PRIVATMEGLEREN

SNØHEIMVEGEN 134, 136, 138

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapporter

Planskisser

Informasjon fra velforening/feste

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Oppdal

Oppdragsnr.
325250029

Selger 1 navn
Marita Oline Raanes

Gateadresse
Snøheimvegen 134, 136, 138

Poststed	Postnr
HJERKINN	2661

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 195.4660

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 325250029

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ett bad i Snøheimvn. 134 har for dårlig helning til sluk. Alle bad kan få surlukt om sluker går tørre eller ikke er lukket med slukstopper. Ved sjeldent ukesvis med regn sommer over tid, kan eim av kloakk komme opp. Ikke mulig å fastslå fra hvor og hvorfor. Det er et nettverk av rør og kommer i området fra eldre tider med gruvedrift. Lukt lar seg fjerne med lufting, - og er like brått borte som at den kom. Ikke vært et problem "normalår".

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rørarbeid tatt av faglærte. Likeledes el-arbeid. Flis-fug-maling og snekring tatt som egeninnsats.

Arbeid utført av: Rørleggermester Ole Petter Berger i Folldal. Rørleggermester Olav Tellebon AS Folldal

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja i de bad som er fornyet etter 2013. Bad fornyet i 2011/12 er tatt av ukjent firma. Er informert av taksmann at ikke i henhold til dagens 2025-krav i Snøheimveine 134.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Etablert vannuttak utendørs i Snv 134+136. Kummer er inspisert ifm. Covid og garderobe/dusj/wc brakker til leietakere (forsvaret) som covid-tiltak.

Arbeid utført av: Rørleggermester Ole Petter Berger i Folldal. Rørleggermester Olav Tellebon AS Folldal

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mot nordvegg Snv 134 en sommer det aldri sluttet å regne, og avløpsrør tak lå mot mur. Tørket når flyttet avløpsrør. - Snv 136 var svært fuktig på vest og nordvegg kjeller, med saltutslag ved anskaffelse i 2014. Hele grunnmuren er gravd opp, og avløpsrør lagt ned, sammen med kobberstreng/lynavleder. Avløpsrør ledes til nedenfor alle eiendommene. I Snv 136 kom det fukt inn på sørvegg langs grunnen, etter omfattende spyling på en platting der det ikke var sikret tetting mot grunnmur. Dette lukket i 2025.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Snv 136 hadde taklekkasje mot sørsiden ved anskaffelse 2014. Nytt yttertak lagt i 2014. Indre ødelagt tak fjernet og nytt tak reparert i årene deretter. Snv 138 har hatt så intenst snøinndrev fra vest en vinter, at snø har kommet inn under tak. Snø fjernet etterhvert, men er en krypejobb på den lave delen. Ytterluke/inspeksjonsluke har ekstra forseglet plate for vinterbruk.

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: Gamle bygg som i sin tid ble flyttet fra sannsynligvis Østerdalen, og opp til Hjerkinn. Neppe alt i vater av gulv. Men ikke noe som er observert og har vært problematisk i forhold til renoveringene.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus har noen år tidvis på sen høst vært tilstede i Snv 134. Går mellom den gamle seterdel og "nybygg". Musefeller og spesielt røyskatt rydder opp.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 325250029

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt El-arbeid i alle tre hytter er tatt av firma.
Arbeid utført av	Elekro 1 Oppdal AS - Lesje Dovre Elektro - Eltron AS Tynset/Folldal

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: El-tilsyn ved Eidefoss og avviksmeldinger som er fulgt opp og lukket.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nye yttertak på Snv 138+136 fra 2014 & 2015. Nytt yttertak på Snv 134 som antas være lagt 2011/2012. Terrasse/veranda/platting bygd med egeninnsats Snv 134.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alle tre eiendommer kan gå inn i utlei helt eller delvis.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært næringsdrift i eiendommene gjennom gruvedriftperiode. Universitetet i Trondheim leide en eiendom for næring/forskning etter perioden med gruvedrift. Statskog som overtok eiendommene etter gruva, drev næring. Private næringsdriftere har eid deretter.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Snv 136 har et delvis ferdig loft til lagerareal.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Samtaler med Dovre kommune underveis.

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

Beskrivelse: • Veglag – med avgjørelser i 2022 av NordGudbrandsdal Jordskifterett. • Dam i terreng 150 meter ovenfor ble planlagt fjernet av Statskog og Forsvarsbygg i 2022. Ei frodig elv renner like bortenfor eiendommene. Vann til egenforsyning i beredskapssammenheng, eller som kaffevann og en god vask for turister i telt og bobiler på plassen. • Nasjonalparken har sine grenser 500-700 meter fra eiendommene. Nasjonalparken er omfattet av reguleringer for ferdsel, dersom grupper på kommersiell guiding i fjellet. Guidetillatelse på søkes av forvaltningen for vinter- og for sommersesong. Det skal i etterhånd rapporteres hvor mang grupper og gjester man har hatt med ut. – I perioder kan det være ferdselsrestriksjoner/ferdselsanbefalinger i noen områder pga. villrein. – Så kan det sykles inn i fjellet bare i perioden 1. juni – 15. juli. Droner er forbudt inne i nasjonalparken, men eiendommene ligger utenfor– For øvrig gjelder allemannsretten, og man bruker fjellet som man ønsker året rundt. • Vinterturisme er økende marked. Det er både astroguiding, med sagn og mytologi. Det er astroguiding og nordslysobservasjon, der ikke behøver forlate eiendommene. Store deler av verden har ikke opplevd det komplette himmelmørket der stjerner og melkeveien er så nær at nesten kan nå opp

Document reference: 325250029

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Snv 134 og 138 (ikke 136) Årsmiddelverdier under faregrenser. Ingen tiltak nødvendig.

21.1 Radonmåling

År: 2017

Verdi: 76-103

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: Etablert og veldriftet veilag fra 2024, der eiendommene har 3 andeler hver seg i veglag. Veilag bæres av vedtekter fra Jordskifteretten av 2022.

Document reference: 325250029

Tilleggskommentar

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 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 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 avhendigsloven § 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 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 325250029

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marita Ol Raanes	5f924e4acfda04a2640de90c1d3d4c1749edab43	02.12.2025 15:14:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 325250029

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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Fritidsbolig

Adresse

Snøheimvegen 134

2661 HJERKINN

3431/1/0/1/0/0

Rapportdato

03.12.2025

TG 0	0
TG 1	3
TG 2	14
TG 3	4
TG IU	2

Befaring utført den 24.11.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 klæbu
+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

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.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

SNØHEIMVEGEN 134 - 3431/1/0/1/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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.

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

SNØHEIMVEGEN 134 - 3431/1/0/1/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Snøheimvegen 134 , 2661, HJERKINN

Matrikkel: 3431/1/0/1/0/0

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: Moskusstuggu: Ukjent alder på bygningen, den ble flyttet til nåværende plass trolig på 60 tallet.

Tomt: 826.90 m^2

Hjemmelshaver(e): Marita Oline Raanes

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Eldre tømmerhytte oppført i laftet tømmer over ringmurselementer og sokkel. takkonstruksjon i saltaks form tekket med lakkerte stålpanner.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det må informeres om at flere bygningsdeler har oppnådd forventet levealder og renovering av disse må påregnes i tiden som kommer, spesielt våtrommene.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys med snø på utvendige overflater som f.eks terrasse og på tak. Utvendig inspeksjon bar noe preg av værforholdene, og det anbefales ny kontroll/ undersøkelse når dette blir mulig. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Bad renovert av tidligere eier trolig rundt 2012. Innvendig overflate oppusset.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. 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.

SNØHEIMVEGEN 134 - 3431/1/0/1/0/0

1 Etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
103 m^2	0 m^2	103 m^2	107 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
entre, 2 ganger, wc, 5 soverom	

Sokkel

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
95 m^2	5 m^2	100 m^2	106 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Stue, kjøkken, gang, 2 bad, toalettrom.	Bod

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
198 m^2	5 m^2	203 m^2	213 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

1 Etasje			
BRA-i 103 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 20 m^2
Beskrivelse av BRA-i entre, 2 ganger, wc, 5 soverom	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda

Sokkel			
BRA-i 100 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Stue, kjøkken, gang, 2 bad, toalettrom samt bod.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 203 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 20 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 203 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

SNØHEIMVEGEN 134 - 3431/1/0/1/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Rom under terreng: På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til synlige skader. Murvegger mot terreng er utført med bruk av dampsperre/plast. Dette kan øke risikoen for magasinering av fukt med påfølgende skadeutvikling.

Balkong / terrasse: Da deler av terrassen er over 50 cm fra bakken og det mangler rekkverk settes TG2.

Takkonstruksjon: Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Det bemerkes at store deler av taket var snølagt så det oppfordres eventuelle kjøpere og undersøke de punkter som nevnt over under egen befaring. Takkonstruksjonen er oppført av taksperrer med taktro over.

Loft: TG 2:TG 2:TG 2 settes på grunn av alder da kvaliteten og dimensjoneringen ikke kan sammenlignes med dagens krav. Det er viktig og sikre god lufting av kaldloft samt isolasjon mot varme rom for å unngå kondensering.

Taktekking og beslag: Tekking fremstår som noe værslitt da bygningen ligger i et værhardt område, hyppigere intervall for vedlikehold må påregnes.

Takrenner og nedløp: Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Bad 2 - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. TG 2:TG 2 settes da det mangler dokumentasjon på utførte arbeider og på grunn av ukjent alder. TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.

Etasjeskiller/gulv på grunn: TG 2:Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Merkbare ned- bøyninger/skjevheter, spesielt i gang/entre. Lokalt avvik 10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm.

Trapp: Noe slitasje i trapp, manglende håndløper på vegg.

Toalettrom: TG 2:TG 2:Wc rom er besiktiget, Rommet innehar wc og vask. TG2 settes da NS 3600 krever mekanisk avtrekk, det er kun naturlig avtrekk.

Kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som et moderne kjøkken. Renovering av kjøkken må påregnes i tiden som kommer.

VVS:

SNØHEIMVEGEN 134 - 3431/1/0/1/0/0

4 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Yttervegger / fasader: Skader og tegn til råteskader i konstruksjonene ble avdekket. Bytte av bunnstokk må påregnes enkelte steder.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad 1 - Totalvurdering av overflater: Grunnet fallforhold og faren ved at vann flyter over store deler av gulv og mot døråpning settes tg3. Kostnadsestimat er beregnet ut fra strakstiltak som forhøyet terskel ved dør og etablering av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning som et sikkerhetstiltak og ikke renovering.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad 1 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det observeres at slukmansjett er avslutte ved sluket og ikke under klemring, dette gjør tetthet usikkert.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad 2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det observeres at slukmansjett er avslutte ved sluket og ikke under klemring, dette gjør tetthet usikkert.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

2 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Bad 1 - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Bad 2 - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Selger nevner at arbeid i boligen er utført som egeninnsats uten noen form for dokumentasjon untatt EL og rør.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
02.12.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

3 Grunnmur / fundamenter TG 2

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt plate på mark, Lettklinkerblokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Ja

Kommentar:
Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.
Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur på grunn av alder.

Levetid:

ⓘ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Nei

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.
Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

SNØHEIMVEGEN 134 - 3431/1/0/1/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Ja

Er det oppforede gulv?
Ja

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Inspeksjonen er utført på deler av veggene som ikke er utforet.

Er rommet ventilert?
Ja

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.
Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til synlige skader. Murvegger mot terreng er utført med bruk av dampsperre/plast. Dette kan øke risikoen for magasinering av fukt med påfølgende skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

SNØHEIMVEGEN 134 - 3431/1/0/1/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Liggende laft

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Ja

Kommentar:
Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og slitte overflater, spesielt på værsiden. Som følge av dette må utvendige fasader påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall i tiden som kommer.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Ja

Kommentar:
Det observeres stedvis råte i bunnstokk som ligger ned mot ringmur.

Musetetting?
Nei

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Skader og tegn til råteskader i konstruksjonene ble avdekket.
Bytte av bunnstokk må påregnes enkelte steder.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

SNØHEIMVEGEN 134 - 3431/1/0/1/0/0

Bilde



Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2011

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. TG2 settes på innerdører grunnet alder samt at enkelte dører kniper i karm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales smøring og justering av dører.

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

SNØHEIMVEGEN 134 - 3431/1/0/1/0/0

8 Balkong / terrasse

TG 2

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert terrasse på 2 sider av boligen.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Da deler av terrassen er over 50 cm fra bakken og det mangler rekkverk settes TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.
Tiltak og rehabilitering kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

SNØHEIMVEGEN 134 - 3431/1/0/1/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Kaldloft, Utvendig bakkenivå, Via stige

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Ja

Kommentar:
Det bemerkes noe skjevheter i konstruksjonen, dette er påregnelig grunnet alder.

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Det bemerkes at store deler av taket var snølagt så det oppfordres eventuelle kjøpere og undersøke de punkter som nevnt over under egen befaring.
Takkonstruksjonen er oppført av taksperrer med taktro over.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?
Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Ja

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)
Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:
TG 2:TG 2:TG 2 settes på grunn av alder da kvaliteten og dimensjoneringen ikke kan sammenlignes med dagens krav.
Det er viktig og sikre god lufting av kaldloft samt isolasjon mot varme rom for å unngå kondensering.

SNØHEIMVEGEN 134 - 3431/1/0/1/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Tekking byttet trolig rundt 2010.

Inspisert fra:
Via stige, Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Lakkerte stålplater

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Tekking fremstår som noe værslitt da bygningen ligger i et værhardt område, hyppigere intervall for vedlikehold må påregnes.

Levetid:

- Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.
- Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

SNØHEIMVEGEN 134 - 3431/1/0/1/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

13 Bad 1

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.
Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne. Årsaken er ukjent.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.
Det observeres at vann renner ut over store deler av gulvet ved normal bruk av vann og mot dør.

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
Grunnet fallforhold og faren ved at vann flyter over store deler av gulv og mot døråpning settes tg3.
Kostnadsestimat er beregnet ut fra strakstiltak som forhøyet terskel ved dør og etablering av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning som et sikkerhetstiltak og ikke renovering.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

SNØHEIMVEGEN 134 - 3431/1/0/1/0/0

Bilde



Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Det observeres at slukmansjett er avslutte ved sluket og ikke under klemring, dette gjør tetthet usikkert.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.
Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
På grunn av påviste forhold må badet brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.
Det anbefales etablering av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning.
Bad må påregnes renovert i tiden som kommer.

14 Bad 2

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Malt panel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft
mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne. Årsaken er ukjent.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
TG 2:TG 2 settes da det mangler dokumentasjon på utførte arbeider og på grunn av ukjent alder.
TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

SNØHEIMVEGEN 134 - 3431/1/0/1/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Det observeres at slukmansjett er avslutte ved sluket og ikke under klemring, dette gjør tetthet usikkert.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Vegghengt servant , Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.
Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

15 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det er gjort en enkel kontroll med krysslaser og det observeres buler og søkk menbjelkelaget er fra byggeår og har ikke større avvik enn man kan forvente alder tatt i betraktning.
Det er bemerket stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
TG 2:Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Merkbare ned- bøyninger/skjevheter, spesielt i gang/entre.
Lokalt avvik 10 til 20 mm.
Totalt avvik 15 til 30 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

16 Trapp

TG 2

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Ja

Kommentar:
Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Noe slitasje i trapp, manglende håndløper på vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.

Levetid:

Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

17 Toalettrom

TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
TG 2:TG 2:Wc rom er besiktiget, Rommet innehar wc og vask. TG2 settes da NS 3600 krever mekanisk avtrekk, det er kun naturlig avtrekk.

SNØHEIMVEGEN 134 - 3431/1/0/1/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate samt rustfritt stål.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som et moderne kjøkken.
Renovering av kjøkken må påregnes i tiden som kommer.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

SNØHEIMVEGEN 134 - 3431/1/0/1/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Berederen er datert 1995 og rommer 287 liter.
Det bemerkes at evt lekkasjevann vil kunne føre til skader på innvendig konstruksjon. Det anbefales tiltak rundt og under bereder slik at evt lekkasjevann føres til et sikkert sted.

Totalvurdering av VVS

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Etablere lekkasjesikring ved bereder.
Det anbefales etablering av lekkasjevakt ved bereder.

Levetid:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

SNØHEIMVEGEN 134 - 3431/1/0/1/0/0

20 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

SNØHEIMVEGEN 134 - 3431/1/0/1/0/0

Bilde



Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Fritidsbolig

Adresse

Snøheimvegen 136

2661 HJERKINN

3431/1/0/138/0/0

Rapportdato

03.12.2025

TG 0	0
TG 1	4
TG 2	11
TG 3	2
TG IU	1

SNØHEIMVEGEN 136 - 3431/1/0/138/0/0

Befaring utført den 24.11.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 klæbu
+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

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.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

SNØHEIMVEGEN 136 - 3431/1/0/138/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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.

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

SNØHEIMVEGEN 136 - 3431/1/0/138/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

SNØHEIMVEGEN 136 - 3431/1/0/138/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Snøheimvegen 136 , 2661, HJERKINN

Matrikkel: 3431/1/0/138/0/0

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: Gruva: Ukjent byggeår på bygningen, flyttet til nåværende sted trolig på 60 tallet.

Tomt: 1 479.90 m^2

Hjemmelshaver(e): Marita Oline Raanes

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Eldre tømmerhytte oppført i laftet tømmer over ringmurselementer og sokkel. takkonstruksjon i saltaks form tekket med papp shingel.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen bærer noe preg av uferdig oppussing og man må påregne en del arbeid og tiltak for å fullføre den.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys med snø på utvendige overflater som f.eks terrasse og på tak. Utvendig inspeksjon bar noe preg av værforholdene, og det anbefales ny kontroll/ undersøkelse når dette blir mulig. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Kjellerdel har hatt større renoveringer i tidsrommet 2017/2018 inkludert bad og kjøkken.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. 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.

SNØHEIMVEGEN 136 - 3431/1/0/138/0/0

1 Etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
102 m^2	0 m^2	102 m^2	106 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entre og 3 oppholdsrom.	

Sokkel

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
81 m^2	15 m^2	96 m^2	100 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Soverom, stue, wc, bad, kjøkken og gang.	Bod

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
183 m^2	15 m^2	198 m^2	206 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

1 Etasje			
BRA-i 102 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entre og 3 oppholdsrom.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sokkel			
BRA-i 96 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Soverom, stue, wc, bad, kjøkken og gang samt bod.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 198 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 0 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 198 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

SNØHEIMVEGEN 136 - 3431/1/0/138/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

11 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Rom under terreng: Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring men dette kan være fra før drenering ble byttet, det anbefales jevnlig inspeksjon for å sjekke forandringer.

Vinduer / dører: Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører. Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av enkelte vindusglass/vinduer i tiden som kommer, spesielt i 1 etasje.

Takkonstruksjon: Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Det bemerkes at store deler av taket var snølagt så det oppfordres eventuelle kjøpere og undersøke de punkter som nevnt over under egen befaring. TG 2:TG 2:Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket sperrekonstruksjon uten muligheter for inspeksjon uten destruktive tiltak, dette ble ikke utført. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og material valg.

Loft: Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Det bemerkes at store deler av taket var snølagt så det oppfordres eventuelle kjøpere og undersøke de punkter som nevnt over under egen befaring. TG 2:TG 2 settes på grunn av alder da kvaliteten og dimensjoneringen ikke kan sammenlignes med dagens krav.

Bad - Totalvurdering av overflater: TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med manglende dokumentasjon på utførelsen.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Etasjeskiller/gulv på grunn: TG 2:Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Merkbare ned- bøyninger/skjevheter, spesielt i gang/entre samt sokkel etasjen. Lokalt avvik 10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm.

Trapp: Små skader eller slitasje på overflate trappeløp. Skader rundt innfesting, slark i rekkverk. Lysåpning, rekkverk og håndløper er ikke iht. dagens forskriftskrav. Dårlig funksjonalitet (bratt, ulik høyde på opptrinn). Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Det registreres en del slitasje på trappen. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Toalettrom: TG 2:TG 2:Wc rom er besiktiget, Rommet innehar wc og vask. TG2 settes da NS 3600 krever mekanisk avtrekk, det er kun naturlig avtrekk.

Kjøkken: Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Det registreres en del slitasje på innredningen. Det anbefales etablering av avtrekk over kokesonen.

2 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Yttervegger / fasader: Skader og tegn til råteskader i konstruksjonene ble avdekket. Bytte av bunnstokk må påregnes enkelte steder.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: TG 3:Manglende ventilasjon på våtrom observeres

Kostnadsestimat: Tiltak under 10.000

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Selger nevner at arbeid i boligen er utført som egeninnsats uten noen form for dokumentasjon untatt EL og rør.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
02.12.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

3 Grunnmur / fundamenter TG 2

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Ringmur, Støpt plate på mark

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Ja

Kommentar:
Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.
Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

ⓘ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

SNØHEIMVEGEN 136 - 3431/1/0/138/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Drenering byttet i 2017/2018.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Ja

Kommentar:
Dokumentasjon er ikke fremlagt takstmann.

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Nei

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

SNØHEIMVEGEN 136 - 3431/1/0/138/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Nei

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Bygningsdelen har en utforming som gjør at hulltaking ikke er nødvendig.

Er rommet ventilert?
Ja

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring men dette kan være fra før drenering ble byttet, det anbefales jevnlig inspeksjon for å sjekke forandringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

SNØHEIMVEGEN 136 - 3431/1/0/138/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Liggende laft

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Ja

Kommentar:
Det observeres råte flere steder, spesielt i bunnstokken.

Musetetting?
Nei

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Skader og tegn til råteskader i konstruksjonene ble avdekket.
Bytte av bunnstokk må påregnes enkelte steder.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

Bilde



SNØHEIMVEGEN 136 - 3431/1/0/138/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.
Kobblet vindu i trekarm.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Sokkel har vindu av nyere dato.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører.
Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av enkelte vindusglass/vinduer i tiden som kommer, spesielt i 1 etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det må påberegnes bytte av gamle vinduer i tiden som kommer.

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

SNØHEIMVEGEN 136 - 3431/1/0/138/0/0

8 Takkonstruksjon

TG 2

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå, Kaldloft, Via stige

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Det bemerkes at store deler av taket var snølagt så det oppfordres eventuelle kjøpere og undersøke de punkter som nevnt over under egen befaring.
TG 2:TG 2:Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket sperrekonstruksjon uten muligheter for inspeksjon uten destruktive tiltak, dette ble ikke utført. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og material valg.

9 Loft

TG 2

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?
Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Ja

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)
Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Det bemerkes at store deler av taket var snølagt så det oppfordres eventuelle kjøpere og undersøke de punkter som nevnt over under egen befaring.
TG 2:TG 2 settes på grunn av alder da kvaliteten og dimensjoneringen ikke kan sammenlignes med dagens krav.

SNØHEIMVEGEN 136 - 3431/1/0/138/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Tekking byttet i 2014/2015.

Inspisert fra:
Via stige

Taktekking:
Takshingel

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand.
Da taket var delvis dekket med snø anbefales en ny undersøkelse når denne er borte.
TG1 satt ut fra alder.

Levetid:

- Normal tid for reparasjon av mekanisk festet takpapp er mellom 5-15 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

SNØHEIMVEGEN 136 - 3431/1/0/138/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.
Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

SNØHEIMVEGEN 136 - 3431/1/0/138/0/0

12 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, lakkerte plater i panel imitasjon av plast.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad ble renovert i tidsrommet 2017/2018

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Da det er bemerket begynnelse på svertesopp i silikonfug i dusjsone, kan dette skyldes manglende ventilasjon (avtrekk/tilluft). Det kan også være av at silikonens ytterste belegg er vasket bort og lager grunnlag for vekstvilkår av svertesopp. Det er anbefalt at silikonen fjernes og ny etableres, og kontroll over luftsirkulasjonen. Det nevnes at svertesopp ikke er en farlig vekst og at den er helt vanlig i norske hjem.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.
Det observeres at vann renner utover store deler av gulvet.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med manglende dokumentasjon på utførelsen.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

SNØHEIMVEGEN 136 - 3431/1/0/138/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til membran i sluket.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til avtrekk på våtrommet.

