvor det forutsettes at det er satt inn nye rør innvendig i pipen.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



Støpejernsinnsett med murt og pusset omramming i 1.etg.



Vedovn/etasjeovn i 2.etg.

Merk størrelsen på pipen, hvor denne er murt av naturstein og senere pusset.

Pipen er fra byggeår.

TG 1 Kryp Kjeller

Jordkjeller under stue og kjøkkengulv - adkomst via luke i stuegulvet.

- Kommentar:

Trekonstruksjoner/bjelkelag som er synlige i jordkjeller fremstår i grei stand ihht alder.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper mellom etasjene som stedlig bygde/tilpassede tretrapper.
Malte overflater.

- Kommentar:

Trapper er fra byggeår og senere tiltak og er da bygd ihht det tids gjengs løsning, noe som ikke samsvarer med dagens krav vedr. bredde ol.

Trappene vurderes som de er fremstår og ihht de krav som var på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp samsvarer ikke med dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen nødvendige tiltak.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (2012) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2010 (TEK10) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Mindre vaskerom med støpte gulv med varmekabler og fliser samt sluk midt på gulvet.

Malt trepanel til vegger samt i himling.

Vann og avløpsuttak for vaskemaskin samt veggmontert rustfritt vaskekar.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



Det er ikke etablert mansjett i sluk.

Tilstandsrapport



Mindre vaskerom med vaskekar og plass til vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Malt trepanel til vegg og i himling.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Støpt gulv med varmekabler og fliser.
Gulvet er etablert uten definerte fallforhold til sluk.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Rommet er etablert med flatt gulv, hvor dette er etablert uten noen form for membranoppkant mot vegger - gulvflisene er avsluttet inn mot vegg.

Rommet er å anse som ett våtrom og gulvet som våt sone - hvor det ihht forskriftskravene skal være membranoppkant mot tilstøtende veggkonstruksjoner for at rommet og gulvet i rommet skal oppfylle kravet som stilles til våte soner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Merk oppbyggingsmetode. Rommet fungerer slik det er etablert og oppfyller sine funksjonskrav pr. dd, men ved endring vil det åtte forventes renoveringstiltak for å føre rommet opp mot de gjeldende forskriftskrav.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har ett stk sluk plassert midt på gulvet.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert mansjett i sluket, noe som tilsier avvik ihht kravet i teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen av ovenstående, påviste avvik er at løsningen ikke følger nasjonale bransjekrav til fuktsikring i våtrom jfr. gulvet som våt sone. Det må beregnes tiltak med ettermontering av mansjetter.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vann og avløpsuttak for vaskemaskin samt veggmontert rustfritt vaskekar.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rommet er ikke ventilert ihht kravet.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er i forbindelse med fuktsøk inn mot bad tatt hull i vegg inne på vaskerommet, hvor dette ligger vegg i vegg med bad - ingen påviste avvik.

1. ETASJE > BAD

Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (2012) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2010 (TEK10) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Mindre bad på ca 2 kvm med støpte gulv med varmekabler og fliser smt fliser til vegger og malt trepanel til himling.

Dusjnise, servantskap samt gulvmontert toalett.

Mekanisk avtrekksventilering.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Del av bad.



Del av bad.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Helflisede veggoverflater.
Trepanel i himlinger.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

1. Påvist løse veggfliser i dusjsonen.
2. Påvist at det ikke er etablert mansjett rundt vannrør som går gjennom vegg fra servant/servantskapet til vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:



Hulltaking vegg mellom bad og vaskerom i forbindelse med montering av vann inn på vaskerommet.

Det er ikke etablert mansjetter - utett veggløsning i våt sone under servant.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Det er målt fall på gulv med 8-10 mm fra høyeste punkt på gulv ved/under dørterskel til overkant slukrist.

Dørterskel ses som forhøyet med 25mm og fungerer som flomsikring.

- Kommentar:

Det forutsettes at membran er ført opp på dørterskel (bak feielist), og at kravet om minimum 25 mm høydeforskjell fra toppslukrist til synlig topp membran ved terskel er minimum 25 mm.

Fallforholdene sammen med forhøyet terskel tilsier at funksjonskravet er oppfylt.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Målte fallforhold er ikke innenfor minste anbefalte, jfr. tekniske forskrifter av 2010 (TEK10), hvor det skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til membran ved høyeste punkt (fortrinnsvis ved dør) noe som tilsier avvik fra forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak ses nødvendige - funksjonskravet er oppfylt og vannet renner til sluk i en ordinær brukssituasjon.



Forhøyet terskelløsning utt mot gang - terskel som flomsikring med tillegg av fallforholdene.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

1 stk sluk i gulvet inne i dusjnisen.
Plastsluk med mansjett påvist klemt under klemringen.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



Plastsluk med klemring.
Mansjett og membran påvist i sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnise, servantskap samt gulvmontert toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales å etablere spalte mellom dørterskel og dørbblad, da tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra naborommene.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne på vaskerom, hvor dette sjikter til dusjnisen.

Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



Fuktsøk fukt - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.



Fuktsøk relativ fuktighet - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med ny kjøkkeninnredning fra 2010.

Over og underskap - fliser på vegg.

Innredningen er holdt med folierte skrog samt malte og profilerte fronter, heltre benkeplate.

Vaskebeslag med to kummer og ett-greps blandebatteri med lav tappetut.

Komfyr/stekeovn som innbygningsprodukt med koketopp i benkeplate. Frittstående hvitevarer.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



Del av kjøkken - vaskebeslag og oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport



Del av kjøkken - kokesonen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Besiktigelse viste avtrekkslange ført ut gjennom vegg med utkast/ventil utv.



Avtrekksventilering ført ut gjennom vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Det opplyses om nytt vann og avløpsopplegg med rør i rør på vannledninger i 2003.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier



Vanninntaksledning med varmekabel.



Åpent opplegg av vannledninger i jordkjeller.

TO 1 Avløpsrør

Det opplyses om nytt vann og avløpsopplegg i 2003.
PVC avløpsrør.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

TO 1 Ventilasjon

Naturlig romventilering via veggmonterte ventiler i oppholdsrom.
Mekanisk avtrekk på bad/våtrom samt avtrekk fra kjøkken.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

TO 2 Varmtvannstank

Vanninntak ført inn i jordkjeller til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereider står på ett enklere fundament i jordkjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



200 liters bereder i jordkjeller.

ⓘ TG 1 Elektrisk anlegg

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

230 Volts elektrisk anlegg fra byggeår/renoveringsår. .
230/3-faset inntakssikringer - automatsikringer - jordfeilbryter. Ingen kjente påbud.

- Kommentar:

Anlegget er oppgradert løpende sammen med øvrige oppgraderinger og tiltak som er utført på boligen.

Kontroll av anlegget i 2022 sammen med kontroll av anlegget i våningshuset.

Huset er tilknyttet fibernett.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring kan fremskaffes.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringskap

3. 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

ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat er installert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Stedlige masser/naturterreng med grus og morenegrunn, torv og mose, naturlig drenering.

ⓘ TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Natursteinsmur førte ned i terreng - ikke drenert med unntak av naturlig fordrøyning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Merk alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen.

ⓘ TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av tørrstabet naturstein førte ned i terreng.

Tilstandsrapport

Tiltak 2 Terrenghforhold

Tunet på gården opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse.

Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Ihht NGU-Norges Geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i rasutsatt område - teoretisk utløpsområde for snøskred samt jord og steinscred.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke gitt noen form for pålegg med å utføre tiltak eller sikring i forbindelse med event. skredhendelser.

- Kommentar:

Ved event. nye bygningsmessige tiltak på eiendommen (søknadspliktige tiltak), skal det ihht gjeldende planbestemmelse dokumenteres tilstrekkelig trygghet før tiltak kan igangsettes, f.eks ved å hente inn eksterne skredanalyser mm.

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?

Aralet 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 målbar 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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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

Våningshus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	19			19		22	41
1. Etasje	128			128	75		128
2. Etasje	50			50			50
SUM	197				75	22	219
SUM BRA	197						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Lagerrom/bryggerhus, Lager/kjellerrom		
1. Etasje	Entré , Gang , Kontor , Soverom 1 (Idag lager), Soverom 2, Soverom 3 (Hovedsoverom i tilbygd del), Bad , Kjøkken , Spisestue , Stue		
2. Etasje	Trapperom , Gang , Soverom , Soverom 2, Toalettrom , Kott/bodrom		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestANDARD. Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Terrassearealer/åpent areal:

Det er etablert samlet 75 kvm terrasse/åpent areal ved:

- 32 kvm veranda ut for stue, hvorav 10 kvm som overbygd ved at 2.etg er trekt ut over underliggende vegg.

- 20 kvm veranda ut for spisestue.

- 23 kvm markterrasse ut for husets soveromsgavl.

Adkomst til terreng via trapp fra samtlige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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

Kommentar: Se egen rubrikk vedr. 'Tilbygg/modernisering'

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Kårbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller							
1. Etasje	54			54	32		54
2. Etasje	48			48			48
SUM	102				32		102
SUM BRA	102						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Teknisk rom/jordkjeller med vanninntak, bereder mm		
1. Etasje	Vindfang, Trapperom, Vaskerom, Bad, Stue, Kjøkken		
2. Etasje	Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Stue		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestANDARD. Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Terrassearealer/åpent areal:

32 kvm åpent areal/veranda etter nedre langsida av boligen.

- Kjeller:

Adkomst til jordkjeller via luke i stuegulvet.

Kjeller med tekniske installasjoner som vanninntak, bereder mm.

Lavere innvendige takhøyder - ikke målbart/ikke definert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk 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)
Våningshus	163	34
Kårbolig	102	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2024	Gudbrand Sælid Geir Kongslien	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3454 VANG	108	1		0	192229.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skjeftisvegen 71

Hjemmelshaver

Kongslien Geir

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen/tunet har adresse Skjeftisvegen 71, 2973 Ryfoss i Vang kommune.
Gårdstunet ligger ca 4 km opp fra Ryfoss sentrum, ca 24 km fra kommunesenteret i Vang med barne og ungdomsskole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Privat vannforsyning fra borebrønn og brønn som forsyning til våningshus, kårbolig og driftsbygning.

Tilknytning avløp

Private løsninger - ett anlegg for hver boenhet.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Se landbrukstaksten,

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 taksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
364 000	2005	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. 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/AW2076>

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

Oppdragsnummer	1201240020-Skjeftisvegen 73		
Adresse	Skjeftisvegen 73		
Postnummer	2973	Poststed	RYFOSS
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2005	Hvor lenge har du bodd i boligen?	19år6mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr.	93589755
Selger1fornavn	Geir	Selger1etternavn	Kongslien

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Vang Rør

Redegjør for hva som er gjort og når

Nytt bad i 2006. Arbeidet som ble utført av ufaglært/ved egeninnsats var arbeid tilknyttet treverk.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Vang Rør, Nytt bad i 2006

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Knut Rogn Tveit

Redegjør for hva som er gjort og når

Nytt tak i 2002

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Bjørneseth Installasjon

Redegjør for hva som er gjort og når

Nytt elanlegg i 2005

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Årlig kontroll i forbindelse med driften av landbrukseieendom.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Nei Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

Når

2012

Verdi

Husker ikke eksakt annet enn at det var under tillatt grense

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 forsikringselskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Kongslien, Geir

Signert av



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201240020	
Selger 1 navn	
Geir Kongslien	
Gateadresse	
Skjeftisvegen 71	
Poststed	Postnr
RYFOSS	2973
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	93589755

Document reference: 1201240020

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GK

1

- 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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt tak på tilbydd i forbindelse med forsikringssak i 2023
Arbeid utført av	T.K. Bygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse Tok radon måling i 2012, verdien var under tillatt måleverdi.

21.1 Radonmåling

År	2012
Verdi	-

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Beskrivelse Privat avtale om bruk av skogsbilveg

Document reference: 1201240020

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).

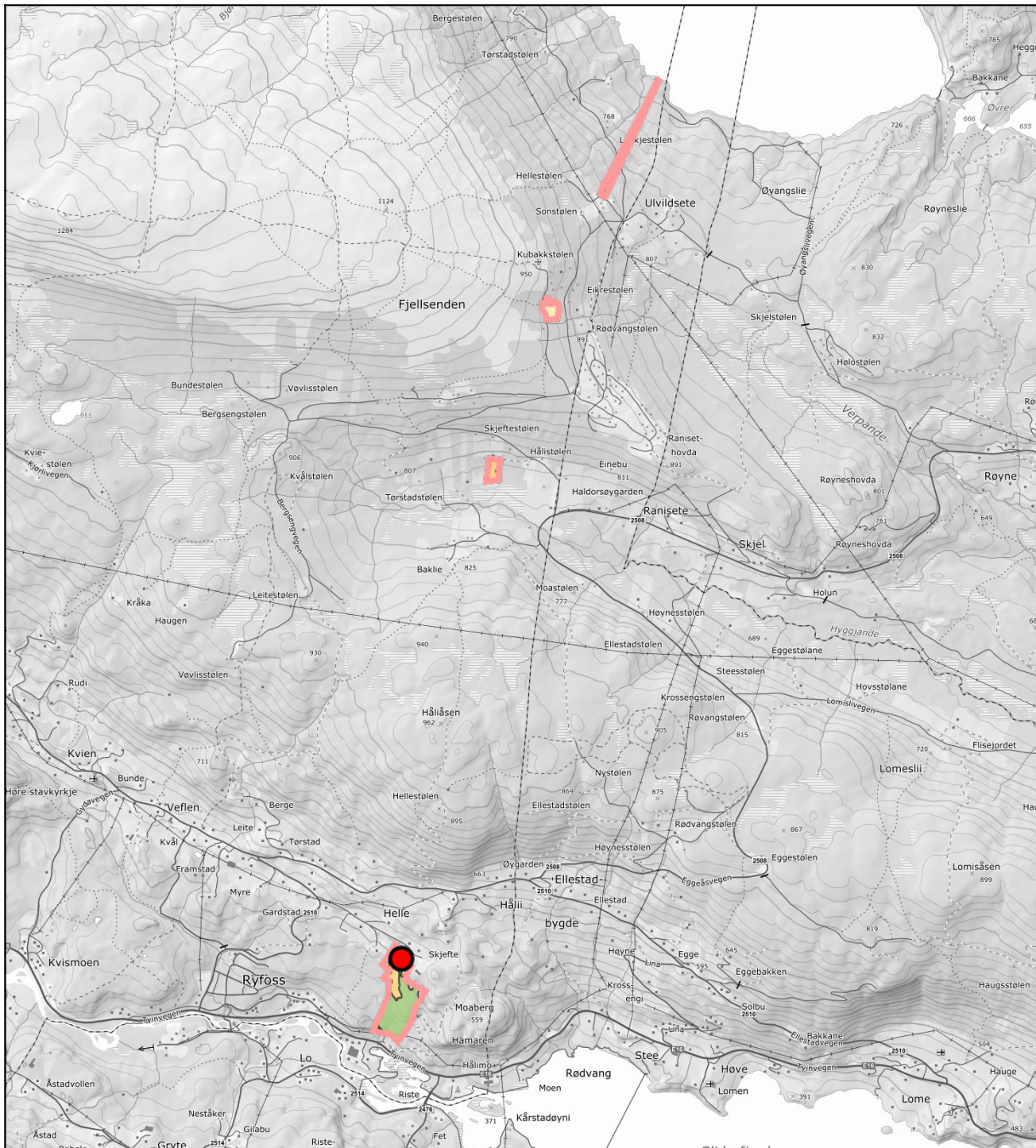
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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: 1201240020








NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Kongslie	83db926aaf744b69133c0a3 2106fc2a59327bc57	21.10.2024 10:23:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201240020

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







 0 200 600m
 Målestokk 1: 40000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 27.05.2024 08:54
 Eiendomsdata verifisert: 27.05.2024 08:48
GÅRDSKART 3454-108/1/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 108/1/0

Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	42.3	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	19.2	61.5
	Produktiv skog *	113.5	113.5
	Annet markslag	13.6	
	Bebyggd, samf., vann, bre	3.6	17.2
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	192.2	192.2

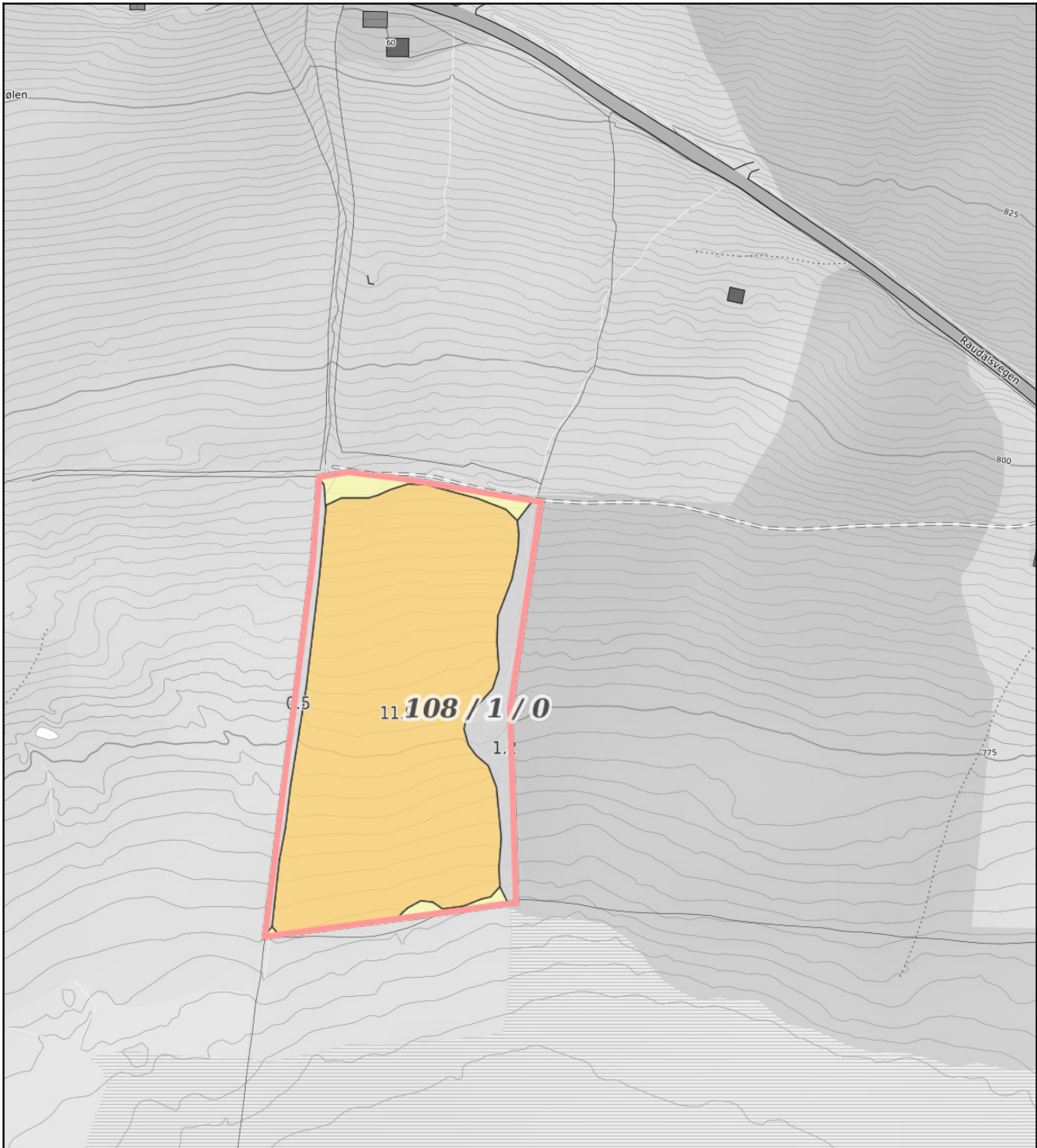
* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

 Arealressursgrenser
 Eiendomsgrenser
 Driftssenterpunkt





0 20 40 60m
 Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 27.05.2024 08:51
 Eiendomsdata verifisert: 27.05.2024 08:48

GÅRDSKART 3454-108/1/0
 Tilknnyttede grunneiendommer:
 108/1/0



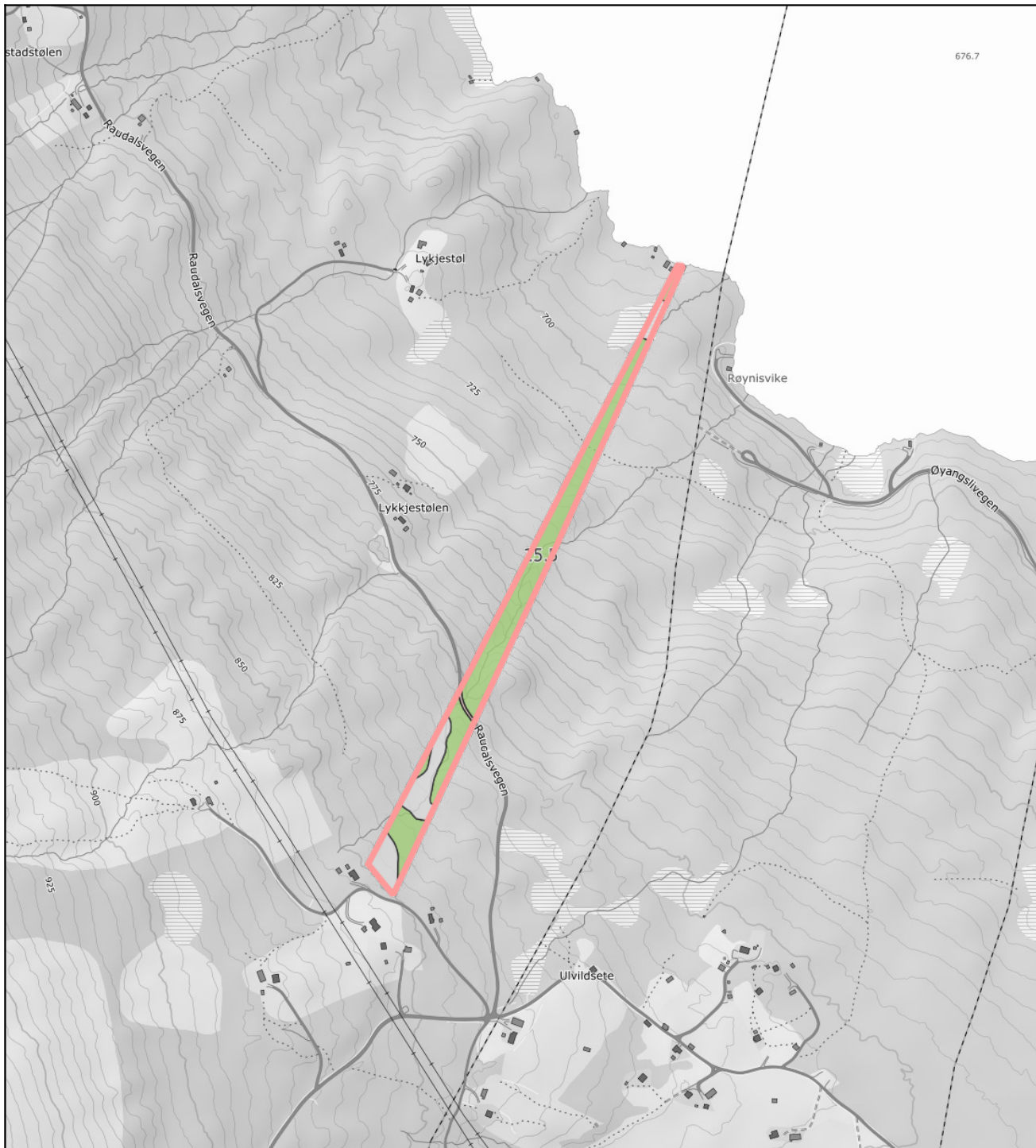
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
= Fulldyrka jord	42.3	
5 Overflatedyrka jord	0.0	
6 Innmarksbeite	19.2	61.5
w Produktiv skog *	113.5	113.5
Annet markslag	13.6	
Bebyggd, samf., vann, bre	3.6	17.2
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	192.2	192.2

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 50 100 150m
 Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 27.05.2024 08:53
 Eiendomsdata verifisert: 27.05.2024 08:48

GÅRDSKART 3454-108/1/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 108/1/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
=	Fulldyrka jord	42.3	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	19.2	61.5
w	Produktiv skog *	113.5	113.5
	Annet markslag	13.6	
	Bebyggd, samf., vann, bre	3.6	17.2
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	192.2	192.2

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SKJEFTE	Beregnet areal	192229.6
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	1.81	Antall teiger	4
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	108/1
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	02.03.2009 02.03.2009	Gardskart_106/4		106/4, 108/1
Skylddeling Skylddeling	23.11.1971			108/1, 108/11
Skylddeling Skylddeling	07.10.1968			108/1, 108/10
Skylddeling Skylddeling	30.06.1939			108/1, 108/4
Skylddeling Skylddeling	01.06.1840			108/1, 108/2
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering				108/1
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		2/1989		0545-Mnrvannmangler, 3452-27/1, 3452-27/3, 3452-27/5, 107/5, 107/8, 108/1, 108/2, 108/4, 109/1, 109/2, 109/5, 109/6, 109/9
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		14/1995		0545-Mnrmangler, 97/1, 97/2, 97/3, 97/4, 97/5, 97/6, 98/1, 100/2, 101/1, 101/2, 101/7, 101/8, 105/1, 105/3, 105/5, 105/6, 106/1, 106/3, 106/4, 106/6, 106/14, 106/24, 107/1, 107/3, 107/4, 107/5, 107/27, 108/1, 108/2, 108/6, 108/7, 108/9, 108/10, 108/12, 109/1, 109/2, 109/5, 109/7, 109/21, 9002/8, 9002/8/1
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		18/1988		0545-Mnrmangler, 100/1, 100/2, 101/1, 101/2, 101/5, 101/7, 101/8, 102/1, 102/2, 104/1, 104/2, 104/3, 104/4, 105/2, 105/3, 105/4, 105/5, 105/16, 106/1, 106/3, 106/4, 106/5, 106/6, 106/19, 106/30, 107/1, 107/2, 107/4, 107/5, 107/8, 108/1, 108/2, 108/3, 109/5, 9002/8
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		1-1993		102/1, 106/1, 106/3, 106/4, 106/5, 106/24, 107/7, 108/1, 108/6, 109/1, 109/2
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		4/1976		106/1, 106/3, 106/4, 106/5, 106/8, 107/5, 108/1, 109/1, 109/2, 109/5

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6784676.49	493503.23	0	Nei	29145.7	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6778234.01	491821.97	0	Ja	135351.3	

Eiendomsteig	6782229.39	492517.81	0	Nei	14102.9
Eiendomsteig	6783441.67	492944.01	0	Nei	13629.7

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KONGSLIEN GEIR F300172*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SKJEFTISVEGEN 71 2973 RYFOSS	Bosatt (B)

Jordskifte er krevd

Ført dato	Referanse	Tilknyttede eiendommer
20.04.2021	21-043985 REN-JFAG	97/1, 97/2, 97/3, 97/4, 97/5, 97/6, 97/7, 98/1, 98/2, 98/4, 98/6, 98/7, 98/8, 98/16, 98/17, 98/18, 98/19, 99/1, 99/4, 99/6, 99/17, 100/1, 100/2, 100/5, 101/1, 101/2, 101/3, 101/4, 101/5, 101/6, 101/7, 101/8, 101/9, 101/13, 102/1, 103/2, 103/5, 103/6, 104/1, 104/2, 104/3, 104/4, 105/1, 105/2, 105/3, 105/4, 105/5, 105/6, 105/16, 106/1, 106/2, 106/3, 106/4, 106/5, 106/8, 106/12, 106/30, 107/1, 107/3, 107/4, 107/5, 107/7, 107/8, 108/1, 108/2, 108/4, 108/6, 109/1, 109/2, 109/3, 109/4, 109/5, 109/7, 9002/8

Adresser

Vegadresse: Fjellsendin 65

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2973 RYFOSS	Kirkesogn	03100602 Høre
Grunnkrets	102 Søndre Høre	Tettsted	
Valgkrets	1 Vang		

Vegadresse: Fjellsendin 67

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2973 RYFOSS	Kirkesogn	03100602 Høre
Grunnkrets	102 Søndre Høre	Tettsted	
Valgkrets	1 Vang		

Vegadresse: Skjeftisvegen 71

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2973 RYFOSS	Kirkesogn	03100602 Høre
Grunnkrets	102 Søndre Høre	Tettsted	
Valgkrets	1 Vang		

Vegadresse: Skjeftisvegen 73

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2973 RYFOSS	Kirkesogn	03100602 Høre
Grunnkrets	102 Søndre Høre	Tettsted	
Valgkrets	1 Vang		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	158379368		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	158379376		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
3	158382881		Seterhus sel orbu o.l. (171)	Tatt i bruk (TB)	
4	158382903		Seterhus sel orbu o.l. (171)	Tatt i bruk (TB)	
5	158379341		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
6	158382873		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	
7	158379333		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
8	158382865		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 158379368: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skjeftisvegen 73	H0101	108/1	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 158379376: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skjeftisvegen 71	H0101	108/1	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

3: Bygning 158382881: Seterhus sel rorbu o.l. (171), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Fjellsendin 67	H0101	108/1	0	0	0	0	

4: Bygning 158382903: Seterhus sel rorbu o.l. (171), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Fjellsendin 65	H0101	108/1	0	0	0	0	

5: Bygning 158379341: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.11.2007

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	108/1	-	-	-	-	-

6: Bygning 158382873: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.11.2007

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	108/1	-	-	-	-	-

7: Bygning 158379333: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	

Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	108/1	-	-	-	-	-

8: Bygning 158382865: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.11.2007

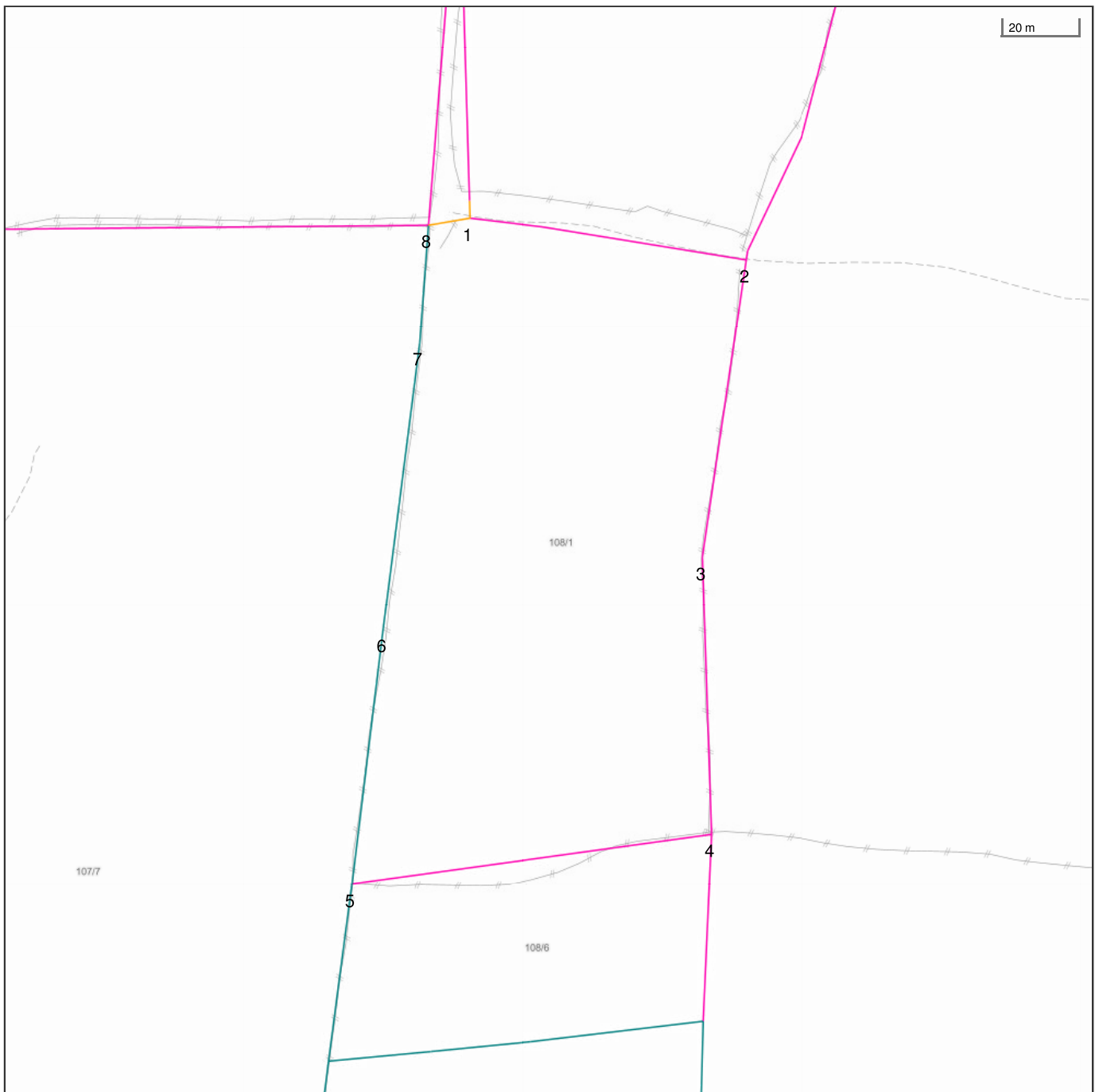
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	108/1	-	-	-	-	-

Eiendomskart for eiendom 3454 - 108/1//



Teig 1 av 4



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

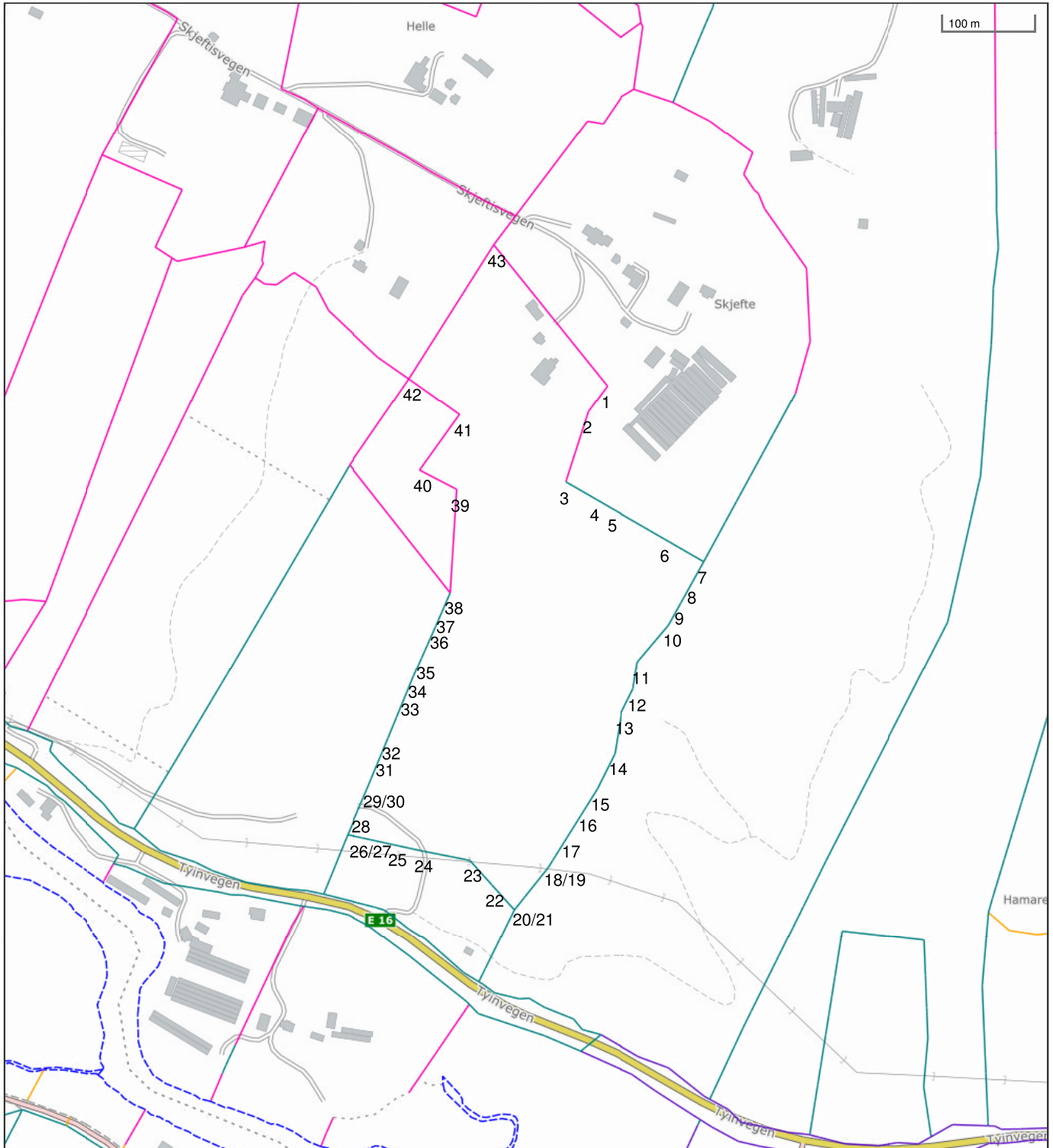
-----	Eiendomsgrense - omtvistet	—————	Eiendomsgrense - lite nøyaktig	●	Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - offentlig godkjent	
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	—————	Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	●	Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - bolt	
- · - · -	Hjelpelinje fiktiv	—————	Eiendomsgrense - middels nøyaktig	●	Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙	⊗	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punktfeste	—————	Eiendomsgrense - nøyaktig	●	Grensepunkt - nøyaktig	⊙	⊠	Grensepunkt - rør
- - - - -	Hjelpelinje vannkant	—————	Eiendomsgrense - svært nøyaktig	●	Grensepunkt - svært nøyaktig	●	●	Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
		—————	Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet	●	Grensepunkt - uviss nøyaktighet	●	●	Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 4

Areal	14 102,90 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6782229,39	Øst	492517,81

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6782320,21	492481,19	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	11,12	
2	6782309,04	492554,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	73,94	
3	6782230,44	492542,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	79,47	
4	6782157,11	492544,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	73,37	
5	6782144,23	492449,67	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	95,99	
6	6782211,66	492458,06	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	67,95	
7	6782287,23	492467,86	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	76,20	
8	6782318,36	492470,22	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,22	

Teig 2 av 4 (hovedteig)



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

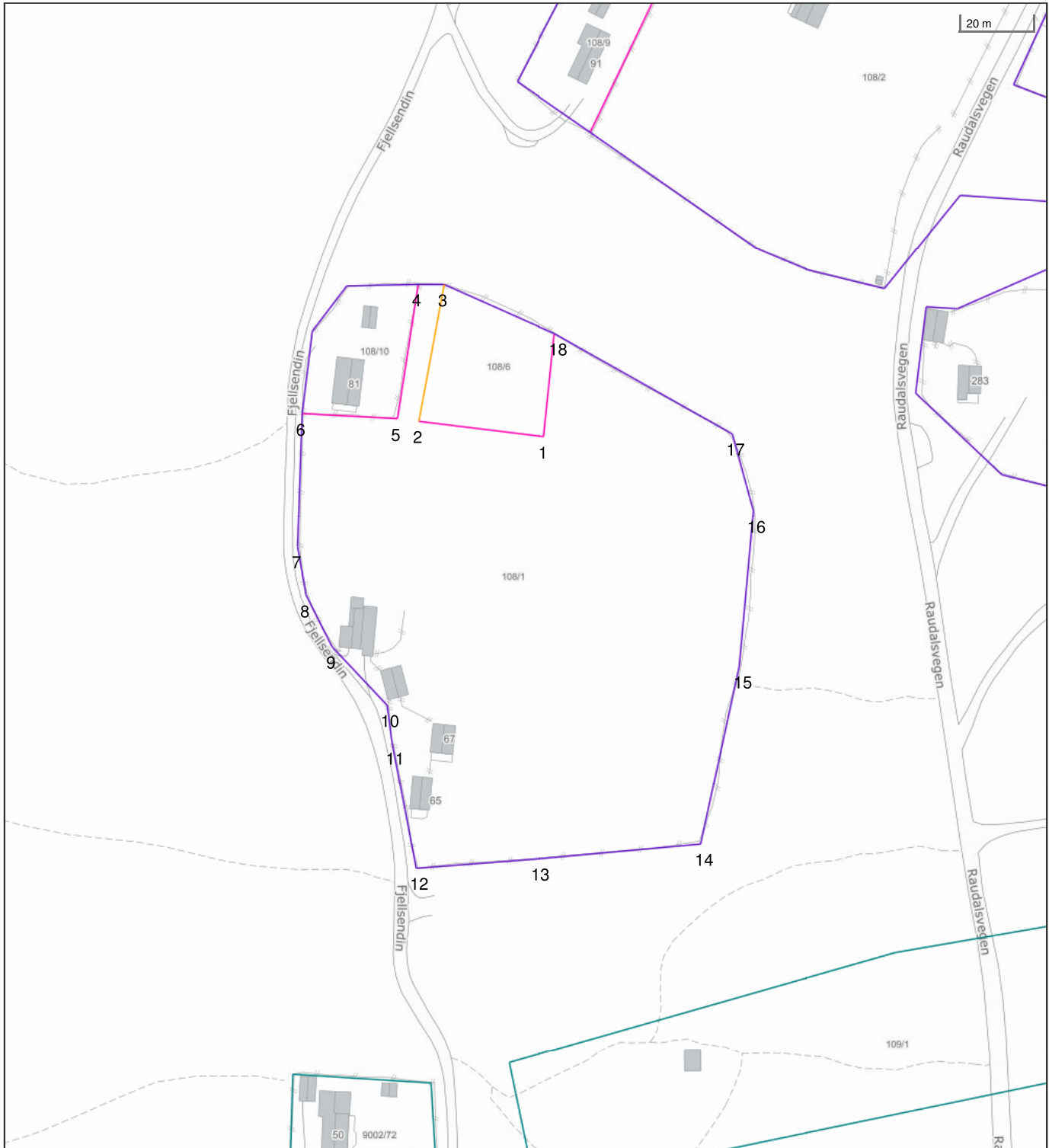
- | | | | |
|----------------------------------|---|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense - uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Teig 2 av 4 (hovedteig)

Areal		135 351,30 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6778234,01	Øst	491821,97	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6778472,17	491880,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	199,94		
2	6778444	491859,16	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	35,19		
3	6778366,44	491833,92	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	81,56		
4	6778347,03	491867,44	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,73		
5	6778335,43	491887,47	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,15		
6	6778302,31	491944,67	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	66,10		
7	6778278,13	491986,53	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,34		
8	6778256,12	491974,21	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,22		
9	6778232,67	491961,1	30 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,87		
10	6778208,42	491947,53	30 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,79		
11	6778167,59	491912,84	30 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	53,58		
12	6778137,72	491908,05	30 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,25		
13	6778111,77	491895,01	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,04		
14	6778066,63	491887,64	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,74		
15	6778027,48	491867,93	30 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,83		
16	6778005,06	491853,78	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,51		
17	6777975,64	491835,22	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,79		
18	6777949,05	491818,46	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,43		
19	6777941,03	491813,4	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,48		
20	6777907,64	491786,57	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,83		
21	6777894,7	491776,19	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,59		
22	6777922,45	491751,25	30 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,31		
23	6777949,34	491727,14	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,12		
24	6777960,24	491672,71	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	55,51		
25	6777966,78	491642,98	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,44		
26	6777974,38	491608,42	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,39		
27	6777977,86	491592,02	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,77		
28	6778004,33	491603,46	30 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,84		
29	6778027,96	491613,69	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,75		

31	6778066,62	491629,87	30 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,36	
32	6778084,45	491637,34	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,33	
33	6778133,48	491657,6	30 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	53,05	
34	6778152,84	491665,6	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,95	
35	6778173,14	491674,67	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,23	
36	6778207,45	491690	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,58	
37	6778223,81	491697,16	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,86	
38	6778244,47	491706,2	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,55	
39	6778358,39	491713,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	114,16	
40	6778379,68	491672,74	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	46,07	
41	6778440,97	491716,91	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	75,55	
42	6778480,6	491661,12	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	68,43	
43	6778628,1	491755,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	174,90	

Teig 3 av 4



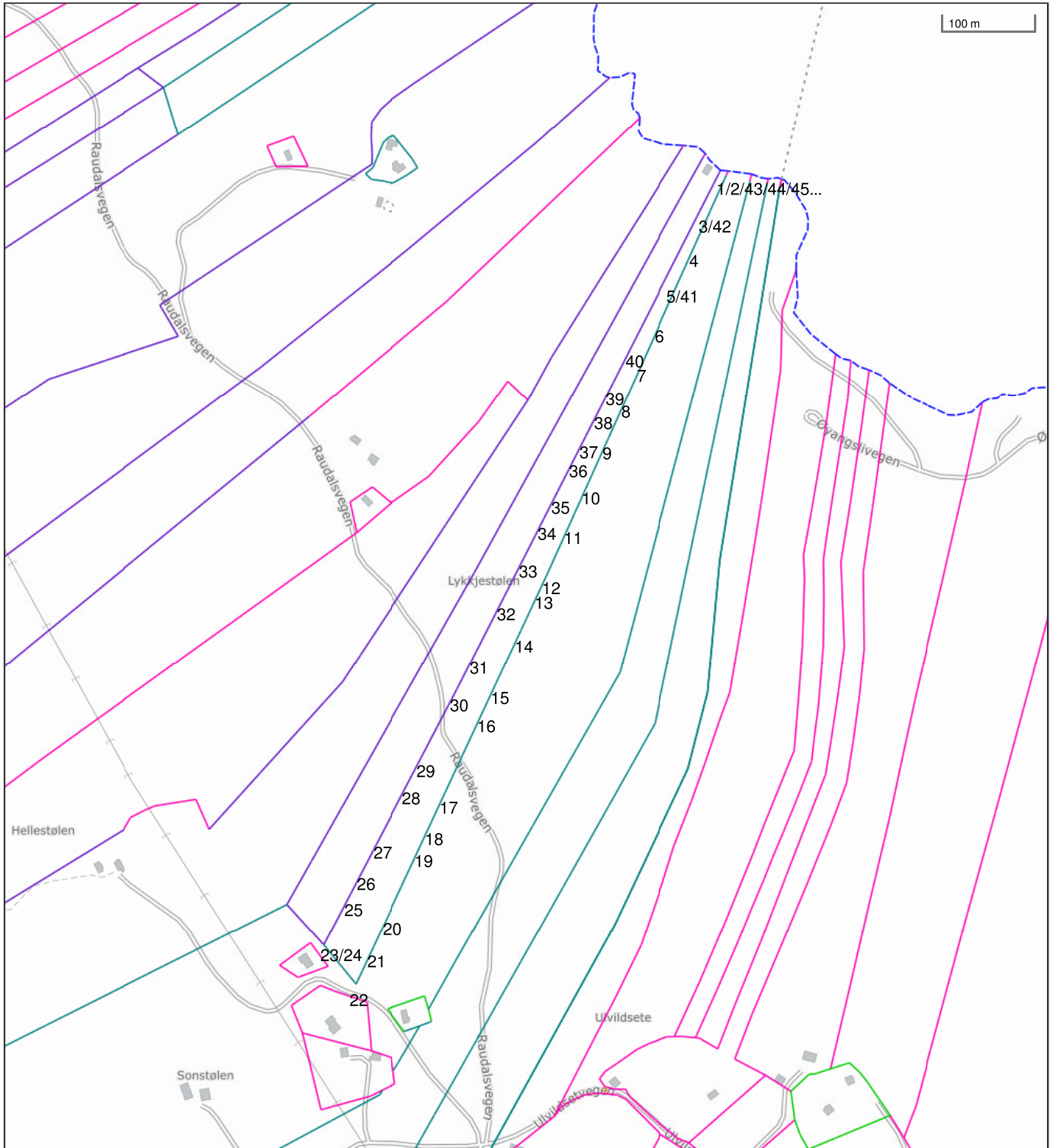
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|----------------------------------|---|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| ----- Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| ----- Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Teig 3 av 4

Areal		13 629,70 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6783441,67	Øst	492944,01	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6783492,38	492942,13	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	28,49		
2	6783496,66	492907,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,88		
3	6783534,29	492914,59	50 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,29		
4	6783534,31	492907,41	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	7,18		
5	6783497,43	492901,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	37,33		
6	6783498,86	492875,3	50 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,35		
7	6783462,12	492873,96	50 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,76		
8	6783448,76	492876,27	50 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,56		
9	6783434,51	492883,43	50 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,95		
10	6783418,39	492898,61	50 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,14		
11	6783408,15	492899,92	50 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,32		
12	6783373,36	492906,55	50 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,42		
13	6783375,87	492940,08	50 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,62		
14	6783379,87	492985,17	50 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,27		
15	6783428,84	492995,89	50 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	50,13		
16	6783471,82	492999,91	50 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,17		
17	6783493,03	492994,12	50 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,99		
18	6783520,71	492945,11	50 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	56,29		

Teig 4 av 4



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

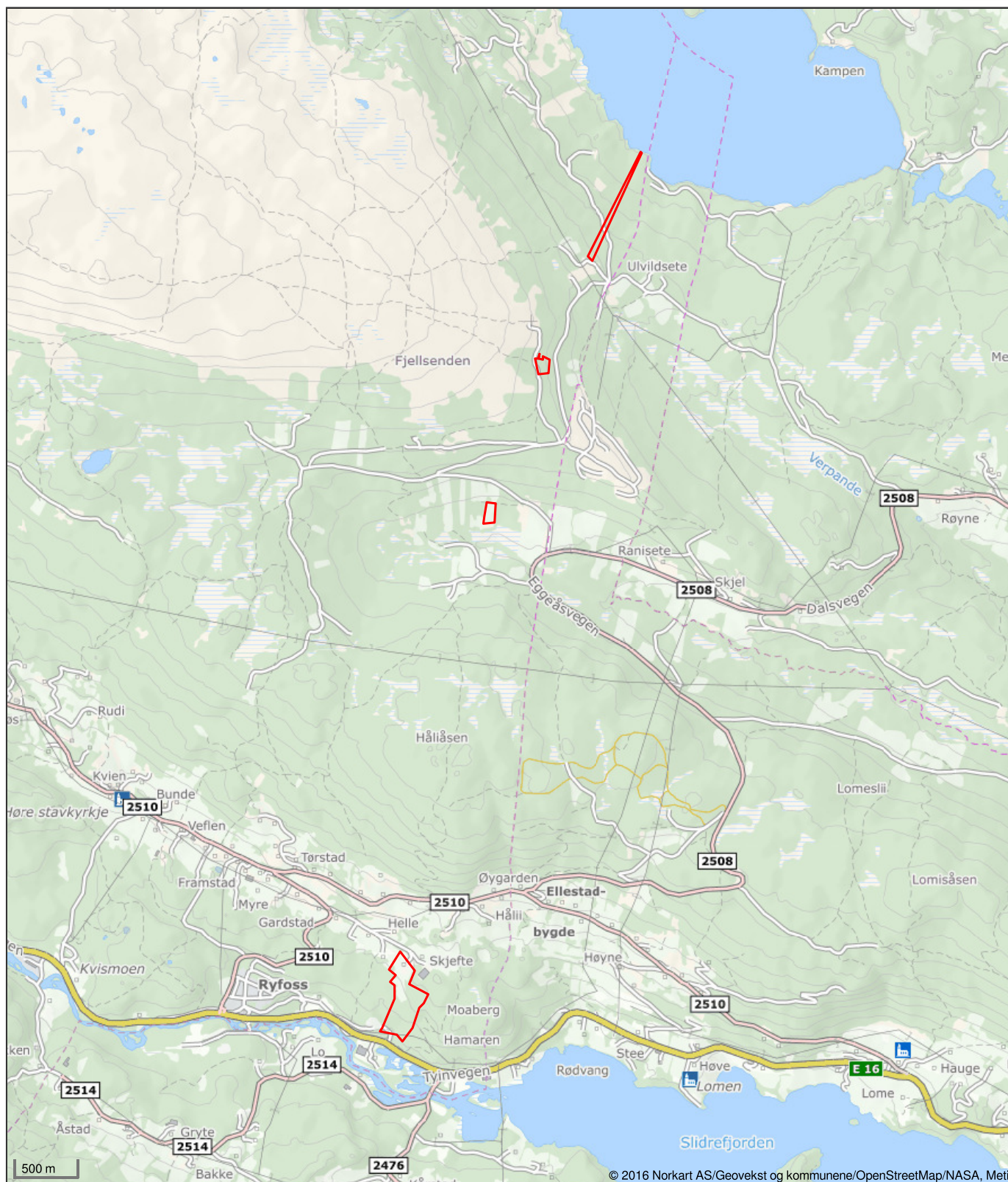
- | | | | |
|----------------------------------|---|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| ----- Hjelpelinje punkt feste | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense - uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Teig 4 av 4