Sanitærutstyr:
Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg, Vegghengt servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 3

Kommentar:
TG 3:Manglende ventilasjon på våtrom observeres

Kostnadsestimat:
Tiltak under 10.000

Bilde



Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablering av mekanisk avtrekk og tilluft.
Grunnet manglende dokumentasjon anbefales det etablering av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning.

13 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble ikke målt med krysslaser. Stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
TG 2:Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Merkbare ned- bøyninger/skjevheter, spesielt i gang/entre samt sokkel etasjen.
Lokalt avvik 10 til 20 mm.
Totalt avvik 15 til 30 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det må påregnes oppretting for å komme seg innenfor dagens krav til skjevheter.

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

14 Trapp

TG 2

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Nei

Kommentar:
Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Små skader eller slitasje på overflate trappeløp. Skader rundt innfesting, slark i rekkverk.

Lysåpning, rekkverk og håndløper er ikke iht. dagens forskriftskrav.

Dårlig funksjonalitet (bratt, ulik høyde på opptrinn).
Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.
Det registreres en del slitasje på trappen.
Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg samt minske åpninger i rekkverk til under 10cm.
Det må sikres rekkverket slik at slark blir borte.

Levetid:

Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

15 Toalettrom

TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
TG 2:TG 2:Wc rom er besiktiget, Rommet innehar wc og vask. TG2 settes da NS 3600 krever mekanisk avtrekk, det er kun naturlig avtrekk.

SNØHEIMVEGEN 136 - 3431/1/0/138/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Nei

Kommentar:
Det er ingen avtrekk over stekesonen.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Stekeovn, Mikrobølgeovn, Platetopp

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.
Det registreres en del slitasje på innredningen.
Det anbefales etablering av avtrekk over kokesonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Det anbefales etablering av avtrekk/ventilator over stekesonen.
Det anbefales etablering av lekkasjevakt/ lekkasjesikring under innredningen med vanninnstallasjoner.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

SNØHEIMVEGEN 136 - 3431/1/0/138/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.
Berederen er datert 1995 og rommer 198 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Da vannfordeling og vvb er plassert på kjøkken anbefales det etablering av vannstoppesystem og vannalarm selv om det er sluk i rommet.

SNØHEIMVEGEN 136 - 3431/1/0/138/0/0

Levetid:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

SNØHEIMVEGEN 136 - 3431/1/0/138/0/0

18 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert før 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

SNØHEIMVEGEN 136 - 3431/1/0/138/0/0

Bilde



Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Fritidsbolig

Adresse

Snøheimvegen 138

2661 HJERKINN

3431/1/0/1/0/0

Rapportdato

03.12.2025

TG 0	0
TG 1	4
TG 2	10
TG 3	0
TG IU	2

Befaring utført den 24.11.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 klæbu
+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

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.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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.

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

SNØHEIMVEGEN 138 - 3431/1/0/1/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Snøheimvegen 138 , 2661, HJERKINN

Matrikkel: 3431/1/0/1/0/0

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: Tomteseter: Originale tømmerdelen er fra ca 1870, bygget på rundt 60 tallet.

Tomt: 1 107.30 m^2

Hjemmelshaver(e): Marita Oline Raanes

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Original tømmerkasse av ukjent alder som er påbygget et tilbygg i tradisjonell bindingsverk over støpt ringmur, stående trekledning og isolervindu, tak i saltaks form tekket med pappshingel.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys med snø på utvendige overflater som f.eks terrasse og på tak. Utvendig inspeksjon bar noe preg av værforholdene, og det anbefales ny kontroll/ undersøkelse når dette blir mulig. Krypkjeller er ikke undersøkt innvendig da det ikke var etablert eller funnet adkomst. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Bygningen gjennomgikk større renoveringer i tidsrommet 2017/2018. Inkludert kjøkken og bad.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. 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.

SNØHEIMVEGEN 138 - 3431/1/0/1/0/0

1 Etasje

Primærrom	**Sekundærrom**	**BRA (P-ROM + S-ROM)**	**BTA**
84 m^2	9 m^2	93 m^2	88 m^2

Beskrivelse primærrom	**Beskrivelse sekundærrom**
Entre, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.	Matkjeller

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

1 Etasje

BRA-i	**BRA-e**	**BRA-b**	**Åpent areal (TBA)**
93 m^2	0 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entre, 2 soverom, bad, kjøkken og stue samt matkjeller.			

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
93 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

10 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring samt noe saltutslag på murvegg i matkjeller.

Rom under terreng: På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2. Noe manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. Tiltak er påregnelig. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

Yttervegger / fasader: Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling. Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting.

Vinduer / dører: Tilstandsgrad 2 er satt grunnet oppnådd halvparten av forventet levealder.

Takkonstruksjon: Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Det bemerkes at store deler av taket var snølagt så det oppfordres eventuelle kjøpere og undersøke de punkter som nevnt over under egen befaring. TG 2:TG 2:Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket sperrekonstruksjon uten muligheter for inspeksjon uten destruktive tiltak, dette ble ikke utført. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og material valg.

Bad - Totalvurdering av overflater: TG 2:TG 2 settes da det mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Merkbare ned- bøyninger/skjevheter. Målt avvik skal angis. Små sprekker mellom gulvlist og gulv. Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm.

Kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det registreres en del slitasje på innredningen.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

SNØHEIMVEGEN 138 - 3431/1/0/1/0/0

Krypkjeller:

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking da veggen består av flere lag, deriblant en tykkere heltrevegg.

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Selger nevner at arbeid i boligen er utført som egeninnsats uten noen form for dokumentasjon untatt EL og rør.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
02.12.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

SNØHEIMVEGEN 138 - 3431/1/0/1/0/0

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur, Ringmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.
Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur.

Levetid:
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

SNØHEIMVEGEN 138 - 3431/1/0/1/0/0

4 Drenering

TG 2

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring samt noe saltutslag på murvegg i matkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

SNØHEIMVEGEN 138 - 3431/1/0/1/0/0

Her vurderes overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?
Nei

Kommentar:
Ikke tilgang.

Er krypkjelleren ventilert?
Ja

Foreligger det fuktsperre på grunn?
Nei

Kommentar:
Ikke mulig å kontrollere da det mangler tilgang.

Totalvurdering av krypkjeller

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

SNØHEIMVEGEN 138 - 3431/1/0/1/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Nei

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Konstruksjonen er oppbygd på en måte som gjør hulltaking unødvendig.

Er rommet ventilert?
Nei

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.
Noe manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. Tiltak er påregnelig.
Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å sikre god ventilasjon av rommet.

SNØHEIMVEGEN 138 - 3431/1/0/1/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes.
Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav.
Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.
Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting.

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

SNØHEIMVEGEN 138 - 3431/1/0/1/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra byggeår.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2008

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Tilstandsgrad 2 er satt grunnet oppnådd halvparten av forventet levealder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

SNØHEIMVEGEN 138 - 3431/1/0/1/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Det bemerkes at store deler av taket var snølagt så det oppfordres eventuelle kjøpere og undersøke de punkter som nevnt over under egen befaring.
TG 2:TG 2:Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket sperrekonstruksjon uten muligheter for inspeksjon uten destruktive tiltak, dette ble ikke utført. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og material valg.

SNØHEIMVEGEN 138 - 3431/1/0/1/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Tekking byttet i 2014/2015.

Inspisert fra:
Via stige

Taktekking:
Takshingel

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand.
Da taket var delvis dekket med snø anbefales en ny undersøkelse når denne er borte.
TG1 satt ut fra alder.

Levetid:

- Normal levetid på mekanisk festet takpapp er mellom 15-35 år.
- Normal tid for reparasjon av mekanisk festet takpapp er mellom 5-15 år.
- Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

SNØHEIMVEGEN 138 - 3431/1/0/1/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.
Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

12 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, lakkert panel imitasjon av plast i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badble renovert i 2018

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet
og i veggkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG 2:TG 2 settes da det mangler dokumentasjon på utførte arbeider.
TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

SNØHEIMVEGEN 138 - 3431/1/0/1/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert et sluk i dusjsonen, samt et utpå gulvet.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde





Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking da veggen består av flere lag, deriblant en tykkere heltrevegg.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking da veggen består av flere lag, deriblant en tykkere heltrevegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

13 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det er gjort en enkel kontroll med krysslaser og det observeres buler og søkk menbjelkelaget er fra byggeår og har ikke større avvik enn man kan forvente alder tatt i betraktning.
Det er bemerket stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Merkbare ned- bøyninger/skjevheter. Målt avvik skal angis.
Små sprekker mellom gulvlist og gulv.
Nivåforskjell mellom rommene observert.
Lokalt avvik 10 til 20 mm.
Totalt avvik 15 til 30 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

SNØHEIMVEGEN 138 - 3431/1/0/1/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Det opplyses om at kjøkkenet ble kjøpt brukt.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Platetopp

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.
Det registreres en del slitasje på innredningen.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

SNØHEIMVEGEN 138 - 3431/1/0/1/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.
Berederen er datert 2017 og rommer 300 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablering av vannstopper og vannalarm ved vvb.

SNØHEIMVEGEN 138 - 3431/1/0/1/0/0

Levetid:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

16 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det ligger samsvarserklæring inne i skapet. Det er ukjent for takstmann hva denne gjelder.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

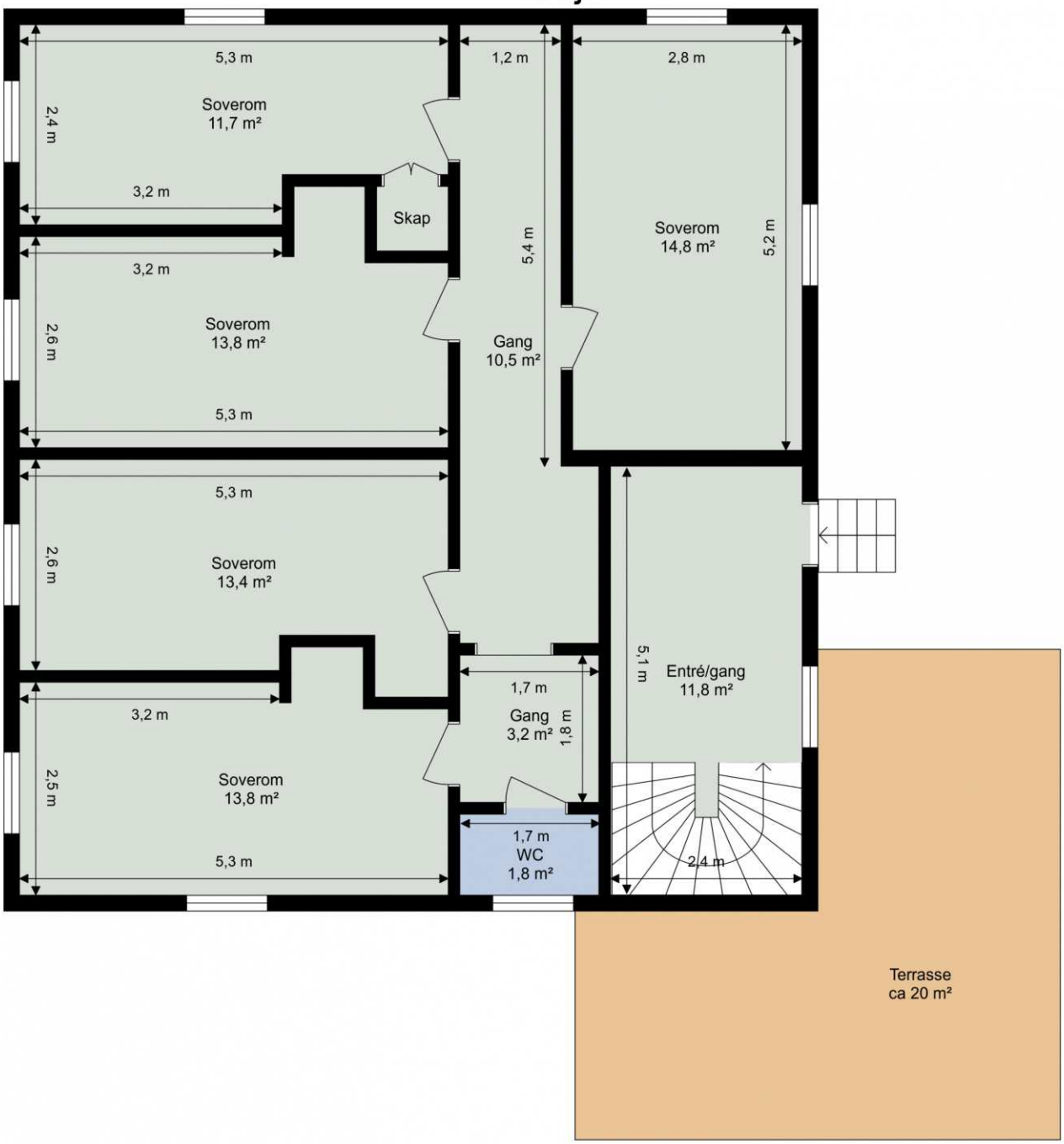
SNØHEIMVEGEN 138 - 3431/1/0/1/0/0

Bilde



Snøheimvegen 134 "Moskusstuggu"

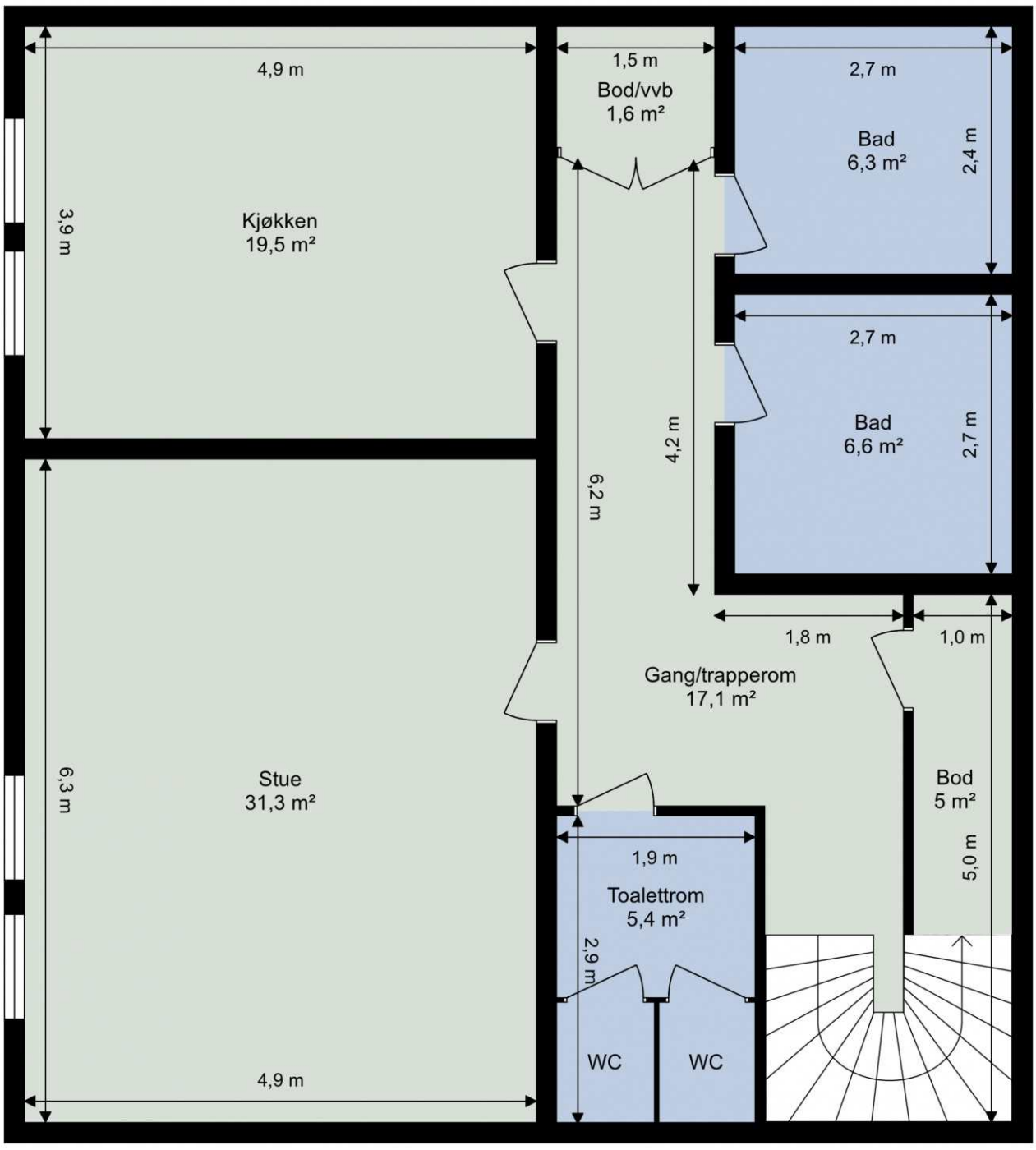
1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

Snøheimvegen 134 "Moskusstuggu"

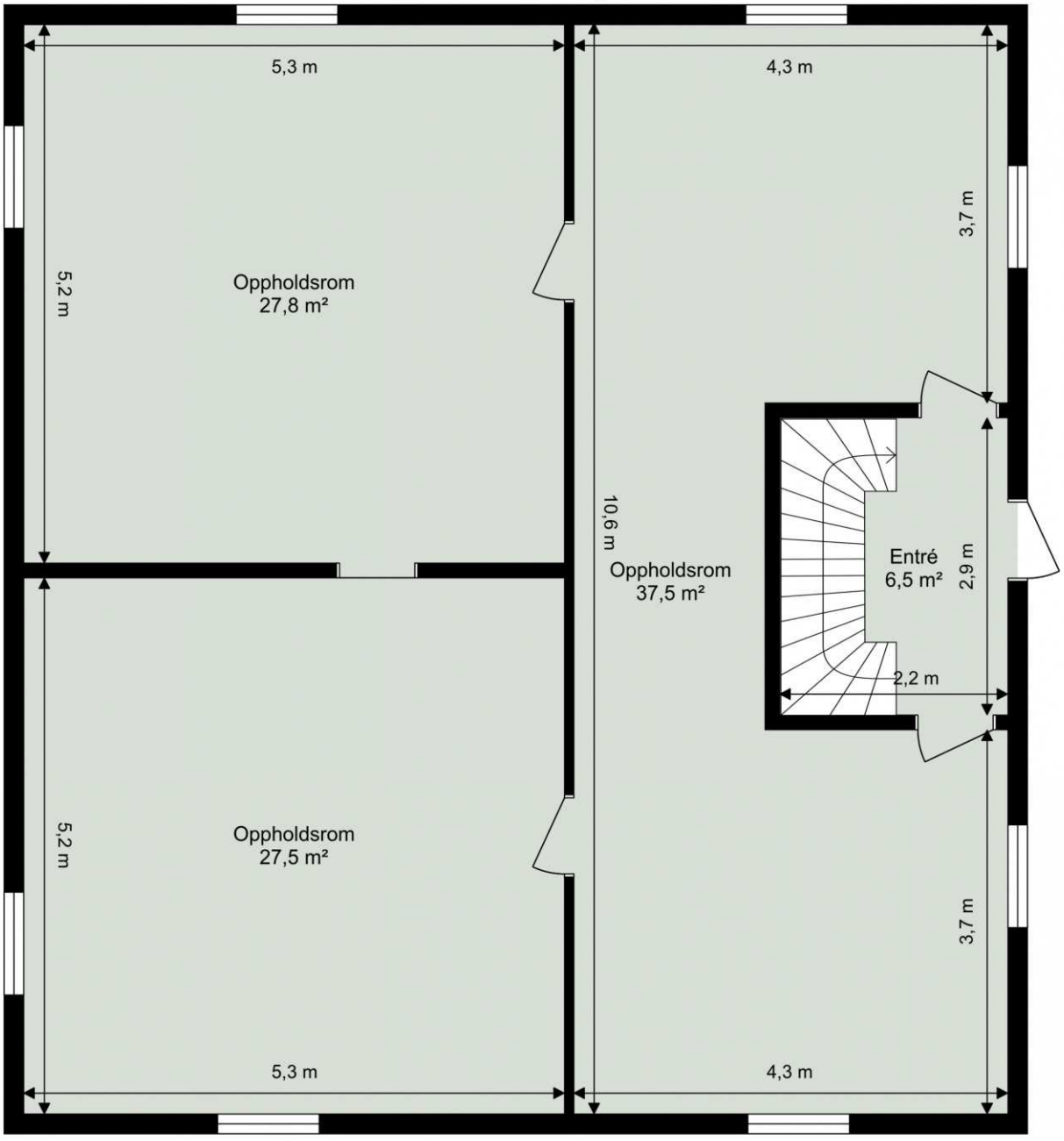
Sokkel



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

Snøheimvegen 136, Gruvehytta

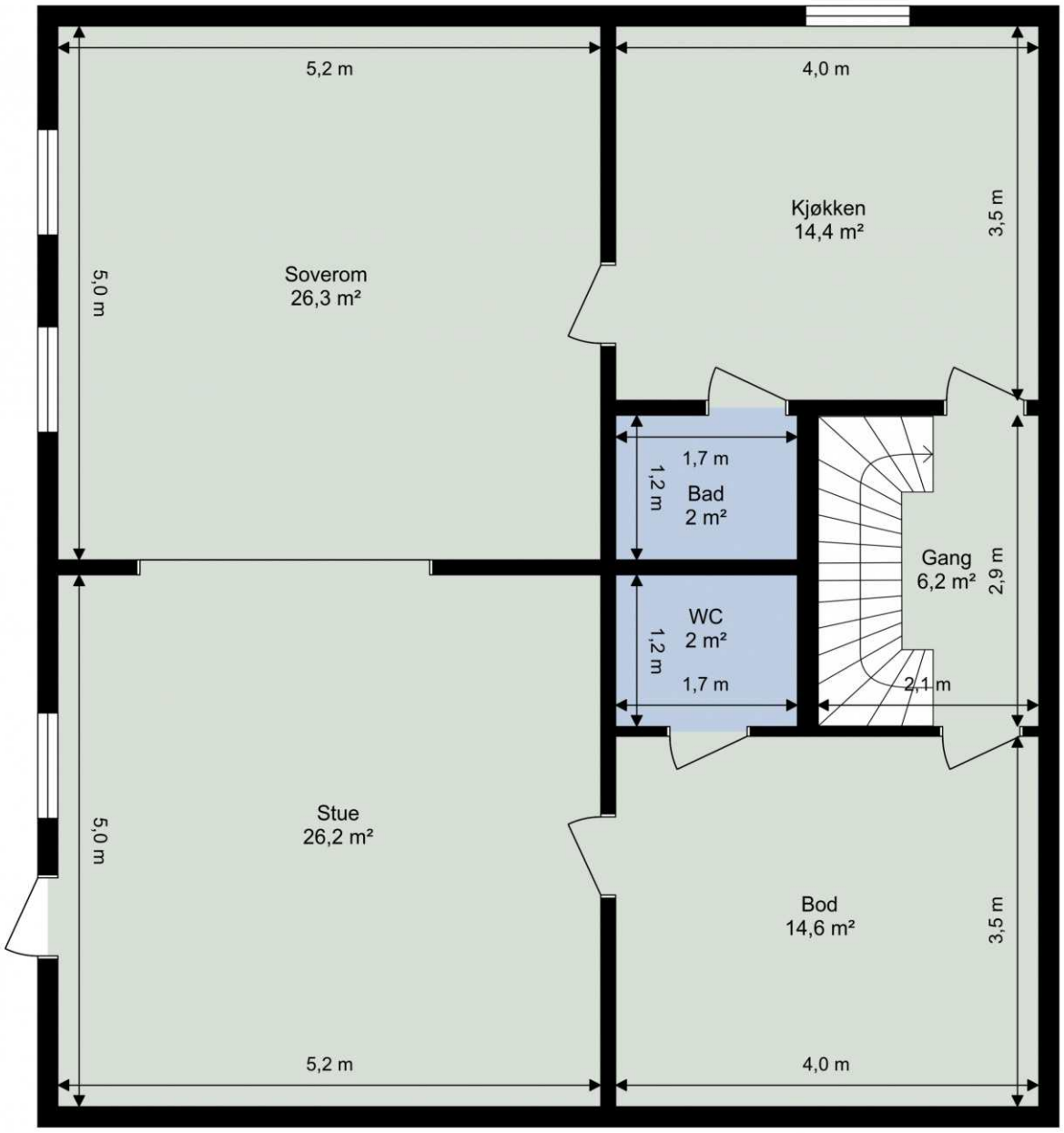
1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