Areal	29 145,70 m ²		Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6784676,49	Øst	493503,23	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6785190,04	493758,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	8,43		
2	6785185,46	493756,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,97		
3	6785146,4	493738,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,88		
4	6785109,52	493722,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,49		
5	6785069,82	493704,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,58		
6	6785026,57	493684,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,48		
7	6784981,96	493664,31	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,97		
8	6784943,8	493647,03	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,89		
9	6784896,99	493625,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	51,39		
10	6784848,01	493603,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	53,77		
11	6784803,57	493583,51	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,79		
12	6784748,85	493558,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	60,07		
13	6784732,29	493550,94	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,30		
14	6784684,69	493528,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	52,57		
15	6784627,95	493502	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	62,67		
16	6784597,18	493487,56	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,99		
17	6784506,96	493445,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	99,65		
18	6784473,02	493429,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,49		
19	6784448,59	493417,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,99		
20	6784374,29	493383	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	82,07		
21	6784337,91	493365,94	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,18		
22	6784295,29	493345,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,08		
23	6784338,9	493310,47	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	56,21		
24	6784352,11	493317,41	60 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,92		
25	6784395,15	493340,01	60 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,61		
26	6784423,45	493354,89	60 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,97		
27	6784457,72	493372,88	60 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,70		
28	6784517,57	493404,33	60 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	67,61		
190 29	6784547,66	493420,14	60 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,99		

31	6784661,85	493479,57	60 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,30	
32	6784720,13	493509,37	60 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	65,46	
33	6784767,74	493533,72	60 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	53,48	
34	6784808,32	493554,47	60 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,58	
35	6784837,39	493569,34	60 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,65	
36	6784877,28	493589,74	60 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	44,80	
37	6784898,15	493600,41	60 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,44	
38	6784930,34	493616,87	60 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,15	
39	6784956,95	493630,48	60 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,89	
40	6784998,41	493651,68	60 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,57	
41	6785070,95	493688,78	60 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	81,48	
42	6785146,66	493727,5	60 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	85,04	
43	6785187,01	493748,14	60 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,32	
44	6785189,69	493749,5	60 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	3,01	
45	6785190,76	493750,05	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	1,20	

Oversiktskart for eiendom 3454 - 108/1//



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



Vang kommune

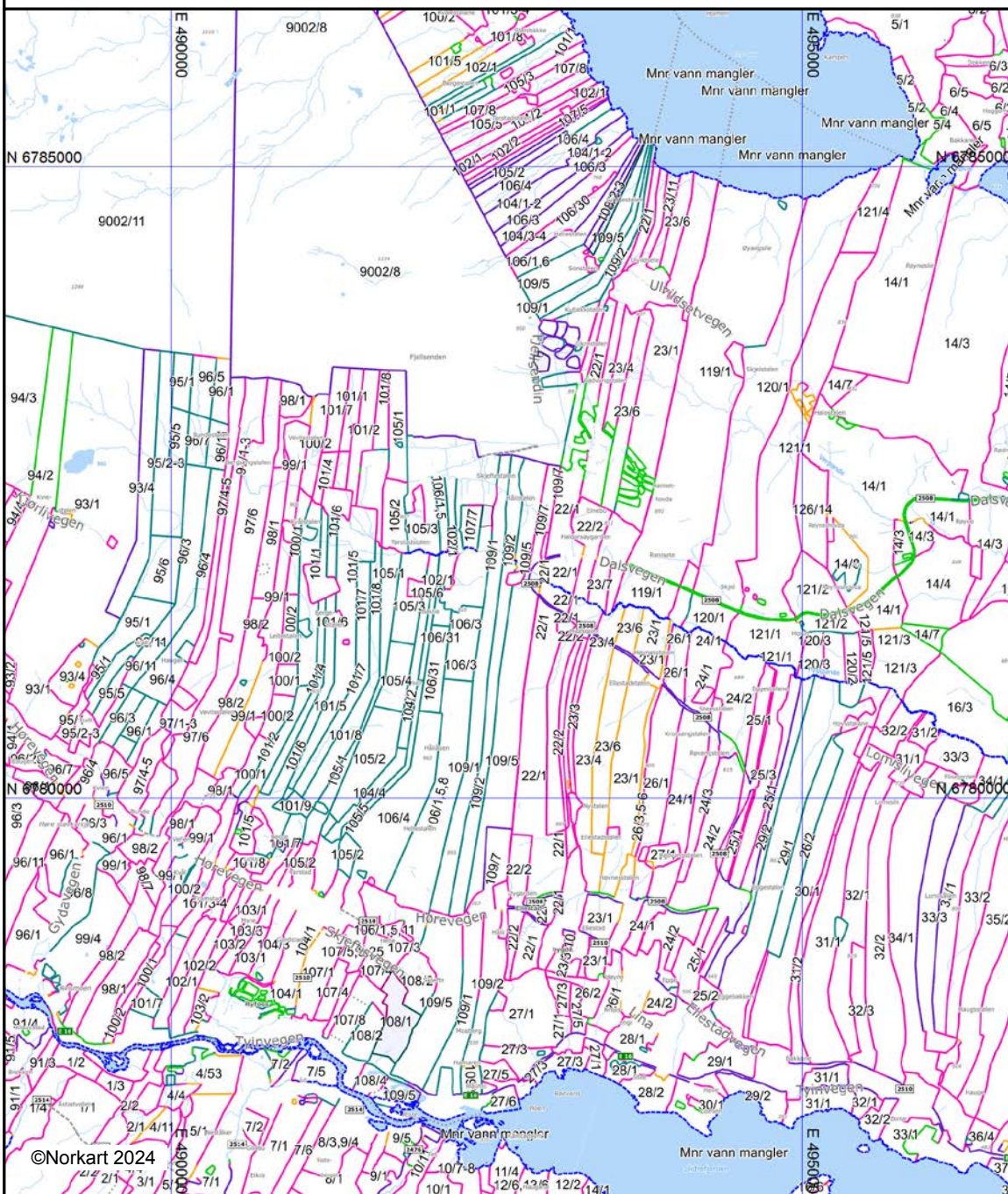
Grunnkart

Eigedom: 108/1
Adresse: Fjellsendin 65
Dato: 22.03.2024
Målestokk: 1:50000




UTM-32

Eigdomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eigdomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eigdomsgr. omtvista	Hjelpelinje vasskant
Eigdomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eigdomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje vegkant	Hjelpelinje fiktiv
Eigdomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eigdomsgr. utan nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2024

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

	<h2>Vang kommune</h2> <p>Tyinvegen 5161</p> <p>2975 Vang i Valdres</p> <p>Org.nr.: 961382246</p> <p>Telefon: 61 36 94 00</p> <p>E-post: post@vang.kommune.no</p>	<p>Utskriftsdato: 02.04.2024</p>

Meklaropplysningar

Kommunenr.	3454	Gårdsnr.	108	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Fjellsendin 65, 2973 RYFOSS								

Ferdigattest / Mellombels bruksløyve

	Ja	Nei
Det føreligg ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Det føreligg mellombels bruksløyve:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Det føreligg søknad om byggeløyve (ikkje vedlagd):	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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 eigedomsførespurnadar.



Vang kommune

Adresse: TYINVEGEN 5161, 2975 Vang i Valdres

Telefon: 61 36 94 00

Utskriftsdato: 22.03.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vang kommune

Kommunenr.	3454	Gårdsnr.	108	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	---	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	186902962	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	158379376	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Skjeftisvegen 71, 2973 RYFOSS

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
7	7	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul Peis 4

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
24.01.2020	Tilsyn	08.09.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 186902962

BruksenhetId	186902961	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	158379368	Bruksenhetsnummer	H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Skjeftisvegen 73, 2973 RYFOSS

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Peisinnset	Eldre/Utgåtte Produsenter	Ukjent Eldre Ildsted
2 etasje	Vedovn	Eldre/Utgåtte Produsenter	Drammens Jernstøberi Eldre Ildsted

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
24.01.2020	Tilsyn	08.09.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 186902961

BruksenhetId 186904625

Bygningstype Fritidsbolig

Bygningsnummer 158382903

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Fjellsendin 65, 2973 RYFOSS

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 186904625.

BruksenhetId 186904624

Bygningstype Fritidsbolig

Bygningsnummer 158382881

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Fjellsendin 67, 2973 RYFOSS

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 186904624.

BruksenhetId	186904706	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	158382873	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 186904706.

BruksenhetId	186904705	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	158382865	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 186904705.

BruksenhetId	186903031	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	158379341	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 186903031.

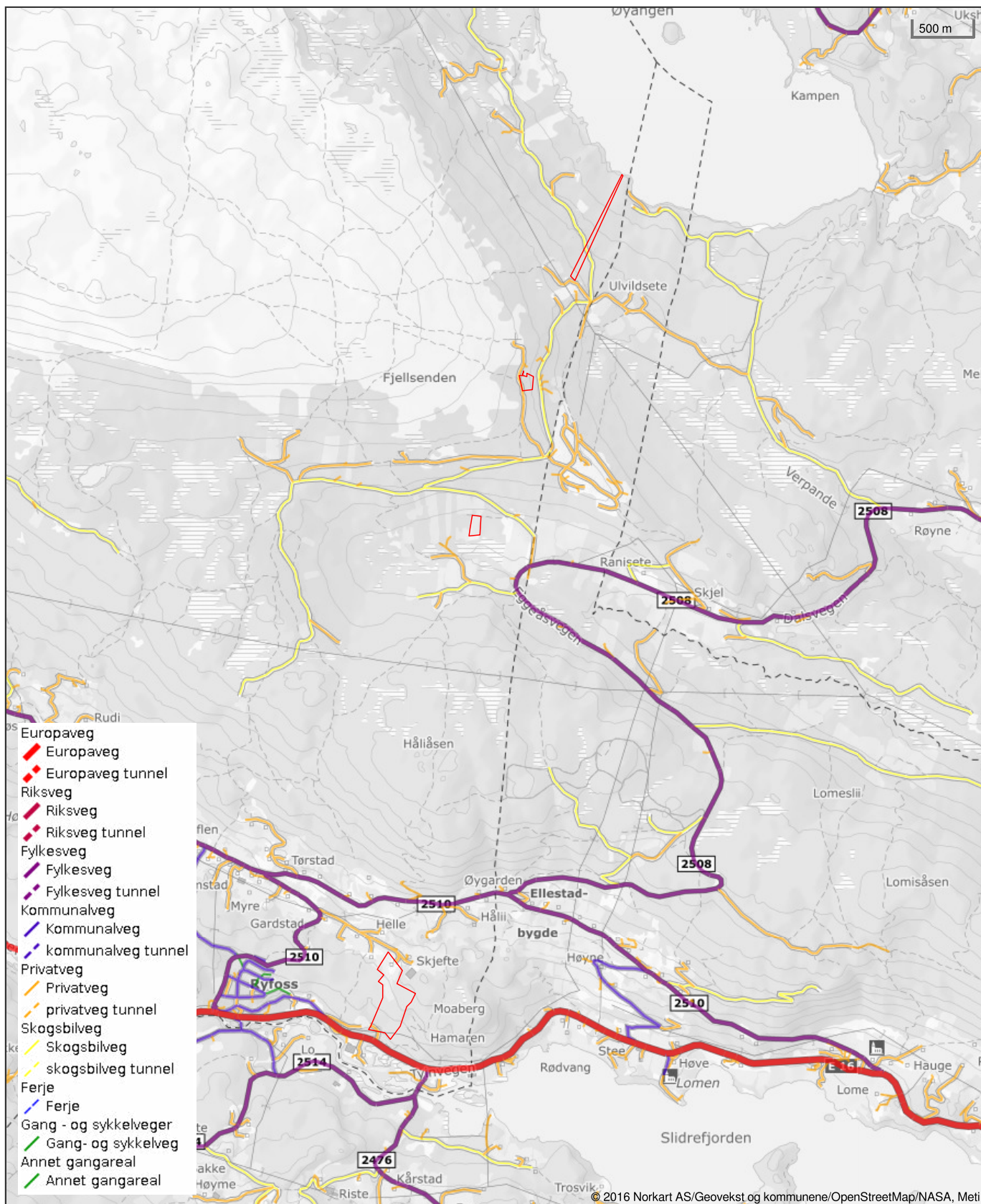
BruksenhetId	186903030	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	158379333	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 186903030.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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

Vegstatuskart for eiendom 3454 - 108/1//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor 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: 22.03.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vang kommune

Kommunenr.	3454	Gårdsnr.	108	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjellsendin 65, 2973 RYFOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor 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: 22.03.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vang kommune

Kommunenr.	3454	Gårdsnr.	108	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjellsendin 65, 2973 RYFOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Feiing	1 985,60 kr
Renovasjon	9 395,00 kr
Slam	3 025,00 kr
Sum	14 405,60 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/Feiing	2 Stk	596,00 kr	1/1	0 %	1 192,00 kr	0,00 kr
Tilsyn/Feiing støl	2 stk	396,80 kr	1/1	0 %	793,60 kr	0,00 kr
Renov.avg.husstand	2 Stk	3 670,00 kr	1/1	0 %	7 340,00 kr	0,00 kr
Renov.avg.støl	1 Stk	2 055,00 kr	1/1	0 %	2 055,00 kr	0,00 kr
				Sum	11 380,60 kr	0,00 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor 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: 22.03.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vang kommune

Kommunenr.	3454	Gårdsnr.	108	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjellsendin 65, 2973 RYFOSS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0545K001	
Navn	Kommuneplanens arealdel, Vang kommune 2015-2027	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	18.12.2014	
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/206/0545K001_f%c3%b8resegner.pdf https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/218/0545K001_plankart.pdf	
Delarealer	Delareal	14 103 m ²
	KPAngittHensyn	Hensyn landbruk
	KPHensynsonenavn	H510_15
	Delareal	56 879 m ²
	KPHensynsonenavn	810_3
	KPGjennomføring	Krav om felles planlegging

Delareal	174 037 m ²
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Delareal	269 m ²
KPHensynsonenavn	H910_16
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal	13 630 m ²
KPAngittHensyn	Hensyn landbruk
KPHensynsonenavn	H510_13
Delareal	193 m ²
KPAngittHensyn	Hensyn landbruk
KPHensynsonenavn	H510_14
Delareal	17 924 m ²
Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Framtidig
Områdenavn	BFR15

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0545K003
Navn	K3-Slettefjell
Plantype	Kommunedelplan
Status	4 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	01.01.0001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/20/0545K003.PDF

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0545R066
Navn	R66- Øvre Mo steinbrudd
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3454/dokumenter/167/0545R066.pdf

Delarealer	Delareal 269 m ²
	Formål Privat veie



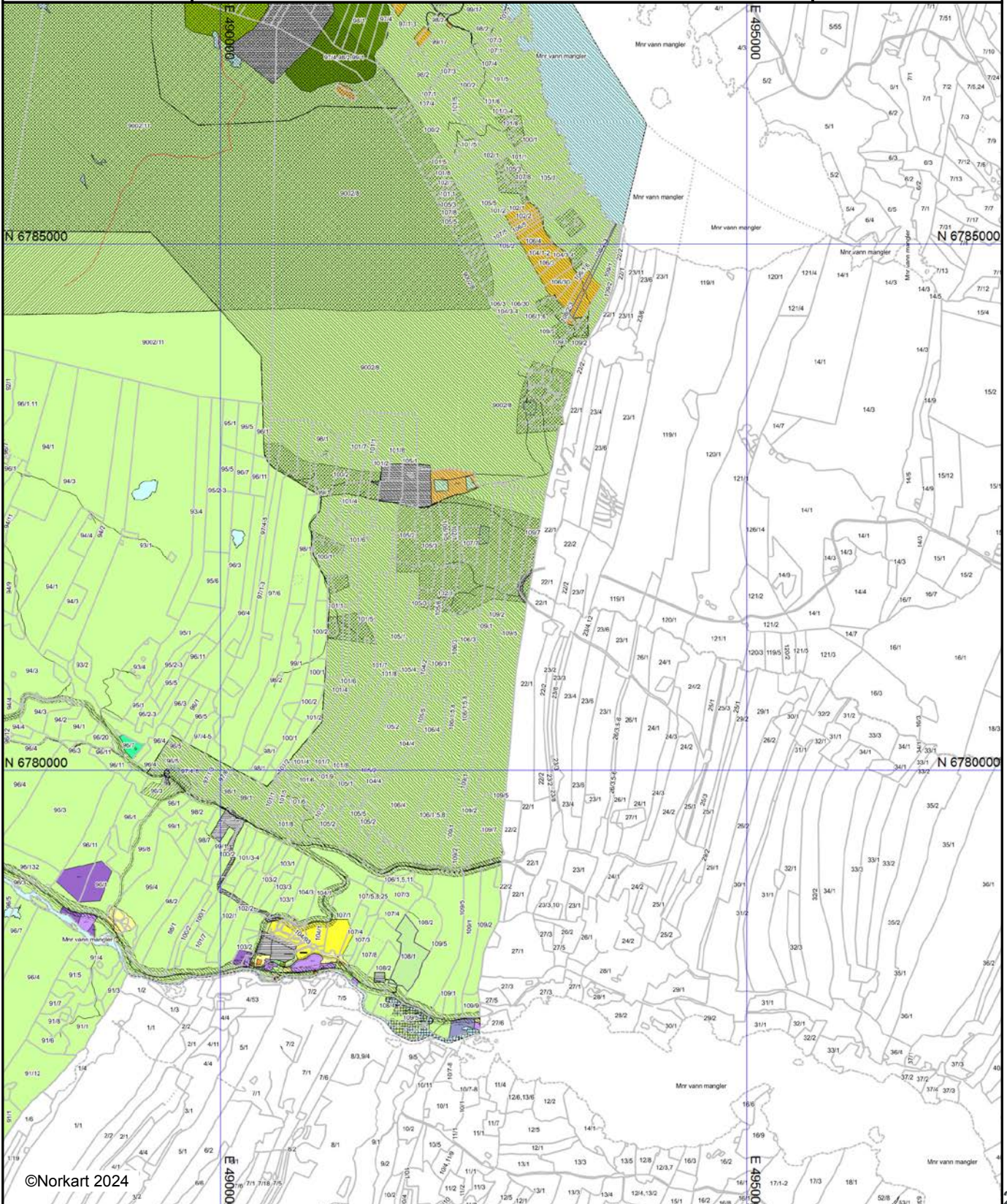
Vang kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 108/1
Adresse: Fjellsendin 65
Dato: 22.03.2024
Målestokk: 1:50000



UTM-32







Tegnforklaring



Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Fritids- og turistformål - nåværende
-  Fritids- og turistformål - fremtidig
-  Råstoffutvinning - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Idrettsanlegg - fremtidig
-  Andre typer bebyggelse - nåværende




Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Veg - nåværende
-  Veg - fremtidig
-  Kollektivknutepunkt - nåværende
-  Parkering - nåværende


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

-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende










Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftformål sa

-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidig


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc








Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn reindrift
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde












Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

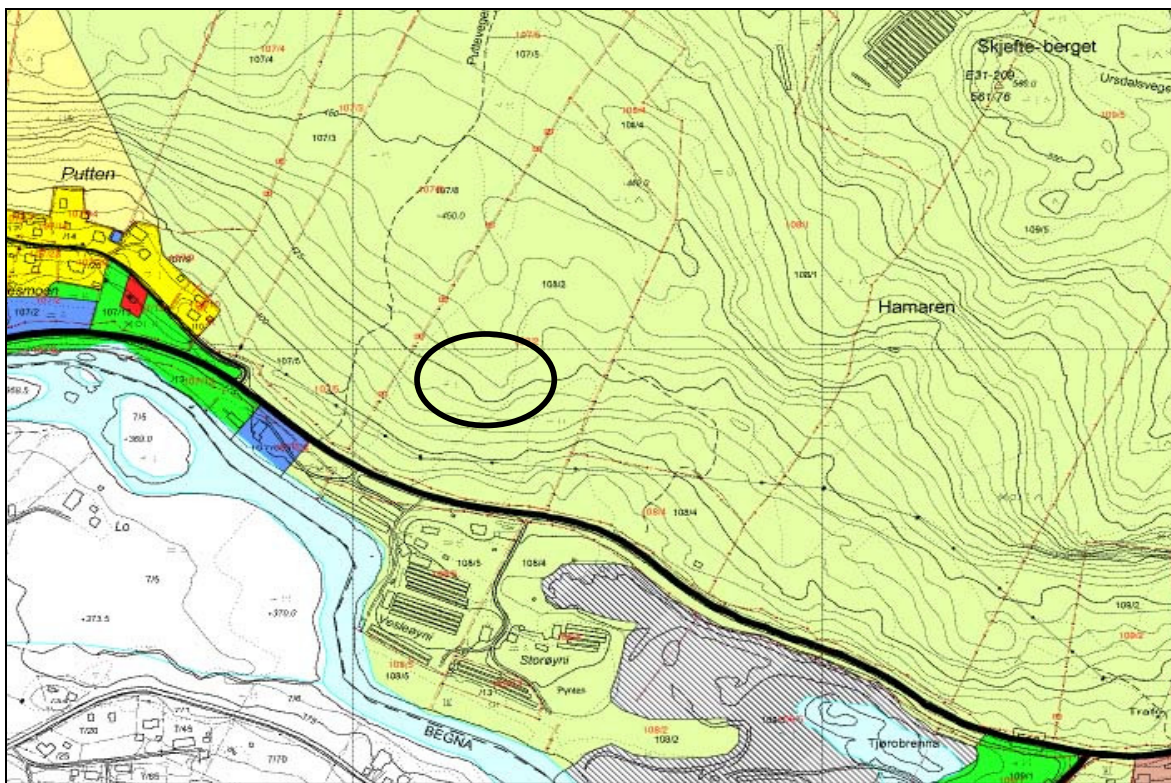
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringgrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Hovedveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Motorferdsel i utmark - fremtidig
-  Påskrift områdenavn
-  Kommune(del)plan - påskrift

REGULERINGSPLAN FOR ØVRE MO STEINBRUDD

PLANBESKRIVELSE, DRIFTSPLAN OG REGULERINGSBESTEMMELSER



Oversiktskart som viser planområdet hentet fra godkjent kommunedelplan.

VANG KOMMUNE
JULI 2007



INNHold

1	BAKGRUNN	3
1.1	Begrunnelse for tiltaket	3
2	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	3
2.1	Planens avgrensing	3
2.2	Eiendomsforhold	3
2.3	Natur-/kulturinteresser, miljø	3
2.4	Planforslaget	4
2.5	Adkomst	4
2.6	Konsekvensutredning	4
3	DRIFTSPLAN	5
3.1	Tilrigging for drift	6
3.2	Plan for uttak, start uttak, uttaksretning, avslutning	6
4	PLANPROSESS	9
4.1	Planstart	9
4.2	Innkomne innspill	9
5	FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN	12
5.1	Forslag til reguleringsbestemmelser	12

Reguleringskart med bestemmelser (rev. 29.02.08)

VEDLEGG

A	Løpende adresseliste	
B	Varsel om planstart	03.12.2006
C	Annonsering om planstart i avisa "Valdres"	01.12.2006

Vedlegg til driftsplanen:

D	Driftskart (rev. 29.02.08)
E	Arealdisponeringskart (29.02.08)
F	Tverrprofil før (rev. 29.02.08)
G	Tverrprofil etter (rev. 29.02.08)
H	Reguleringsplankart (rev. 29.02.08)
I	Reguleringsbestemmelser (rev. 29.02.08)

Innkomne innspill:

1.	Bergvesenet	11.12.2006
2.	Statens vegvesen	12.12.2006
3.	Oppland Fylkeskommune, fagenhet for regional utvikling	14.12.2006
4.	Oppland Fylkeskommune, fagenhet for kulturvern	21.12.2006
5.	Oppland Fylkeskommune, fagenhet for kulturvern (rapport fra befarings)	30.05.2007

BAKGRUNN

Begrunnelse for tiltaket

Reguleringsplanen fremmes for å legge til rette for uttak av murestein ved øvre Mo, som ligger langs E16 ca 1 km sørøst for Ryfoss sentrum.

Murestein er en etterspurt vare innen Valdresregionen, men med få steinbrudd i nærområdet vil transportavstanden til brukerne ofte bli lang noe som resulterer i høye fraktkostnader og økt belastning på miljøet.

Området er i kommuneplanen avsatt som landbruks-, natur- og friluftsområde, og er i dag uregulert. Med bakgrunn i behovet for denne type virksomhet i området, og vurdert ut fra at fjellets struktur er slik at det oppnås stein av god kvalitet til muring, fremmes det likevel forslag om regulering til uttak av murestein i området.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planens avgrensning

Planens avgrensning og omfang er vist på plankart for reguleringsplan "øvre Mo steinbrudd", Vang kommune, datert 13.07.2007 (rev.29.02.08).

Eiendomsforhold

Regulert område for steinbrudd ligger i sin helhet på eiendommen GNR 108 BNR 2 Skjefte øvre. Hjemmelshaver er Ola K. Skjefte.

Adkomstvegen ligger også delvis på GNR 108 BNR 1 Skjefte nedre og GNR 108 BNR 4 Skoglund. Rettighet til adkomst er sikret gjennom tinglyst erklæring.

Natur-/kulturinteresser, miljø

Planområdet består i hovedsak av glissen furuskog på lav bonitet, med sparsom vegetasjon. Området ligger usjenert og vil få liten/ingen eksponering. Steinbruddet er godt tilpasset landskapet, der terreng og vegetasjon vil gi god skjerming i forhold til omgivelsene. Når masseuttaket er avsluttet skal avdekkingsmasser og skrotmasser tilbakeføres til pallhyllene og langs toppkanten av bruddet for å danne grobunn for ny vegetasjon. Dette medfører at innsyn og landskapsvirkning reduseres til et minimum. Dette beskrives nærmere i driftplanene nedenfor.

For å bevare terreng og vegetasjon som skjerming er det regulert inn en klimavernsone der vegetasjonen skal skjøttes for å sikre skjermingseffekten.

De kulturfaglige verdiene i området er vurdert av en representant for fylkeskonservatoren i Oppland fylkeskommune. Rapport fra denne befaringen viser at det ikke ble påvist automatisk fredete kulturminner eller bevaringsverdige kulturminner fra nyere tid.

Planforslaget

Planforslaget er fremstilt i målestokk 1:1000 på et lite detaljert digitalt kartgrunnlag med 5 meters ekvidistanse. På plankartet er steinbruddet vist som spesialområde. Det tillates ikke permanente bygg/anlegg i området.

Adkomst

Adkomst til steinbruddet skjer fra Europaveg 16 via eksisterende adkomstveg. Det er ikke behov for å etablere ny adkomstveg fra E16. Det er på plankartet lagt inn frisikt på 135 m i hver retning fra 6 m inn på sidevegen. Nordvestover er i praksis sikt ennå lenger enn dette. Planavgrensningen er lagt 3.75 m fra senterlinje veg i E16. Adkomstvegen er regulert som spesialområde - privat veg, med en bredde på 3 meter.

Konsekvensutredning

Det er kommunen som ansvarlig myndighet som avgjør om planarbeidet omfattes av forskriften.