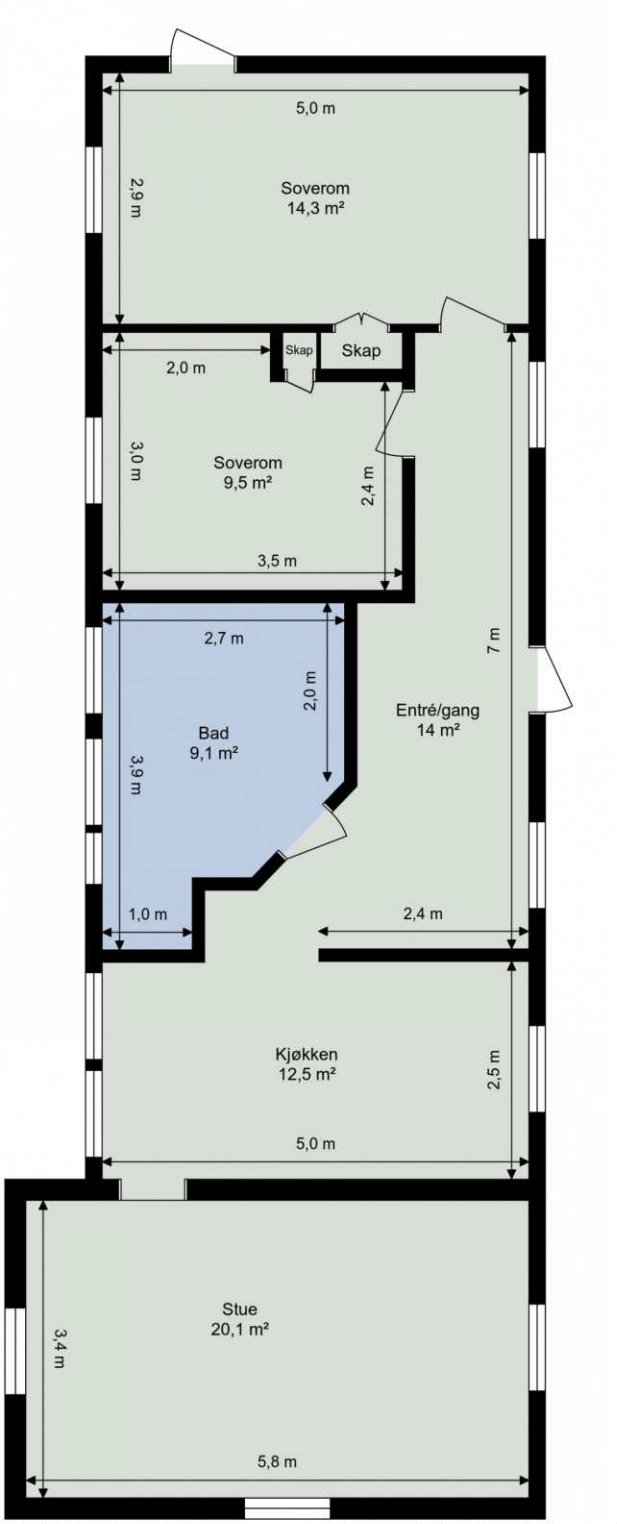
Snøheimvegen 136, Gruvehytta

Sokkel



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

Snøheimvegen 138, Tomtesætra
1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

Jordskifteavgjørelsen gjelder
Jordskifteavgjørelsen gjelder den endelige jordskifteløsningen med utforming av vedtekter og andelsfordeling, saklig og geografisk avgrensing og sakskostnadene for jordskifteretten, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav a, g og h.

Hjemmel
Jordskifteavgjørelsen blir gjort med hjemmel i jordskifteloven §§ 3-8, 3-10, 7-1, 7-4 og 7-6.

Bakgrunn
Kravet kom inn til jordskifteretten 11.06.2020. Saken ble krevd av Statskog SF. Kravet gjelder bruksordning på veg. I forbindelse med at Forsvaret avvikler skytefeltet på Hjerkinn vil de overføre sin andel i veg og bru over jernbanen. Forsvaret ønsket å overføre vegen enten til et veglag eller til Statskog. Statskog ønsker ikke å overta vegen alene, og har krevd sak for å etablere et veglag og få på plass en bruksordning.

Første rettsmøte i saken ble gjennomført 15.10.2020. På bakgrunn av rettsmøtet utarbeidet jordskifteretten forslag til bruksordning datert 23.07.2021. Partene fikk forslaget tilsendt med merknadsfrist 27.08.2021. Det kom inn merknader fra Den Norske turistforening, Norsk villreinsenter og Bane Nor SF. Merknadene ble oversendt alle partene med ny merknadsfrist. Det kom da inn merknad fra Marita Oline Raanes.

Jordskifteretten innkalte til nytt møte 24.11.2021 for gjennomgang av forslag og innkomne merknader. I møtet ble det diskutert hvordan de som har bruksrett til Vålåsjøhøvegen skal håndteres i denne saken. For å sikre at disse eiendommene får tinglyst vegrett i vegen Hjerkinn-Tverrfjellet ble alle eiendommer med bruksrett til Vålåsjøhøvegen tatt inn som parter i saken, slik at avgjørelsen kan tinglyses på eiendommene.

På bakgrunn av rettsmøtet ble det utarbeidet nytt forslag til bruksordning, datert 13.12.2021. Forslaget ble utsendt med merknadsfrist 10.01.2022. Det kom inn merknad fra Telenor Infra As, Marita Oline Raanes og Foreningen Jora beitelag. Dokumentene ble utsendt med merknadsfrist 10.02.2022. I oversendingsbrevet datert 20.01.2022 foreslo retten at det kunne gjøres noen endringer i bruksordningen for å imøtekomme de merknadene som var innkommet. Det kom ikke inn noen merknader.

Den 28.04.2022 sendte jordskifteretten ut forslag til endringer i bruksordningen i tråd med rettens brev av 20.01.2022. Det ble gitt merknadsfrist til 12.05.2022.

Norsk villreinsenter kom da med merknader, og viste også til at de ikke hadde mottatt rettens brev av 20.01.2022. Merknaden ble utsendt til alle parter med merknadsfrist 07.06.2022. Det kom ingen flere merknader innen fristen.

Etter dette ble jordskifteretten oppmerksom på at gnr. 1 bnr. 1 fnr. 59, eid av Grundfond AS, ikke var tatt inn som part i saken da retten hadde registrert feil festenummer på eiendommen. Saken ble forkynt for Grundfond AS. I epost mottatt 01.08.2022 kom Grundfond AS med merknad om at de ønsker å være medeier i vegen. Merknaden ble utsendt til alle parter med merknadsfrist 19.08.2022. I oversendingsbrevet foreslo retten noen endringer i vedtektene.

Moskusstuggu v/Marita Oline Raanes kom med merknad mottatt 15.08.2022. Denne ble utsendt med merknadsfrist 07.09.2022. Det har ikke kommet inn merknader etter dette.

Jordskifteretten mener saken er godt opplyst og at partene har fått komme med sine synspunkter, og at saken er klar til avslutning. I gjennomgang av merknader omtales i hovedsak innkomne merknader til det siste forslaget til bruksordning.

Partenes merknader

Moskusstuggu har i hovedsak anført

Moskusstuggu har merknader til avstemmingsreglene, og ønsker at alle har lik stemmerett. Moskusstuggu påpeker at med krav til 2/3 flertall vil Norsk villreinsenter og DNT ha flertall, og dermed ha full kontroll på vegen. De ber om at jordskifteretten lager en løsning der medeierne har medbestemmelse, og avstemmingsreglene ikke settes slik at kun to andelseiere kan trumfe gjennom endringer. Ved 2/3 flertall vil det alltid være stor sjanse for at Villreinsenteret og DNT kan vanskeliggjøre aktivitet, spesielt vinterstid, som fordrer en bedre vegstandard enn dagens standard og også behov for å kunne benytte ulike arealer langs med vegen.

Moskusstuggu stiller spørsmål ved hvorfor styreleder har dobbeltstemme når det er 3 representanter i styret, jf. § 7-3.

Videre stiller de spørsmål ved hvem som kan påberope seg at noe er til urimelig skade for mindretallet og hvordan dette avgjøres. Selv om Moskusstuggu skulle ha sterke innsigelser mot et vedtak fordi de mener det vil være ugunstig for driften vil vedtak kunne fattes lovlig med 2/3 flertall.

De stiller også spørsmål ved om § 16.3 innebærer at flertallet i veglaget kan bestemme at vegen stenges for ferdsel vinterstid, det vil si at det kan fattes vedtak om full stopp av vinterbruk under henvisning til at vegen kan bli skadet. De ønsker at det ikke settes begrensning om brøyting kun til egen eiendom. Moskusstuggu har behov for å brøyte flere steder for å sørge for at vegen blir holdt åpen og fremkommelig, og at området er tilgjengelig for allmennheten. Moskusstuggu anmoder jordskifteretten om at brøyting primært settes ut til den aktør som har behov for brøyting og at inntekter gjennom avgifts-/bomsystem tilfaller denne aktøren.

Når det gjelder bom ber de om at retten fastsetter regler slik at avgifts-/bomsystem ikke kan treneres eller hindres ved flertallsvedtak i årsmøtevedtak og at avgifts-/bomsystemer ikke skal være av en slik art at det reduserer fysisk tilgjengelighet til næringsaktivitet.

Videre påpeker de at flere bestemmelser enn §§ 2, 13 og 17 må skjermes i forhold til vedtektsendringer.

Moskusstuggu motsetter seg ikke at Grundfond AS skal inn som medeier i vegen, men mener den foreslåtte andelen er for stor.

Norsk villreinsenter har i hovedsak anført

Norsk villreinsenter har anført at parkeringsplasser ikke inngår i vegområdet, og at dette må spesifiseres i vedtektene. Videre har de påpekt at retten til vinterbrøyting, jf. § 16.4, må gjelde fram til egen eiendom. De påpeker videre at det er urimelig at det skal kreves 5/6 flertall i §§ 6.2 og 17, og at det må være tilstrekkelig med 2/3 flertall. Norsk villreinsenter er satt opp med 50 % av andelene, og har derfor tilsvarende ansvar.

Grundfond AS har i hovedsak anført

Grundfond AS ønsker å være medeier i veglaget med anslagsvis 2 til 4 andeler. De ønsker at bom skal settes opp ovenfor innkjøringen til deres eiendom.

Jordskifterettens vurderinger
Jordskifteloven stiller vilkår som må være oppfylt for å gjennomføre en rettsendrende sak. For det første må det foreligge utjenlige eiendomsforhold, jf. jordskifteloven § 3-2. Videre må jordskifteretten kunne bedre de utjenlige eiendomsforholdene ved bruk av lovens virkemidler slik de framgår av jordskifteloven §§ 3-4 til 3-10, jf. § 3-1. I tillegg er det et vilkår i § 3-18 at ingen eiendom skal påføres tap.

Forsvarsbygg har nedlagt sin virksomhet på Hjerkinn, og ønsker å overføre vegen til Statskog SF eller til et veglag. Statskog SF ønsker ikke å overta vegen alene, og har krevd sak for å få etablert et veglag. Det finnes ikke vedtekter fra før. Jordskifteretten mener forholdene er utjenlige i dag, og at jordskifteloven kan bøte på de utjenlige forholdene.

Gjennom saken er det stilt som krav at Forsvarsbygg skal ruste opp jernbanebrua til tilfredsstillende standard før den overtas av veglaget. Forsvarsbygg har lagt frem dokumentasjon på at brua er rustet opp til tilfredsstillende standard. Jordskifteretten har skjønnsmessig fastsatt medeiernes andeler ut fra bruken av vegen. Jordskifteretten mener derfor at ingen eiendom eller bruksrett blir påført tap som følge av jordskifte.

Veglaget overtar ansvaret for hele vegen, inkludert bru over jernbanen og ferist ved jernbanebrua. Parkeringsplasser inngår ikke i vegområdet.

§ 1 Vegen
Vegens utstrekning ble diskutert i rettsmøte 24.11.2021. Moskusstuggu ønsker at parkeringsplassen på Tverrfjellet skal inngå i veglaget, mens Norsk villreinsenter AS ønsker at denne skal holdes utenom. Norsk villreinsenter AS har festeavtale på arealet med Statskog og ønsker å drifte denne selv. På denne bakgrunn er parkeringsplassen ikke tatt med. På bakgrunn av forhandlingene i rettsmøtet ble det i det etterfølgende forslag til jordskifteavgjørelse tatt inn at parkeringsplasser ikke inngår i vegområdet og at det skal sperres fysisk mot Forsvarsbygg sitt areal.

Vegområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp pluss én meter slik vegen framstår i dag. Retten finner det ikke hensiktsmessig å ta inn nøyaktige veibredder, da dette kan være ulikt på ulike deler av veien.

Veglaget har også ansvar for bru over jernbanen og ferist ved jernbanebrua.

§ 2 Formål
Når det gjelder vegstandard er det i vedtektene ikke spesifisert noen standard, det framgår at veglaget skal sørge for å opprettholde standarden på vegen ved vedlikehold og utbedring. Veglaget kan foreta større tiltak på vegen, som omlegging og standardheving.

Det er også åpnet for at det kan tas inn en fagperson som er med og vurderer hva som bør gjøres med vegen.

§ 5 Medeiere
Andelsfordelingen for vedlikeholdet blir i utgangspunktet bestemt på

grunnlag av medeiernes påregnelige og forholdsmessige bruk av vegen. I denne saken er andelene fastsatt skjønnsmessig. På bakgrunn av innkomne merknader er Grundfond AS tatt inn som medeier med to andeler, mens Den Norske Turistforening har fått redusert sin andel fra 31 til 29.

§ 5.3 Andre rettighetshavere til vegen

Parallelt med denne saken har det vært en vegsak for Vålåsjøhøvegen. Vålåsjøhøvegen og vegen Hjerkinn-Tverrfjellet er sammenfallende på den første strekningen opp fra fylkesvegen. For å sikre tinglyst bruksrett på vegen Hjerkinn-Tverrfjellet for de med rettigheter til Vålåsjøhøvegen er dette spesifisert i vedtektene.

§ 6.2 Representasjon og avstemmingsregler

Spørsmålet jordskifteretten har vurdert er om stemmegivningen må knyttes direkte til størrelsen på den andel den enkelte har i laget og at stemmegivingen skjer i samsvar med denne, eller om det det kan legges til grunn andre stemmeregler.

Jordskifteloven har ikke egne regler om hvordan flertallsvedtak i et veglag skal fastsettes.

Det er naturlig å se til reglene i sameieloven av 18. juni 1965 nr. 6, jf. §§ 4-7 og vegloven av 21. juni 1963, jf. § 55.

Hovedregelen i vegloven § 55 er lik stemmerett, men når noen i veglaget blir tillagt større plikter enn andre skal stemmeretten økes tilsvarende, jf. vegloven § 55 andre ledd.

Det vises til avgjørelse i Eidsivating lagmannsrett (LE-1988-642). I den saken hadde jordskifteretten vedtatt en bruksordning hvor alle partene i laget fikk én stemme. Lagmannsretten opphevet denne bruksordningen og begrunnet dette slik:

> *«Til dette bemerker lagmannsretten at ved tingsrettslig sameie er ordningen stemmerett etter andelens størrelse, jfr. Jordloven § 31 og sameieloven § 7. Når jordskifteretten i medhold av jordskifteloven § 34 er kommet til en annen beslutning kreves en nærmere begrunnelse. Når en slik begrunnelse mangler, til tross for at dette spørsmål har vært omstridt, må dette føre til at denne del av jordskifterettens avgjørelse må oppheves og saken henvises til fortsatt behandling i jordskifteretten. Det vil da kunne bringes på det rene om de særegne forhold er av en slik art at det er rettslig grunnlag for den fastsatte stemmerettordning.»*

Denne avgjørelsen fra Eidsivating lagmannsrett er drøftet i sak for Gulating lagmannsrett (LG-2016-40566). Lagmannsretten har drøftet avgjørelsen og konkludert med at det må gis en nærmere begrunnelse dersom stemmeandelene ikke skulle samsvare med eierandelene. Videre har Gulating lagmannsrett poengtert at en begrunnelse i seg selv ikke er nok. Begrunnelsen må også inneholde moment som avdekker de spesielle forhold som gir grunnlag for at man kan fravike hovedregel om stemmerett etter andel:

> *«Etter lagmannsrettens syn må det noe meir til enn at ein av partane har fleirtal. Det må i tillegg påvisast at dette fleirtalet fører til at eigedomane omfatta av sake vert vanskeleg å utnytte, eller at fleirtalet si makt medfører tap for nokon av partane».*

Slik retten forstår det er Moskusstuggu redd for at Den Norske Turistforening og Norsk villreinsenter skal kunne gjøre vedtak som er til ulempe for Moskusstuggu sin drift. Det er

blant annet vist til behovet for mulighet til vinterbrøyting og at vinterbrøyting krever enn høyere standard enn det vegen har i dag. Når det gjelder vinterbrøyting omtales dette i tilknytning til punkt 16.4.

Når det gjelder standard så er det opp til veglaget å vedta eventuell standardheving. Retten er av den oppfatning at avstemming må stå i forhold til det kostnadsansvaret den enkelte medeier har. For å kunne endre maktbalansen i laget må det foreligge spesielle forhold som gir grunnlag for det. De to aktørene som har 80 % av andelene må også dekke 80 % av kostnadene ved eventuelle utbedringer og vedlikeholdstiltak. Det er dermed vanskelig å komme bort fra at disse medeierne også har flertall ved avstemming. Det ville innebære at medeiere får større innflytelse enn ansvaret tilsier, og at medeiere med en liten andel kan få gjennom investeringer som andre medeiere må ta størstedelen av kostnaden med. Retten er av den oppfatning at det ikke foreligger spesielle forhold som gir grunnlag for at man skal fravike hovedregelen.

Andelsfordelingen gjelder for normal drift og konkrete utbedringstiltak, jf. vedtektene § 13. For større tiltak som omlegging av vegen og standardheving, skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

Dersom en medeier mener det er behov for investeringer eller utbedringer kan dette også gjennomføres som egen sak etter jordskifteloven § 3-9 «Pålegg om felles tiltak og pålegg om felles investeringer».

Retten har kommet til at det ikke er grunn til å avvike fra regelen om at stemmegivning skjer etter andel og at vedtak fattes ved alminnelig flertall for andre vedtak. For investeringer over kr 50 000 kreves 2/3 flertall.

§ 7.3 Avstemningsregler

Det framgår av bestemmelsen at styret er vedtaksført når hele styret er innkalt lovlig og mer enn halvparten av medlemmene (inkludert eventuell vararepresentant) er til stede. Det vil si at styret er vedtaksført når to medlemmer møter. Dette er grunnen til at det er tatt inn at stemmelikhet blir avgjort av styreleders stemme.

§ 8 Mindretallsvern

Med mindretallsvern menes at flertallets vedtak ikke må føre til usaklig forskjell på rettighetene til flertallet og mindretallet. Vedtak som gir flertallet urimelige fordeler til skade for mindretallet vil kunne settes til side. Da to aktører har flertall alene blir det særs viktig å fastsette regler for mindretallsvern. Mindretallsvern omtales i vedtektene § 8. Det er årsmøte eller styret som må vurdere om vedtak er i strid med mindretallsvernet. Medeier som mener at flertallsvedtak er i strid med mindretallsvernet kan bringe spørsmålet inn for domstolene. Det følger av vegloven § 54 tredje og fjerde ledd at en som er uenig i en avgjørelse tatt av veglaget, kan kreve spørsmålet avgjort av jordskifteretten ved skjønn. Det er en frist på tre måneder for å begjære skjønn. Vedtak som mindretallet mener går utover deres vern kan også prøves for de ordinære domstoler. For å sikre at mindretallsvernet ikke fjernes eller svekkes, så kreves det enstemmighet ved vedtektsendringer, jf. vedtektene § 17.

§ 11 Valgnemnd

Frist for å gjøre innstilling til valg kjent for styret er endret til 1. februar i samsvar med at årsmøtet skal avholdes innen 1. mars.

§ 14.1 Bomavgift eller sesongavgift/årsavgift

I rettsmøte 24.11.2021 var det enighet om at det skal settes opp bom. Det er derfor tatt inn i vedtektene at veglaget skal sørge for at det blir satt opp bom. Det kan derfor ikke ved flertallsvedtak hindres at det blir satt opp bom. Plassering av bom og system for bompengeinnkreving vedtas av veglaget. Bomavgift eller sesongavgift/årsavgift fastsettes i samsvar med § 14.1. Bomavgifter skal godkjennes av kommunen. Det framgår av vedtektene § 1 at vegen skal være åpen for allmenn ferdsel når dette er forsvarlig. Det vil derfor ikke være i tråd med vedtektene å stenge vegen fysisk med en låst bom.

§ 16.4 Spesielt om vinterbruk og vinterdrift

Når det gjelder vinterbrøyting framgår det av vedtektene § 2 at veglaget ikke kan motsette seg vinterbrøyting i samsvar med § 16.4. Det innebærer at medeiere som ønsker å brøyte vil ha rett til å gjøre dette for egen regning. Det er også tatt inn at bominntekter i vinterperioden skal tilfalle den som brøyter. Retten er av den oppfatning at det er de som ønsker brøyting, som har rett og plikt til å sørge for gjennomføring av dette. Dersom flertallet i veglaget ikke ønsker brøyting, kan heller ikke veglaget bestemme hvem som skal stå for eventuell brøyting.

Det er uenighet om det i vedtektene skal inntas at retten til brøyting gjelder fram til egen eiendom. Det er veglaget som har den faktiske og rettslige rådigheten over vegen. Retten ser det slik at alle medeierne er medeiere i hele vegen, og dermed har de også rett til å brøyte hele vegen for egen regning. Retten til brøyting er knyttet til det som omfattes av «Vegen» jf. § 1. Det er dermed ikke anledning til å brøyte parkeringsplasser.

Moskusstuggu har stilt spørsmål ved om veglaget ved flertallsvedtak kan stenge vegen om vinteren under henvisning til vedtektene § 16.3 om at vegen kan bli skadet. Retten bemerker at det framgår av vedtektene at medeiere har rett til vinterbrøyting. Et vedtak om at vegen ikke kan brøytes fordi den kan bli skadet eller at vegen skal stenges om vinteren, vil etter rettens syn være i strid med vedtektene. Et vedtak etter § 16.3 må knytte seg til mere spesifikke restriksjoner, f.eks. begrensinger på kjøring med tunge kjøretøy i telcløsningsperioden.