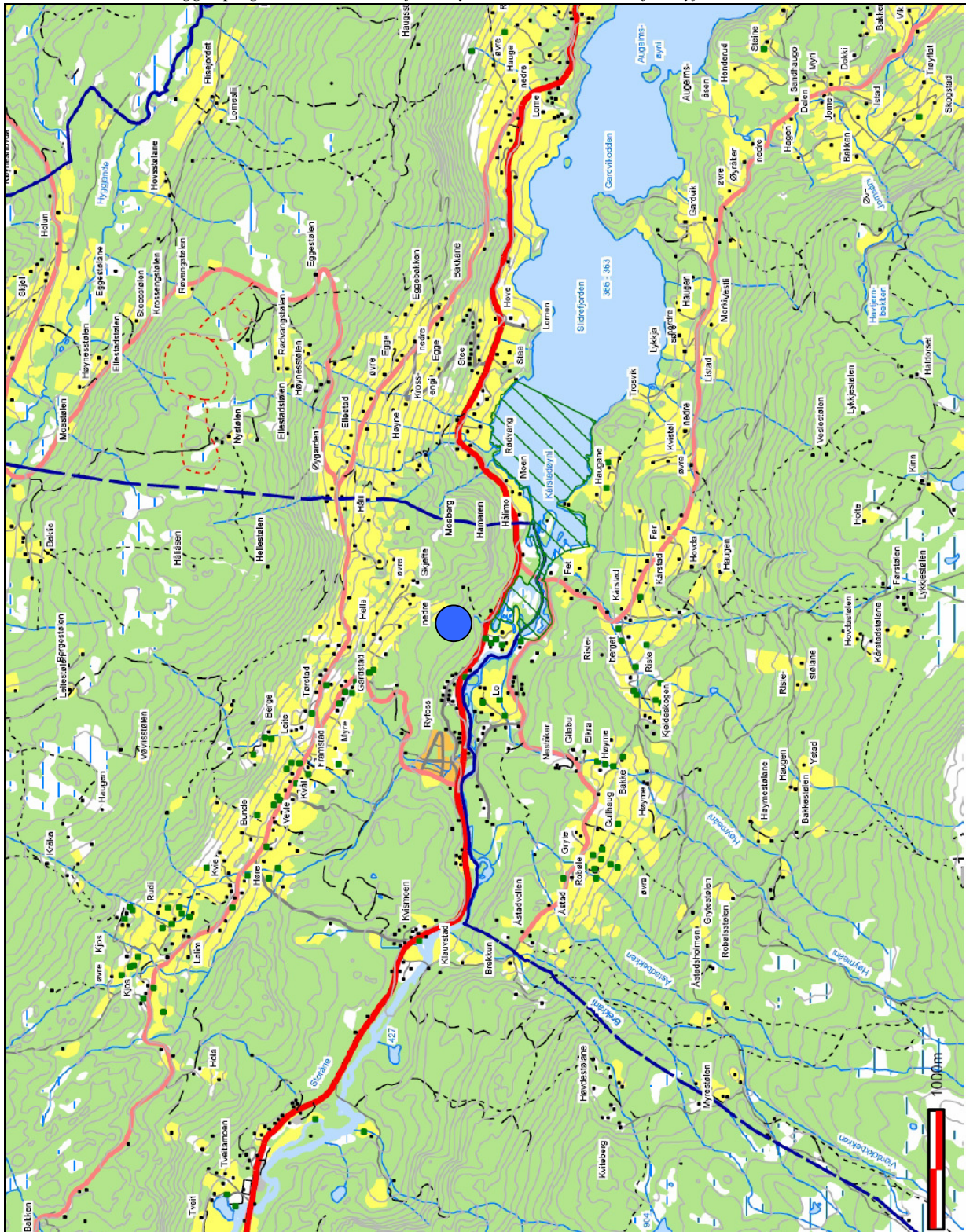
Det er gjort følgende vurderinger i forhold til forskriften §§ 3 og 4 og behovet for konsekvensutredninger (KU):

Vi har ikke kjennskap til at steinbruddet vil få vesentlig virkning for miljø, naturressurser eller samfunn, jf. kriteriene i § 4. Det samlede uttaksområdet med lagringsplass, er på 6.4 daa, noe som gir rom for uttak av anslagsvis ca. 70-80.000 m³ totalt.

Ansvarlig planmyndighet, kommunen, har ikke vurdert dette som utredningspliktig. På denne bakgrunn anses det ikke å være behov for slik utredning.

DRIFTSPLAN FOR "ØVRE MO STEINBRUDD"

Øvre Mo steinbrudd ligger på gnr 108 bnr 2 nord for "Pynten" ca. 1 km sørøst for Ryfoss sentrum.



OVERSIKTSKART "ØVRE MO STEINBRUDD"

Innledning

Planen fremmes for å legge til rette for uttak av murestein ved "Øvre Mo", som ligger langs E16 ca 1 km sørøst for Ryfoss sentrum. "Øvre Mo steinbrudd" er et avgrenset område på 6,4 daa på gnr. 108 bnr. 2 i Vang kommune.

Grunneier/tiltakshaver Ola K. Skjefte står ansvarlig for "Øvre Mo steinbrudd".

Dersom Ola K. Skjefte overdrar retten til å ta ut masse/stein i området til andre, står tiltakshaver fortsatt ansvarlig inntil det blir godtgjort gjennom ny avtale at ny tiltakshaver har overtatt. Dette iht. utbyggingsavtale mellom grunneier/tiltakshaver og Vang kommune.

For å sikre forsvarlig drift av steinbruddet skal forvaltning, drift og tilbakeføring skje i henhold til understående beskrivelse. Planen inneholder beskrivelse av bruddets drift i perioden fra tilrigging og innslag i bruddet til tilbakeføring og avslutning av drift og uttak. Driftsplanen beskriver disponering av uttaksområdet vedr. plassering, lagring og hvordan sikring og etterbehandling er tenkt utført. Driftsplanen bindes opp til reguleringsplanen.

Tilrigging for drift

Behov for oppsetting av gjerde for sikring for dyr og allmenn ferdsel vurderes i løpet av produksjonen. Forslag til plassering av gjerde er vist på driftskartet. Under driftsperioden skal de deler av steinbruddet som kan medføre fare for mennesker eller husdyr, holdes forsvarlig sikret. Sprengning skal varsles i samsvar med gjeldende sikkerhetsbestemmelser.

Det skal legges opp en voll av skrotmasser med avdekkingsmasser på toppen for skjerming mot støy. Støyvollen vil dermed fungere som et depot for avdekkingsmassene.

Støyvollen skal ha en effektiv høyde på minst 5 meter. Støyvollen skal gjøres minst mulig arealkrevende, men må samtidig gi god demping (uten åpninger og sprekker), og ha tilstrekkelig lengde. Dersom det ikke blir tilstrekkelig med skrotmasser for oppbygging av støyvollen kan øverste del av støyvollen erstattes av andre materialer som tilfredsstiller kravene. Plassering av støyvollen er vist på arealdisponeringskartet (vedlegg E).

Støyvollen skal fjernest når uttaket er avsluttet.

Det skal anlegges en dreneringsgrøft med slamkum som vist på arealdisponeringskartet (vedlegg E) for å fange opp avrenning fra steinbruddet. Drensledningen må ha en dimensjon på min. 100 mm. og ha et fall på min. 15 ‰. Langs drensledningen på sydsiden skal det benyttes plastikkduk eller masser som ikke er innfiltrerende for å fange opp avrenningen. Slamkummen skal ha dykket utløp med stakestuss. Utløpet skal ha en dimensjon på min. 160 mm.

Plan for uttak, start uttak, uttaksretning, avslutning

Plan for uttaksområdet, start uttak, uttaksretning og tilbakeføring er vist på vedlagte driftskart (vedlegg D), arealdisponeringskart (vedlegg E) og tverrprofiler (vedlegg F-G).

Driften vil foregå i 2 etapper, ved at en først driver etappe 1 (produksjonsområdet) ned til kote 409, for å gi bedre plass til lagring og bearbeiding av produktet. Pallhøyden skal ikke overstige 12 meter. Videre fortsetter nedbrytingen av området avmerket som etappe 2 til et nivå der bruddkantens bakvegg når 6 meter. Deretter brytes det ned til kote 409. Pallhøyden i forkant skal ikke overstige 12 meter.

Driftsretningen er vist med piler på driftskartet.

Det kreves en spesiell sprengningsteknikk for å produsere murestein. Det vil bli foretatt sprengning kun 1-2 ganger pr. måned. Ved fjellsprengning øker massenes volum med 50-60 %, og da en del av massene ikke vil ha anvendelse som murestein vil dette bli knust med mobilt knuseverk. Ettersom anlegget spiser seg inn i fjellet, så skal knuseren også flyttes innover slik at den skjermes mest mulig i forhold til naboene.

Det må etableres en intern driftsveg langs østsiden opp til eksisterende terreng (vedlegg E). Vegen skal sikre adkomst for avskoging, avdekking, boring med videre. Driftsvegen blir også transportveg for varer ned til produktlageret.

Lagring av stein/ masser vil skje innenfor området avmerket på arealdisponeringskartet (vedlegg E).

Krav vedrørende støv og annen forurensing er inntatt i reguleringsbestemmelsene. For øvrig vil nabolovens bestemmelser komme til anvendelse: *"Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom"*. Dette innebærer en plikt for tiltakshaver på ethvert tidspunkt i driftsperioden å avbøte mulige ulemper for naboen. Terreng og vegetasjon vil gi god skjerming for omgivelsene i forhold til støv. Støv fra uttaket og adkomstvegen dempes ved bruk av vann. Åpne lagre av råvarer og produkter plasseres slik at de blir minst mulig utsatt for vind som kan gi støvflukt.

Miljøbelastningene vil bestå i at det skal arbeide én gravemaskin og ett mobilt knuseverk i bruddet. Når det gjelder anleggstrafikken, forventes den å få et beskjedent omfang. Transport av stein/ masser ut av bruddet vil sannsynligvis begrense seg til 1-2 lass pr. arbeidsdag ved full drift.

Det samlede uttaksområdet med lagringsplass, er på 6.4 daa, noe som gir rom for uttak av anslagsvis ca. 70-80.000 m³ totalt.

Driften vil foregå i perioden juli-februar, men fortrinnsvis i vinterhalvåret. Driftstiden er hverdager i tidsrommet 07.00 - 17.00. Det skal ikke være aktivitet i anlegget i perioden f.o.m. mars t.o.m. juni, på lørdager og søndager eller på helligdager.

Uttak av murestein må tilpasses behov og etterspørsel i nærområdet. Samla årlig uttak estimeres til 6-10.000 m³, men her er det markedet som bestemmer.

Knusingen er avhengig av mengde skrotmasse og nøyaktige tall for årlige uttak er derfor vanskelig å fastslå på dette tidspunktet.

Tidsaspekt for drift fram til ferdig tilbakeført terreng er meget vanskelig å anslå og vil sterkt avhenge av etterspørsel etter murestein.

Vi regner i utgangspunktet med at steinbruddet vil dekke behovet i en periode på minst 5 år.

Etter at uttaket er avsluttet har tiltakshaver ansvaret for at området tilbakeføres ved at avdekkingsmasser og skrotmasser tilbakeføres til pallhyllene og langs toppkanten av bruddet for å danne grobunn for ny vegetasjon. Se vedlagt tverrprofil (vedlegg G).

Dersom egne masser ikke er tilstrekkelig for behovet vil overskuddsmasser fra området bli benyttet. I fall det blir behov for tilførsel av masser utenfra til dette formålet, så vil de nødvendige prosedyrer mtp. massegodkjenning bli fulgt.

På rehabilitert og tilbakeført område skal det ikke forekomme ny anleggsvirksomhet. Området tilbakeføres til landbruksområde.

Høre den 27.02.2008

Ola K. Skjefte

Vedlegg:

- Vedlegg D: Driftskart, 1:1000*
- Vedlegg E: Arealdisponeringskart, 1:1000*
- Vedlegg F: Tverrprofil før, 1:400*
- Vedlegg G: Tverrprofil etter, 1:400*
- Vedlegg H: Reguleringsplankart, 1:1000*
- Vedlegg I: Reguleringsbestemmelser*

PLANPROSESS

Planstart

Varsel om planstart ble kunngjort ovenfor berørte parter og høringsinstanser jfr. brev datert 03.12.2006 og annonsert i avisa "Valdres" 01.12.2006. Frist for innspill til planen ble satt til 22.12.2006.

Innkommne innspill

Det foreligger 4 innspill i tilknytning til igangsetting av planarbeidet. Nedenfor følger en oppsummering av innspill, samt Skjefte Eiendoms oppfølging av disse.

Nr	Fra	Dato
1	Bergvesenet	11.12.2006
	Uttalelse:	<p>a) Bergvesenet går ut fra at kommunen har vurdert tiltaket etter § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger", og kommet fram til at tiltaket ikke kommer inn under kravet om planprogram og utredning.</p> <p>b) Bergvesenet mener at driften av slike uttak bør styres av en driftsplan. De ber derfor om at følgende punkt tas inn i forslag til reguleringsbestemmelser: "Driften skal følge en etappevis driftsplan godkjent av Bergvesenet. Driftsplanen skal til en hver tid være godkjent av Bergvesenet og skal vanligvis ajourføres hvert 5. år eller etter nærmere avtale Bergvesenet". Dersom det ansees som hensiktsmessig, ber de også om at det i bestemmelsene settes inn krav til laveste kote (planum) i uttaket.</p>
	Skjefte Eiendoms kommentar:	<p>a)Tiltaket er for lite både i forholdt til masseuttak og flate.</p> <p>b)Punktene er tatt inn i reguleringsbestemmelsene. Reguleringsbestemmelsen hjemler Bergvesenets rolle som tilsynsmyndighet for steinbruddet.</p>

Nr	Fra	Dato
2	Statens vegvesen	12.12.2006
	Uttalelse:	<p>Svv ber om at det redegjøres grundig for hva denne type virksomhet innebærer.</p> <p>Er det snakk om sprengning?</p> <p>Vil det bli behov for transport ut av området?</p> <p>Hvordan er transporten tenkt?</p> <p>Svv oppfordrer til at en kobler seg på en eksisterende adkomstveg.</p> <p>Adkomsten/krysset skal være forskriftsmessig utformet i tråd med vegnormalen 017. Bruken av krysset skal fremgå av reguleringsbestemmelsene.</p>
	Skjefte Eiendoms kommentar:	Er ivaretatt i planbeskrivelsen og reguleringsbestemmelsene.

Nr	Fra	Dato
3	Oppland Fylkeskommune, Regional utvikling	14.12.2006
	Uttalelse:	<p>Omdisponering av arealet til uttak av murestein er ikke i tråd med LNF-formålet og dermed i strid med gjeldende plan.</p> <p>a) Det må avklares krav til konsekvensutredning for området, jfr §3 pkt 1e) i Forskrift T1446.</p> <p>b) Det må tas hensyn til og vurdere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tilbakeføring etter avslutta bruk til NLF-område. Dette må tas med i bestemmelsene og det må angis hvem som har ansvaret for tilbakeføring. - Ta hensyn til eventuelle eksisterende turveger /skiløyper. - Avklare vegframkomst og vurdere konsekvenser for omgivelsene i forhold til støy og trafikksikkerhet. - Vurdere avskjerming/vegetasjonsskjerm mot omgivelsene.
	Skjefte Eiendoms kommentar:	a) - b)Er ivaretatt i planbeskrivelsen og reguleringsbestemmelsene.

Nr	Fra	Dato
4	Oppland Fylkeskommune, Kulturvern	21.12.2006
	Uttalelse:	Området kan inneha potensial for funn av automatisk fredede kulturminner i tilknytning til utmarksbruk i jernalder og middelalder. De vil derfor foreta en befarings av området.
	Skjefte Eiendoms kommentar:	<p>Rapport fra befaringsen viser at det ikke ble påvist automatisk fredete kulturminner eller bevaringsverdige kulturminner fra nyere tid, jfr. innspill 5.</p> <p>Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeide straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringszone på fem meter, jf lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune.</p>

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

Skjefte Eiendom legger med dette fram forslag til reguleringsplan for ”øvre Mo steinbrudd” med bestemmelser.

Plankartet er tegnet med farger iht. normen i veileder T 1381 ”Reguleringsplan Bebyggelsesplan” utgitt av Miljøverndepartementet.

I tillegg fremlegges driftsplan for steinbruddet.

Forslag til reguleringsbestemmelser

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

1. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til:

- Spesialområde - steinbrudd og masseuttak
- Spesialområde - privat veg
- Spesialområde – klimavernsone
- Landbruksområde

I tillegg inneholder bestemmelsene ”rekkefølgekrav”

2. SPESIALOMRÅDE - STEINBRUDD OG MASSEUTTAK

2.1 Innenfor området kan det foregå sprengning, knusing og lagring av masser. Driften skal følge en etappeinndelt driftsplan som skal være godkjent av Bergvesenet. Driftsplanen skal vanligvis ajourføres hvert 5. år eller etter nærmere avtale med Bergvesenet.

2.2 Det tillates ikke oppført permanente bygninger eller anlegg i området. Eventuelle midlertidige bygg/ anlegg tilknyttet driften av steinbruddet må godkjennes av kommunen i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

2.3 Støy, støv og annet utslipp fra anlegget skal ligge innenfor grenseverdiene i gjeldende retningslinjer om begrensning av forurensning fra pukkverk. Det medfører at eksisterende og ny boligbebyggelse skal sikres støynivå i samsvar med anbefalingene, gjennom naturlig skjerming og ved oppbygging av skjerming rundt knuseverket iht. utarbeidet støyrapport nr. 2007-001 datert 01.12.2007 og driftsplanen. Støyvollen skal fjernest når uttaket er avsluttet.

2.4 Under driftsperioden skal de deler av steinbruddet som kan medføre fare for mennesker eller husdyr, holdes forsvarlig sikret. Bruddkanten skal sikres med gjerde. Sprengning skal varsles i samsvar med gjeldende sikkerhetsbestemmelser.

2.5 Driftstiden er hverdager i tidsrommet 07.00 - 17.00. Det skal ikke være aktivitet i anlegget i perioden f.o.m. mars t.o.m. juni, på lørdager og søndager eller på helligdager. Det kan ikke tas ut masse under kotehøyde 409.

3. SPESIALOMRÅDE - PRIVAT VEG

3.1 Innenfor frisktssonen skal det være fritt for fysiske og visuelle hindringer i en høyde av 0,5 m over kryssende vegs planum.

4. SPESIALOMRÅDE – KLIMAVERNSSONE

4.1 Innenfor området vist som klimavernsone skal terreng og vegetasjon bevares som i dag. Vegetasjonen innenfor klimavernsone skal skjøttes for å sikre skjermingseffekten. Uttaket skal gjennomføres slik at man i størst mulig grad skjerner driftområdet og bruddkanter mot innsyn, og begrenser støyutbredelsen fra driften.

5. LANDBRUKSOMRÅDE

5.1 Når den regulerte virksomheten i spesialområde ”steinbrudd og masseuttak” er avsluttet, senest 28.02.2013, skal arealene tilbakeføres til landbruksområde og revegeteres i samsvar med avslutningsplanen. Tiltakshaver har ansvaret for tilbakeføring/revegetering. Dette skal være fullført senest 2 år etter avsluttet drift. Forlenging av driftstiden kan skje etter reguleringsendring.

6. REKKEFØLGEKRAV

Før normalt uttak igangsettes skal støyvollen og dreneringsgrøften være ferdig opparbeid.

VEDLEGG A**ADRESSELISTE**

SENTRALE/ REGIONALE MYNDIGHETER
Fylkesmannen i Oppland, fagenhet for regional utvikling, Serviceboks, 2626 Lillehammer
Fylkesmannen i Oppland, fagenhet for kulturvern, Serviceboks, 2626 Lillehammer
Statens vegvesen, Oppland vegkontor, Pb 1010 Skurva, 2605 Lillehammer
Bergvesenet, Pb 3021 Lade, 7441 Trondheim

LOKALE MYNDIGHETER
Vang kommune v/ planavdelingen, Lindalen, 2975 Vang i Valdres

HJEMMELSHAVERE/ GRUNNEIERE	GNR/BNR
Geir Kongslie, 2973 Ryfoss	108/1
Andris O. Skjefte, 2973 Ryfoss	108/4
Torgeir E. Hålien, 2973 Ryfoss	109/5
Tøris O. Helle, 2973 Ryfoss	107/5,8
Inga Haugen, 2973 Ryfoss	108/5

VEDLEGG B**SKJEFTE EIENDOM**

Til berørte parter i følge adresseliste

Saksbehandler:
Knut Ole Skjefte
Tlf: 91 38 91 74

Vår ref:
KOS
06/01(01)

Arkiv:
/

Dato:
03.12.2006

**VARSEL OM IGANGSETTING AV REGULERINGSARBEID
FOR GNR 108 BNR 2 - SKJEFTE ØVRE I VANG KOMMUNE**

I henhold til plan- og bygningslovens § 27-1 nr.1, varsles det om oppstart av arbeid med regulering for eiendommen GNR 108 BNR 2 - SKJEFTE ØVRE i Vang kommune.

Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for uttak av murestein.

Området er i kommuneplanen avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde, og er i dag uregulert.

Dersom De har opplysninger eller kommentarer om forhold i planområdet som kan ha betydning for planarbeidet eller for fremtidig gjennomføring av det planlagte tiltaket ber jeg om at dette meddeles undertegnede innen 22. desember 2006.

Med vennlig hilsen

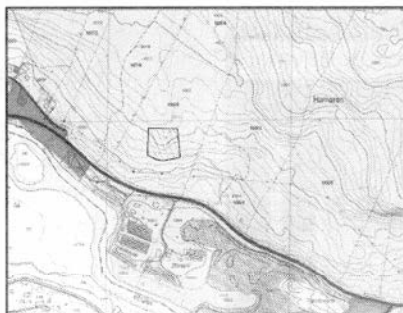


Knut Ole Skjefte
Jordskifte kandidat
Tlf.: 91 38 91 74

Vedlegg: Situasjonskart

VEDLEGG C

**Varsel om igangsetting av regulerings-
arbeid for gnr 108 bnr 2 i Vang kommune**



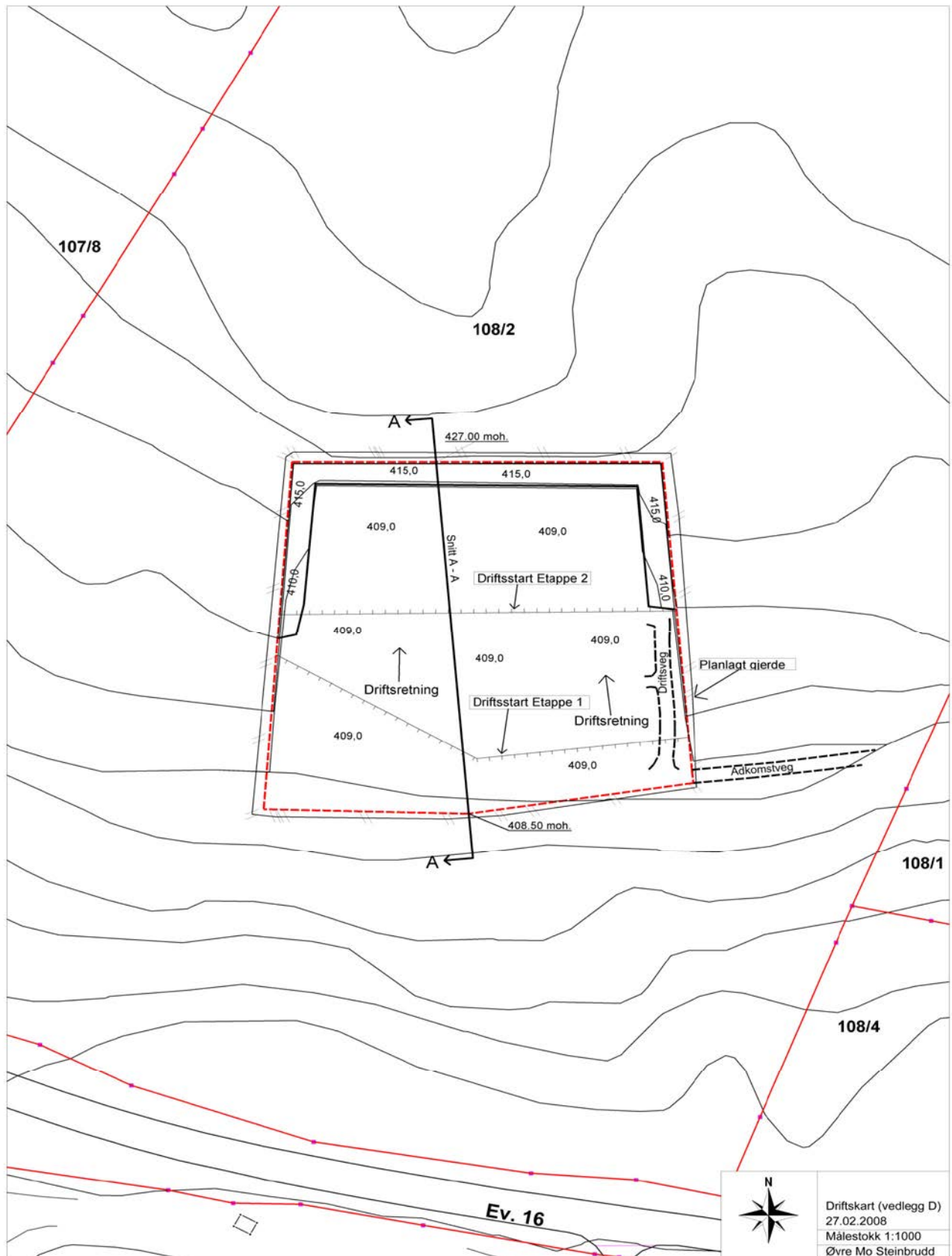
I henhold til plan- og bygningslovens § 27-1 nr.1, varsles det om oppstart av arbeid med regulering for eiendommen GNR 108 BNR 2 i Vang kommune.

Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for uttak av murestein.