§ 17 Vedtektsendringer

For å ivareta mindretallsvernet har retten kommet fram til at det for vedtektsendringer kreves enstemmighet. Det innebærer at flertallet f.eks. ikke kan frata medeier retten til vinterbrøyting gjennom vedtektsendring.

I. Saklig og geografisk avgrensing

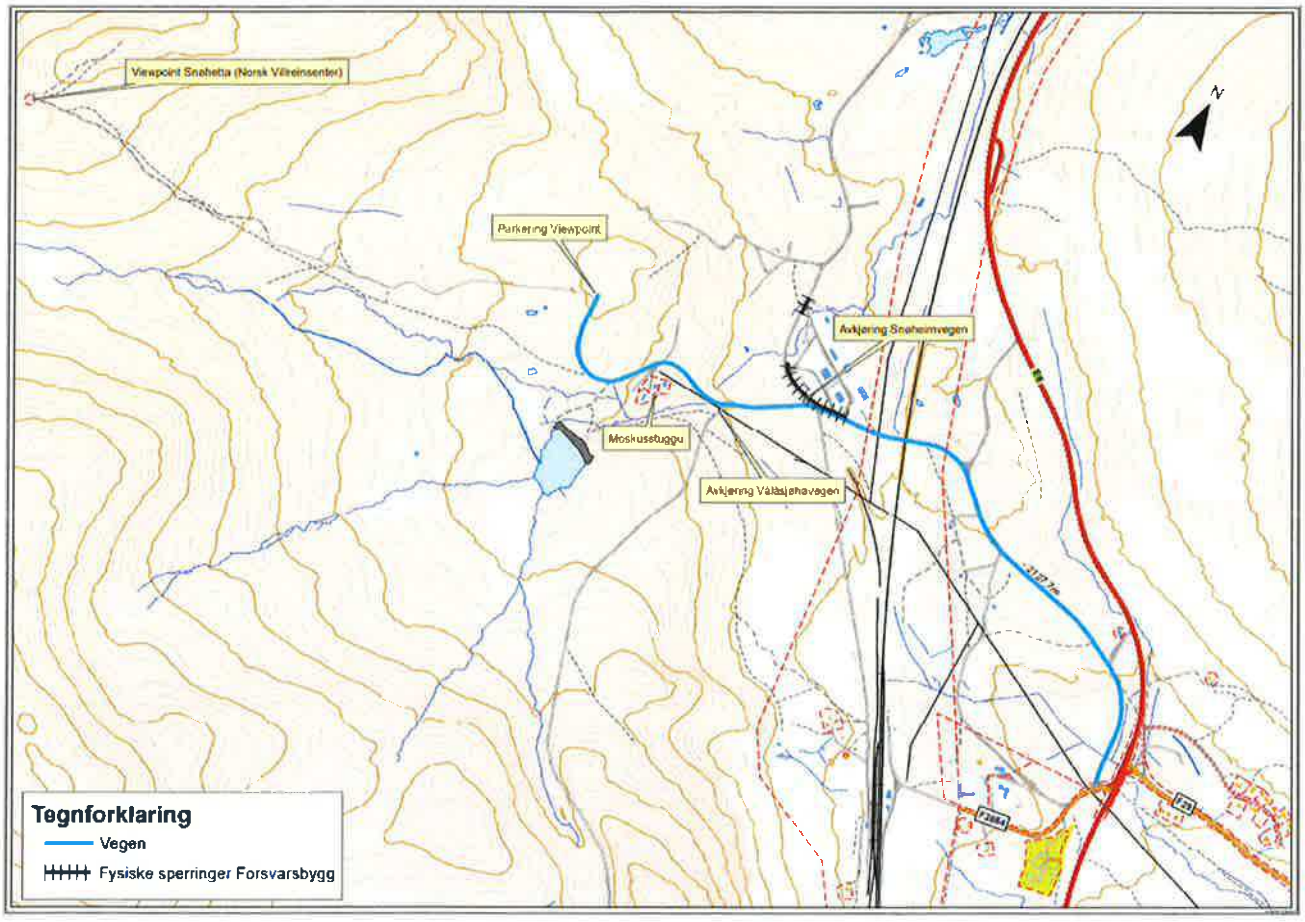
Retten skal avgrense saken saklig og geografisk i samsvar med kravet som er reist. På bakgrunn av kravet og rettsmøte den 15.10.2020 og 24.11.2021 fastsetter retten den saklige og geografiske avgrensinga av saken, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd, bokstav a, jf. jordskifteloven § 6-9 slik:

- Saken avgrenses til å gjelde bruksordning og oppretting av veglag, jf. jordskifteloven §§ 3-8 og 3-10 med vedtekter og andelsfordeling.
- Jordskifteområdet omfatter vegen fra kryss ved fylkesveg til start parkeringsplass på Tverrfjellet - Viewpoint snøhetta. Eiendommer framgår av vedtektene § 5.

II. Vedtekter for Hjerkinn – Tverrfjellet veglag

§ 1. VEGEN

Hjerkinn – Tverrfjellet veglag, heretter kalt veglaget, omfatter vegstrekningen fra kryss med fylkesveg og opp til start parkeringsplass på Tverrfjellet (viewpoint Snøhetta) i Dovre kommune, slik det framgår av kart inntatt under.



Vegområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp pluss én meter. Jernbanebrua, ferist ved jernbanen og areal for bom inngår i vegområdet. Parkeringsplasser inngår ikke i vegområdet.

Vegen skal avgrenses fysisk mot det tidligere anlegget til Forsvarsbygg med stabbesteiner eller liknende.

Vegen skal være åpen for allmenn ferdsel når dette er forsvarlig.

I samsvar med rettsbok fra møtet 24.11.2021 skal veglaget sørge for at det blir satt opp bom. Plassering av bom og system for bompengeinnkreving vedtas av veglaget. Bomavgift eller sesongavgift/årsavgift fastsette i samsvar med § 14.1.

§ 2. FORMÅL

Vegen skal tjene medeiernes interesser som adkomst til eiendommene.

Veglaget skal sørge for å opprettholde standarden på vegen ved vedlikehold og utbedring.

Veglaget kan foreta større tiltak på vegen, som omlegging og standardheving.

Ved behov kan styret på eget initiativ eller etter krav fra en medeier ta med en fagperson som er med og vurderer hva som bør gjøres med vegen. Vurderingen fra fagperson er rådgivende, avgjørelsen ligger til medeierne.

Veglaget kan ikke motsette seg vinterbrøyting i samsvar med § 16.4.

§ 3. ANSVAR

Veglaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5.1 (pro rata-ansvar), jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 4. RÅDIGHET OVER VEGEN

Eierskapet til vegen disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over vegen utøves av veglagets styre på vegne av medeierne.

Vegen ligger som en bruksrett på de eiendommer den går over.

§ 5. MEDEIERE

§ 5.1 Medeiere og andeler

Eier av eiendom som har andel, er medeier. Andelene i veglaget framgår av tabell inntatt under.

Eiendom gnr/bnr	Eier	Andel
1/4	Bane Nor	4
87/1/304	DNT	29
1//1/95	Moskusstuggu v/Marita Oline Raanes	3
1/138	Moskusstuggu v/Marita Oline Raanes	3
1/1/98	Moskusstuggu v/Marita Oline Raanes	3
1/1/92, 1/1/97	Norsk villreinsenter	50
87/1, 1/1	Jora Beitelag	2
1/1, 1/1/7	Statskog	4
1/1/59	Grundfond AS	2
Sum		100

Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til vegen og ikke har annen vegadkomst.

Andelene er grunnlaget for medeiernes rettigheter og plikter i veglaget.

Medeierne har plikt til å informere styret om forhold som er av interesse for veglaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon og skade på vegen. Endret utnytting av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen – jf. § 16.2, skal meldes til styret så tidlig som mulig. Eierskifte og fradelinger skal meldes til styret senest innen tre uker fra eierskifte/fradeling er offisielt gjennomført.

Medeierne må rette seg etter vedtektene og vedtak i årsmøtet og styret.

§ 5.2 Endring av medeierskap og andeler
Medeier kan søke om opphør av eierskap når eiendom får annen vegadkomst. Årsmøtet avgjør søknaden. Opphør av eierskap gir ikke krav på noen andel av veglagets formue.

Ved endring av utnytting av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen – jf. § 16.2, kan andelen endres. Årsmøtet avgjør om andelen skal endres.

Fradelt ny eiendom blir medeier i vegen når årsmøtet krever engangsvederlag etter § 15 og dette betales.

Eier av eiendom som ikke er medeier, kan søke om å få bli medeier. Årsmøtet avgjør søknaden – se § 15 om betaling av engangsvederlag.

Eiendom med nytt medeierskap skal av årsmøtet tildeles en andel som står i forhold til andre medeieres andel og bruk av vegen.

Totalrevidering av andelene kan gjøres dersom forutsetningene for gjeldende fordeling er endret vesentlig. Totalrevidering er ikke grunnlag for endring av tidligere fordeling av anleggskostnader.

5.3 Andre rettighetshavere til vegen
Følgende har bruksrett til vegen mot å betale bomavgift eller årsavgift fastsatt av veglaget:

Eier	Gnr. og bnr. i Dovre kommune
Marit Tømmerås	Gnr. 1 bnr. 4, fnr. 2
Einrun Gangaunc og Arild Kristoffer Søntvedt	Gnr. 1 bnr. 35
Elisabeth Holum og Bård Johansen	Gnr. 1 bnr. 37
Åse Lervik	Umatrikulert eiendom
Else Marie Tømmerås	Umatrikulert eiendom
Dovre kommune	Gnr. 1 bnr. 1 fnr. 22
Forsvarsbygg	Gnr. 87 bnr. 1 fnr. 3
Meteorologisk institutt	
Fjellnett AS	
Telenor Infra AS	Gnr. 1 bnr. 1 fnr. 85

Forholdet til Vålåsjøhøvegen.
Jora beitelag er medeier i veglaget. Øvrige rettighetshavere til Vålåsjøhøvegen har bruksrett til vegen mot å betale eventuell bomavgift. Dette gjelder følgende eiendommer (dersom ikke annet framgår er eiendommene i Lesja kommune):

Navn	Eiendom	Festenummer (ikke tinglyst)
Odd Arne Joramo		156/1/372
Bjørn Steinar Smeby	156/1/357	
Thomas Kronberget		156/1/356
Erland Inge Bostad	17/3 (Dovre)	156/1/360
Per Gerhard Lund-Larsen		156/1/359 og 367
Ola Rolstad	133/1	
Lasse Gräbing Sønstebø	140/1	156/1/361

Anne Elisabeth Sønstebø	140/2	
Per Øyvind Nørstebø, Kai Oddveig Holen	137/1	156/1/362
Ola Bergithon Killi	17/1 (Dovre)	156/1/411
Arne Rolstad	134/3	156/1/363
Hans Jostein Nørstebø	135/1	156/1/365
Endre Håvard Amundgård	139/1	156/1/368
John Magne Skaalsgaard	136/1	156/1/370
Snefrid Olaug Ødegård	135/4	156/1/364
Geir Lae Solberg		156/1/371
Telenor Infra AS	1/1/85 (Dovre)	
Bane Nor AS		1/1/9076
Hildegunn Bergdomås	9/1 (Dovre)	156/1/366
Jon Nørstebø	137/3	156/1/369, 87/1/300 (Dovre)
Lesja Fjellstyre		156/1/358

§ 5.4 Andre brukere av vegen
Vegen er åpen for alminnelig ferdsel når dette er forsvarlig, eventuelt mot å betale bomavgift, eller årsavgift/sesongavgift jf. 14.

§ 6. ÅRSMØTET
Årsmøtet er veglagets øverste myndighet. Alle medeiere har møterett på årsmøtet.

§ 6.1 Innkalling
Ordinært årsmøte skal holdes innen 1. mars hvert år.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må meldes skriftlig til styret innen 15. januar. Alle saker fremmet til behandling som sak i årsmøtet innen fristen, skal føres opp på sakslisten.

Styret innkaller til årsmøtet. Innkallingen skal skje med minst tre ukers varsel. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medeierne. Innkalling kan gjøres pr. e-post. Sakslisten skal følge innkallingen. Årsmelding, revidert regnskap, forslag til tiltaksplan med budsjett og valgnemnda sitt forslag til valg skal være vedlagt. Ved forslag om vedtektsendring skal det konkrete forslaget være vedlagt innkallingen.

Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Punktene under § 6.3 er vanlige årsmøtesaker, og skal være oppført i sakslisten.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler
Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn medeiere kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakter for mer enn to eiendommer. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg har hver medeier stemmerett i samsvar med sin andel, jf. § 5.1. Dersom alle er enige om det, kan avstemminger skje ved at hver medeier har én stemme. Personlig sameie bør ved avstemning avgi en felles stemme for eiendommen.

For investeringer over kr. 50.000 (justert mot KPI) kreves det at 2/3 flertall av andelene stemmer for.

For vedtektsendring, jf. § 17 kreves det enstemmighet.

Andre vedtak på årsmøtet blir avgjort med alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene beregnet etter andeler. Ved flere enn to alternative vedtaksforslag, tas alternativet med færrest stemmer bort i hver avstemningsrunde, inntil ett av alternativene får alminnelig flertall. Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning.

§ 6.3 Årsmøtet skal:

(1) Velge møteleder
(2) Velge protokollfører
(3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
(4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
(5) Behandle årsmelding og revidert regnskap
(6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett: Blant annet vedta eventuell øvre beløpsgrense for anbud styret har myndighet til å godta
(7) Vedta utligninger etter § 13 og vegavgifter etter § 14
(8) Gjennomføre valg av
- Styreleder for to år dersom denne er på valg
- Styremedlem(-mer) som er på valg for to år
- Vararepresentant som er på valg for to år
- Medlem(-mer) i valgnemnda som er på valg for to år. Årsmøtet avgjør hvem som skal være leder i valgnemnda
- Intern revisor for to år dersom denne er på valg

(9) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten.

Årsmøtet kan blant annet:

- Delegere myndighet og arbeidsoppgaver til styret
- Vedta godtgjørelse til styrelederen og andre i styret
- Vedta retningslinjer for vinterdrift, dvs. når det skal brøytes, strøs og skrapes
- Vedta leie av hjelp til regnskapsføring og fakturering
- Vedta endringer av vedtektene
- Vedta etablering av bom

§ 6.4 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst 1/5 av medeierne krever det. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i sakslisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers de samme som for ordinært årsmøte.

§ 7. STYRET

§ 7.1 Sammensetning

Veglaget blir ledet av et styre på tre medlemmer. Det er én vararepresentant til styret.

Styrelederen velges på årsmøtet. Styret velger selv etter hvert årsmøte hvem i styret som skal være sekretær og kasserer.

Regnskapsføringen kan etter avgjørelse av årsmøtet, utføres av andre enn styret.

§ 7.2 Innkalling

Styrelederen innkaller til styremøtet. Innkalling skal skje skriftlig. Innkalling kan gjøres pr. e-post. Sakslisten og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.

Innkalling sendes også vararepresentanten. Styret kan bestemme at vararepresentant skal møte fast.

Styremøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller når minst to i styret krever det.

§ 7.3 Avstemningsregler

Styret er vedtaksført når hele styret er innkalt lovlig og mer enn halvparten av medlemmene (inkludert eventuell vararepresentant) er til stede. Vedtak blir avgjort ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle har lik stemmerett, men stemmelikhet blir avgjort av styreleders stemme.

Medlem i styret må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som denne har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 7.4 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede driften av veglaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:

(1) Føre tilsyn med vegen, stikkrenner, veggrøfter, vegarbeid m.m.
(2) Sørge for vedlikehold og utbedring i samsvar med vedtatt tiltaksplan
(3) Innhente og godta anbud om tiltak på vegen eller vinterdrift
(4) Ved tiltak som innebærer utviding av vegområdet eller rydding av vegetasjon utenfor vegområdet, skal styret varsle grunneier om det planlagte tiltaket minst to måneder før anleggsstart. Styret skal innhente grunneiers samtykke til tiltaket (tiltredelse) og avtale ev. erstatning for inngrepet
(5) Sørge for nødvendig skilting langs vegen og godkjenne andre sin skilting langs vegen
(6) Forebygge skade på vegen ved å sette i gang arbeid og/eller regulere kjøring – jf. § 16.3
(7) Sørge for utbedring etter skade på vegen, blant annet avgjøre kostnadsansvar ved påført skade, jf. § 16.1 andre avsnitt. Skadevolder skal varsles før avgjørelse om kostnadsansvar
(8) Forebygge og håndtere naturskade. Styret kan iverksette nødvendige tiltak for å forebygge naturskade. Oppstår det naturskade som kan berettige erstatning fra Statens naturskadeordning, må styret dokumentere skaden før utbedring og søke om erstatning i tide
(9) Sørge for innkreving av utligninger, vegavgifter og engangsvederlag. Betales ikke fakturert beløp ved forfall, kan det pålegges rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer. Styret kan iverksette tvangsinndriving av skyldig beløp
(10) Innkalle og arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap
(11) Vurdere og fremme saker som må behandles i årsmøtet. Fremme forslag til årsmøtet om utligninger, vegavgifter, engangsvederlag og tiltaksplan med budsjett
(12) Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon
(13) Føre protokoll fra styremøte. Alle tilstedeværende skriver under protokollen. Alle medeierne har rett til innsyn i protokollen
(14) Sende ut kopi av årsmelding og protokoll fra årsmøtet til medeierne
(15) Gi nødvendig informasjon til andre brukere av vegen
(16) Tegne forsikring for vegen

(17) Foreta innmelding av veglaget i aktuelle offentlige registre (f.eks. Enhetsregisteret og momsregisteret)
(18) Avgjøre spørsmål fra personer, foreninger o.l. om bruk av vegen.

§ 8. MINDRETALLSVERN
Vedtak i årsmøtet og av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

§ 9. SIGNATURRETT
Styreleder en og et styremedlem i fellesskap har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP
Regnskapsåret følger kalenderåret. Regnskapet for foregående år skal være avsluttet innen 10. februar.

§ 11. VALGNEMND
Årsmøtet velger to personer som er valgnemnd. Valgnemnda skal komme med forslag til styreleder, medlemmer i styret, vararepresentanter til styret, medlemmer i valgnemnda og revisor.

Innstilling til valg, skal gjøres kjent for styret innen 1. februar.

§ 12. INNTEKTER
Innbetalte utligninger, vegavgifter og engangsvederlag, jf. §§ 13, 14 og 15, er felles inntekter for veglaget.

Overskudd skal brukes til driften av veglaget, og kan som hovedregel ikke utdeles som utbytte.

§ 13. KOSTNADER
Kostnader som ikke blir dekket av vegavgifter og andre inntekter, skal utlignes på medeierne. Slik utligning kan innkreves på forhånd for nødvendig inndekking av kostnader til normal drift og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete utbedringstiltak.

Kostnader med vedlikehold og utbedringer skal utlignes etter andelene i § 5.1.

For større tiltak som omlegging av vegen og standardheving, skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

§ 14. VEGAVGIFTER

§ 14.1 Bomavgift eller sesongavgift/årsavgift
Bomavgift er avgift ved enkeltpassering i bom. Bomavgift må godkjennes av kommunen, jf. vegloven § 56.

Veglaget kan tilby sesongavgifter eller årsavgift istedenfor bomavgift. Betalt sesongavgift eller årsavgift gir fritak fra å betale bomavgift i den perioden avgiften gjelder.

§ 14.2 Særlig avgift

Årsmøtet kan bestemme, eller det kan avtales med styret, at medeier eller annen bruker skal betale en særlig avgift ved tidsavgrenset og betydelig merbruk av vegen.

§ 15. ENGANGSVEDERLAG FOR MEDEIERSKAP

Årsmøtet avgjør om det skal kreves engangsvederlag for nytt medeierskap, jf. § 5.2. Årsmøtet fastsetter engangsvederlaget.

Betalt engangsvederlag gir medeierskap i vegen.

Ved fradeling av eiendom, skal engangsvederlaget betales av medeieren som fradeler eiendommen.

Ved innvilget søknad om nytt medeierskap, skal engangsvederlaget betales av søkeren.

§ 16. BRUK AV VEGEN

§ 16.1 Generelt om bruk av vegen

Ferdsel må skje slik at det ikke skader vegen eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av vegen.

Den som påfører vegen skade, og da særlig ved brudd på regulering av bruken etter § 16.3, kan styret gjøre ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden etter § 7.4 (7).

Det skal ikke legges hindringer på vegområdet. Parkering skal ikke skje på vegområdet, med unntak for tilrettelagte parkeringsplasser.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på vegområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

§ 16.2 Utvidet bruk av vegen

Ved varig og betydelig utvidet bruk fra medeier, kan årsmøtet fastsette vilkår eller det kan avtales utføring eller dekking av kostnader med nødvendige tiltak på vegen dersom denne ikke har en standard for å tåle slik utvidet bruk. I slike tilfeller kan også andel for medeier endres, jf. § 5.2.

§ 16.3 Regulering av bruk

Årsmøtet kan fatte vedtak om årlige gjentakende restriksjoner om kjøring i perioder det er risiko for at vegen kan bli skadet. Det kan overlates til styret å fastsette nærmere datoer for start og slutt på perioder med gjentakende restriksjoner.

Styret kan i tillegg foreta nødvendig regulering av bruk når det oppstår særlige forhold som kan medføre at vegen blir skadet.

§ 16.4 Spesielt om vinterbruk- og drift

De som ønsker brøyting har rett til å brøyte vegen for egen regning. Perioden for vintervedlikehold går fra 1. november til 15. mai. Eventuelle inntekter i denne perioden skal tilfalle den/de som brøyter.

De som brøyter er ansvarlig for kostnadene med å utbedre skade på vegen som følge av at vegen har vært brøytet.

De som ikke tar del i kostnaden med brøytingen og eventuell utbedring av vegen, har ikke rett til å bruke brøytet veg.

§ 17. VEDTEKTSENDRING
Vedtektsendring krever enstemmighet.

§ 2 (formål), § 3 (ansvar) og § 17 (vedtektsendring) kan ikke endres.

Unntak fra kravet om enstemmighet:
- Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5.1, er ikke vedtektsendring.
- Opptak av ny medeier avgjøres ved alminnelig flertall, jf. § 5.2

III. Konstituering
Ved konstituering velges ett styremedlem og ett medlem til valgnemnd for ett år.

IV. Interimstyre
For å drifte veglaget fram til første årsmøte består styret av:
- DNT v/Jan Erik Reiten
- Norsk Villreinsenter v/Raymond Sørensen
- Moskusstuggu v/Odd Morten Taagvold

V. Ikrafttredelse og andre frister
Saken trer i kraft når avgjørelsen er rettskraftig.

VI. Kostnader til jordskifteretten
Sakskostnader er gebyr til staten. Gebyret skal regnes ut i samsvar med jordskifteloven §§ 7-2 til 7-4. Kostnadene beregnes i rettsgebyr. Rettsgebyret på kravtidspunktet var på kr. 1 172. Kostnadene med saken består av inngangsgebyr på 5R, som utgjør kr. 5 860 og partsgebyr på 2R, kr. 2 344, pr. part. Det er registrert 52 parter i saken. For beregning av partsgebyret har jordskifteretten lagt til grunn de partene som er medeiere i vegen. Det er dermed beregnet partsgebyr for 6 parter.

Inngangsgebyr	kr	5 860
Partsgebyr	kr	14 064
Sum	kr	19 924

Med hjemmel i jordskifteloven § 7-5 kan jordskifteretten øke eller redusere gebyret, dersom arbeidstiden i sakene avviker klart fra det som er vanlig. Med bakgrunn i arbeidsmengde og at mange gjennom denne saken har fått siket sin bruksrett, settes gebyret til kr. 30 000.

Sakskostnadene skal fordeles på partene etter nytte, jf. jordskifteloven § 7-6 første ledd. Sakskostnadene er fordelt på medeierne etter andel.

Navn	Skal betale kr	Har betalt kr	Skylder kr	Til gode kr
Statskog Sf	1 200	5 860		4 660
Stiftelsen Norsk Villreinsenter	15 000		15 000	
Marita Oline Raanes	2 700		2 700	
Bane Nor Sf	1 200		1 200	

Den Norske Turistforening Oslo og Omegn	8 700		8 700	
Foreningen Jora Beitelag	600		600	
Grundfond AS	600		600	
Sum	30 000	5 860	28 800	4 660

Faktura blir sendt fra «Domstolene i Norge». Betalingsfristen går fram av fakturaen.

VII. Tinglysing og matrikkelføring

Når saken er rettskraftig, vil utdrag av saken bli tinglyst på følgende eiendommer:

Kommune	**Gnr.**	**Bnr.**	**Fnr.**
Dovre (3431)	1	1	
Dovre (3431)	1	1	92
Dovre (3431)	1	1	95
Dovre (3431)	1	1	97
Dovre (3431)	1	1	98
Dovre (3431)	1	4	
Dovre (3431)	1	4	2
Dovre (3431)	1	35	
Dovre (3431)	1	37	
Dovre (3431)	1	138	
Dovre (3431)	4	1	
Dovre (3431)	5	1	
Dovre (3431)	9	1	
Dovre (3431)	17	1	
Dovre (3431)	17	3	
Dovre (3431)	87	1	
Dovre (3431)	87	1	3
Dovre (3431)	87	1	304
Lesja (3432)	133	1	
Lesja (3432)	133	3	
Lesja (3432)	134	3	
Lesja (3432)	135	1	
Lesja (3432)	135	4	
Lesja (3432)	136	1	
Lesja (3432)	137	1	
Lesja (3432)	137	3	
Lesja (3432)	138	1	
Lesja (3432)	139	1	
Lesja (3432)	139	8	
Lesja (3432)	140	1	
Lesja (3432)	140	2	
Lesja (3432)	140	12	
Lesja (3432)	156	1	356
Lesja (3432)	156	1	357

Slutning

1. Jordskiftet gjennomføres slik det går fram av punkt I-V foran.
2. Sakskostnadene fastsettes og fordeles slik det går fram av punkt VI foran.

Sak 20-085321REN-JVIN/JVAG Hjerkinn er herved avsluttet.

12.09.2022

Britt Rusten

Dokument i samsvar med original
Lisa Rønningen
saksbehandler

INFORMASJON OM ANKE

Overprøving av avgjørelser fra jordskifteretten
Avgjørelser i jordskifteretten kan ankes til lagmannsretten. Nedenfor gir vi en kort orientering om ankereglene.

Ankefrist
Ankefristen er normalt én måned om ikke annet er bestemt. Ankefristen blir regnet fra dagen du får saken forkynt (dato for når saken regnes som forkynt blir oppgitt i forkynningsbrevet). Ankefristen avbrytes av rettsferien dersom annet ikke er oppgitt. Det er rettsferie fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med 2. påskedag, fra og med 1. juli til og med 15. august og fra og med 24. desember til og med 3. januar, jf. domstolloven § 140. Dette betyr at om du eksempelvis får forkynt en avgjørelse 15. juni, løper ankefristen fra denne dagen til 30. juni. Deretter begynner den å løpe 16. august og med så mange dager som gjenstår av ankefristen før en når én måned – i dette tilfellet 15 dager til 31. august).

Hvilke regler gjelder, og hva må anken inneholde?
Reglene for anke varierer avhengig av hvilken type avgjørelse du vil anke.

Dom, kjennelse og beslutning
For disse avgjørelsene gjelder reglene i tvisteloven kapittel 29. I følge § 29-9 skal anken inneholde

- *ankedomstolen*
- *navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger*
- *den avgjørelse som ankes*
- *om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare bestemte deler av den*
- *det krav ankesaken gjelder, og en påstand som angir det resultat den ankende part krever*
- *de feil som gjøres gjeldende ved den avgjørelse som ankes*
- *den faktiske og rettslige begrunnelse for at det foreligger feil*
- *de bevis som vil bli ført*
- *grunnlaget for at retten kan behandle anken dersom det kan være tvil om dette*
- *den ankende parts syn på den videre behandling av anken*

Jordskifteavgjørelse
Om du vil anke en jordskifteavgjørelse, gjelder reglene i jordskifteloven kapittel 8. Disse reglene gjelder også om jordskifteretten har holdt skjønn som del av en jordskiftesak i medhold av jordskifteloven §§ 5-1 til 5-3. I følge jordskifteloven § 8-5 skal anken i slike saker inneholde

- *namnet på ankedomstolen*
- *saksnummer og kva avgjerd anken gjeld*
- *om anken gjeld heile avgjerda eller berre visse delar av henne*
- *ankegrunnane, der det skal stå kvifor ein ankar og kva ein vil med anken*

Når anken gjelder jordskifteavgjørelse, blir som hovedregel alle som var parter i jordskiftesaken med som parter i ankesaken.

Verdigrense ved anke over dom
Som hovedregel kan ikke lagmannsretten behandle anke over dom som gjelder verdier mindre enn 250 000 kroner (jf. tvisteloven § 29-13). Om det kan være tvil bør du forklare hvorfor ankegjenstanden er verdt mer, eventuelt hvorfor lagmannsretten likevel bør behandle anken. For anke over jordskifteavgjørelse gjelder ikke bestemmelsen om verdigrense.

Rettsforlik
Rettsforlik er ikke en avgjørelse tatt av jordskifteretten og kan heller ikke ankes. For å få avgjort om forliket kan oppheves, må du gå til søksmål for tingretten (jf. tvisteloven § 19-12).

Kostnader
For anke til lagmannsretten må du betale et gebyr på 24 ganger rettsgebyret. For tiden er rettsgebyret kr 1223, slik at gebyret blir kr 29352 (se rettsgebyrloven § 8). For anke over kjennelse er gebyret kr 7338. Tar behandlingen i lagmannsretten mer enn én dag, er gebyret for de neste fire dagene tre ganger rettsgebyret per dag. Deretter er gebyret 4 ganger rettsgebyret per dag. I tillegg til gebyret kommer utgifter lagmannsretten har til blant annet meddommere.

Om anken trekkes før det første rettsmøtet, er det regler for reduksjon av gebyrene. Om saken forlikes blir også gebyrene redusert.

Lagmannsretten kan kreve forskudd på kostnadene.

Hvor anken skal sendes
Anken skal underskrives og stiles til lagmannsretten, men sendes til jordskifteretten.

Mer informasjon
Om du har spørsmål om ankereglene eller annet, vil de ansatte ved jordskifteretten kunne svare deg. Selvprosederende parter kan anke muntlig ved å møte fram personlig i jordskifteretten. Du vil da kunne få hjelp til å sette opp anken. Det samme gjelder for prosessfullmektig som ikke er advokat.

Matrikkelføring og tinglysing
Når anken er behandlet og saken rettskraftig, vil jordskifteretten sørge for nødvendig tinglysing og sende melding til matrikkelfører.

VESTRE INNLANDET JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926727265

Tinglysingsutdrag

Sak:	20-085321REN-JVIN/JVAG Hjerkinn
Kommune:	Lesja og Dovre
Saken gjelder:	Regler om sambruk (bruksordning)

Avsluttet ved jordskifteretten: 12.09.2022

Doknr: 92310 Tinglyst: 26.01.2023
STATENS KARTVERK

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato: 12.09.2022

Sted: Jordskifterettens kontor i Lillehammer

Sak: 20-085321REN-JVIN/JVAG Hjerkinn

Saken gjelder: Bruksordning på veg

Jordskiftedommer: Britt Rusten

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Statskog Sf		Dovre (3431)	1	1	
Grundfond AS		Dovre (3431)	1	1	59
Stiftelsen Norsk Villreinsenter		Dovre (3431)	1	1	92
Marita Oline Raanes		Dovre (3431)	1	1	95
Stiftelsen Norsk Villreinsenter		Dovre (3431)	1	1	97
Marita Oline Raanes		Dovre (3431)	1	1	98
Bane Nor Sf		Dovre (3431)	1	4	
Marit Tømmerås		Dovre (3431)	1	4	2
Einrun Gangaune		Dovre (3431)	1	35	
Arild Kristoffer Søntvedt		Dovre (3431)	1	35	
Bård Johansen Elisabeth Holum		Dovre (3431)	1	37	
Marita Oline Raanes		Dovre (3431)	1	138	
Tarjei Gule Løkken		Dovre (3431)	4	1	
Per Arne Brækken		Dovre (3431)	5	1	
Hildegunn Bergdomås		Dovre (3431)	9	1	
Ola Bergithon Killi		Dovre (3431)	17	1	
Erland Inge Borstad		Dovre (3431)	17	3	
Statskog Sf		Dovre (3431)	87	1	
Forsvarsbygg	Advokat Philip Moland Gustavsen	Dovre (3431)	87	1	3
Den Norske Turistforening Oslo og Omegn		Dovre (3431)	87	1	304
Ola Rolstad		Lesja (3432)	133	1	
Konrad Eithun Nina Mariplass		Lesja (3432)	133	3	
Arne Rolstad		Lesja (3432)	134	3	
Hans Jostein Nørstebø		Lesja (3432)	135	1	
Snefrid Olaug Ødegård		Lesja (3432)	135	4	
John Magne Skaalgaard		Lesja (3432)	136	1	
Kari Oddveig Holen Per Øyvind Nørstebø		Lesja (3432)	137	1	

Jon Nørstebø		Lesja (3432)	137	3	
Ellen Marie Sørumgård Syse		Lesja (3432)	138	1	
Endre Håvard Amundgård		Lesja (3432)	139	1	
Øivind Groven		Lesja (3432)	139	8	
Lasse Gräbing Sønstebø		Lesja (3432)	140	1	
Anne Elisabeth Sønstebø		Lesja (3432)	140	2	
Birger Brækken		Lesja (3432)	140	12	
Thomas Kronberget		Lesja (3432)	156	1	356
Bjørn Steinar Smeby		Lesja (3432)	156	1	357
Per Gerhard Lund-Larsen		Lesja (3432)	156	1	359
Erland Inge Borstad		Lesja (3432)	156	1	360
Lasse Gräbing Sønstebø		Lesja (3432)	156	1	361
Per Øyvind Nørstebø Kari Oddveig Holen		Lesja (3432)	156	1	362
Egil Nørstebø		Lesja (3432)	156	1	362
Arne Rolstad		Lesja (3432)	156	1	363
Olav Amundgård Snefrid Olaug Ødegård		Lesja (3432)	156	1	364
Gunnar Nørstebø		Lesja (3432)	156	1	365
Hans Jostein Nørstebø		Lesja (3432)	156	1	365
Per Gerhard Lund-Larsen		Lesja (3432)	156	1	367
Ingebrigt Amundgård		Lesja (3432)	156	1	368
Endre Håvard Amundgård		Lesja (3432)	156	1	368
Hildegunn Bergdomås		Lesja (3432)	156	1	369
Odd Arne Joramo		Lesja (3432)	156	1	372
Paul Joramo		Lesja (3432)	156	1	372
Dovre Fjellstyre					
Dovre kommune					
Else Marie Tømmerås					
Fjellnett AS					
Foreningen Jora Beitelag					
Geir Lae Solberg					
Meteorologisk Institutt					
Miljødirektoratet					
Telenor Infra AS					
Åse Lervik					

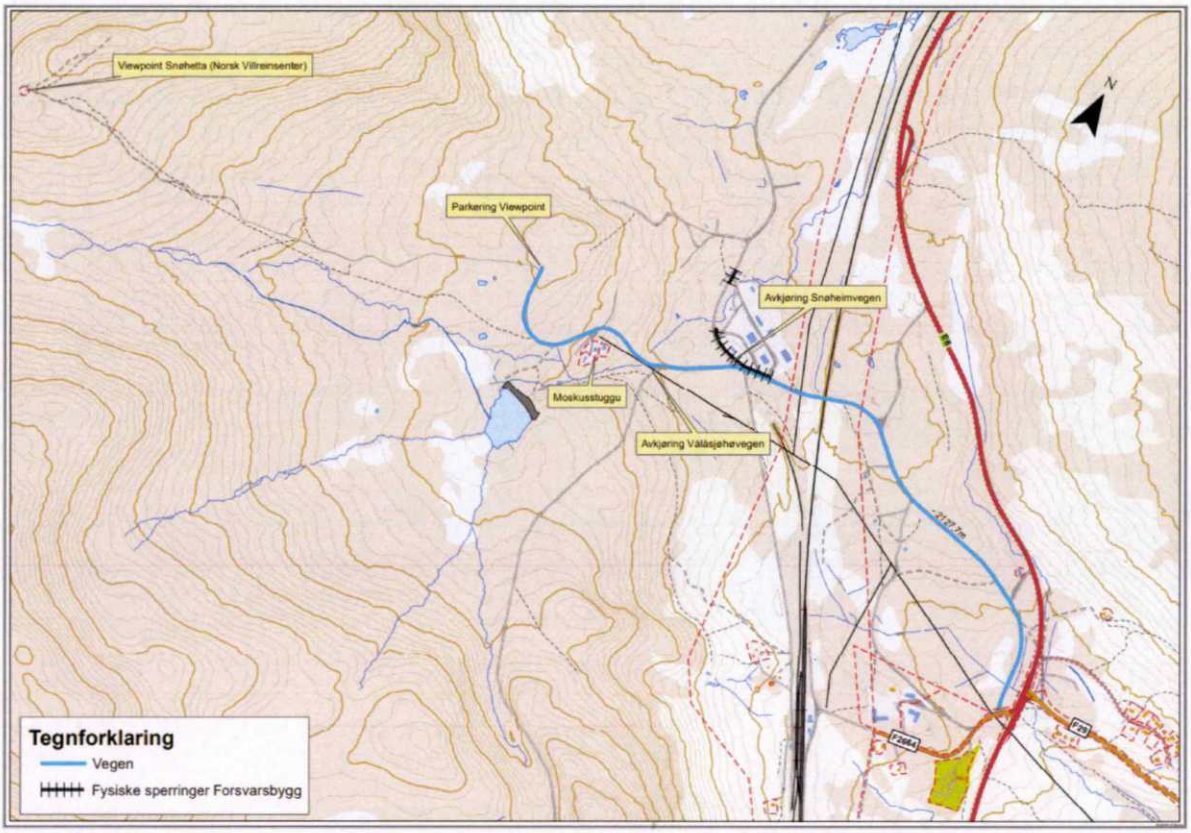
Jordskifteavgjørelsen gjelder
Jordskifteavgjørelsen gjelder den endelige jordskifteløsningen med utforming av vedtekter og andelsfordeling, saklig og geografisk avgrensing og sakskostnadene for jordskifteretten, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav a, g og h.

Hjemmel
Jordskifteavgjørelsen blir gjort med hjemmel i jordskifteloven §§ 3-8, 3-10, 7-1, 7-4 og 7-6.

--- Se original rettsbok ---

I. Vedtekter for Hjerkinn – Tverrfjellet veglag

§ 1. VEGEN
Hjerkinn – Tverrfjellet veglag, heretter kalt veglaget, omfatter vegstrekningen fra kryss med fylkesveg og opp til start parkeringsplass på Tverrfjellet (viewpoint Snøhetta) i Dovre kommune, slik det framgår av kart inntatt under.



Vegområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp pluss én meter. Jernbanebrua, ferist ved jernbanen og areal for bom inngår i vegområdet. Parkeringsplasser inngår ikke i vegområdet.

Vegen skal avgrenses fysisk mot det tidligere anlegget til Forsvarsbygg med stabbesteiner eller liknende.

Vegen skal være åpen for allmenn ferdsel når dette er forsvarlig.

I samsvar med rettsbok fra møtet 24.11.2021 skal veglaget sørge for at det blir satt opp bom. Plassering av bom og system for bompengeinnkreving vedtas av veglaget. Bomavgift eller sesongavgift/årsavgift fastsette i samsvar med § 14.1.

§ 2. FORMÅL
Vegen skal tjene medeiernes interesser som adkomst til eiendommene.

Veglaget skal sørge for å opprettholde standarden på vegen ved vedlikehold og utbedring.

Veglaget kan foreta større tiltak på vegen, som omlegging og standardheving.

Ved behov kan styret på eget initiativ eller etter krav fra en medeier ta med en fagperson som er med og vurderer hva som bør gjøres med vegen. Vurderingen fra fagperson er rådgivende, avgjørelsen ligger til medeierne.

Veglaget kan ikke motsette seg vinterbrøyting i samsvar med § 16.4.

§ 3. ANSVAR
Veglaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5.1 (pro rata-ansvar), jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 4. RÅDIGHET OVER VEGEN
Eierskapet til vegen disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over vegen utøves av veglagets styre på vegne av medeierne.

Vegen ligger som en bruksrett på de eiendommer den går over.

§ 5. MEDEIERE

§ 5.1 Medeiere og andeler
Eier av eiendom som har andel, er medeier. Andelene i veglaget framgår av tabell inntatt under.

Eiendom gnr/bnr	Eier	Andel
1/4	Bane Nor	4
87/1/304	DNT	29
1//1/95	Moskusstuggu v/Marita Oline Raanes	3
1/138	Moskusstuggu v/Marita Oline Raanes	3
1/1/98	Moskusstuggu v/Marita Oline Raanes	3
1/1/92, 1/1/97	Norsk villreinsenter	50
87/1, 1/1	Jora Beitelag	2
1/1, 1/1/7	Statskog	4
1/1/59	Grundfond AS	2
Sum		100

Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til vegen og ikke har annen vegadkomst.

Andelene er grunnlaget for medeiernes rettigheter og plikter i veglaget.

Medeierne har plikt til å informere styret om forhold som er av interesse for veglaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon og skade på vegen. Endret utnytting av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen – jf. § 16.2, skal meldes til styret så tidlig som mulig. Eierskifte og fradelinger skal meldes til styret senest innen tre uker fra eierskifte/fradeling er offisielt gjennomført.

Medeierne må rette seg etter vedtektene og vedtak i årsmøtet og styret.

§ 5.2 Endring av medeierskap og andeler
Medeier kan søke om opphør av eierskap når eiendom får annen vegadkomst. Årsmøtet avgjør søknaden. Opphør av eierskap gir ikke krav på noen andel av veglagets formue.

Ved endring av utnytting av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen – jf. § 16.2, kan andelen endres. Årsmøtet avgjør om andelen skal endres.

Fradelt ny eiendom blir medeier i vegen når årsmøtet krever engangsvederlag etter § 15 og dette betales.

Eier av eiendom som ikke er medeier, kan søke om å få bli medeier. Årsmøtet avgjør søknaden – se § 15 om betaling av engangsvederlag.

Eiendom med nytt medeierskap skal av årsmøtet tildeles en andel som står i forhold til andre medeieres andel og bruk av vegen.

Totalrevidering av andelene kan gjøres dersom forutsetningene for gjeldende fordeling er endret vesentlig. Totalrevidering er ikke grunnlag for endring av tidligere fordeling av anleggskostnader.

5.3 Andre rettighetshavere til vegen
Følgende har bruksrett til vegen mot å betale bomavgift eller årsavgift fastsatt av veglaget:

Eier	Gnr. og bnr. i Dovre kommune
Marit Tømmerås	Gnr. 1 bnr. 4, fnr. 2
Einrun Gangaune og Arild Kristoffer Søntvedt	Gnr. 1 bnr. 35
Elisabeth Holum og Bård Johansen	Gnr. 1 bnr. 37
Åse Lervik	Umatrikulert eiendom
Else Marie Tømmerås	Umatrikulert eiendom
Dovre kommune	Gnr. 1 bnr. 1 fnr. 22
Forsvarsbygg	Gnr. 87 bnr. 1 fnr. 3
Meteorologisk institutt	
Fjellnett AS	
Telenor Infra AS	Gnr. 1 bnr. 1 fnr. 85

<u>Forholdet til Vålåsjøhøvegen.</u>
Jora beitelag er medeier i veglaget. Øvrige rettighetshavere til Vålåsjøhøvegen har bruksrett til vegen mot å betale eventuell bomavgift. Dette gjelder følgende eiendommer (dersom ikke annet framgår er eiendommene i Lesja kommune):

Navn	Eiendom	Festenummer (ikke tinglyst)
Odd Arne Joramo		156/1/372
Bjørn Steinar Smeby	156/1/357	
Thomas Kronberget		156/1/356
Erland Inge Bostad	17/3 (Dovre)	156/1/360
Per Gerhard Lund-Larsen		156/1/359 og 367
Ola Rolstad	133/1	
Lasse Gräbing Sønstebø	140/1	156/1/361
Anne Elisabeth Sønstebø	140/2	
Per Øyvind Nørstebø, Kai Oddveig Holen	137/1	156/1/362
Ola Bergithon Killi	17/1 (Dovre)	156/1/411
Arne Rolstad	134/3	156/1/363
Hans Jostein Nørstebø	135/1	156/1/365
Endre Håvard Amundgård	139/1	156/1/368
John Magne Skaalsgaard	136/1	156/1/370
Snefrid Olaug Ødegård	135/4	156/1/364
Geir Lae Solberg		156/1/371
Telenor Infra AS	1/1/85 (Dovre)	
Bane Nor AS		1/1/9076
Hildegunn Bergdomås	9/1 (Dovre)	156/1/366
Jon Nørstebø	137/3	156/1/369, 87/1/300 (Dovre)
Lesja Fjellstyre		156/1/358

§ 5.4 Andre brukere av vegen
Vegen er åpen for alminnelig ferdsel når dette er forsvarlig, eventuelt mot å betale bomavgift, eller årsavgift/sesongavgift jf. 14.

§ 6. ÅRSMØTET
Årsmøtet er veglagets øverste myndighet. Alle medeiere har møterett på årsmøtet.

§ 6.1 Innkalling
Ordinært årsmøte skal holdes innen 1. mars hvert år.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må meldes skriftlig til styret innen 15. januar. Alle saker fremmet til behandling som sak i årsmøtet innen fristen, skal føres opp på sakslisten.

Styret innkaller til årsmøtet. Innkallingen skal skje med minst tre ukers varsel. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medeierne. Innkalling kan gjøres pr. e-post. Sakslisten skal følge innkallingen. Årsmelding, revidert regnskap, forslag til tiltaksplan med budsjett og valgnemnda sitt forslag til valg skal være vedlagt. Ved forslag om vedtektsendring skal det konkrete forslaget være vedlagt innkallingen.

Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Punktene under § 6.3 er vanlige årsmøtesaker, og skal være oppført i sakslisten.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler

Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn medeiere kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakter for mer enn to eiendommer. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg har hver medeier stemmerett i samsvar med sin andel, jf. § 5.1. Dersom alle er enige om det, kan avstemminger skje ved at hver medeier har én stemme. Personlig sameie bør ved avstemning avgi en felles stemme for eiendommen.

For investeringer over kr. 50.000 (justert mot KPI) kreves det at 2/3 flertall av andelene stemmer for.

For vedtektsendring, jf. § 17 kreves det enstemmighet.

Andre vedtak på årsmøtet blir avgjort med alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene beregnet etter andeler. Ved flere enn to alternative vedtaksforslag, tas alternativet med færrest stemmer bort i hver avstemningsrunde, inntil ett av alternativene får alminnelig flertall. Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning.