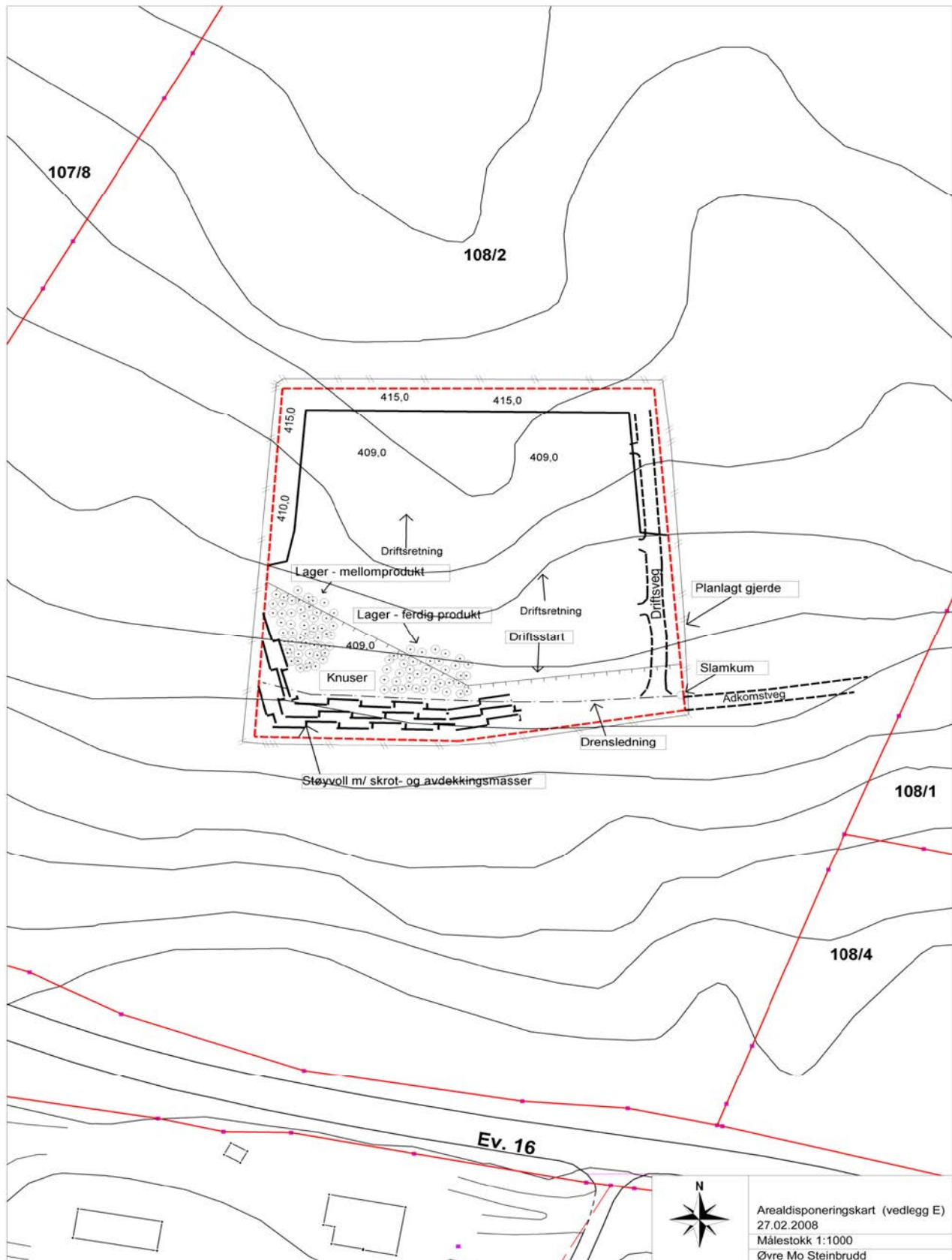
Spørsmål og skriftlige merknader vedrørende planarbeidet kan rettes innen 22.12.06 til:

Ola K. Skjefte
2973 RYFOSS
Tlf.: 61 36 81 29

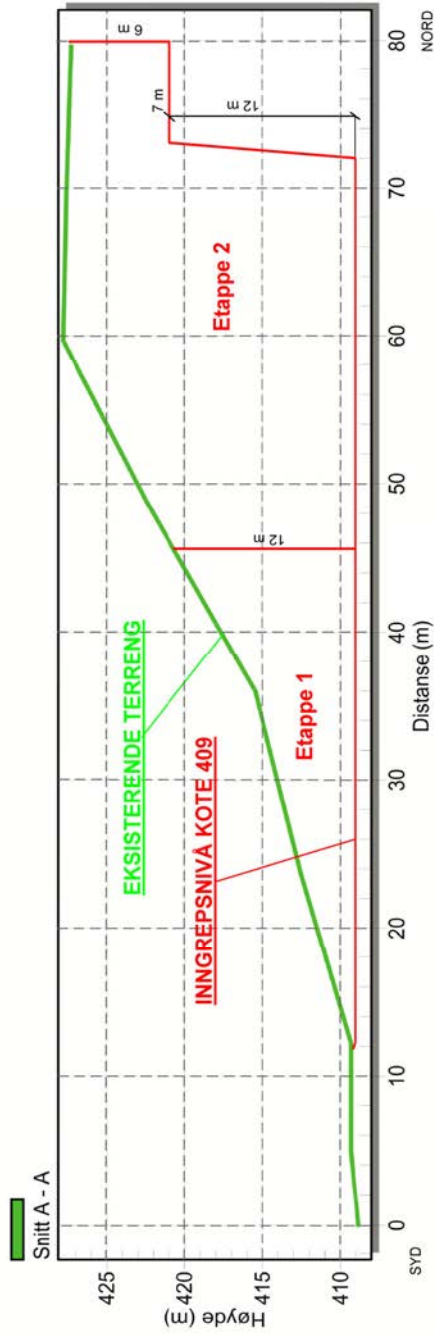
VEDLEGG D



VEDLEGG E



VEDLEGG F



Tverrprofil (vedlegg F)
 Inngrepsnivå & etappeinndeling
 27.02.2008
 Målestokk 1:400
 Øvre Mo Steinbrudd

VEDLEGG G



VEDLEGG H

Plankartet

Plankartet

Plankartet

1. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til:

- Spesialområde - steinbrudd og masseuttak
- Spesialområde - privat veg
- Spesialområde – klimavernsone
- Landbruksområde

I tillegg inneholder bestemmelsene ”rekkefølgekrav”.

2. SPESIALOMRÅDE - STEINBRUDD OG MASSEUTTAK

2.1 Innenfor området kan det foregå sprengning, knusing og lagring av masser. Driften skal følge en etappeinndelt driftsplan som skal være godkjent av Bergvesenet. Driftsplanen skal vanligvis ajourføres hvert 5. år eller etter nærmere avtale med Bergvesenet.

2.2 Det tillates ikke oppført permanente bygninger eller anlegg i området. Eventuelle midlertidige bygg/ anlegg tilknyttet driften av steinbruddet må godkjennes av kommunen i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

2.3 Støy, støv og annet utslipp fra anlegget skal ligge innenfor grenseverdiene i gjeldende retningslinjer om begrenning av forurensning fra pukkverk. Det medfører at eksisterende og ny boligbebyggelse skal sikres støynivå i samsvar med anbefalingene, gjennom naturlig skjerming og ved oppbygging av skjerming rundt knuseverket iht. utarbeidet støyrapport nr. 2007-001 datert 01.12.2007 og driftplanen. Støyvollen skal fjernest når uttaket er avsluttet.

2.4 Under driftsperioden skal de deler av steinbruddet som kan medføre fare for mennesker eller husdyr, holdes forsvarlig sikret. Bruddkanten skal sikres med gjerde. Sprengning skal varsles i samsvar med gjeldende sikkerhetsbestemmelser.

2.5 Driftstiden er hverdager i tidsrommet 07.00 - 17.00. Det skal ikke være aktivitet i anlegget i perioden f.o.m. mars t.o.m. juni, på lørdager og søndager eller på helligdager. Det kan ikke tas ut masse under kotehøyde 409.

3. SPESIALOMRÅDE – PRIVAT VEG

3.1 Innenfor frisiktssonen skal det være fritt for fysiske og visuelle hindringer i en høyde av 0,5 m over kryssende vegs planum.

4. SPESIALOMRÅDE - KLIMAVERNSONE

- 4.1 Innenfor området vist som klimavernsone skal terreng og vegetasjon bevares som i dag. Vegetasjonen innenfor klimavernsonen skal skjøttes for å sikre skjermingseffekten. Uttaket skal gjennomføres slik at man i størst mulig grad skjerner driftområdet og bruddkanter mot innsyn, og begrenser støyutbredelsen fra driften.

5. LANDBRUKSOMRÅDE

- 5.1 Når den regulerte virksomheten i spesialområde "steinbrudd og masseuttak" er avsluttet, senest 28.02.2013, skal arealene tilbakeføres til landbruksområde og revegeteres i samsvar med avslutningsplanen. Tiltakshaver har ansvaret for tilbakeføring/revegetering. Dette skal være fullført senest 2 år etter avsluttet drift. Forlenging av driftstiden kan skje etter reguleringsendring.

6. REKKEFØLGEKRAV

- Før normalt uttak igangsettes skal støyvollen og dreneringsgrøften være ferdig opparbeid.

INNSPILL 1



BERGVESENET
MED BERGMESTEREN FOR SVALBARD

Skjefte Eiendom
Øvre Elverhøy 4B

2322 RIDABU

Deres ref: KOS 06/01(101)

Vår ref: 06/01210-2 AH/ESK

Dato: 11.12.2006

**VARSEL OM IGANGSETTING AV REGULERINGSARBEID FOR GNR 108
BNR 2 – SKJEFTE ØVRE I VANG KOMMUNE**

Bergvesenet med Bergmesteren for Svalbard (Bergvesenet) viser til varsel om oppstart av planarbeid, mottatt her 07.12.2006.

Bergvesenet har gått gjennom det oversendte og har følgende kommentar:
Selv om det ikke framgår av varslet, går Bergvesenet ut fra at kommunen i forkant har gjort en vurdering av tiltaket etter § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger" av 1.april 2005, og kommet fram til at tiltaket ikke kommer inn under kravet om planprogram og utredning.

Bergvesenet kan ikke se at det planlagte tiltaket kommer i konflikt med andre, kjente forekomster av mineralske råstoff. Varslet sier ikke noe om tiltakets arealbehov eller hvor stort volum som skal tas ut. Generelt mener Bergvesenet at driften av slike uttak bør styres av en driftsplan. Vi ber derfor om at følgende punkt tas inn i forslaget til reguleringsbestemmelser:

"Driften skal følge en etappeinndelt driftsplan godkjent av Bergvesenet. Driftsplanen skal til en hver tid være godkjent av Bergvesenet og skal vanligvis ajourføres hvert 5. år eller etter nærmere avtale med Bergvesenet."
Om kommunen også skal godkjenne driftsplanen er opp til kommunen selv å bestemme.

Bergvesenet vil på grunnlag av driftsplanen føre tilsyn med uttaket.

Om det ansees som hensiktsmessig, bør det i bestemmelsene settes inn krav til laveste kote (planum) i uttaket.



BERGVESENET
MED BERGMESTEREN FOR SVALBARD

2

Ut over dette har Bergvesenet ingen andre kommentarer i denne del av planprosessen.

Med hilsen

Per Zakken Brekke
bergmester

Arve Haugen
senioringeniør

Kopi: Vang kommune, Planavd., Lindalen, 2975 VANG I VALDRES

INNSPILL 2



Statens vegvesen

Skjefte eiendom
v/ Knut Ole Skjefte
Øvre Elverhøy 4B
2322 RIDABU

Behandlende enhet:
Region øst
Vestoppland distrikt

Saksbehandler/innvalgsnr:
Ole Kristian Haug - 61137233

Vår referanse:
2006/105480-002

Deres referanse:
KOS 06/01(01)

Vår dato:
12.12.2006

Reguleringsplan for Skjefte Øvre - gnr. 108 bnr. 2 i Vang kommune - varsel om igangsetting

Vi viser til Deres oversendelse datert 3. desember 2006 med forespørsel om uttalelse til ovenfor nevnte reguleringsplan.

Ut fra varsllet går det fram at formålet med reguleringen er å tilrettelegge for uttakk av murestein. Videre opplyses det om at området er avsatt til LNF-område i kommuneplanen, og at det i dag er uregulert.

Statens vegvesen forvalter Europa-, riks- og fylkesvegnettet. Våre interesser knytter seg dermed til arealbruken langs disse vegene.

Med utgangspunkt i vedlagte kart går det fram at området ligger ca 120 meter nord for E16, og det er tegnet inn avkjørsel til området via E16.

Det fremgår ikke av dette varsllet direkte hva reguleringen i praksis vil si, annet enn at det skal tilrettelegges for uttak av murestein. Hvis planen legges ut til offentlig ettersyn ber vi om det redegjøres mer grundig for hva denne type virksomhet innebærer. Er det snakk om sprenging? Vil det bli behov for transport av muresteinen ut av området, og eventuelt hvordan er dette tenkt?

Europaveg 16 er stamveg mellom Oslo – Bergen. Vi vil allerede nå få klargjøre at det i utgangspunktet ikke er ønskelig med flere avkjørsler til E16. En av flere viktig årsaker til at Statens vegvesen ikke ønsker en unødig økning av avkjørsler langs europavegen skyldes trafiksikkerhet. Ulykker i direkte tilknytning til avkjørsler utgjør mellom 15 – 20 % av det totale antall trafikkulykker. Vi oppfordrer derfor til at det jobbes med å se etter muligheten for å koble seg inn på en eksisterende atkomstveg.

Videre vil vi orientere om at atkomsten/krysset skal være forskriftsmessig utformet og i tråd med vegnormal 017. Bruken av krysset skal fremgå av reguleringsbestemmelsene.

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010 Skurva
2605 Lillehammer

Telefon: 815 22 000
Telefaks: 61 25 74 80
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Storgt. 12
GJØVIK

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

Statens vegvesen har foreløpig ingen flere merknader til reguleringsplanen.

Veg - Vestoppland distrikt
Med hilsen

Jan Nørstegård
Jan Nørstegård
Seksjonsleder

Ole Kristian Haug
Ole Kristian Haug

Kopi: Fylkesmannen i Oppland, Serviceboks, 2626 Lillehammer
Oppland fylkeskommune, Serviceboks, 2626 Lillehammer

INNSPILL 3

OPPLAND

fylkeskommune

Regional utvikling



Skjefte eiendom
Øvre Elverhøy 4B
2322 RIDABU

Vår ref.: 200602236-2 IAHEG/- E: L12
Deres ref.:

Lillehammer, 14. desember 2006

Varsel om inngangsetting av reguleringsarbeid for gnr 108 bnr 2 - Skjefte øvre i Vang kommune

Vi viser til Deres brev datert 03.12.2006 med varsel om oppstart av planarbeid for eiendommen 108/2, Skjefte øvre. Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for uttak av murestein.

Planområdet er i gjeldende Kommuneplan for Etnedal vist som LNF sone1 område. Omdisponering av arealet til uttak av murestein er ikke i tråd med LNF-formålet og dermed i strid med gjeldende plan.

Det må avklares krav til konsekvensutredning for området, *jfr. §3 pkt 1e) i Forskrift T1446.*

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for området, må følgende tas hensyn til og vurderes;

- Tilbakeføring etter avslutta bruk til LNF-område. Dette må tas med i bestemmelsene og det må også angis hvem som har ansvaret for tilbakeføringen.
- Ta hensyn til eventuelle eksisterende turveier/skiløyper.
- Avklare vegframkomst og vurdere konsekvenser for omgivelsene i forhold til støy og trafiksikkerhet.
- Vurdere avskjerming /vegetasjonskjerm mot omgivelsene.

Fagenhet for regional utvikling har for øvrig ingen merknader ved varsel om oppstart.

Med hilsen

Gyda Austin
Planrådgiver

Ingvil Aarholt Hegna
saksbehandler

Kopi: Vang kommune
Fylkesmannen i Oppland
Statens vegvesen, region øst
Fagenhet for kulturvern, her

Postadresse
Serviceboks
2626 Lillehammer
Org. nr. 961382335

Besøksadresse
Kirkegaten 76
Bankkonto: 2000 09 50018
E-post: postmottak@oppland.org

Saksbehandler:
Ingvil Aarholt Hegna
Telefon: 61289000
Telefaks: 6128 9495

INNSPILL 4

Skjefte eiendom
Øvre Elvrhøy 4 b
2322 RIDABU

Vår ref.: 200602276-2 RABJO/- E: L12 &3
Deres ref.: 06/01

Lillehammer, 21. desember 2006

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid for gnr 108 bnr 2 - Skjefte øvre i Vang kommune

Vi viser til Deres brev datert 03.12.06.

Ut fra våre arkiv har vi ikke kjennskap til at det planlagte tiltaket vil komme i konflikt med kulturminner. Det er kjent automatisk fredete kulturminner i nærliggende områder. Området kan inneha potensial for funn av automatisk fredete kulturminner i tilknytning til utmarksbruk i jernalder og middelalder. Før vi uttaler oss til planene, vil vi foreta en befaring i området.

Budsjett

I sak nr. 23/96 fattet Fylkestinget i Oppland enstemmig vedtak om at Oppland fylkeskommune med hjemmel i lov om kulturminner § 10 skal kreve refusjon av utgifter knyttet til forvaltningen av automatisk fredete kulturminner. Refusjonskravet omfatter den effektive tid medgått til behandling av den enkelte sak. Ved befaring omfatter kravet den tid som går med til selve undersøkelsen av det berørte området. Reisetid og diett er inkludert i kostnaden. Det samme gjelder effektiv tid brukt til arkivundersøkelser, skriving av befaringsrapport og brev. Kostnaden er for 2006 satt til kr 650 pr. effektiv time.

Kostnadene til behandling av ovennevnte sak er beregnet som følger:

Forarbeid	1 timer a kr	650	650
Befaring	2 timer a kr	650	1300
Etterarbeid	2 timer a kr	650	1300
TOTALT	5	650	3250

Dersom det blir behov for supplerende befaringer for å avklare forholdet til automatisk fredete kulturminner, må budsjettet revideres.

Forutsatt skriftlig bekreftelse innen oppsatt frist, vil kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune gjennomføre befaring så snart området er fritt for snø og tele våren 2007.

Postadresse
Serviceboks
2626 Lillehammer
Org. nr. 961382335

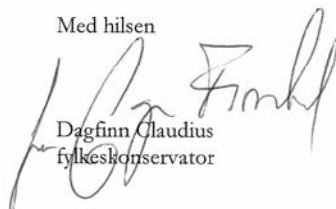
Besøksadresse
Kirkegaten 76
Bankkonto: 2000 09 50018
E-post: postmottak@oppland.org

Saksbehandler:
Ragnar Bjørnstad
Telefon: (6128 9281)
Telefaks: 6128 9491

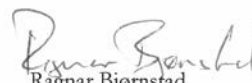
Vi ber om skriftlig bekreftelse på at betingelse inkl. budsjettet er akseptert innen 18.01.07. Den videre behandlingen av saken vil stå i bero inntil bekreftelsen er mottatt.

Fakturering vil skje månedlig etterskuddsvis.

Med hilsen



Dagfinn Claudius
fylkeskonservator



Ragnar Bjørnstad
konservator/arkeolog

Kopi: Vang kommune,
Fagenhet for regional utvikling, her

INNSPILL 5 (RAPPORT FRA BEFARING)

Skjefte eiendom
Øvre Elverhøy 4b
2322 RIDABU

Vår ref.: 200602276-4 / L12 &3
Deres ref.:

Lillehammer, 30. mai 2007

Reguleringsplan for Skjefte, gnr. 108, bnr. 2, Vang kommune - uttalelse etter arkeologisk befarings

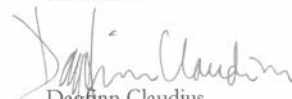
Vi viser til tidligere korrespondanse i saken.


Det ble gjennomført befaringsplanområdet den 10.05.07. Det ble ikke registrert automatisk fredete kulturminner eller kulturminner fra nyere tid i området. Rapport fra befaringsplanområdet samt faktura vil bli ettersendt.

Vi vil gjøre oppmerksom på at dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaringsplan og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Vi vil gi endelig uttalelse til planforslaget når dette legges ut til offentlig ettersyn.

Med hilsen


Dagfinn Claudius
fylkeskonservator


Ragnar Bjørnstad
konservator/arkeolog

Kopi: Vang kommune,
Fagenhet for regional utvikling, her

Postadresse
Serviceboks
2626 LILLEHAMMER
Org. nr. 961382335

Besøksadresse
Kirkegaten 76
Bankkonto: 2000 09 50018
E-post: postmottak@oppland.org

Saksbehandler:
Ragnar Bjørnstad
Telefon: +47 6128 9000
Telefaks: +47 6128 9491



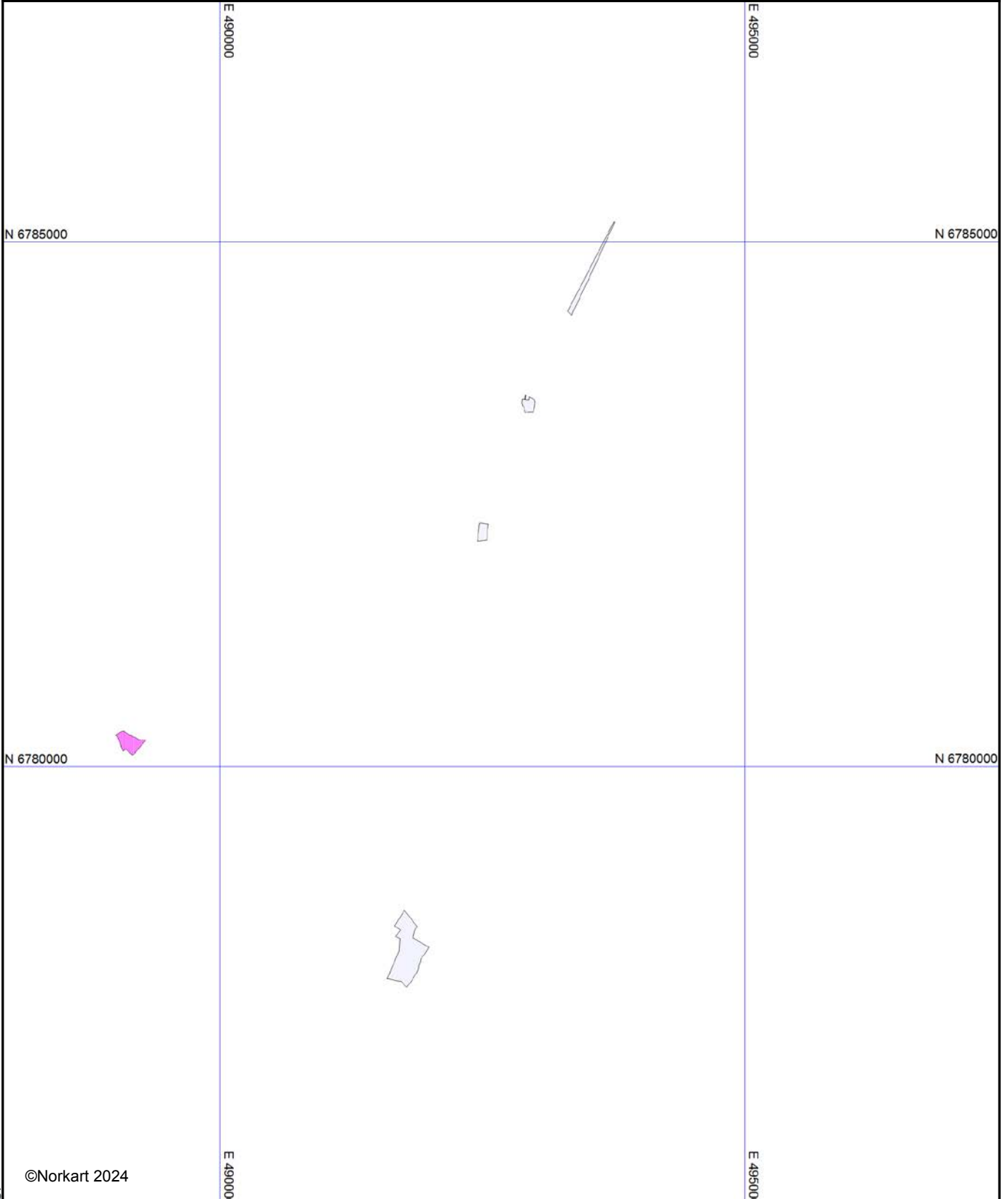
Vang kommune

Reguleringsplanforslag

Eigedom: 108/1
Adresse: Fjellsendin 65
Dato: 22.03.2024
Målestokk: 1:50000



UTM-32



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

| Abc | Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplanområde)

- - - - - Planens begrensning



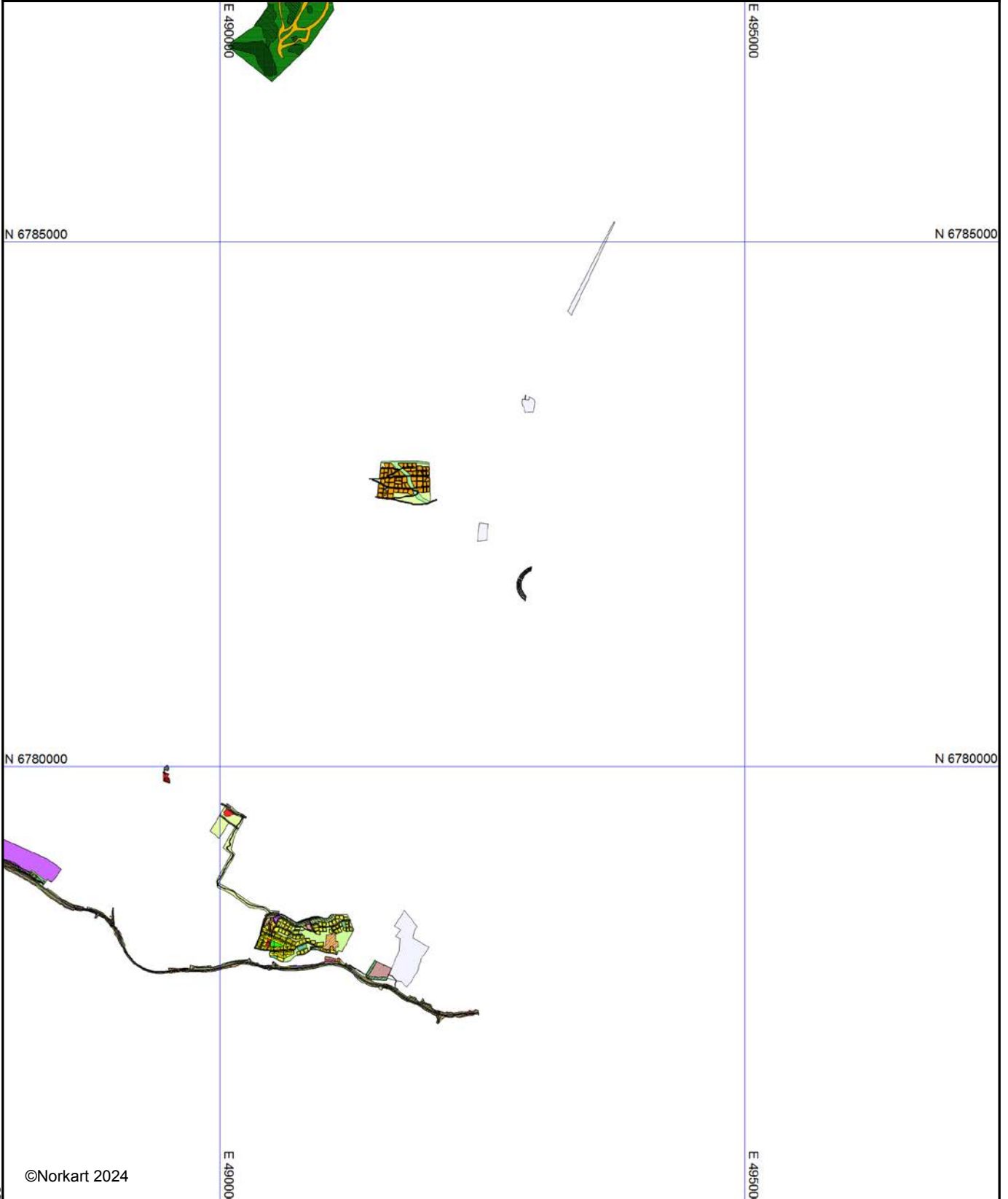
Vang kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 108/1
Adresse: Fjellsendin 65
Dato: 22.03.2024
Målestokk: 1:50000