§ 6.3 Årsmøtet skal:

(1) Velge møteleder
(2) Velge protokollfører
(3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
(4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
(5) Behandle årsmelding og revidert regnskap
(6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett: Blant annet vedta eventuell øvre beløpsgrense for anbud styret har myndighet til å godta
(7) Vedta utligninger etter § 13 og vegavgifter etter § 14
(8) Gjennomføre valg av
- Styreleder for to år dersom denne er på valg
- Styremedlem(-mer) som er på valg for to år
- Vararepresentant som er på valg for to år
- Medlem(-mer) i valgnemnda som er på valg for to år. Årsmøtet avgjør hvem som skal være leder i valgnemnda
- Intern revisor for to år dersom denne er på valg

(9) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten.

Årsmøtet kan blant annet:

- Delegere myndighet og arbeidsoppgaver til styret
- Vedta godtgjørelse til styrelederen og andre i styret
- Vedta retningslinjer for vinterdrift, dvs. når det skal brøytes, strøs og skrapes
- Vedta leie av hjelp til regnskapsføring og fakturering
- Vedta endringer av vedtektene
- Vedta etablering av bom

§ 6.4 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst 1/5 av medeierne krever det. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i sakslisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers de samme som for ordinært årsmøte.

§ 7. STYRET

§ 7.1 Sammensetning

Veglaget blir ledet av et styre på tre medlemmer. Det er én vararepresentant til styret.

Styrelederen velges på årsmøtet. Styret velger selv etter hvert årsmøte hvem i styret som skal være sekretær og kasserer.

Regnskapsføringen kan etter avgjørelse av årsmøtet, utføres av andre enn styret.

§ 7.2 Innkalling

Styrelederen innkaller til styremøtet. Innkalling skal skje skriftlig. Innkalling kan gjøres pr. e-post. Sakslisten og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.

Innkalling sendes også vararepresentanten. Styret kan bestemme at vararepresentant skal møte fast.

Styremøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller når minst to i styret krever det.

§ 7.3 Avstemningsregler

Styret er vedtaksført når hele styret er innkalt lovlig og mer enn halvparten av medlemmene (inkludert eventuell vararepresentant) er til stede. Vedtak blir avgjort ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle har lik stemmerett, men stemmelikhet blir avgjort av styreleders stemme.

Medlem i styret må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som denne har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 7.4 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede driften av veglaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:

(1) Føre tilsyn med vegen, stikkrenner, veggrøfter, vegarbeid m.m.
(2) Sørge for vedlikehold og utbedring i samsvar med vedtatt tiltaksplan
(3) Innhente og godta anbud om tiltak på vegen eller vinterdrift
(4) Ved tiltak som innebærer utviding av vegområdet eller rydding av vegetasjon utenfor vegområdet, skal styret varsle grunneier om det planlagte tiltaket minst to måneder før anleggsstart. Styret skal innhente grunneiers samtykke til tiltaket (tiltredelse) og avtale ev. erstatning for inngrepet
(5) Sørge for nødvendig skilting langs vegen og godkjenne andre sin skilting langs vegen
(6) Forebygge skade på vegen ved å sette i gang arbeid og/eller regulere kjøring – jf. § 16.3
(7) Sørge for utbedring etter skade på vegen, blant annet avgjøre kostnadsansvar ved påført skade, jf. § 16.1 andre avsnitt. Skadevolder skal varsles før avgjørelse om kostnadsansvar
(8) Forebygge og håndtere naturskade. Styret kan iverksette nødvendige tiltak for å forebygge naturskade. Oppstår det naturskade som kan berettige erstatning fra Statens naturskadeordning, må styret dokumentere skaden før utbedring og søke om erstatning i tide

(9) Sørge for innkreving av utligninger, vegavgifter og engangsvederlag. Betales ikke fakturert beløp ved forfall, kan det pålegges rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer. Styret kan iverksette tvangsinndriving av skyldig beløp
(10) Innkalle og arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap
(11) Vurdere og fremme saker som må behandles i årsmøtet. Fremme forslag til årsmøtet om utligninger, vegavgifter, engangsvederlag og tiltaksplan med budsjett
(12) Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon
(13) Føre protokoll fra styremøte. Alle tilstedeværende skriver under protokollen. Alle medeierne har rett til innsyn i protokollen
(14) Sende ut kopi av årsmelding og protokoll fra årsmøtet til medeierne
(15) Gi nødvendig informasjon til andre brukere av vegen
(16) Tegne forsikring for vegen
(17) Foreta innmelding av veglaget i aktuelle offentlige registre (f.eks. Enhetsregisteret og momsregisteret)
(18) Avgjøre spørsmål fra personer, foreninger o.l. om bruk av vegen.

§ 8. MINDRETALLSVERN
Vedtak i årsmøtet og av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

§ 9. SIGNATURRETT
Styrelederen og et styremedlem i fellesskap har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP
Regnskapsåret følger kalenderåret. Regnskapet for foregående år skal være avsluttet innen 10. februar.

§ 11. VALGNEMND
Årsmøtet velger to personer som er valgnemnd. Valgnemnda skal komme med forslag til styreleder, medlemmer i styret, vararepresentanter til styret, medlemmer i valgnemnda og revisor.

Innstilling til valg, skal gjøres kjent for styret innen 1. februar.

§ 12. INNTEKTER
Innbetalte utligninger, vegavgifter og engangsvederlag, jf. §§ 13, 14 og 15, er felles inntekter for veglaget.

Overskudd skal brukes til driften av veglaget, og kan som hovedregel ikke utdeles som utbytte.

§ 13. KOSTNADER
Kostnader som ikke blir dekket av vegavgifter og andre inntekter, skal utlignes på medeierne. Slik utligning kan innkreves på forhånd for nødvendig inndekking av kostnader til normal drift og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete utbedringstiltak.

Kostnader med vedlikehold og utbedringer skal utlignes etter andelene i § 5.1.

For større tiltak som omlegging av vegen og standardheving, skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

§ 14. VEGAVGIFTER

§ 14.1 Bomavgift eller sesongavgift/årsavgift

Bomavgift er avgift ved enkeltpassering i bom. Bomavgift må godkjennes av kommunen, jf. vegloven § 56.

Veglaget kan tilby sesongavgifter eller årsavgift istedenfor bomavgift. Betalt sesongavgift eller årsavgift gir fritak fra å betale bomavgift i den perioden avgiften gjelder.

§ 14.2 Særlig avgift

Årsmøtet kan bestemme, eller det kan avtales med styret, at medeier eller annen bruker skal betale en særlig avgift ved tidsavgrenset og betydelig merbruk av vegen.

§ 15. ENGANGSVEDERLAG FOR MEDEIERSKAP

Årsmøtet avgjør om det skal kreves engangsvederlag for nytt medeierskap, jf. § 5.2. Årsmøtet fastsetter engangsvederlaget.

Betalt engangsvederlag gir medeierskap i vegen.

Ved fradeling av eiendom, skal engangsvederlaget betales av medeieren som fradeler eiendommen.

Ved innvilget søknad om nytt medeierskap, skal engangsvederlaget betales av søkeren.

§ 16. BRUK AV VEGEN

§ 16.1 Generelt om bruk av vegen

Ferdsel må skje slik at det ikke skader vegen eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av vegen.

Den som påfører vegen skade, og da særlig ved brudd på regulering av bruken etter § 16.3, kan styret gjøre ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden etter § 7.4 (7).

Det skal ikke legges hindringer på vegområdet. Parkering skal ikke skje på vegområdet, med unntak for tilrettelagte parkeringsplasser.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på vegområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

§ 16.2 Utvidet bruk av vegen

Ved varig og betydelig utvidet bruk fra medeier, kan årsmøtet fastsette vilkår eller det kan avtales utføring eller dekking av kostnader med nødvendige tiltak på vegen dersom denne ikke har en standard for å tåle slik utvidet bruk. I slike tilfeller kan også andel for medeier endres, jf. § 5.2.

§ 16.3 Regulering av bruk

Årsmøtet kan fatte vedtak om årlige gjentakende restriksjoner om kjøring i perioder det er risiko for at vegen kan bli skadet. Det kan overlates til styret å fastsette nærmere datoer for start og slutt på perioder med gjentakende restriksjoner.

Styret kan i tillegg foreta nødvendig regulering av bruk når det oppstår særlige forhold som kan medføre at vegen blir skadet.

§ 16.4 Spesielt om vinterbruk- og drift
De som ønsker brøyting har rett til å brøyte vegen for egen regning. Perioden for vintervedlikehold går fra 1. november til 15. mai. Eventuelle inntekter i denne perioden skal tilfalle den/de som brøyter.

De som brøyter er ansvarlig for kostnadene med å utbedre skade på vegen som følge av at vegen har vært brøytet.

De som ikke tar del i kostnaden med brøytingen og eventuell utbedring av vegen, har ikke rett til å bruke brøytet veg.

§ 17. VEDTEKTSENDRING
Vedtektsendring krever enstemmighet.

§ 2 (formål), § 3 (ansvar) og § 17 (vedtektsendring) kan ikke endres.

Unntak fra kravet om enstemmighet:
- Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5.1, er ikke vedtektsendring.
- Opptak av ny medeier avgjøres ved alminnelig flertall, jf. § 5.2

II. Konstituering
Ved konstituering velges ett styremedlem og ett medlem til valgnemnd for ett år.

III. Interimstyre
For å drifte veglaget fram til første årsmøte består styret av:
- DNT v/Jan Erik Reiten
- Norsk Villreinsenter v/Raymond Sørensen
- Moskusstuggu v/Odd Morten Taagvold

--- Se original rettsbok ---

IV. Tinglysing og matrikkelføring
Når saken er rettskraftig, vil utdrag av saken bli tinglyst på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Dovre (3431)	1	1	
Dovre (3431)	1	1	92
Dovre (3431)	1	1	95
Dovre (3431)	1	1	97
Dovre (3431)	1	1	98
Dovre (3431)	1	4	
Dovre (3431)	1	4	2
Dovre (3431)	1	35	

Dovre (3431)	1	37	
Dovre (3431)	1	138	
Dovre (3431)	4	1	
Dovre (3431)	5	1	
Dovre (3431)	9	1	
Dovre (3431)	17	1	
Dovre (3431)	17	3	
Dovre (3431)	87	1	
Dovre (3431)	87	1	3
Dovre (3431)	87	1	304
Lesja (3432)	133	1	
Lesja (3432)	133	3	
Lesja (3432)	134	3	
Lesja (3432)	135	1	
Lesja (3432)	135	4	
Lesja (3432)	136	1	
Lesja (3432)	137	1	
Lesja (3432)	137	3	
Lesja (3432)	138	1	
Lesja (3432)	139	1	
Lesja (3432)	139	8	
Lesja (3432)	140	1	
Lesja (3432)	140	2	
Lesja (3432)	140	12	
Lesja (3432)	156	1	356
Lesja (3432)	156	1	357

Slutning

1. Jordskiftet gjennomføres slik det går fram av punkt I-V foran.
2. Sakskostnadene fastsettes og fordeles slik det går fram av punkt VI foran.

Sak 20-085321REN-JVIN/JVAG Hjerkinn er herved avsluttet.

12.09.2022

Britt Rusten

VESTRE INNLANDET JORDSKIFTERETT

Rett utdrag

Lisa Rønningen

VESTRE INNLANDET JORDSKIFTERETT

Dok 882

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse
20-085321REN-JVIN/JVAG

Dato
23.01.2023

Tinglysing - 20-085321REN-JVIN/JVAG Hjerkinn

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Dovre (3431)	1	1	
Dovre (3431)	1	1	92
Dovre (3431)	1	1	95
Dovre (3431)	1	1	97
Dovre (3431)	1	1	98
Dovre (3431)	1	4	
Dovre (3431)	1	4	2
Dovre (3431)	1	35	
Dovre (3431)	1	37	
Dovre (3431)	1	138	
Dovre (3431)	4	1	
Dovre (3431)	5	1	
Dovre (3431)	9	1	
Dovre (3431)	17	1	
Dovre (3431)	17	3	
Dovre (3431)	87	1	
Dovre (3431)	87	1	3
Dovre (3431)	87	1	304
Lesja (3432)	133	1	
Lesja (3432)	133	3	
Lesja (3432)	134	3	
Lesja (3432)	135	1	
Lesja (3432)	135	4	
Lesja (3432)	136	1	
Lesja (3432)	137	1	
Lesja (3432)	137	3	

Postadresse
Postboks 137, 2601 Lillehammer

Besøksadresse
Elvegata 19, Lillehammer
Aurdal rådhus, Fagernes

Nord-

E-post
jvinpost@domstol.no

Internet

Telefon
61991500

Organisasjonsnr.
926727265

Lesja (3432)	138	1	
Lesja (3432)	139	1	
Lesja (3432)	139	8	
Lesja (3432)	140	1	
Lesja (3432)	140	2	
Lesja (3432)	140	12	
Lesja (3432)	156	1	356 *
Lesja (3432)	156	1	357

Saken gjelder rettsendrende sak.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926727265
Vestre Innlandet jordskifterett
Postboks 137, 2601 Lillehammer

Vi ber om at grunnbokutskrift ikke legges ved når det tinglyste dokumentet returneres.

Med hilsen
Vestre Innlandet jordskifterett

Lisa Rønningen
saksbehandler

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart

* ikke tinglyst

HJERKINN - TVERRFJELLET VEGLAG SAMEIE

ORG. NR.: 932.258.773

Resultat

		2024	Note nr.	NOTEINFO
DRIFTSINNTEKTER				
3705	Provisjonsinntekt, avgiftsfri	622 620	1	11. juli - 31. desember 2024. Sikre avregna inntekter.
3705	TBF provisjonsinntekt trafikk	-36 000	4	DNT tilbakeføring trafikkinntekter 11/juli - 11/sep. 2024 Snøheimbussen
3710	TPK - prov.innt. Avg.fri	157 670	1	TPK/Usikre Fordringer. EPC Tyskland (Forsinket?) og Nederland (Tap?). Utgjør 27 % av sikker inntekt.
Sum driftsinntekter		***744 290***		
DRIFTS- OG FINANSPOSTER				
6341	Lys og varme	1 693		Fjellnett - El til bom. Sunndal Energi tegnet timespotpris avtale fra og med november. Knapt 120 kWh/mnd.
6550	Bom og skilting bom	123 325	2	Se note. I hovedsak engangsinvestering.
6650	Vintervedlikehold veg	31 100	3	Se note.nov+des brøyting og strøing.
6705	Regnskap	2 459		Abonnement Conta regnskap og kjøp EHF-"poeng"
6790	Annen fremmed tjeneste	7 481		Arb. ved Fjellråd for innhenting anbud på vegvlh, - og sammenstilling av anbud
6907	Internett	1 957		Telia SimDatakort - mobilt bredbånd 40GB. 499/mnd ink.mva
7210	Provisjonskostnad, ikke oppgavepliktig	30 930		Finter trekker fra veginntekt
7300	Salgskostnad	7 235		Finter trekker fra veginntekt
7700	Bank- og kortgebyr	26		
7830	TPK	157 670	1	
8050	Renteinntekt bank	-1 924		PLA har 2,75% i rente. Brukskto. Har 0% i rente. Kapital er forsøkt fortløpende parkert på PLA.
Sum drifts- og finansposter		***361 951***		
RESULTAT FØR DISPOSISJONER		***382 339***		

Balanse

		UB 2024	IB 2024	NOTEINFO
EIENDELER				
1500	Kundefordring	52 915		November & Desember Finter
1750	Påløpt leieinntekt	0		
1920	Bank Drift 4214.10.06856	5 619		
1921	Bank PLA 4214.10.06864	501 381		
Sum Eiendeler		**559 915**	**0**	
EGENKAPITAL OG GJELD				
2030	Annen innskutt egenkapital	-100 000		
2099	Udisponert resultat	-382 339		
Sum Egenkapital		**-482 339**		
2400	Leverandørgjeld	-41 577		Note 2-3: Vintervedlikehold veg ved Moskusstuggu og Folldal maskin. Ref. note 2 og 3
2960	Påløpt kostnad	-36 000		Note 4: DNT tilbakeføring trafikkinntekter 11/juli - 11/sep. 2024 Snøheimbussen
2500	Avsetning skatt	0		Veglag er ikke skattepliktige.
Sum Kortsiktig gjeld		**-77 577**		
Sum Egenkapital og Gjeld		**-559 915**	**0**	
		0		

NOTEINFO nr. 1 Trafikk - Omsetning & avvik fra rapportert

	Ant.	Ant.	Type trafikk			%	Type trafikk			%	Kroner		
Mnd	Inn+utkj.	Utkj.	Bobil	C.vogn	Utenl.	Utenl. Pr. mnd ift total trafikk (inn+ut)	Elbil	Bil/ lastebil	Betalende	Betalende ift trafikk (inn+ut)	Omsetning Finter rap.	MOTTATT BRUTTO FØR TREKK PROV.	Diff mot omsetning (TAP?)
2024 JUL	11 504	5 742	675	158	2 207	19 %	1 169	6 923	5 104	44 %	285 700	112 384	-173 316
2024 AUG	13 194	6 647	593	106	3 197	**24 %**	860	7 973	5 684	43 %	308 550	240 031	-68 519
2024 SEP	5 948	2 967	298	39	973	16 %	513	3 896	2 388	40 %	130 060	134 809	4 749
2024 OKT	1 854	918	62	7	182	10 %	251	1 284	711	38 %	36 640	79 504	42 864
2024 NOV	525	253	11	-	34	6 %	36	426	172	33 %	11 100	38 957	27 857
2024 DES	471	232	9	1	49	10 %	38	350	135	29 %	8 240	16 936	8 696
2024 SUM	**33 496**	**16 759**	1 648	311	**6 642**		2 867	20 852	14 194		780 290	**622 620**	**-157 670**

UTESTÅENDE KRAV - AVVIK MELLOM FINTERS TRAFIKKOMSETNING OG REGNSKAPSMESSIGE OPPGJØR

FRA FINTER: Avviket mellom trafikkrapporten og utbetalingene vil være knyttet til følgende forhold:

1. Innbetalinger som er mottatt, men enda ikke utbetalt til veilaget.
2. Krav som er kreditert eller stoppet
3. Utestående **litt inne i november** - Forklart og stilt opp av Finter.

NEGATIVT AVVIK PER UTGANG 2024 ER KRONER 157.670

Utestående krav (Norske)	10 790
Utestående krav (EPC)	188 270
Kreditert totalt:	4 180
Totalt avvik på denne dagen	203 240

3. Jussen: *Så ble det løftet inn i styremøtet et spørsmål om riktighet av hva lest i media; at vegbomselskapene ikke har lov til å kreve inn i andre land, ikke oppgjort avgift fra utenlandske passeringer i Norge. Dette er viktig å ha klart for seg, da vi ser at utenlandsk trafikk på sameiets bom utgjør opp til 24% i august. Dette er jo i så fall også ny info i forhold til innsalget av Finters bom-løsning.*

Svar: Det stemmer nok ikke at det ikke lov å kreve inn i andre land, men det er riktig at det tar betydelig lengre tid å innfordre utenlandske krav enn i Norge, og i noen land er løsningsgraden lavere enn i Norge. Finter AS bruker firmaet EPC for innkreving av utenlandsk trafikk. EPC blir benyttet som leverandør av norske offentlige bomveiselskaper og private parkeringsselskaper. Vi har observert at innkrevingsperioden i 2023/2024 har tatt lenger tid enn eksempelvis krav som ble sendt ut i 2022. Dette er bekreftet fra vår leverandør EPC.

Årsaken er fordi det har blitt gjennomført en revisjon av tredjepartstilgang til motorvognregistret i Tyskland, noe som har medført at krav har samlet seg opp uten at eierinformasjon har blitt utlevert til EPC. Denne revisjonen er nå sluttført, og det forventes normal behandlingstid på dette fremover.

I Nederland er det en pågående prosess der alle privateide tredjepartsleverandører har fått kuttet sin tilgang til eierdata. Det er uklart hvor lenge denne situasjonen er forventet å vare.

NOTEINFO nr. 2 - Start & Engangsinvestering

6550 Bom og skilting bom

Bilag	Dato	Beskrivelse	MVA-kode	Prosjekt	Avdeling	Beløp (NOK)
	01.01.2024	Inngående saldo				**0,00**
29-2024	12.07.2024	Pukk til skiltfeste for bom	0			380,00
28-2024	26.07.2024	Stålarbeid skilt bomveg ved Mostad Mekaniske	0			3 506,00
35-2024	18.09.2024	Arbeid med etablering og oppføring av vegbom	0			43 473,75
53-2024	17.10.2024	Fjellnett trekking og tilkobling av stikkledning ny lavspentk...	0			16 836,50
75-2024	02.12.2024	Lesje-Dovre Elektro. Opplegg -strøm til mast/tilknytningssk...	0			49 378,49
91-2024	30.12.2024	Avs F.Maskin gravejobb_steinflytting juli 24	0			14 000,00
91-2024	30.12.2024	TBF AVS fakt. mottatt 8/feb og før årsmøte	0			-14 000,00
93-2024	31.12.2024	Folldal Maskin: Graving for bom, flytta stein CAT M317F juli...	0			9 750,00
	31.12.2024	Utgående saldo				**123 324,74**

NOTEINFO nr. 3 - Vintervedlikehold

Ref. Finter-rapport november + desember. Glemt tatt med vinterabonement. PT solgt 5 ab. à 400,- Traffikk som bakgrunn vil bli høyere kostnad. Flere vinterkort kjører daglig inn/ut.

6650 Vintervedlikehold veg

Bilag	Dato	Beskrivelse	MVA-kode	Prosjekt	Avdeling	Beløp (NOK)
	01.01.2024	Inngående saldo				**0,00**
91-2024	30.12.2024	Avs F.Maskin strøsandlass des.24	0			8 000,00
91-2024	30.12.2024	TBF AVS fakt. mottatt 8/feb og før årsmøt	0			-8 000,00
90-2024	31.12.2024	Vintervlh. veg. Snøbrøyting og sandpåstrøing iht. trafikktall ...	0			24 175,00
93-2024	31.12.2024	Strøsand med salt 10m3 levert 2. juledag	0			6 925,00
	31.12.2024	Utgående saldo				**31 100,00**
		Sum 01.01.2024 - 31.12.2024				**31 100,00**

Med vennlig hilsen kasserer den 17. februar 2025

Marita Raanes

Eiendom GBNR	Eier	Andel
1/4	Bane NOR SF	4
87/1/304	DNT Oslo og Omegn	29
1/1/95	Moskusstuggu	3
1/138	Moskusstuggu	3
1/1/98	Moskusstuggu	3
1/1/97 og 1/1/92	Norsk Villreinsenter	50
87/1 og 1/1	Jora Beitelag	2
1/1	Statskog SF	4
1/1/59	Grundfond AS	2

HJERKINN - TVERRFJELLET VEGLAG SAMEIE
ORG. NR.: 932.258.773

Resultat	ub aug.25	2024	Note nr.	NOTEINFO per utgang august 2025
DRIFTSINNTEKTER				
3705 Provisjonsinntekt, avgiftsfri (66% av trafikkinr	748 482	622 620	1	Jan-Aug avregnet sikre inntekter.
3705 TBF provisjonsinntekt trafikk	-	-36 000		
3710 TPK - prov.innt. Avg.fri (34% av tot. Trafikkinnt	383 705	157 670	2	TPK/Usikre Fordringer. EPC utland. Nytt direktiv for staten mot tilgang Europa fra 1. august 2025. - Får det betydning for bominnkrevning? Utestående akkumulert siden juli 2024
Sum driftsinntekter	***1 132 187***	***744 290***		2024 var i gang fra 12. juli.
DRIFTS- OG FINANSPOSTER				
6341 Lys og varme	2 531	1 693		Fjellnett - El til bom. Sunndal Energi tegnet timespotpris avtale fra og med november. Knapt 120 kWh/mnd
6550 Bom og skilting bom		123 325		Noe arbeid med bom og skilter ligger inne i kto. 6650. Startkost i 2024. MANGLER SKILT OG KOST. 2025
6650 Vintervedlikehold veg	66 306	31 100	3	Brøyting og strøing vinter ved Moskusst. Jan-15.mai Sommersesong starter 16. mai.
6690 Vedlikehold veg entrprenør	827 500			Etter anbudsrunder med flere og kontrakt med Korsvoll. Kontrakt 790-tusen. Faktisk arbeid utført mai-juni 25. Øvrig 37500 kroner arbeid beordret av Villreinsentert 2023.
6705 Regnskap	2 759	2 459		Abonnement Conta regnskap og kjøp EHF-"poeng"
6790 Annen fremmed tjeneste	61 258	7 481	4	Arb. ved Fjellråd mot Entreprenør og styret i veilag. Arbeid i 2024 mest mot kto 6550
6907 Internett	3 990	1 957		Telia SimDatakort - mobilt bredbånd 40GB. 499/mnd ink.mva
7210 Provisjonskostnad, ikke oppgavepliktig	36 947	30 930		Finter trekker fra veginntekt
7300 Salgskostnad	9 930	7 235		Finter trekker fra veginntekt - /transaksjonskost
7700 Bank- og kortgebyr	75	26		
7830 TPK	383 705	157 670	2	**Motkto. 3710. Differanse ble tatt noe ned siden nyttår, men er økende igjen fra spesielt juni nå utenlandsk trafikk vokser**
8050 Renteinntekt bank		-1 924		PLA har 2,75% i rente. Bruksko. Har 0% i rente. Kapital er forsøkt fortløpende parkert på PLA.
Sum drifts- og finansposter	***1 395 001***	***361 951***		
RESULTAT FØR DISPOSISJONER	***-262 813***	***382 339***		**OBS negativt resultat.** Avvik på ikke mottatte trafikkinntekter hadde snutt resultat til positivt med 120-tusen kr.

Balanse	UB aug. 25	UB 2024	IB 2024	NOTEINFO
EIENDELER				
1500 Kundefordring	450 463	52 915		
1920 Bank Drift 4214.10.06856	15 068	5 619		
1921 Bank PLA 4214.10.06864	560 000	501 381		
Sum Eiendeler	**1 025 531**	**559 915**	**0**	
EGENKAPITAL OG GJELD				
2030 Annen innskutt egenkapital	-100 000	-100 000		
2050 Opptjent egenkapital 2024 - positivt	-382 339			
2099 Udisponert resultat 2025 - negativt	262 813	-382 339		
Sum Egenkapital	**-219 525**	**-482 339**		
2400 Leverandørgjeld	-16 005	-41 577		Fjellråd juli og august
2960 Påløpt kostnad	-790 000	-36 000		**Kontrakt med Korsvoll for 2025. pt IKKE FAKTURERT. SKAL DET REKLAMERES PÅ STØRRELSE-<>JOBB**
2500 Avsetning skatt - ikke sk.pl. Selskap	0	0		
Sum Kortsiktig gjeld	**-806 005**	**-77 577**		
Sum Egenkapital og Gjeld	**-1 025 531**	**-559 915**	**0**	

Langsiktig lån eller kassekreditt innvilges ikke da veilag som sameie ikke har sikkerhetsstillelser. Sameie er ikke registrert i Foretaksregisteret, bare Enhetsretisteret. Kan heller ikke ta pant i Fordringer (Factoringpant) da veilag ikke er registrert i Løsøreregisteret. Veilag kan dermed ikke pådra seg avtaler det ikke kan betjene selv, med mindre andelshaverne kan stille garantier. Kontroll mot bank foretatt mai 25 ved kasserer. SPB1 smn kan unntaksvis imidlertid yte et lån stort kroner 200-tusen over 5 år.

NOTEINFO nr. 1 Trafikk - Omsetning & avvik fra rapportert

	Ant.	Ant.	Type kjøretøy (sum inn+utkj.)				%		%	Kroner		
Mnd	Inn+utkj.	Utkj.	Bobil	Elbil	Bil/ lastebil	Utenl.	Utenl. Pr. mnd ift total trafikk	Bet-alende	Betalende ift trafikk (inn+ut)	Omsetning Finter Trafikkrap.	MOTTATT BRUTTO FØR TREKK PROV. FINTER	Diff mot omsetning (TAP?)
2024 **UB DIFF.**												-157 670
2025 JAN	290	144	2	14	244	20	7 %	67	23 %	4 320	9 128	4 808
2025 FEB	542	275	-	38	428	62	11 %	181	33 %	11 140	10 394	-746
2025 MARS	602	312	3	42	455	76	13 %	220	37 %	13 350	57 855	44 505
2025 APRIL	1 404	716	61	227	934	145	10 %	602	43 %	36 470	32 258	-4 212
2025 MAI	1 993	1 012	127	218	1 004	550	**28 %**	812	41 %	44 850	36 025	-8 825
2025 JUNI	7 948	4 000	417	757	2 559	3 860	**49 %**	3 530	44 %	179 770	105 482	-74 288
2025 JULI	15 619	7 843	1 082	2 168	5 402	6 400	**41 %**	7 120	46 %	363 670	243 122	-120 548
2025 AUG	11 926	6 014	587	1 268	3 682	6 052	**51 %**	5 342	45 %	274 070	207 342	-66 728
2025 SEP												0
2025 OKT												0
2025 NOV												0
2025 DES												0
2025 S U M	**40 324**	**20 316**	2 279	4 732	14 708	**17 165**		17 874		**927 640**	**701 605**	**-383 705**

NOTEINFO nr. 2 Utenlandsk Trafikk - og forsinkede/tapte inntekter ref. EUCARIS - må følges opp mot Finter 1.aug. tilgang Europa

EUCARIS:

Dette er et felleseuropeisk system for informasjonsutveksling om kjøretøy, som Norge nå kobler seg til.

EETS-direktivet:

Et europeisk direktiv som regulerer elektroniske bompengesystemer og tilrettelegger for utveksling av opplysninger om manglende betaling på tvers av landegrenser.

Tilbakevirkende kraft:

Bompenger regnes som ordinære pengekrav og foreldes etter tre år. Det betyr at Norge kan kreve inn ubetalte bompenger for passeringer som har skjedd før tilkoblingen til EUCARIS er fullført.

NOTEINFO nr. 3 - Vintervedlikehold - ref. Finters trafikkrapport

Alternative avregn. MS vinter	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai 1-15
A) Oms. Finter EX MVA	kr 4 320	kr 11 140	kr 13 350	kr 36 470	kr 17 470
B) UT. ANT trafikk som grunnlag	144	275	312	716	346
Kr. trafikk à 60,- +mva	kr 10 800	kr 20 625	kr 23 400	kr 53 700	kr 25 950
C) BETALENDE ANT trafikk som grunnlag	67	181	220	602	276
Kr. trafikk à 60,- +mva	kr 5 025	kr 13 575	kr 16 500	kr 45 150	kr 20 700
Fakturert ink.mva	**kr 5 400**	**kr 13 925**	**kr 16 688**	**kr 22 793**	**kr 7 500**
Arbeid	Brøyte-strø	Brøyte-strø	Brøyte-strø	Nødtetting hull, stikker, avfall/rydding	Avfall og Tilsyn

NOTEINFO nr. 4 - Konsulentinnleie for oppfølging av entreprenør og veg - ref. styremøtet 20.02.25

Arbeidslister med underlag godkjent av styreleder.

6790 Annen fremmed tjeneste

Bilag	Dato	Beskrivelse	MVA-kode	Prosjekt	Avdeling	Beløp (NOK)
	01.01.2025	Inngående saldo				**0,00**
50-2025	15.04.2025	Feb-Mar-Apr: Fjellråd Ref. Årsmøtebest. 20.02.25: Arb. entrep...	0			21 642,50
77-2025	26.06.2025	Mai og Juni: Oppfølging vegentreprenør og vegoppgradering	0			23 927,50
102-2025	31.08.2025	Jul & Aug. Fjellråd oppfølging vegvlh	0			15 687,50
	31.12.2025	Utgående saldo				**61 257,50**
		Sum 01.01.2025 - 31.12.2025				**61 257,50**

NOTEINFO nr. 4 - Skilting Snøheimvegen

Søknad om vegskilter ligger hos Statens vegvesen. Kun offentlige skilter har juridisk grunnlag for at politi kan foreta kontroller. Ikke sort/hvite privat-veg skilter.

Med vennlig hilsen kasserer den 8. september 2025

Marita Raanes

Eiendom GBNR	Eier	Andel
1/4	Bane NOR SF	4
87/1/304	DNT Oslo og Omegn	29
1/1/95	Moskusstuggu	3
1/138	Moskusstuggu	3
1/1/98	Moskusstuggu	3
1/1/97 og 1/1/92	Norsk Villreinsenter	50
87/1 og 1/1	Jora Beitelag	2
1/1	Statskog SF	4
1/1/59	Grundfond AS	2

Til Årsmøte i Hjerkinn-Tverrfjellet Veglag Sameie

Revisjonsberetning 2024

Jeg bekrefter med dette at jeg har revidert årsregnskapet for 2024 for Hjerkinn-Tverrfjellet veglag Sameie org.nr 932 258 773.

Regnskapet viser et overskudd på 382 339,- i 2024. Dette er selskapets første driftsår.

Egenkapitalen er pr 31.12.2024 på kr 482 339,-.

Etter min oppfatning er årsregnskapet 2024 avgitt i samsvar med god regnskapsskikk og gir et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til Hjerkinn-Tverrfjellet Veglag Sameie.

Oslo, 17.02.2025

Monica D. Gran

Monica Dahlsrud Gran

Årsmøte 2025

Tverrfjellet Veglag

Sted: Norsk Villreinsenter, Hjerkinnhusvegen 33, 2661 Hjerkinn og Teams
Dato: 2025.02.20
Tid: 13:00

Saksliste årsmøte Tverrfjellet veglag

Sak 1: Registrering av møtedeltagere og fullmakter:

Roy Andersen, Norsk Villreinsenter Nord
Jan Erik Reiten, DNT Oslo og omegn
Marita Raanes, Moskusstugu
Runar Myhrer Rueslåtten, Statskog
Odd Morten Taagvold, valgkomite
Anne-Kristin Meland, Bane NOR

Ikke møtt:
Jora beitelag
Grundfond AS

Sak 2: Godkjenning av innkalling

Innkalling godkjent.

Sak 3: Valg av møteleder

Valgt: Roy Andersen, Norsk Villreinsenter Nord

Sak 4: Valg av protokollfører/referent

Valgt: Runar Myhrer Rueslåtten, Statskog SF

Sak 5: Valg av en som skal underskrive protokoll sammen med møteleder og protokollfører

Valgt: Marita Raanes, Moskusstuggu

Sak 6: Godkjenning av dagsorden

Dagsorden godkjent

Sak 7: Årsrapport 2024

Roy gikk gjennom rapporten. Ingen merknader utover et par skrivefeil som rettes.

Årsrapport godkjent

Sak 8: Regnskap 2024

Kasserer (Marita Raanes) gikk gjennom regnskapet.

Forklarte bakgrunnen for posten 3705 TBF som er relatert til at Snøheimbussene ikke hadde gyldig abonnement i starten av sesongen som følge av misforståelser mellom busselskap og DNT Oslo & Omegn. Deler av innbetalt avgift for enkeltpasseringer er tilbakebetalt.

Spørsmål om årskortordning for Bane NOR og deres behov. Vi skal finne en ordning som passer.

Linjen 3710 er ikke betalte bompasseringer, disse er ført under driftsinntekter for det regnskapstekniske og slik at det er samsvar med trafikkrapporter. Samme beløp kommer tilbake i linje 7830 til fratrekk og senere i note nr. 1 som tap.

Prat og diskusjon rundt problemer med innkreving av bompenger fra utenlandske kjøretøy, da dette medfører store tap for veglaget. Beløpene er såpass store at de kan finansiere det å ha en person som følger opp kjøretøy ute i høysesong ift. betaling. Sjekk mot andre veglag med annen bomleverandør viser samme utfordringer der.

Note nr. 2 er som det står start og engangsinvesteringer som vi ikke vil ha i 2025.

Note nr. 3 viser at det foreløpig ikke er helt samsvar mellom inntekter og utgifter på vinterdrift.

Revisjonsrapport ble gjennomgått.

Årsregnskap for 2024 godkjent.

Sak 9: Budsjett 2025

a) Veivedlikehold og valg av anbud

Under dette punktet deltok også Einar Bjørntad og Stig Morten Myran fra Bane NOR i tillegg for diskusjoner om brua over jernbanen. Prat om hvem skal involveres og vedrørende hvilke punkter rundt vedlikeholdstiltak på og ved bru, hovedsakelig i hvilken grad skal og må personell fra Bane NOR være med i vurderinger. Ses på mulighet for inspeksjon under brua før planlagt vedlikehold og opprustning av veien kommende vår. Konklusjonen er at Bane NOR konsulteres når det skal foregå arbeider på/ved bru.

Rask gjennomgang av anbudene for oppgraderinger og vedlikehold. Konklusjon ble at en ber entreprenørene komme med oppdaterte priser og at det tas en gjennomgang slik at alle tilbydere har lik oppdragsforståelse, Odd Morten Taagvold får mandat til dette.

Kasserer skal ta en sjekk om finansiering med bank.

Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån for gjennomføring av nødvendig vedlikehold og oppgradering av vegen.

b) Drift av veien gjennom året (sommer vs. Vinter)

Sommer diskutert også under punkt a), vi ser på å sette bort vedlikehold til fast entreprenør.

For vintervedlikehold/brøyting fremgår det av § 16.4 i vedtektene at den som ønsker brøyting har rett til dette for egen regning, men har da rett på bominntektene i perioden for vintervedlikehold 1. november – 15. mai. Men som note nr. 3 til regnskapet viste er det så langt ikke samsvar mellom inntekter og utgifter. Vi kom til samme konklusjon som ved styremøtet på høsten 2024, at vi tar en oppsummering når vintersesongen er avsluttet. Styret gis fullmakt til å gjøre eventuelle nødvendige disponeringer av midler.

Sak 10: Valg

Innstilling fra valgkomiteen i Tverrfjellet veglag til årsmøte i Tverrfjellet veglag 2025

Valgkomiteen ble valgt på forrige årsmøte og består av:

Leder - Odd Morten Taagvold, Moskusstuggu

Valgkomitemedlem - John Magne Skaalgaard, Jora Beitelag

Følgende funksjoner er på valg:

To Styremedlemmer - 2 år

Styreleder - 1 år

Intern revisor – 2 år

Valgkomitemedlem - 2 år

Øvrige styremedlemmer er ikke på valg

Følgende innstilles til stillinger som er på valg

Styremedlemmer – Roy Andersen (NVS) og Marita Raanes (Moskusstuggu)

Styreleder – Roy Andersen (NVS)

Intern revisor – Monica Dahlsrud Gran (DNT Oslo og Omegn)

Valgkomitemedlem – Odd Morten Taagvold (Moskusstuggu)

Valgkomiteens innstilling er enstemmig!

Odd Morten Taagvold, Leder

Under årsmøtet ble det ikke fremmet andre kandidater og valgkomiteens innstilling ble valgt ved akklamasjon.

Styret i 2025 består da av:

Roy Andersen – leder

Marita Raanes

Runar Myhrer Rueslåtten

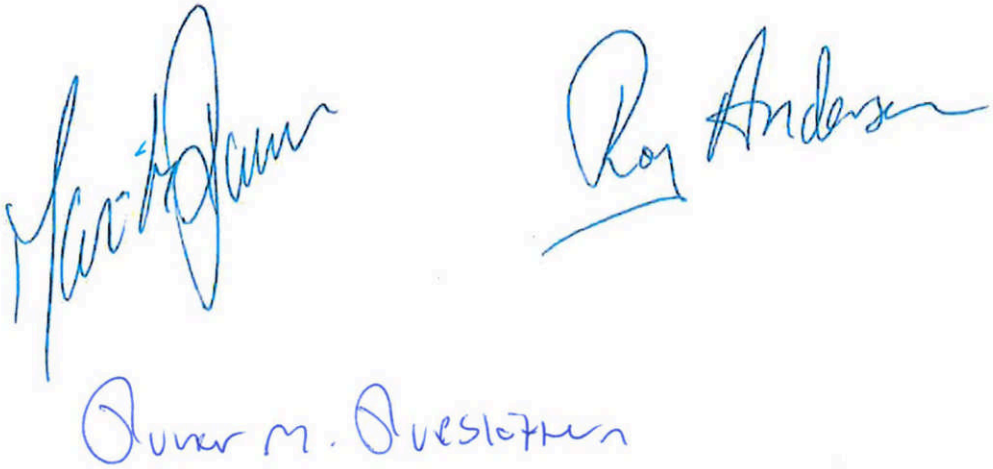
Vararepresentant:

Jan Erik Reiten

Sak 11: Eventuelt og orientering

Ingen saker.

Møtet avsluttet kl. 16:00



DOVRE KOMMUNE

Dovre kommune
Kongsvegen 4

2662 DOVRE

FAKTURA - AVTALEGIRO

RAANES MARITA OLINE
LERKEVEGEN 7B
7340 OPPDAL

Fakturanummer	1181601
Kundenummer	206730
Fakturadato	23.09.2025
Forfallsdato	**23.10.2025**

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp	**2062,92**
Utsteder	Kommunale avgifter
Organisasjonsnummer	939849831MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Deres ref.	

Eiendom 1/1/98/0/1 - Snøheimvegen 138
Eier RAANES MARITA OLINE

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT NÆRING	159000,00	o/oo	2,30	1/1	010925-300925	30,42	
HYTTERENOVASJON	1,00	stk	1302,00	1/1	010925-300925	108,50	25%
MÅLERLEIE1"-15%	1,00	stk	703,00	1/1	010925-300925	58,58	15%
VANN ABONNEMENT 15%	1,00	stk	3339,00	1/1	010925-300925	278,25	15%
VANN FORSK.MÅLER 15%	134,00	m3	33,40	1/1	010925-300925	372,97	15%
KLOAKK ABO. 15%	1,00	stk	4817,00	1/1	010925-300925	401,42	15%
KLOAKK FORSK.MÅL 15%	134,00	m3	48,20	1/1	010925-300925	538,23	15%

	Netto	**1788,37**
Grunnlag MVA middel sats: 1649,45, MVA: 247,42	**MVA**	**274,55**
Grunnlag MVA høy sats: 108,50, MVA: 27,13	**Øreavrunding**	**0,00**
		2062,92
	Belastes avtalegiro	

Ved forsinkelse påløper 12.50% forsinkelselrente
Se kommunens tjenestetilbud på www.dovre.kommune.no

IBAN NO3516040919868 BIC DNBANOKKXXX

PRIVATMEGLEREN

Vår dato: 20.11.2025

Salg av eiendommen gnr. 1, bnr. 1, fnr. 98 og gnr. 1, bnr. 1, fnr. 95 og gnr. 1, bnr. 138 i Dovre

Vi henvender oss til Dem som grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Fyll ut og returner til eivind.bardal@privatmegleren.no Gjelder 1/1/98:

Festeavgift	10.221,-
Restanse festeavgift	Kr. 0,-
Festeavgift ajour, betalt for år:	2025
Neste regulering av festeavgift	2026
Reguleres iht. konsumprisindeks	(Ja) Nei Månedsregulering i 2034.
Mulighet for innløsing av festetomten	Nei
Eierskiftegebyr	3 800,- + kr 1.600,- for oppgjørsingen
Ev. øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen	

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Oppdal og omegn

Eivind Parnas Bardal
Mobil: +47 47 71 78 87
E-post: eivind.bardal@privatmegleren.no
Trainee
Privatmegleren Oppdal og omegn

Vedlagt: Kopi av festekontrakten

PRIVATMEGLEREN

Vår dato: 20.11.2025

Salg av eiendommen gnr. 1, bnr. 1, fnr. 98 og gnr. 1, bnr. 1, fnr. 95 og gnr. 1, bnr. 138 i Dovre

Vi henvender oss til Dem som grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Fyll ut og returner til eivind.bardal@privatmegleren.no 1/1/95.

Festeavgift	9.194,-
Restanse festeavgift	Kr. 0,-
Festeavgift ajour, betalt for år:	2025
Neste regulering av festeavgift	2026
Reguleres iht. konsumprisindeks	(Ja) Nei Markedsregulering i 2031
Mulighet for innløsing av festetomten	Nei
Eierskiftegebyr	3.800,- + 1000,- for innvanting
Ev. øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen	

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Oppdal og omegn

Eivind Parnas Bardal
Mobil: +47 47 71 78 87
E-post: eivind.bardal@privatmegleren.no
Trainee
Privatmegleren Oppdal og omegn

Vedlagt: Kopi av festekontrakten

Statskog

FESTEKONTRAKT FOR FRITIDSFORMÅL (Hytte)

Returneres til:
Statskog SF, Pb 174, 2402 Elverum

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunenavn	gnr.	bnr.	festenr.
0511	Dovre	1	1	95

Beskaffenhet:	Bruk av grunn:
✠ 1. Bebygd ☐ 2. Ubebygd	**F -** Fritidseiendom

2. Bortfestes av	
Org.nr. (9 siffer)	Statskog SF
9 6 6 0 5 6 2 5 8	

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
2 7 1 0 5 0 [redacted]	Jan Ivar Melby	100%

4. Festeavgift pr. år

Kr. 6.450.-

5. Festetid	
Inntil videre, jf. tomtefesteloven § 7	Regnet fra dato: 15.08.2011

6. Panterett for festeavgift

Bortfester har panterett i festeretten og i byggverk på tomten for skyldig festeavgift de tre siste år. Bortfesters panterett skal ha 1. prioritet.

7. Supplerende tekst

(Kun opplysninger som kan og skal tinglyses)

7.1 Overføring av festeretten til andre enn festers nærstående , jf. lov om løysingsrettar §§ 8 og 9, skal godkjennes av bortfester.

7.2 Andre særvilkår:

Side 1 av 3	Dato 10/10-11	Utstedersunderskrift

Doknr: 867649 Tinglyst: 24.10.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

8. Rettigheter og vilkår
(Opplysninger som ikke skal tinglyses)

8.1 Fysisk rådighet over tomten
Avtalen gir rett til å føre opp fritidsbebyggelse på anvist tomt.
Tomten identifiseres med målebrev datert: 24.02.11

Grunndisponeringstiltak rundt bebyggelsen kan bare foretas etter godkjenning av bortfester. Mindre grunndisponeringstiltak kan foretas av fester innenfor det festede areal.

8.2 Festeavgift
Årlig avgift betales etter påkrav og kan innkreves forskuddsvis. Betalingsterminen følger kalenderåret.
Ved for sen betaling gjelder forsinkelsesrentelovens bestemmelser om alminnelig forsinkelsesrente.

Festeavgiften kan reguleres automatisk hvert år pr. 1. januar i samsvar med endring i konsumprisindeksen. Reguleringen foretas ved å benytte indekstallet for juni måned året før ny avgift trer i kraft og indekstallet for juni året før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.
Hvert tiende år kan bortfester kreve festeavgiften regulert i samsvar med endring i tomteverdien under forutsetning av at dette er i samsvar med den til enhver tid gjeldende tomtefestelovgivning.

8.3 Kontraktsforutsetninger/ opphørsgrunner
Avtalen er betinget av at nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt. Fester har ansvar for innhenting av nødvendig konsesjon. Avtalen opphører hvis tomten ikke er bebygget innen 5 år fra avtalens inngåelse.
Tinglysing besørges av bortfester.

8.4 Tomteverdi
Tomteverdien på avtaletidspunktet er kr. 107.510,-

8.5 Betaling av lovbestemte avgifter og gebyr
Ved opprettelse og overføring av festekontrakt skal alle lovbestemte avgifter og gebyr, så som gebyr for kart- og delingsforretning, dokumentavgift og tinglysingsgebyr m.v. dekkes av fester.

8.6 Overføring av festeretten
Ved overføring av festeretten skal fester gi bortfester skriftlig varsel om ny festers fulle navn, adresse, fødselsnr./organisasjonsnr. og dato for overføringen. Varsel mottatt av bortfester etter at festeavgift er fakturert fritar ikke tidligere fester fra plikten til å betale festeavgiften, jfr. tomtefestelovens §17, 4.ledd.
Fester plikter å betale bortfester et standardvederlag til dekning av administrasjonsomkostningene ved overføringen av festeretten.

8.7 Offentlige pålegg
Dersom det kommer offentlige pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter fester seg til å dekke disse kostnadene.

8.8 Andre særvilkår (som ikke skal tinglyses):

Side 2 av 3	Dato: 10/10-11	Utsteders underskrift

9. Underskrifter

Jeg/ vi aksepterer avtalevilkårene slik de fremgår av denne avtalen.

Dombås, den 10/10-2011

Jan Ivar Ullem

Fester(e)

Dombås den 10/10-11

For Statskog SF

Statskog SF

Denne avtalen er utstedt i 2 eksemplarer

Side 3 av 3	Dato 10/10-11	Utsteders underskrift

Returneres til
Din Eiendomsmegler AS
Storgata 32
2609 Lillehammer
Begjært av : 974526271 Din Eiendomsmegler AS Merk evt.faktura 0022

Merk evt.faktura :0022

Oppdragsnr:
2-11-0022

Skjøte 1)

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0511	**Dovre**	**1**	**1**	**95**		1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☐ Nei ☒ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☒ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☒ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☒ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, Herunder eierseksjon, skal andelens Størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsl §3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn
☐ B Bolig-Eiendom ☒ F Fritids-Eiendom ☐ V Forretning/Kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ O Off.vei ☐ A Annet

Type bolig
☐ FB Fritthligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 717 500

Utlyst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Skifte-oppgjør ☐ 6 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 717 500

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
966056258	**Statskog v/ Trond Berger**	**1/1**

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
271050-[redacted]	**Jan Ivar Melby**	☒ Ja ☐ Nei	**1/1**
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler 5)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift
9/8-11		Statskog SF

side 1:2

Rett kopi bekreftes
Oslo, den 20/10-2011
Bent Nordstrøm
Eiendomsmegler MNEF

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjonen

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis Nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig ?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Lillehammer 30.06.11

Utsteders underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Trond Berger Statskog SF	**Statskog v/ Trond Berger**

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift: Kari Svendsgard — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: KARI SVENDSGARD
Adresse: 2662 DOVRE

2. vitneunderskrift: Trond Tolnes — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: TROND TOLDNES
Adresse: 2660 Dombås

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift
8/8-11		Trond Berger Statskog SF

Kontaktinformasjon:
Statskog SF Elverum
Postboks 174 Søbakken
2402 Elverum

kontrakt@statskog.no
Telefon 74 21 30 00, tastevalg 2

INFORMASJON TIL FESTER VED OVERFØRING AV FESTEKONTRAKT

Overføring av festekontrakt
Ved arv/skifte eller salg av bygg på festet/leid grunn er det behov for å overføre festekontrakten til den eller de som skal bli ny eier av bygget. Festekontrakten har ofte bestemmelser om overføring av rettigheten. Statskog skal, som grunneier og bortfester, normalt samtykke til slik transport av festerett.

Ved overføring av festerett sendes nødvendige fullmakter, originalt skjøte og/eller kopi av (u)skifteattest til:

Statskog SF, Postboks 174 Søbakken, 2402 Elverum

Innholdet i dette skrivet omtaler primært tomtefeste, men er også relevant for andre typer leie av grunn.

Tomtefesteloven
Tomtefesteloven § 17 gjelder overføring av festerett. Fester har rett til å føre festeretten over til en annen så langt ikke annet følger av det som er avtalt eller av festeformålet. Fester plikter å varsle bortfester/grunneier om hvem festeretten skal overføres til.

Tomtefesteloven har ulike regler for feste av tomt til bolighus/fritidshus og feste av tomt til andre festeformål. Lenke til tomtefesteloven: Lov om tomtefeste - Lovdata

Endret leieformål eller endret bruk av tomten
Statskog gjør oppmerksom på at overføring av bygg på festetomt kan føre til en endring av festeformålet. For eksempel: Bygg på festet grunn selges fra en privatperson til et foretak, en organisasjon eller en offentlig eier. Aktuelt regelverk og vilkår for leie av tomten kan da bli endret, bl.a. med tanke på festeavgiftens størrelse, regulering av festeavgiften og ev. adgang til å innløse tomten. Det kan bli aktuelt å inngå en ny festekontrakt på oppdaterte vilkår med ny eier av bygg.

Hvis bruk av tomten eller plassering av bygg avviker fra forutsetningene, kan det også være aktuelt å endre leiekontrakten eller opplysningene i matrikkelen.

Tinglysing
Mange (feste)kontrakter er ikke tinglyst. Statskog anbefaler tinglysing av avtalen om leie av grunn. Tinglysing er imidlertid ikke lovpålagt og har ingen betydning for gyldigheten av avtalen mellom fester og Statskog. Ved opptak av lån og behov for å pantsette bygg, er tinglysing likevel en forutsetning.

Ved tinglysing av festekontrakt må tomten først være registrert i matrikkelen og grunnboken, som er de offentlige registrene over eiendom i Norge. Statskog kan være behjelpelig med å kartlegge status for den aktuelle tomten og bestille slik matrikulering hos kommunen.

Kostnader
For arbeidet med overføring av (feste)kontrakten og eventuell saksbehandling mot kommune/Kartverket vil Statskog fakturere sakskostnader etter gjeldende satser. I tillegg kommer gebyr for kommunens saksbehandling og kostnad ved eventuell tinglysing.

Informasjon om festekontrakter, overføring av festerett og tinglysing på Kartverket og Statskogs nettsider:
Tomtefeste | Kartverket.no Tomtefeste | Eiendom | Statskog

2011	Dovre	1	1	98	0	Snøheimvegen 138	Privat	Pr - Privateiendom	Raanes Marita Oline	Raanes Marita Oline	Lerkevegen 7B	7340		OPPDA

Gebyr

Gjeldende ordre (7) | Krediteringer/Rettelser (0) | Fakturerte gebyr (79)

Avgiftstype	Termin	Kjøring	Vare	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Pris(u/mva)	Pris(m/mva)	Andel	Korr. %	Geb. fra/lev.	Geb. til	Beløp (u/mva)	Beløp (m/mva)	Årsbeløp (m/mva)	Me
Løpende	☑	Desember	1121	Eiendomsskatt næring	159000	o/oo	2,30	2,30	1/1	0	01.12.2025		30,42	30,42	365,00	
Løpende	☑	Desember	1303	Hytterenovasjon	1	stk	1 302,00	1 627,50	1/1	0	01.12.2025		108,50	135,63	1 627,50	
Løpende	☑	Desember	1487	Målerleie 1"	1	stk	703,00	808,45	1/1	0	01.12.2025		58,58	67,37	808,45	
Løpende	☑	Desember	1516	Vann abonnement	1	stk	3 339,00	3 839,85	1/1	0	01.12.2025		278,25	319,99	3 839,85	
Løpende	☑	Desember	1518	Vann forskudd måler	134	m3	33,40	38,41	1/1	0	01.12.2025	31.12.2025	372,97	428,92	5 146,94	
Løpende	☑	Desember	1688	Kloakk abonnement	1	stk	4 817,00	5 539,55	1/1	0	01.12.2025		401,42	461,63	5 539,55	
Løpende	☑	Desember	1692	Kloakk forskudd måler	134	m3	48,20	55,43	1/1	0	01.12.2025	31.12.2025	538,23	618,96	7 427,62	
													kr 1 788,37	kr 2 062,91	kr 24 754,91	

Avtnr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Avtalen gjelder	Avtalegruppe	Avtaletype	Regnm. navn	Eierrepr. navn	Eierrepr. adresse	Eierrepr. postnr	Eierrepr.
1885	Dovre	1	1	95	0	Snøheimvegen 134	Privat	Frt - Fritak avgifter	Raanes Marita Oline	Raanes Marita Oline	Lerkevegen 7B	7340	OPPDAL
2010	Dovre	1	138	0	0	Snøheimvegen 136	Privat	Pr - Privateiendom	Raanes Marita Oline	Raanes Marita Oline	Lerkevegen 7B	7340	OPPDAL
2011	Dovre	1	1	98	0	Snøheimvegen 138	Privat	Pr - Privateiendom	Raanes Marita Oline	Raanes Marita Oline	Lerkevegen 7B	7340	OPPDAL

Gebyr

Gjeldende ordre (1) | Krediteringer/Rettelser (0) | Fakturerte gebyr (65)

Avgiftstype	Termin	Kjøring	Vare	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Pris(u/mva)	Pris(m/mva)	Andel	Korr. %	Geb. fra/lev.	Geb. til	Beløp (u/mva)	Beløp (m/mva)	Årsbeløp (m/mva)	Merkn
Løpende	✓	Desember	1121	Eiendomsskatt næring	189000	o/oo	2,30	2,30	1/1	0	01.12.2025		36,17	36,17	434,00	

2010	Dovre	1	138	0	0	Snøheimvegen 136	Privat	Pr - Privateiendom	Raanes Marita Oline	Raanes Marita Oline	Lerkevegen 7B	7340	OPPDAL
2011	Dovre	1	1	98	0	Snøheimvegen 138	Privat	Pr - Privateiendom	Raanes Marita Oline	Raanes Marita Oline	Lerkevegen 7B	7340	OPPDAL

Gebyr

Gjeldende ordre (1) | Krediteringer/Rettelser (0) | Fakturerte gebyr (18)

Avgiftstype	Termin	Kjøring	Vare	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Pris(u/mva)	Pris(m/mva)	Andel	Korr. %	Geb. fra/lev.	Geb. til	Beløp (u/mva)	Beløp (m/mva)	Årsbeløp (m/mva)	Merknad
Løpende	✓	Juni	1121	Eiendomsskatt næring	204000	o/oo	2,30	2,30	1/1	0	01.01.2026		469,00	469,00	469,00	☐

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 1, Festenr 95	**Kommune:**	3431	Dovre
Adresse:				
Veiadresse:	Snøheimvegen 134, gatenr 1082 2661 Hjerkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	212 1	Hjerkin Dombås
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	3060402	Dombås

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrunn	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	15.02.2011	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	826,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3431/1/1	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3431/1/1/3	0,0
			Mottaker	3431/1/1/4	0,0
			Mottaker	3431/1/1/6	0,0
			Mottaker	3431/1/1/7	0,0
			Mottaker	3431/1/1/8	0,0
			Mottaker	3431/1/1/9	0,0
			Mottaker	3431/1/1/11	0,0
			Mottaker	3431/1/1/14	0,0
			Mottaker	3431/1/1/15	0,0
			Mottaker	3431/1/1/16	0,0
			Mottaker	3431/1/1/17	0,0
			Mottaker	3431/1/1/20	0,0
			Mottaker	3431/1/1/22	0,0
			Mottaker	3431/1/1/23	0,0
			Mottaker	3431/1/1/24	0,0
			Mottaker	3431/1/1/25	0,0
			Mottaker	3431/1/1/26	0,0
			Mottaker	3431/1/1/27	0,0
			Mottaker	3431/1/1/28	0,0
			Mottaker	3431/1/1/29	0,0
			Mottaker	3431/1/1/31	0,0
			Mottaker	3431/1/1/33	0,0
			Mottaker	3431/1/1/36	0,0
			Mottaker	3431/1/1/37	0,0
			Mottaker	3431/1/1/38	0,0
			Mottaker	3431/1/1/39	0,0
			Mottaker	3431/1/1/41	0,0
			Mottaker	3431/1/1/42	0,0
			Mottaker	3431/1/1/44	0,0
			Mottaker	3431/1/1/45	0,0
			Mottaker	3431/1/1/46	0,0
			Mottaker	3431/1/1/47	0,0
			Mottaker	3431/1/1/49	0,0
			Mottaker	3431/1/1/50	0,0
			Mottaker	3431/1/1/51	0,0
			Mottaker	3431/1/1/52	0,0
			Mottaker	3431/1/1/56	0,0
			Mottaker	3431/1/1/57	0,0
			Mottaker	3431/1/1/58	0,0
			Mottaker	3431/1/1/59	0,0
			Mottaker	3431/1/1/60	0,0
			Mottaker	3431/1/1/61	0,0
			Mottaker	3431/1/1/62	0,0
			Mottaker	3431/1/1/63	0,0
			Mottaker	3431/1/1/64	0,0
			Mottaker	3431/1/1/65	0,0
			Mottaker	3431/1/1/66	0,0
			Mottaker	3431/1/1/67	0,0
			Mottaker	3431/1/1/68	0,0
			Mottaker	3431/1/1/71	0,0
			Mottaker	3431/1/1/72	0,0
			Mottaker	3431/1/1/73	0,0
			Mottaker	3431/1/1/74	0,0
			Mottaker	3431/1/1/75	0,0
			Mottaker	3431/1/1/76	0,0
			Mottaker	3431/1/1/77	0,0
			Mottaker	3431/1/1/78	0,0
			Mottaker	3431/1/1/79	0,0
			Mottaker	3431/1/1/80	0,0
			Mottaker	3431/1/1/81	0,0
			Mottaker	3431/1/1/82	0,0
			Mottaker	3431/1/1/83	0,0
			Mottaker	3431/1/1/84	0,0
			Mottaker	3431/1/1/85	0,0

			Mottaker	3431/1/1/86	0,0
			Mottaker	3431/1/1/87	0,0
			Mottaker	3431/1/1/88	0,0
			Mottaker	3431/1/1/90	0,0
			Mottaker	3431/1/1/91	0,0
			Mottaker	3431/1/1/92	0,0
			Mottaker	3431/1/1/94	0,0
			Mottaker	3431/1/1/95	0,0
			Mottaker	3431/1/1/97	0,0
			Mottaker	3431/1/1/98	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.07.2016	Avgiver	3431/1/1	-1 479,9
	Matrikkelført:	13.07.2016	Berørt	3431/1/1/95	0,0
			Berørt	3431/1/1/98	0,0
			Tidligere festegrunn	0511/1/1/96	0,0
			Mottaker	3431/1/138	1 479,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	29.12.2010	Avgiver	3431/1/1	-894,4
	Matrikkelført:	29.12.2010	Berørt	3431/1/1/95	0,0
			Mottaker	0511/1/1/96	894,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	29.12.2010	Avgiver	3431/1/1	-826,9
	Matrikkelført:	29.12.2010	Mottaker	3431/1/1/95	826,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Camping/utleiehytte

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Snøheimvegen 134	Annet enn bolig	102,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	102,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	102,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	155882611			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			102,0	102,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

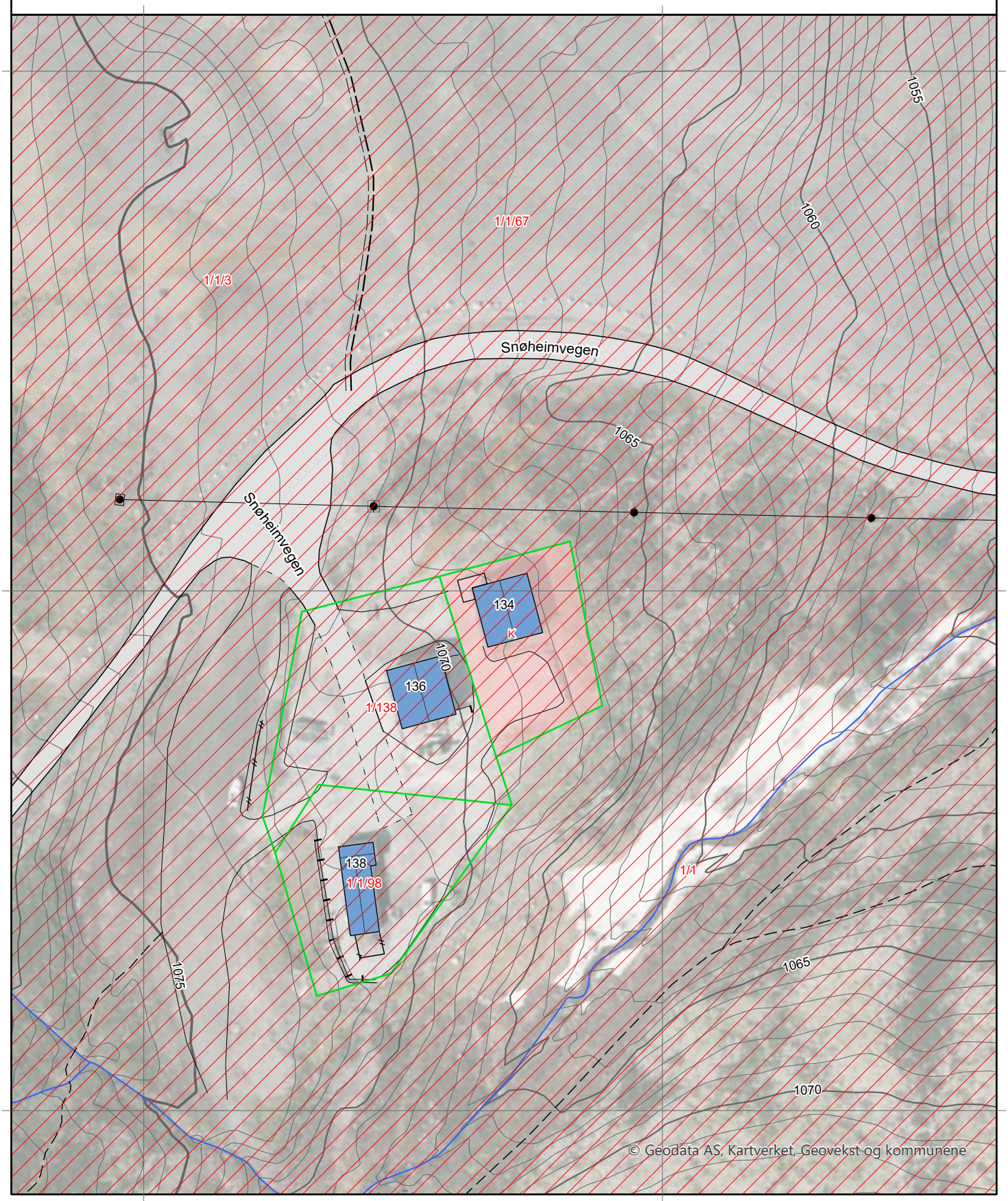
Kommune: 3431 Dovre
Eiendom: 3431/1/1/95/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.11.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

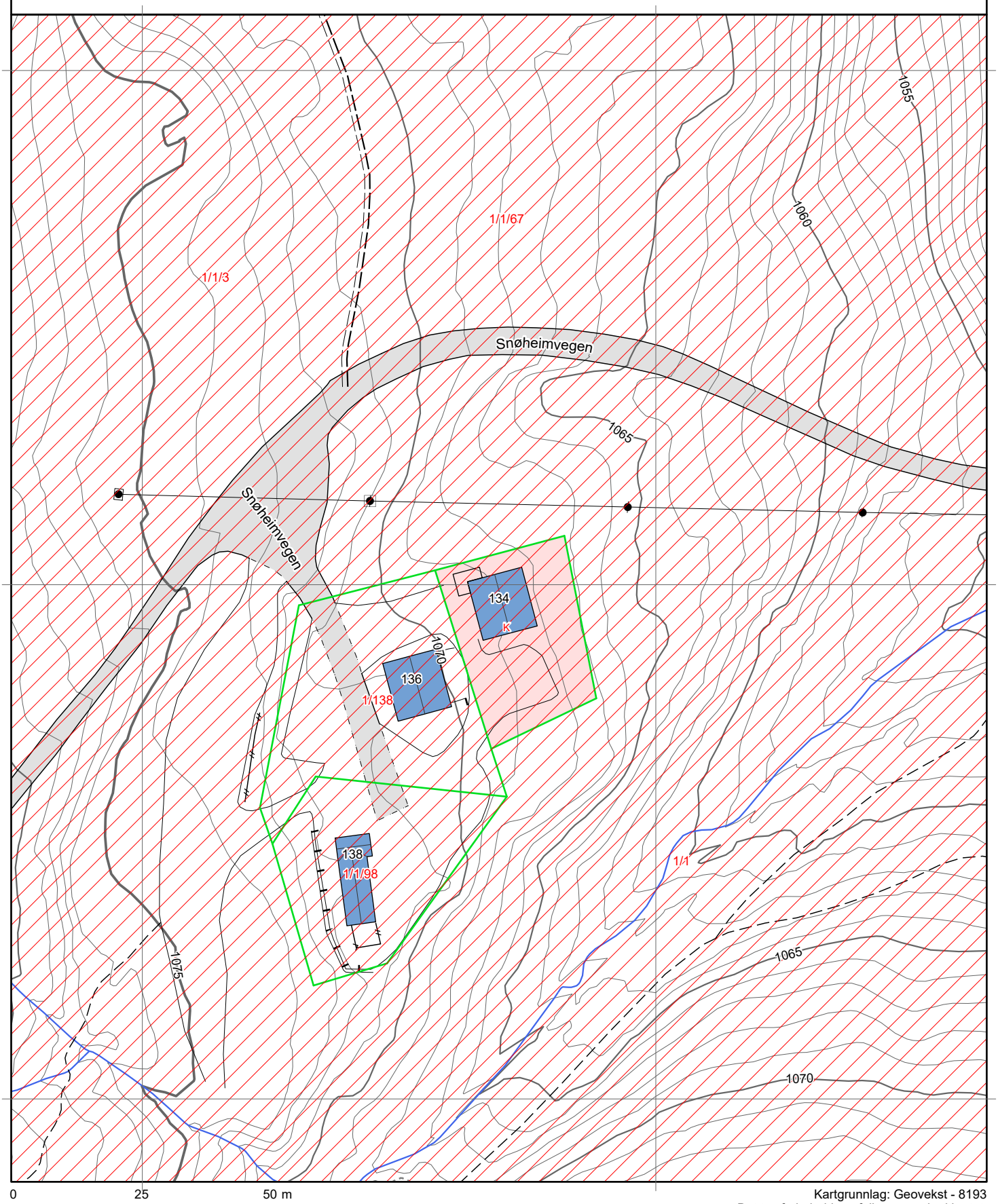
Kommune: 3431 Dovre
Eiendom: 3431/1/1/95/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.11.2025



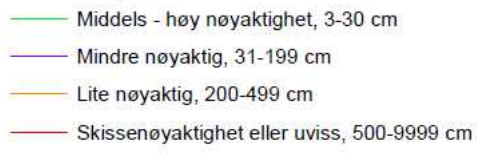
0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

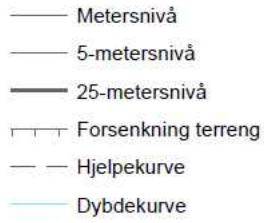


Eiendomsgrenser





Høydekurver