UTM-32



Tegnforklaring

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

- Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruksområde
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for fritidsbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko)
- Offentlig barnehage
- Offentlig kirke
- Områder for herberger og bevertningsteder

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25,1)

- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985)

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Annet trafikkområde (på land)

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr)

- Friområder
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for idrett og sport

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

- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
- Område med rasfare

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

- Privat veg
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Frisiktsone ved veg
- Klimavernsone
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Område for vindkraft

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2)

- Bolig/Forretning
- Kontor/Industri
- Annet kombinert formål
- Midlertidig trafikkområde

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2)

- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde
- Grense for rekkefølgeområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12)

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Forretninger
- Barnehage
- Fritid- og turistformål
- Steinbrudd/masseuttak
- Næringsbebyggelse
- Industri
- Idrett
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform

- Naturområde
- Turveg
- Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområder

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Landbruksformål
- Naturvern

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandområder
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Faresone - Annen fare
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §12-6)

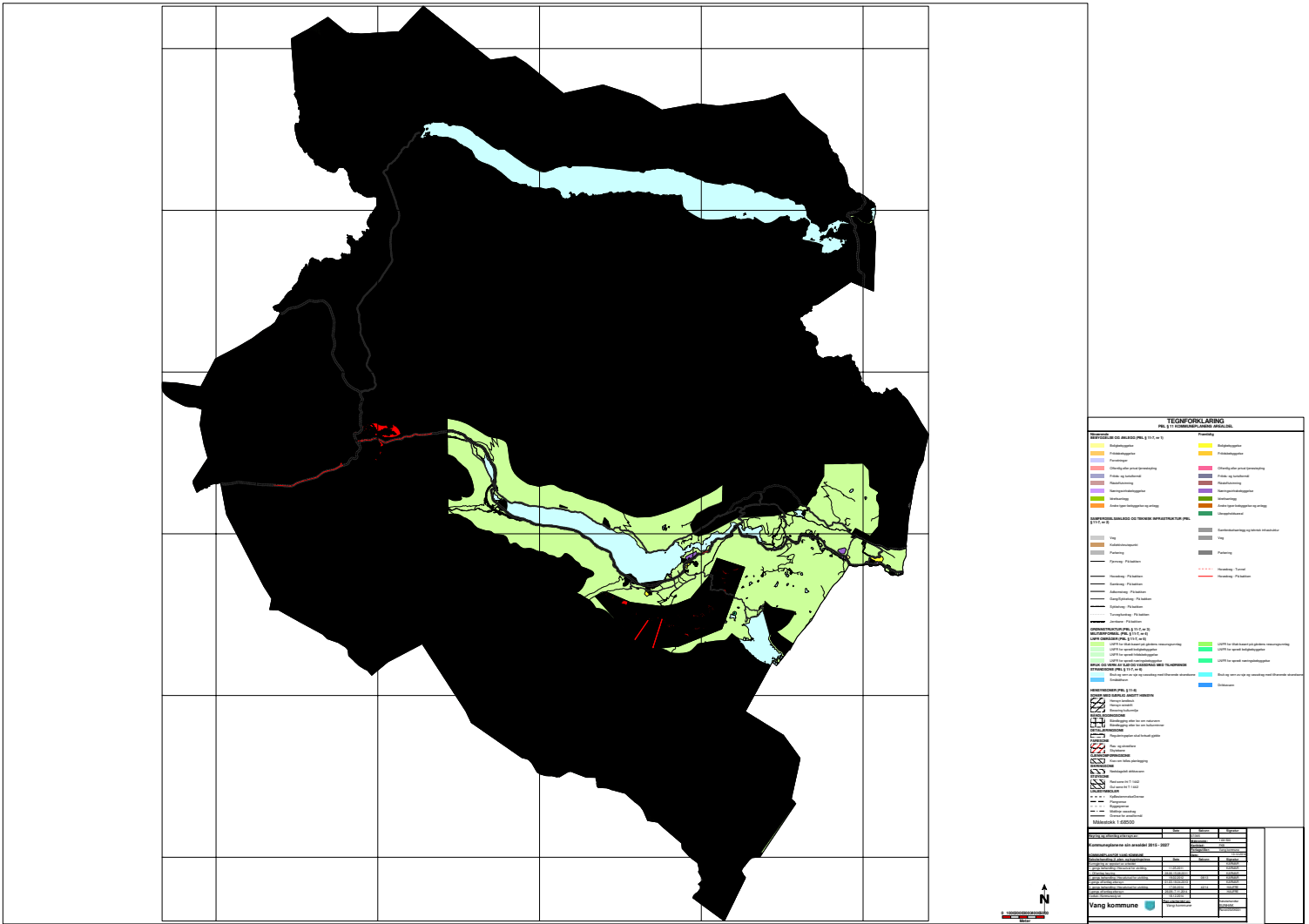
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense nåværende
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Midtlinje vassdrag
- Vegstegning / fysisk spere
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift areal
- Påskrift utnyttning
- Påskrift bredde
- Påskrift plantilbehør
- Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Eiendom	3454 108/1		
Utskriftsdato	22.03.2024	Antall datasett	94

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 derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

17 Berørte datasett

- ❗ Aktsomhetskart for snøskred
- ❗ Dyrkbar jord
- ❗ FKB-arealbruk
- ❗ Grus og pukk
- ❗ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ Vernskog
- ❗ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Flom - aktsomhetsområder
- ❗ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Radon
- ❗ Vannforekomster
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0

77 Sjekkede, ikke berørte datasett

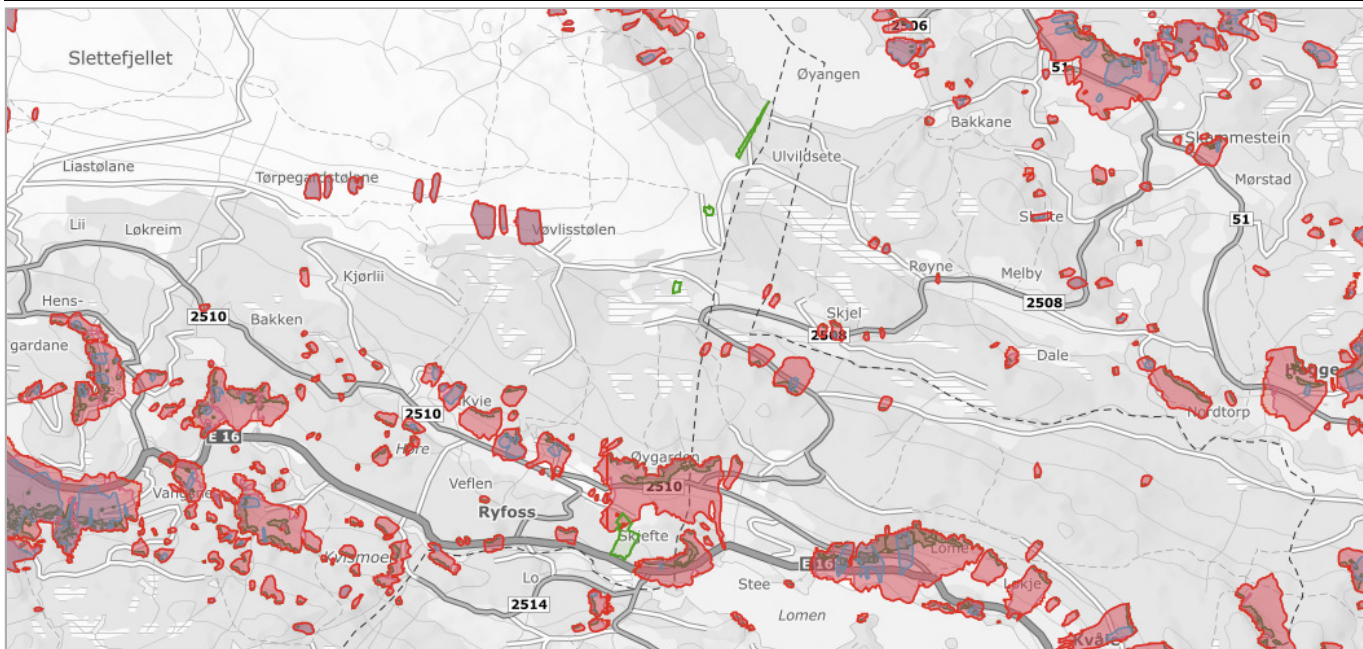
- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-bane
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marin grense
- ✔ Markagrensa
- ✔ Mulighet for marin leire
- ✔ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttelei
- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindriftsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Akvakulturlokalteter
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdedata
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ Flomsoner
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner

- ☑ Trafikkmengde
- ☑ Tur- og friluftsruter
- ☑ Verneplan for vassdrag
- ☑ Vindkraft

- ☑ Trafikkulykker
- ☑ Utvalgte naturtyper
- ☑ Villreinområder

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	04.02.2024
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løснеområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

Nytt aktsomhetskart for snøskred, kalt NAKSIN, ble publisert sommer 2023. Det nye aktsomhetskartet gjelder for tiltak opp til og med sikkerhetsklasse S2. For tiltak i S3 og over skal det nye aktsomhetskartet brukes i kombinasjon med det eldre aktsomhetskartet fra 2010. Det er generert et eget kombinasjonskart med navn Aktsomhetskart snøskred S3 2023, som kan brukes til dette formålet.

Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreduserende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løснеområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor.

Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet med skogeffekt, må kommunen sikre at skogen som har betydning for tryggheten for utbyggingsarealet bli forvaltet på en måte som ikke øker skogfaren. Det må også dokumenteres at skogen faktisk står der, siden det kan ha vært hogst i området etter at skogdata ble samlet inn. Skog med betydning for utløsning av snøskred er presentert i eget kartlag.

Tegnforklaring

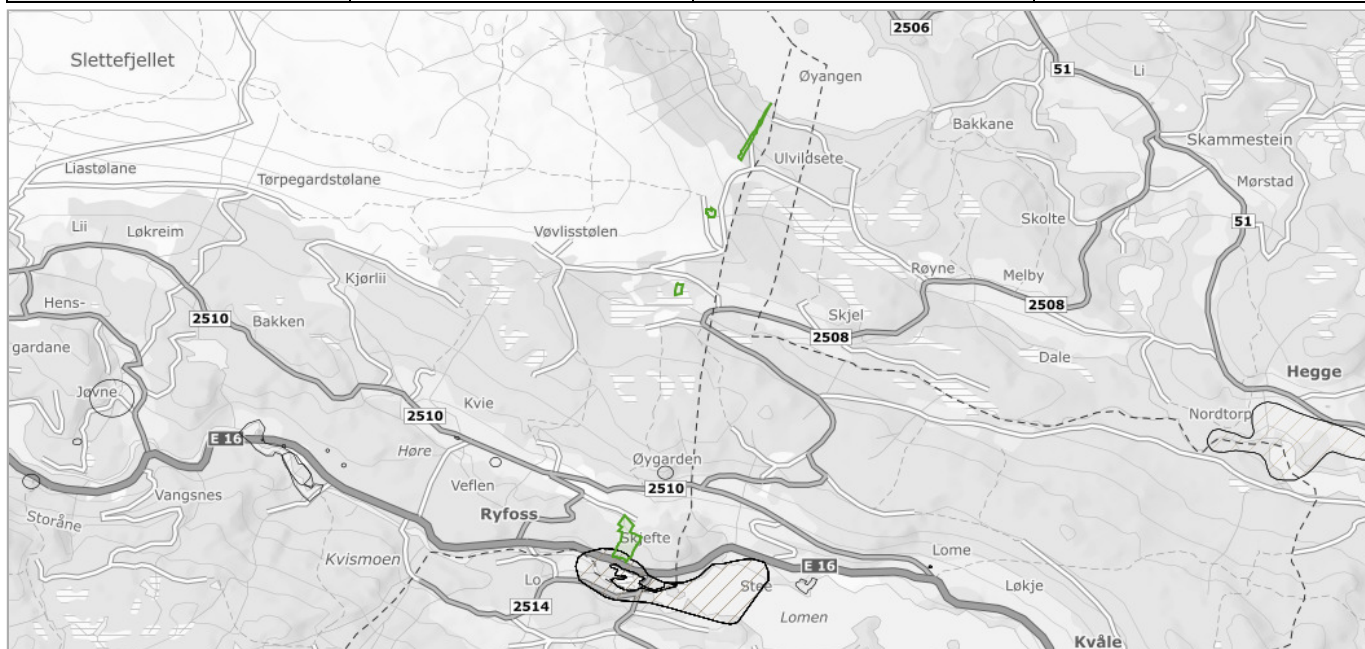
Skog med skredfarebetydning
Skog med skredfarebetydning
S2 - Snøskredfare med skogeffekt
S2 - aktsomhetskart med skogeffekt
S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt
Sikkerhetsklasse S3

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	21.03.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgsriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder.

Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

Tegnforklaring

	Fremmede arter område
	Fremmede arter område
	Stor forvaltningsinteresse område
	Arter av stor forvaltningsinteresse område
	Særlig stor forvaltningsinteresse område
	Arter av særlig stor forvaltningsinteresse område

Arter av særlig stor forvaltningsinteresse

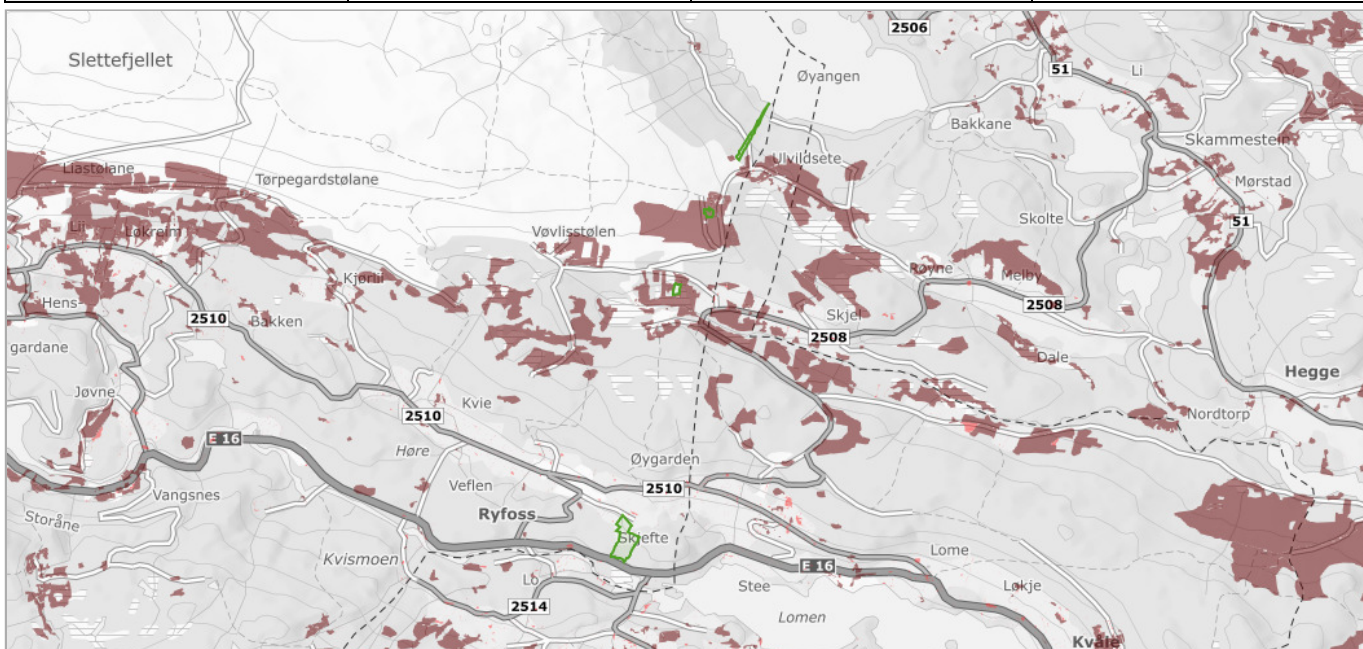
Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
fugl	8.859291_61.132085_3488	bergand	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=8.859291_61.132085_3488)
fugl	8.859291_61.132085_204587	knekkand	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=8.859291_61.132085_204587)
fugl	8.859291_61.132085_3516	sjøorre	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=8.859291_61.132085_3516)
fugl	8.859291_61.132085_3449	stjertand	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=8.859291_61.132085_3449)
fugl	8.859291_61.132085_3518	svartand	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=8.859291_61.132085_3518)
fugl	8.859291_61.132085_3654	vipe	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=8.859291_61.132085_3654)

Arter av stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
fugl	8.859291_61.132085_3646	heilo	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=8.859291_61.132085_3646)
fugl	8.859291_61.132085_3776	småspove	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=8.859291_61.132085_3776)
fugl	8.859291_61.132085_3724	steinvender	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=8.859291_61.132085_3724)
fugl	8.859291_61.132085_3664	tjeld	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=8.859291_61.132085_3664)

Dyrkbar jord

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



Om datasettet

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

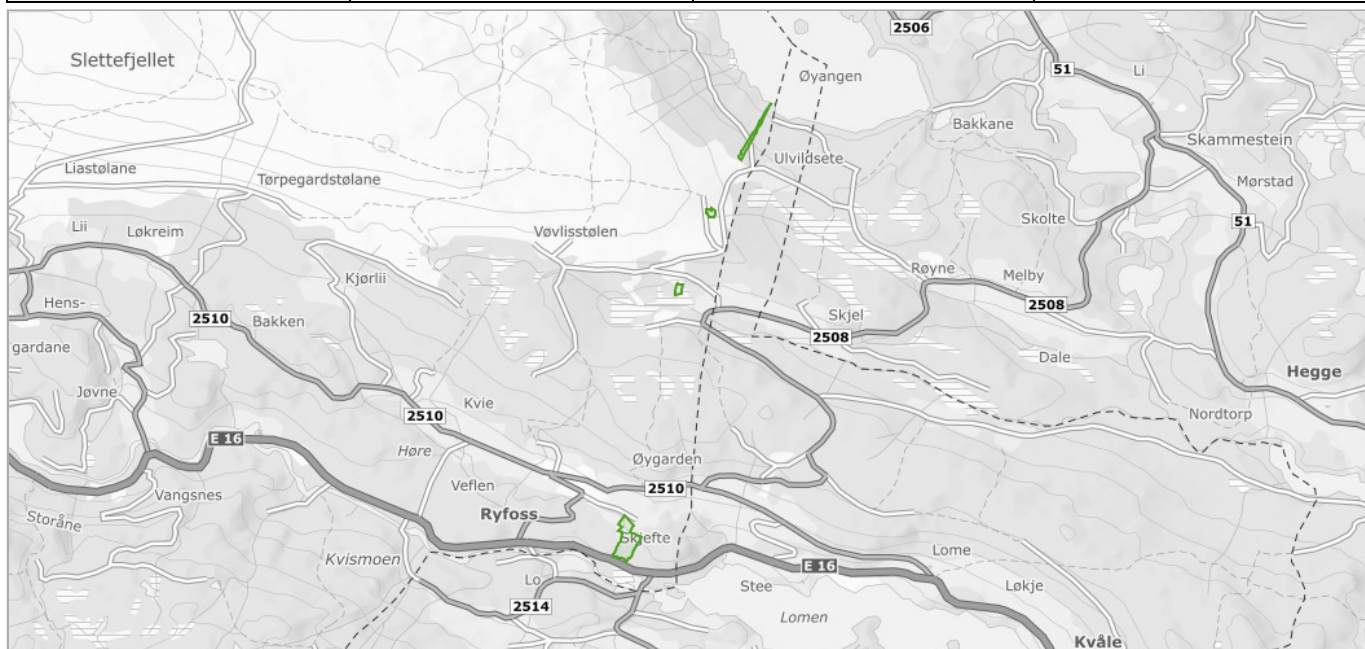
Tegnforklaring

Arealressursflate
■ Dyrkbar jord ikke endret etter 2008
■ Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008	Antall
Endret etter 2008	10
Ikke endret etter 2008	5

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



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



Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant	6
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	4
Skog	Jorddekt	Lav	Barskog	3
Skog	Jorddekt	Middels	Barskog	3
Innmarksbeite	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke registrert	3
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Skog	Grunnlendt	Lav	Barskog	2
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog	2
Skog	Jorddekt	Høy	Barskog	2
Åpen fastmark	Fjell i dagen	Impediment	Ikke tresatt	1
Overflatedyrka jord	Grunnlendt	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Jorddekt	Middels	Lauvskog	1
Innmarksbeite	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke tresatt	1
Skog	Jorddekt	Impediment	Blandingsskog	1
Myr	Organiske jordlag	Impediment	Ikke tresatt	1
Innmarksbeite	Grunnlendt	Ikke relevant	Ikke registrert	1
Skog	Jorddekt	Impediment	Barskog	1
Skog	Grunnlendt	Impediment	Barskog	1

FKB-arealbruk

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

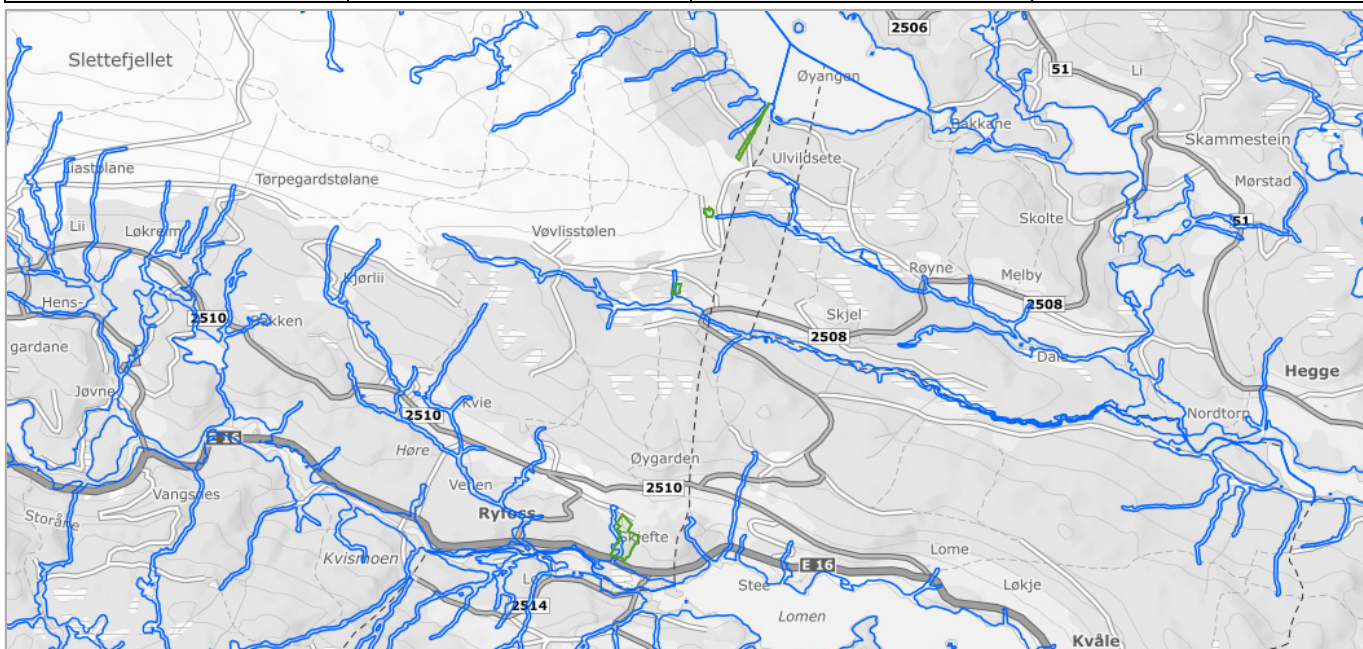
Arealbruk beskriver den fysiske bruk av et geografisk område. Eksempler på dette er parkering på et jorde som vil kodes som en parkeringsplass, uavhengig av om dette arealstykket egner seg som fulldyrka. Arealbruken må holdes atskilt fra markslagsbeskrivelsene som beskriver jordas bærevne (arealtilstand, bonitet, markslag og mineralske råstoffer). En del objekter befinner seg derimot i et grenseland, og det kan være vanskelig å avgjøre i hvilke kapittel de ulike objektene hører hjemme.

Objekter

Objekttype
anleggsomraade

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	21.03.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

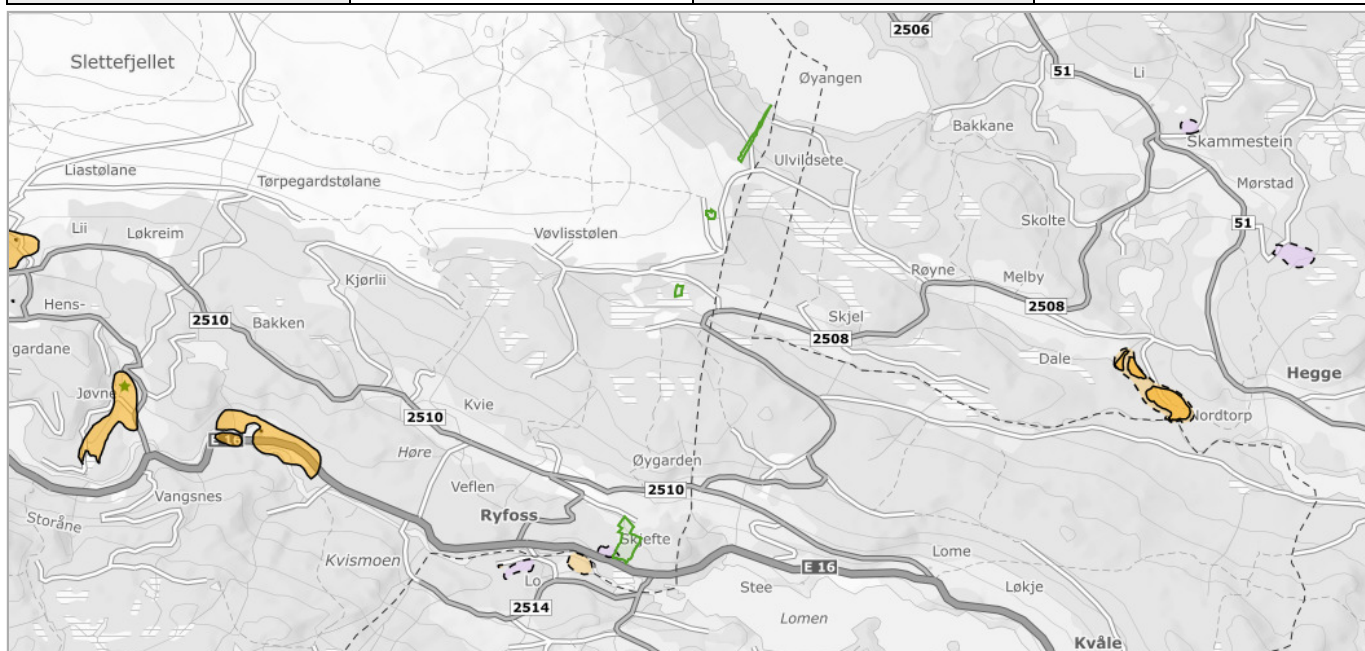
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Grus og pukk

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	21.03.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Grus- og Pukkdatabasen ved NGU inneholder opplysninger om de aller fleste grus- og pukkforekomster og uttakssteder i Norge for utnyttelse som råstoff for bygge- og anleggsvirksomhet. Databasen gir også informasjon om arealbruk, volum, driftsforhold, produsentnavn, kvalitet og hvor viktige ressursene er som råstoff til byggetekniske formål. NGU har laget en klassifisering av en forekomsts anvendbarhet, og ut fra kvalitet og beliggenhet gis en verdivurdering i form av viktighet. Forekomstene kan være lokalt meget viktige, viktige, lite viktige eller ikke være vurdert. Videre kan enkelte forekomster ha en større regional betydning, og vurderes da som regionalt eller nasjonalt viktig.

Kriterier for å få koden nasjonalt viktig grus- eller pukkforekomst er blant annet forekomster med mulighet for betydelig eksport. I begrepet mulighet for å levere ligger også forekomster som ikke er i drift. Leveranse offshore betraktes som eksport. Videre er forekomster med mulighet til å være, eller bli, betydelig leverandør til et stort hjemmemarked vurdert som nasjonalt viktige. Dette gjelder vesentlig forekomster i nærheten av "storbyene", osloregionen ned til Grenland, samt Stavanger, Bergen og Trondheim, hvor det er knyttet arealkonflikter til bruken. Kriterier for å få koden regionalt viktig grus- eller pukkforekomst gjelder for forekomster som har leveranser innenfor en større region ut over egen kommune/fylke. Kystnære forekomster som har mulighet for leveranse per båt, eller at en forekomst har spesiell god kvalitet for anvendelse til veg- og betongformål, karakteriseres også som regionalt viktig.

Tegnforklaring

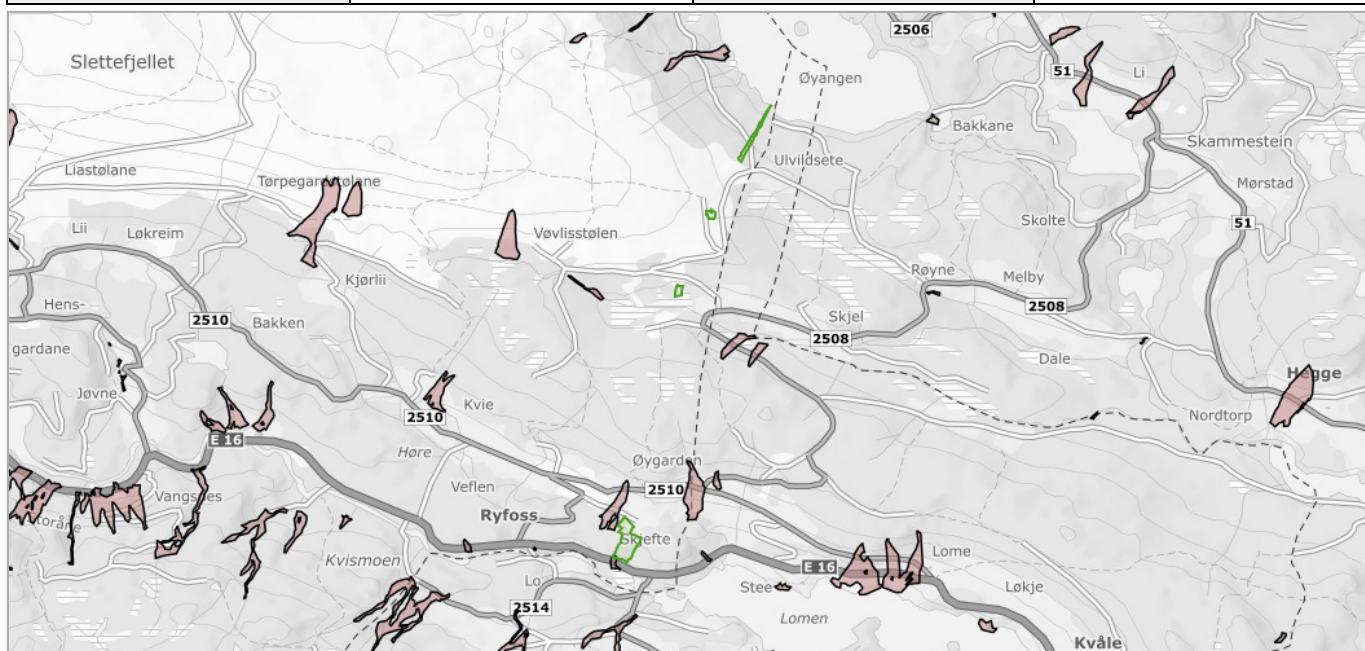
Pukkområde	
Sand og grusområde	
Grusobservasjon	
Sand og grusregistrering	
Sand og grusregistrering	

Pukkområde

Forekomstid	Navn	Beskrivelse
545503	Ryfoss øvre Mo	Lite steinbrudd og pukkproduksjon nord for vegen ved Ryfoss. Bergarten er en amfibolitt som brukes til forskjellige formål lokalt.

Jord- og flomskred, aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

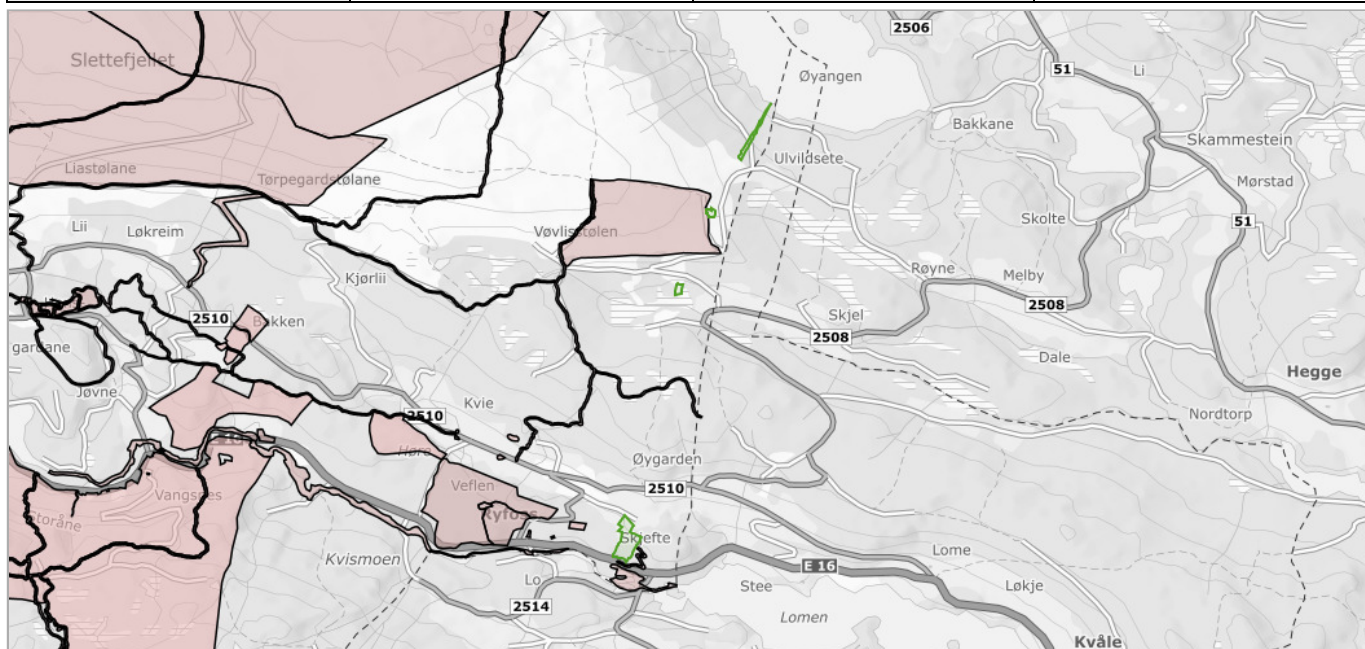
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltsskredfareomraade
■ Jord og flomskred aktsomhetsområder

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	21.03.2024
--------------	-------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

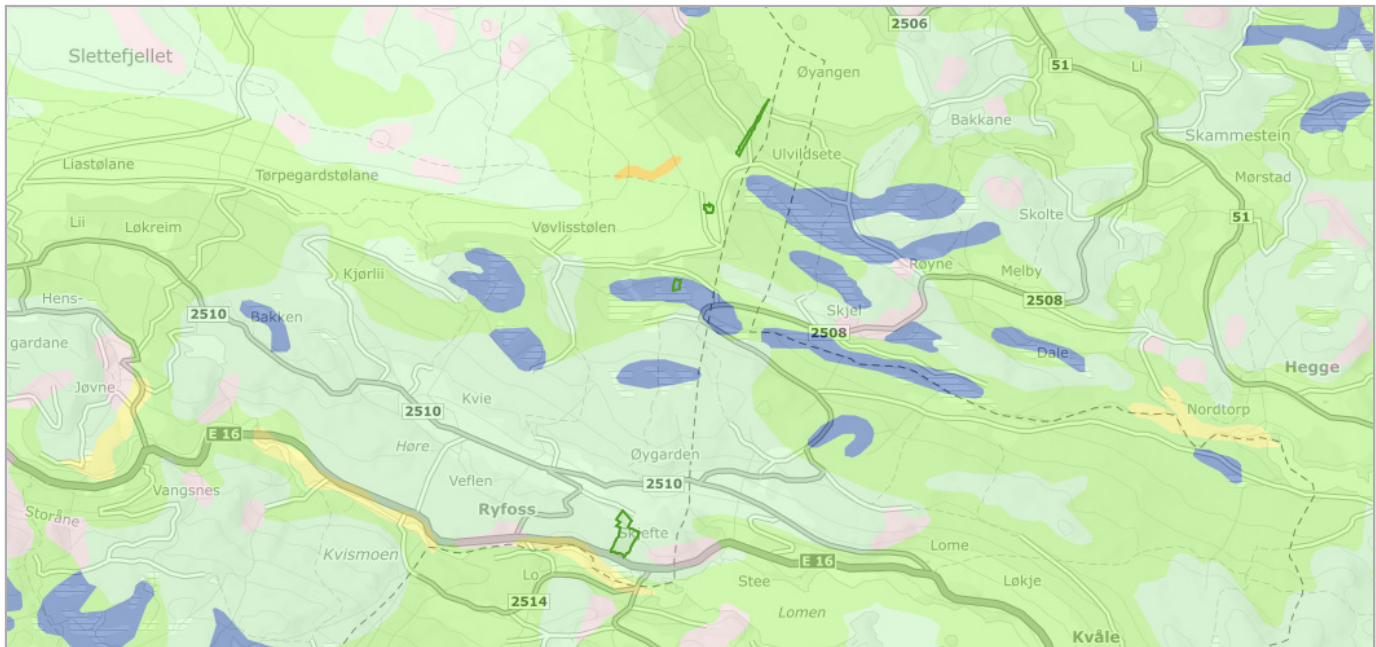
Kartlagte friluftslivsområder
■ Svært viktig friluftslivsområde
■ Viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Fjellsendin	stortTurområdeMedTilrettelegging	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00012005)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.03.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-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

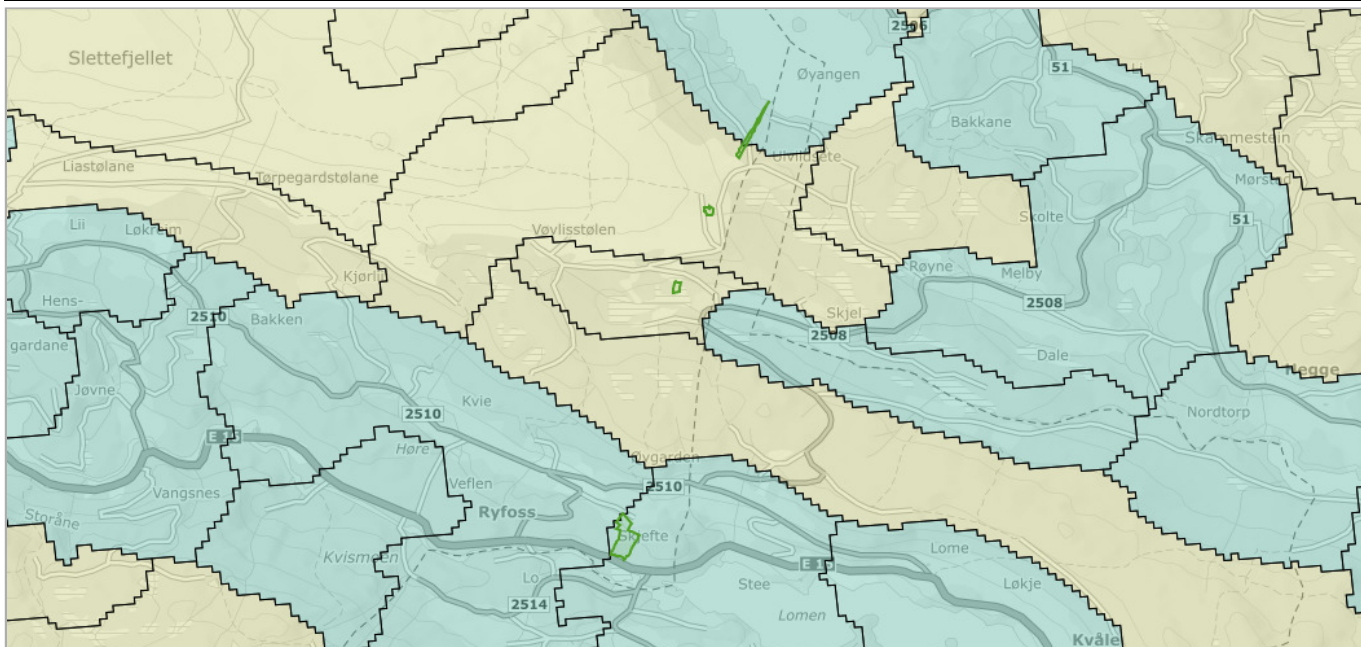
Løsmasser N50/N250	
■	Tykk morene
■	Tynn morene
■	Breelavsetning
■	Elveavsetning
■	Torv og myr
■	Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Torv og myr (Organisk materiale)	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	21.03.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

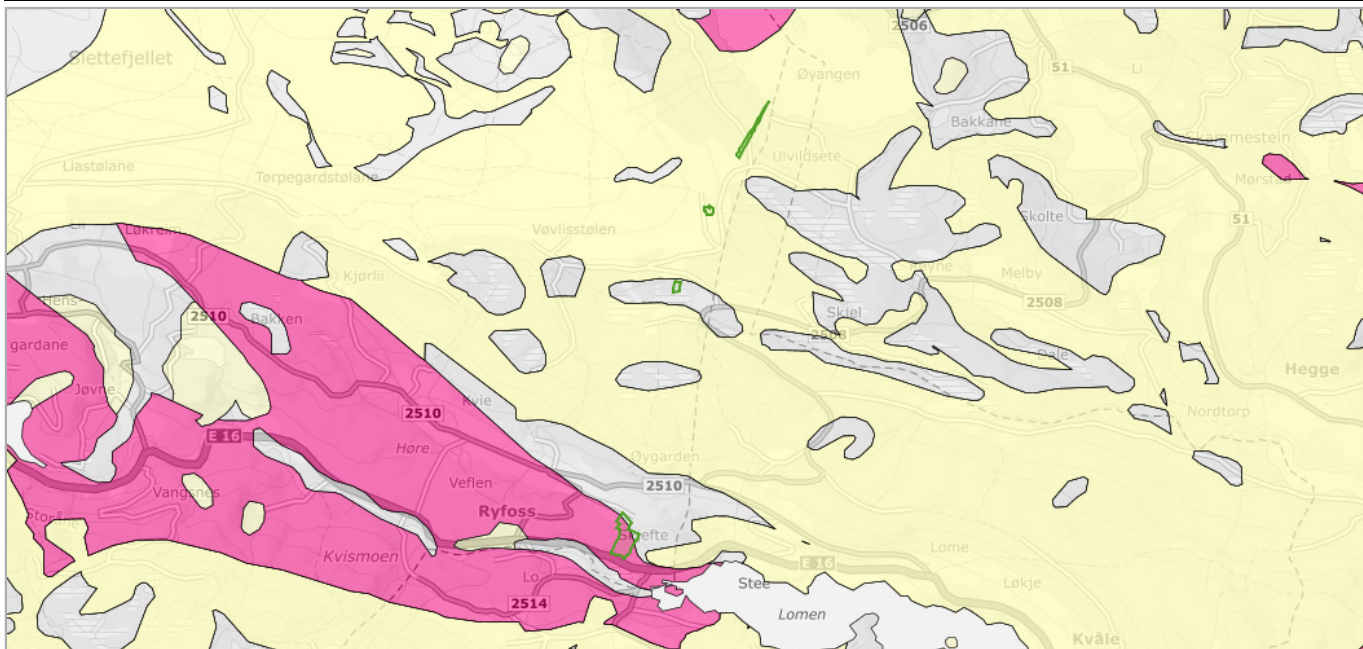
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap
Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Åpent dallandskap under skoggrensen med bebygde områder
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Åpent dallandskap under skoggrensen med innsjø og bebygde områder
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Åpent dallandskap under skoggrensen med større innsjø og bebygde områder
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

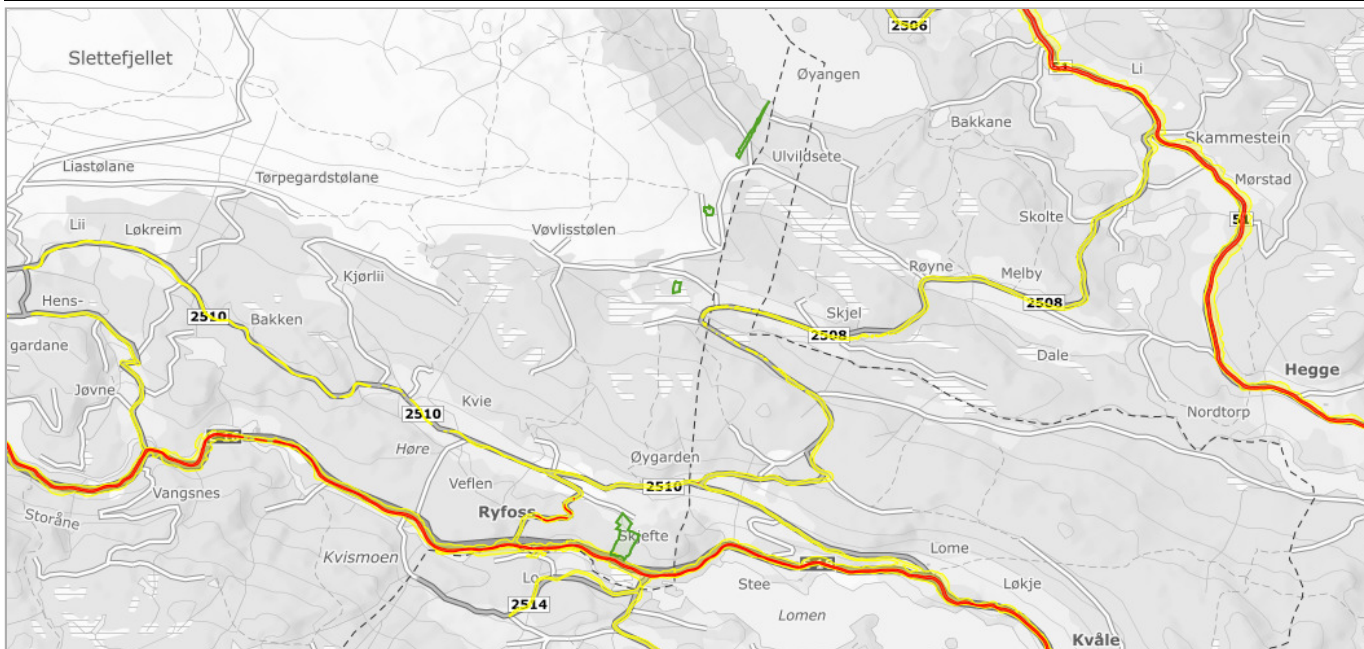
Radon aktsomhetsområde
□ Usikker
□ Moderat til lav
□ Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2
Høy	1

Støykartlegging veg etter T-1442


Kilde	Statens vegvesen	Versjon	15.03.2024
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

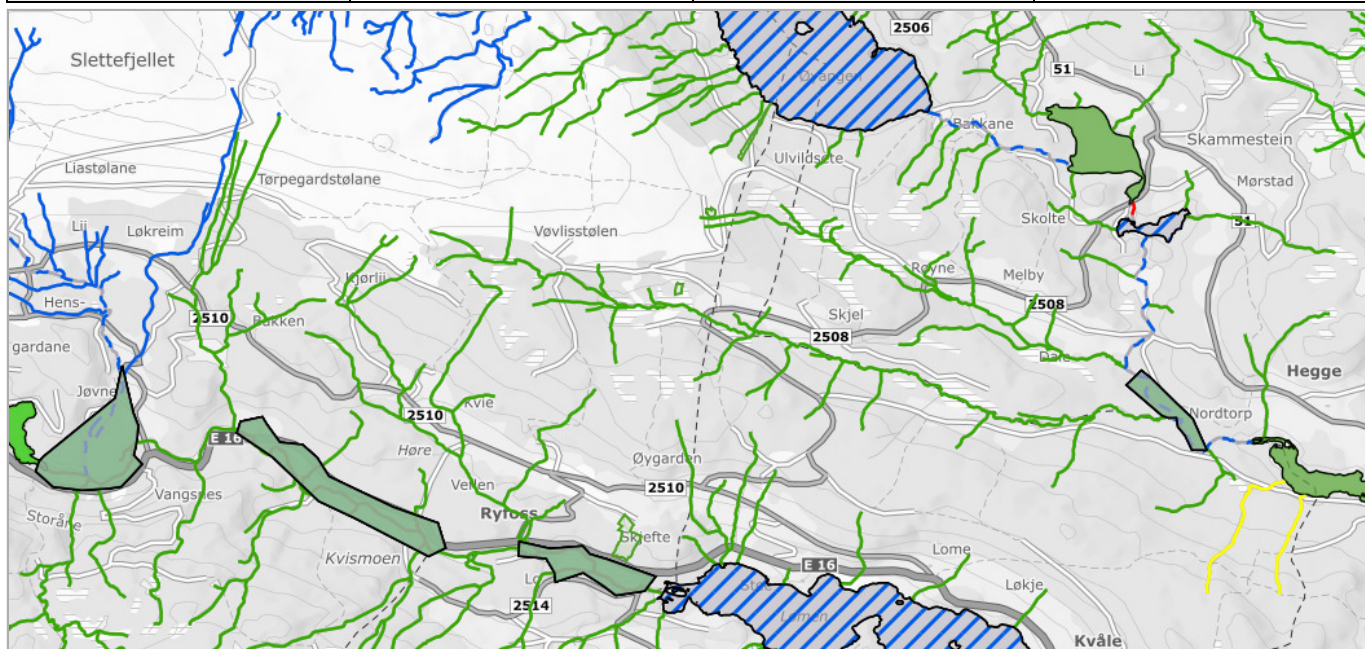
	Lavt støynivå
	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbrukstiltak for å forbedre eller beholde en god vannkvalitet.

Tegnforklaring

Kjemisk tilstand innsjø	God
Kjemisk tilstand grunnvann	God
Kjemisk tilstand elv	God
Kvantitativ tilstand grunnvann	God
Økologisk tilstand eller potensial elv	Naturlig forekomst - Svært godt potensial
	Naturlig forekomst - Godt potensial
	Naturlig forekomst - Moderat potensial
	Modifisert forekomst - Godt potensial
	Modifisert forekomst - Svært dårlig potensial
Økologisk tilstand eller potensial innsjø	Naturlig forekomst - Godt potensial
	Modifisert forekomst - Godt potensial
Risiko kjemisk grunnvann	Grunnvann - ikke vurdert
Risiko kvantitativt grunnvann	Grunnvann - ikke vurdert

Kjemisk tilstand

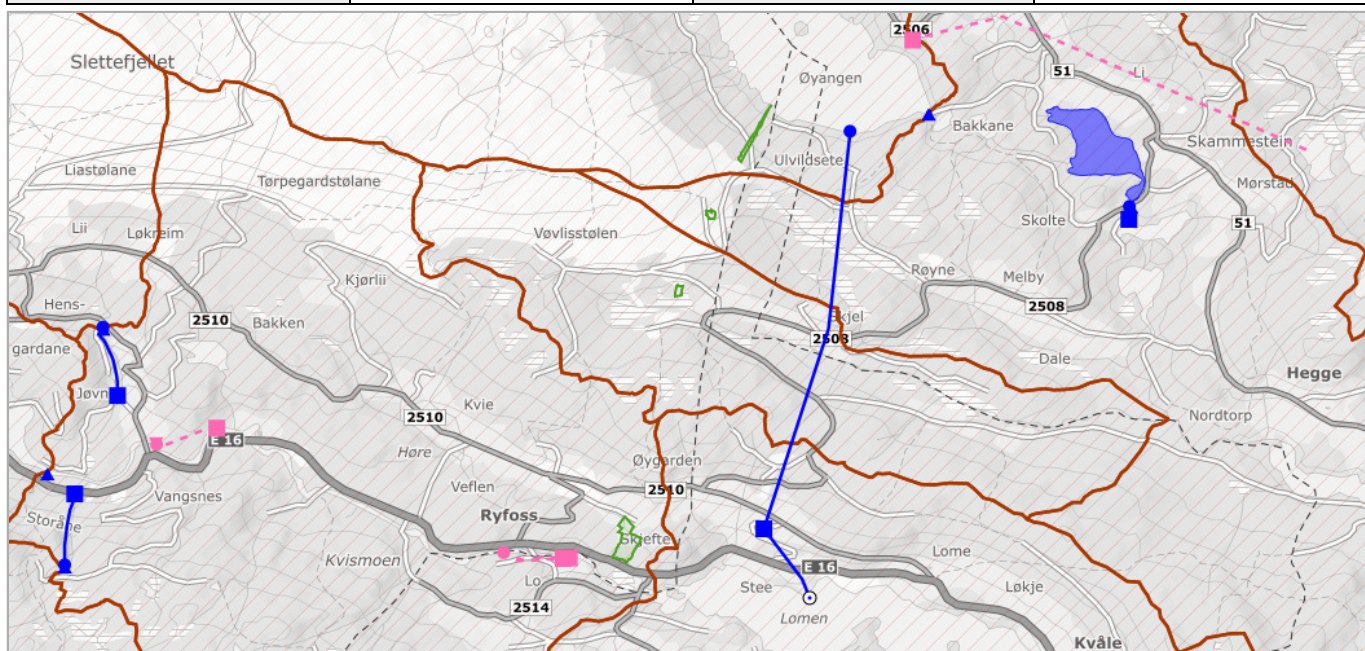
Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_innsjø	Øyangen	Viken FK	Udefinert

Økologisk tilstand eller potensial

Objekttype	Navn	Region	Økologisk tilstand/potensial	Naturlig/Modifisert
oekologisk_tilstand_eller_potensial_innsjø	Øyangen	Viken FK	Godt	SMVF

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	15.03.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



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

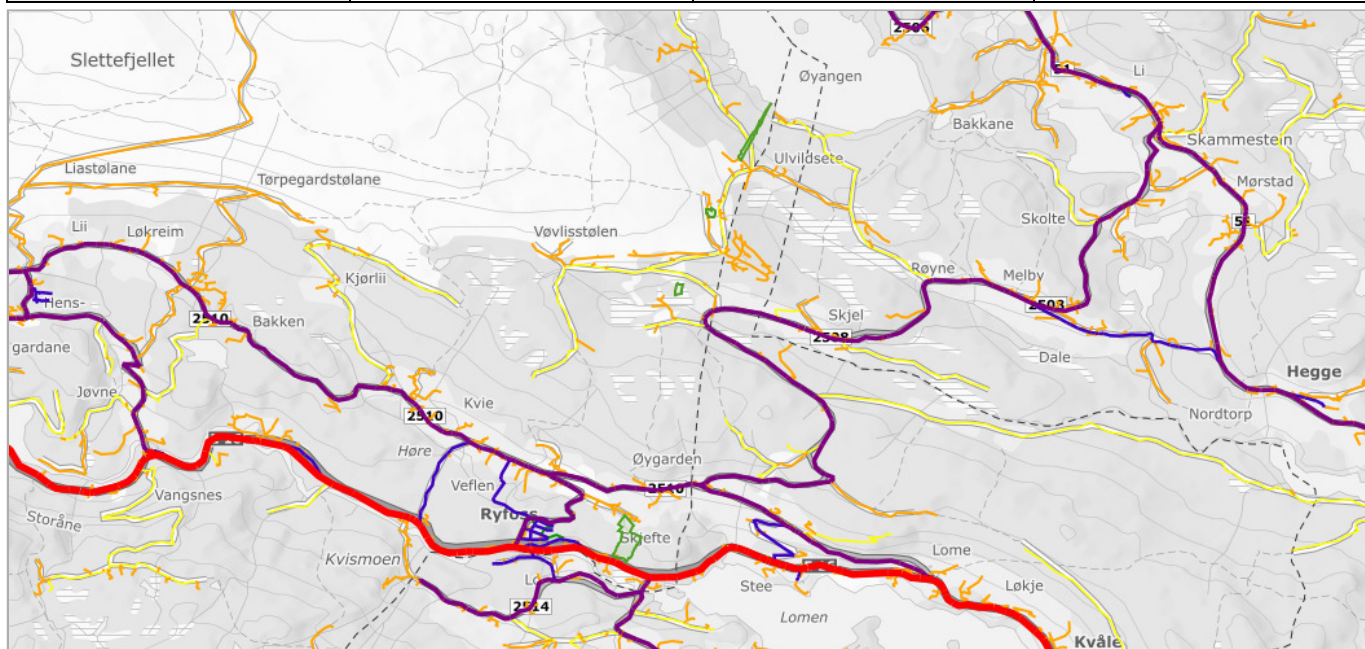
Delfelt	Orange linje
Magasin	Blå fylling
Dam	Blå linje
Dam N250	Blå trekant
Vannvei	Blå linje
Inntakspunkt	Blå sirkel
Utløpspunkt	Blå sirkel med strek
Vannkraftverk	Blå firkant
Ikke utbygd vannvei	Rosa linje
Ikke utbygd dam	Rosa trekant
Ikke utbygd vannkraftverk	Rosa firkant
Ikke utbygd inntakspunkt	Rosa sirkel
Ikke utbygd inntakspunkt	Rosa sirkel

Delfelt vannkraft

Delfelt navn	Kraftverknavn
HYGGJANDE	Faslefos
ØYANGEN	Lomen
RYFOSS	Fossheimfoss
VOLBUFJORD	Kvitvella

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	Kartverket	Versjon	03.06.2023
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettetsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

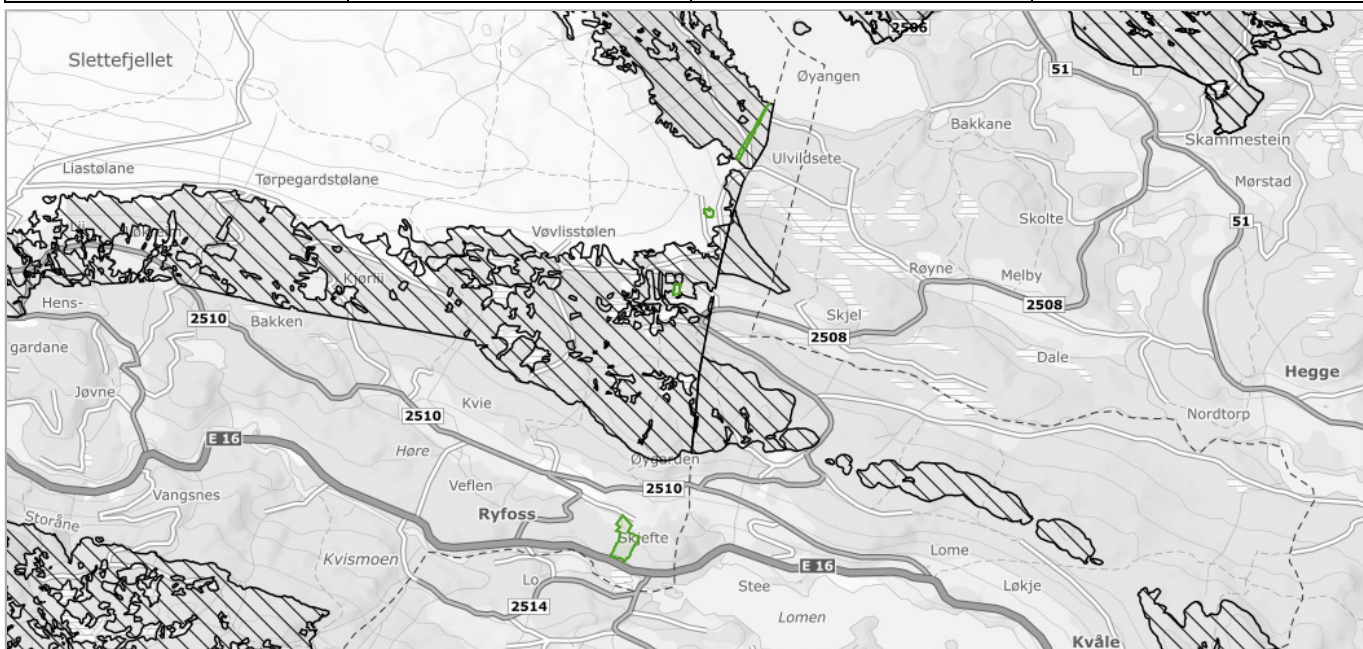
Europaveg	—
Fylkesveg	—
Fylkesveg	—
Kommunalveg	—
Privatveg	—
Privatveg	—
Skogsbilveg	—
Skogsbilveg	—
Gang- og sykkelveger	—
Gang- og sykkelveg	—
Annet gangareal	—
Annet gangareal	—

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	98122
veglenke	P	99634
veglenke	S	38

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

Synnøve Maria Hovde / Aktiv

Fra: epost@vangenergi.no
Sendt: tirsdag 7. mai 2024 14:55
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv
Emne: RE: [453087] Informasjon om el-anlegg Skjeftisvegen 71 og 73, Ryfoss

Hei.

Siste gjennomført tilsyn ble utført 15.08.2016. Det foreligger ingen påbud om utbedringer.

Forbruk i 2023: 56 394 kWh

Mvh Vang Energiverk v/ Jon Teodor Lyster

07. mai 2024, 14:20 wrote Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no:
To: Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no

Vang Energiverk AS
Tynvegen 4861
2975 Vang i Valdres

Vår referanse: 1201240020 Vår saksbehandler: Synnøve Maria Hovde Telefon: 916 43 117 Vår dato: 07.05.2024

Det elektriske anlegget på Skjeftisvegen 71 og 73 - gnr. 108, bnr. 1 (Ideell andel 1/1) i Vang kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Geir Kongslie	Skjeftisvegen 71 og 73, 2973 Ryfoss	30.01.1972

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

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

Forbruk 2023:

**For Vang Energiverk
AS**

Sted, dato

Signatur

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

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

Synnøve Maria Hovde / Aktiv

Fra: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Sendt: onsdag 8. mai 2024 10:18
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv
Emne: Sv: Informasjon om el-anlegg Fjellsendin 65 og 67, Ryfoss

Hei,

Jeg regner adressen du mener er Fjellsendin 65 og 67.

Fjellsendin 65 sist godkjent 30.07.2007 godkjent uten avvik.

Det er bare ett abonnement sammen på disse adressene. nr 67 har ingen egen strømmåler.

Mvh

John Henry Nilssen

Tilsynsingeniør

+47 97951047



Følg oss på SoMe:



Viktig informasjon:

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

Fra: Griug Post <post@griug.no>
Sendt: onsdag 8. mai 2024 05.44
Til: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Emne: VS: Informasjon om el-anlegg Fjellsendin 65 og 67, Ryfoss

Fra: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>
Sendt: tirsdag 7. mai 2024 14:26
Til: Griug Post <post@griug.no>
Emne: Informasjon om el-anlegg Fjellsendin 65 og 67, Ryfoss

Griug AS

Vår referanse: 1201240020 Vår saksbehandler: Synnøve Maria Hovde Telefon: 916 43 117 Vår dato: 07.05.2024

Det elektriske anlegget på Fjellendin 65 og Fjellendin 67 - gnr. 108, bnr. 1 (Ideell andel 1/1) i Vang kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Geir Kongslie	Skjeftisvegen 71, 2973 Ryfoss	30.01.1972

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

Sist godkjent: **Fjellendin 65**

Sist godkjent: **Fjellendin 67**

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

For Griug AS

Sted, dato Signatur

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

Vennlig hilsen
for Aktiv Valdres Eiendomskontor

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



Skatteetaten

Dato
04.04.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3454 VANG

Gnr 108 Bnr 1 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

, 2973 RYFOSS

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 197 908

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

DAGBOKFØRT

04.09.91 001231

SØRENSKRIVEREN I
VALDRES

A V T A L E

mellom Else Marie Hålien, eier av gnr. 107, bnr. 3.

og Tormod Kongslien, eier av gnr. 108, bnr 1.

i Vang kommune, Valdres

og

Den norske stat ved Televerket.

1. Televerket har oppført hus for teleteknisk utstyr samt tilhørende selvbærende mast ved Fjellsenden på Slettefjell.
Anlegget ligger i Søndre Slettefjell sameige.
2. I forbindelse med framføring av kraft til telestasjonen, bekoster Televerket framlegging av strøm til husvegg på setrene til de to ovenfor nevnte eiendommer.
3. Som vederlag for dette skal Televerket ha rett til fritt å bruke veien fra vegkryss med vegen Sølvsミア-Ulvhildsete og opp til Kubakkstøl for all framtid.
Lengde ca 1000 m.
4. Televerket skal ha rett til å tinglyse avtalen, og skal følgelig dekke tinglysingskostnader.

Vang 11.3.91

Else Marie Hålien.
Eier av Gnr 107, bnr 3.

Tormod Kongslien
.....
Eier av gnr 108, bnr 1.

Gjøvik 18.03.91....

Gjovik Bell
.....
for Televerket.

ERKLÆRING OM VEGRETT

TINGLYST

27 NOV. 2006

VALDRES TINGRETT
DAGBOKNR.: 6612

Undertegnede eier av

GNR 108 BNR 4 SKOGLUND
i Vang kommune**gir med dette vegrett og rett til lagring av ved/tømmer for eiendommene GNR 108 BNR 1 SKJEFTE NEDRE og GNR 108 BNR 2 SKJEFTE ØVRE.**


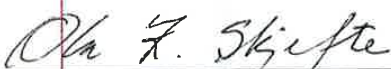
Undertegnede eier av

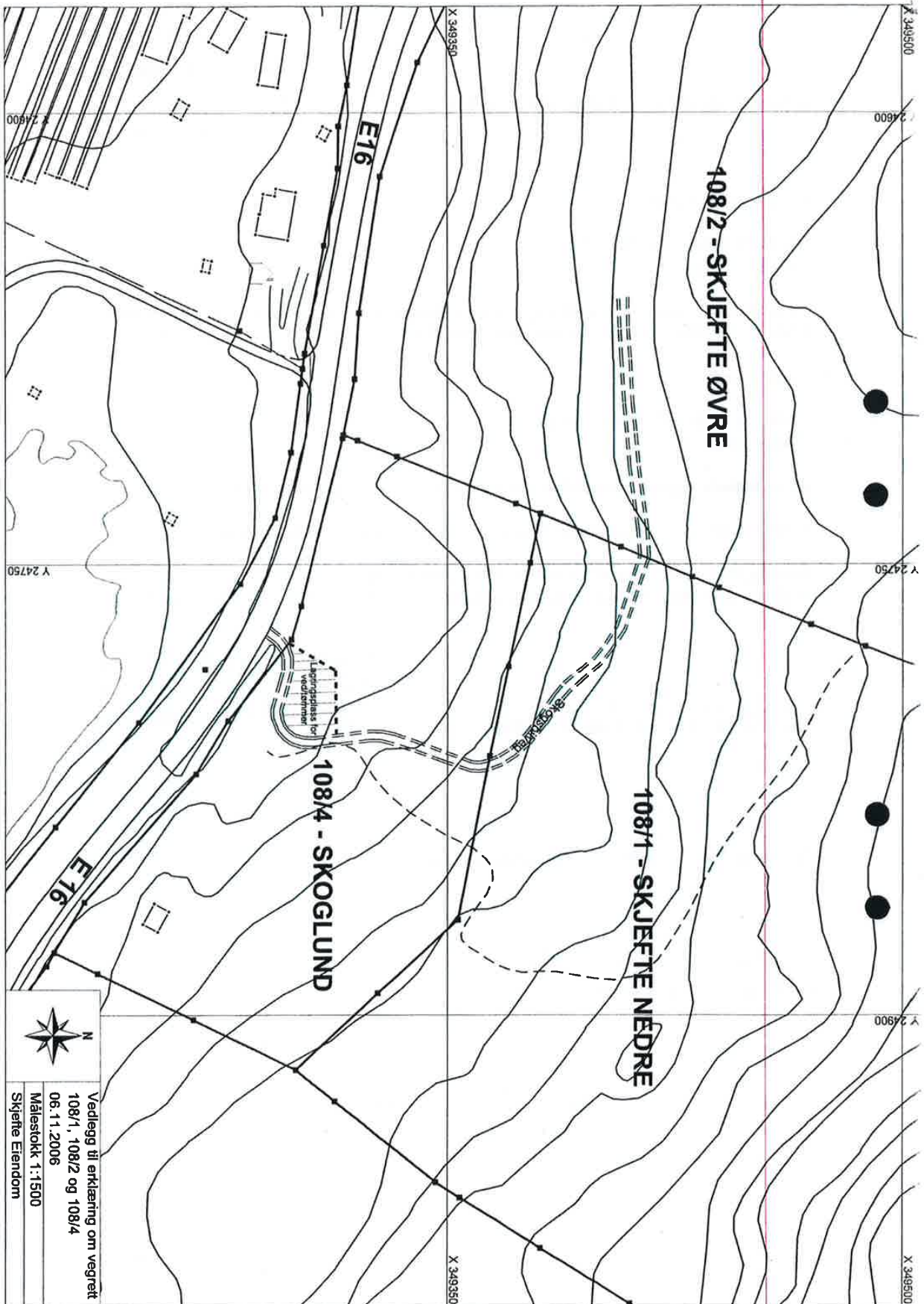
GNR 108 BNR 1 SKJEFTE NEDRE
i Vang kommune**gir med dette vegrett for eiendommen GNR 108 BNR 2 SKJEFTE ØVRE.**

Vegretten gjelder på eksisterende skogsbilveg fra Ev 16 vist på vedlagt kartskisse.

Retten gjelder også nødvendig vedlikehold og utbedringer.

Vedlikeholdsplikten deles likt mellom eiendommene GNR 108 BNR 1 og GNR 108 BNR 2.


Andris O. Skjefte – rettighetsgiver (108/4)Doknr: 6612 Tinglyst. 27.11.2006 Emb 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Geir Kongslie – rettighetsgiver/rettighetstaker (108/1)
Ola K. Skjefte – rettighetstaker (108/2)Dato: 26/11 - 06



Skjeftisvegen 71

Offentlig transport

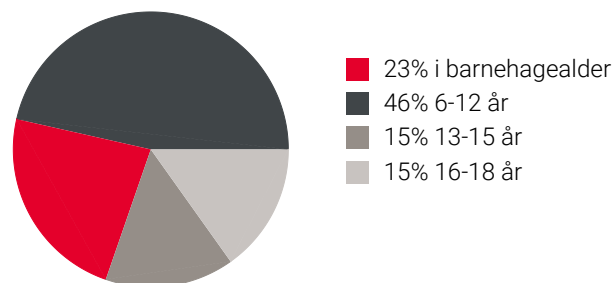
🚏 Garstad 22 min 🚶
Linje 303, 305 1.7 km

Skoler

Vang barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 20 min 🚶
189 elever, 15 klasser 17.7 km

Valdres vidaregåande skule 44 min 🚶
547 elever 40.8 km

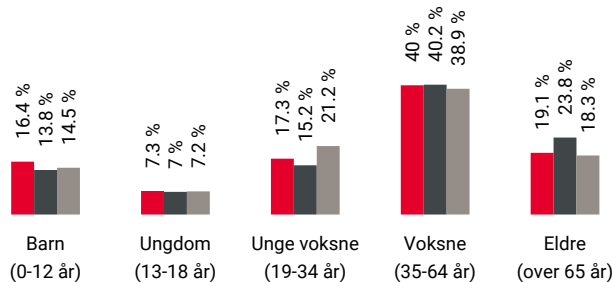
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Grunnkrets: Søndre Høre	110	61
🇳🇴 Kommune: Vang	1 587	925
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Høre barnehage (1-5 år) 5 min 🚶
23 barn 2.1 km

Slidre barnehage (1-5 år) 19 min 🚶
41 barn 14.2 km

Fredheim barnehage (1-5 år) 19 min 🚶
43 barn 18.4 km

Dagligvare

Joker Ryfoss 5 min 🚶
Post i butikk, PostNord 2.5 km

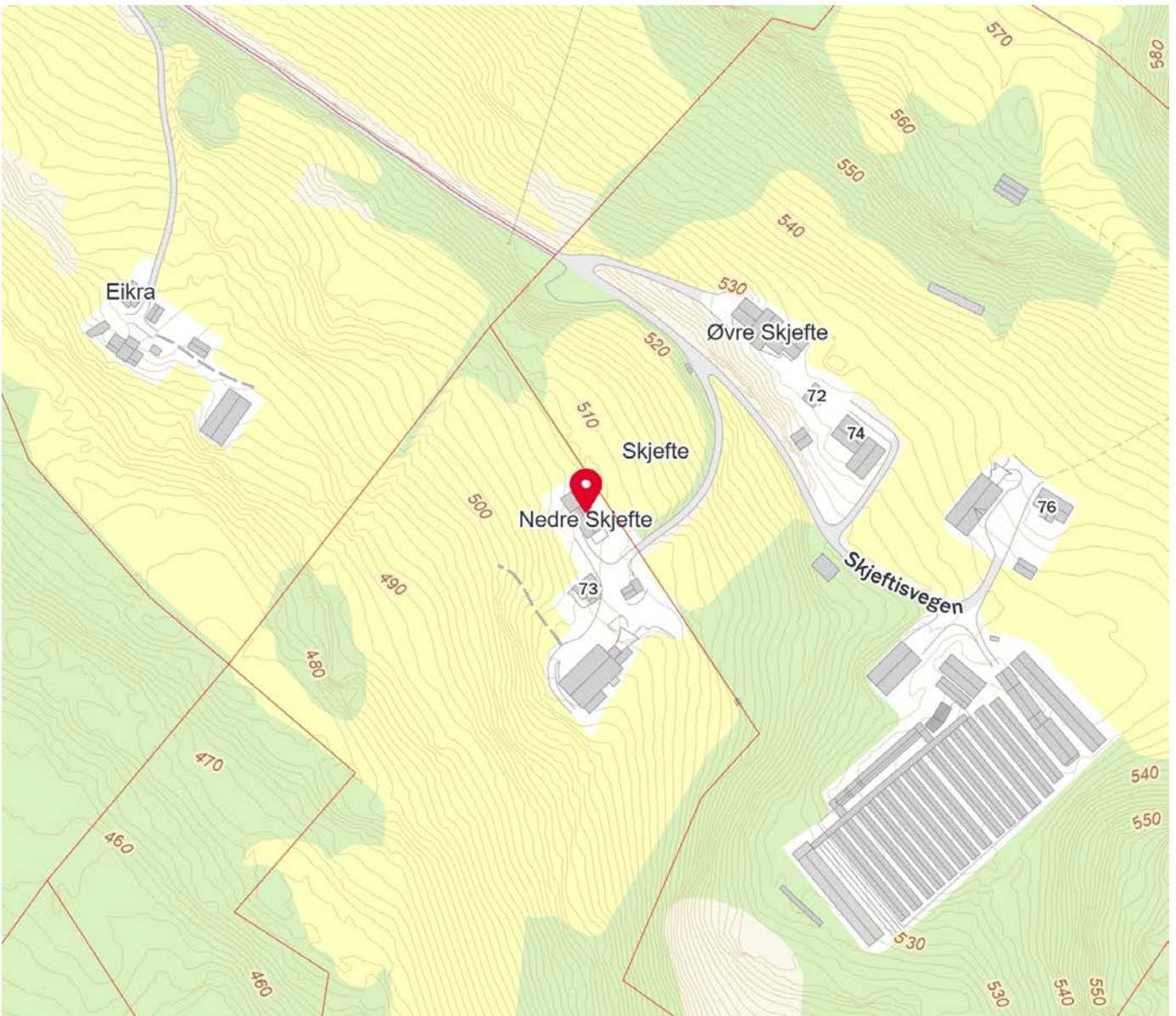
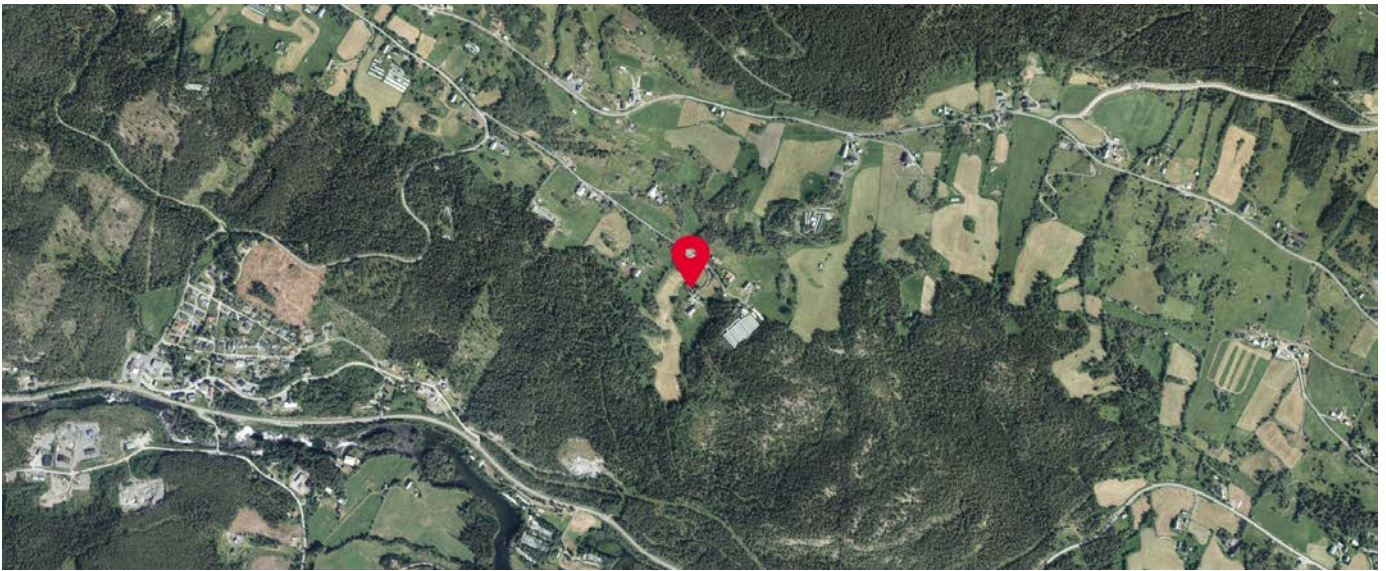
Coop Prix Vestre Slidre 17 min 🚶
Post i butikk, PostNord 13.6 km

Sport

🏐 Høre skule håndballbane 5 min 🚶
Ballspill 2.1 km

🏐 Ristetun 8 min 🚶
Ballspill 5.1 km

🚴 Puls Beitostølen Resort 29 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Valdres kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressedressparebank.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@valdressedressparebank.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Skjeftisvegen 71
2973 RYFOSSMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linn Hamre

Oppdragsnummer: 1201240020

Telefon: 997 34 264
E-post: linn.hamre@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

22.10.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre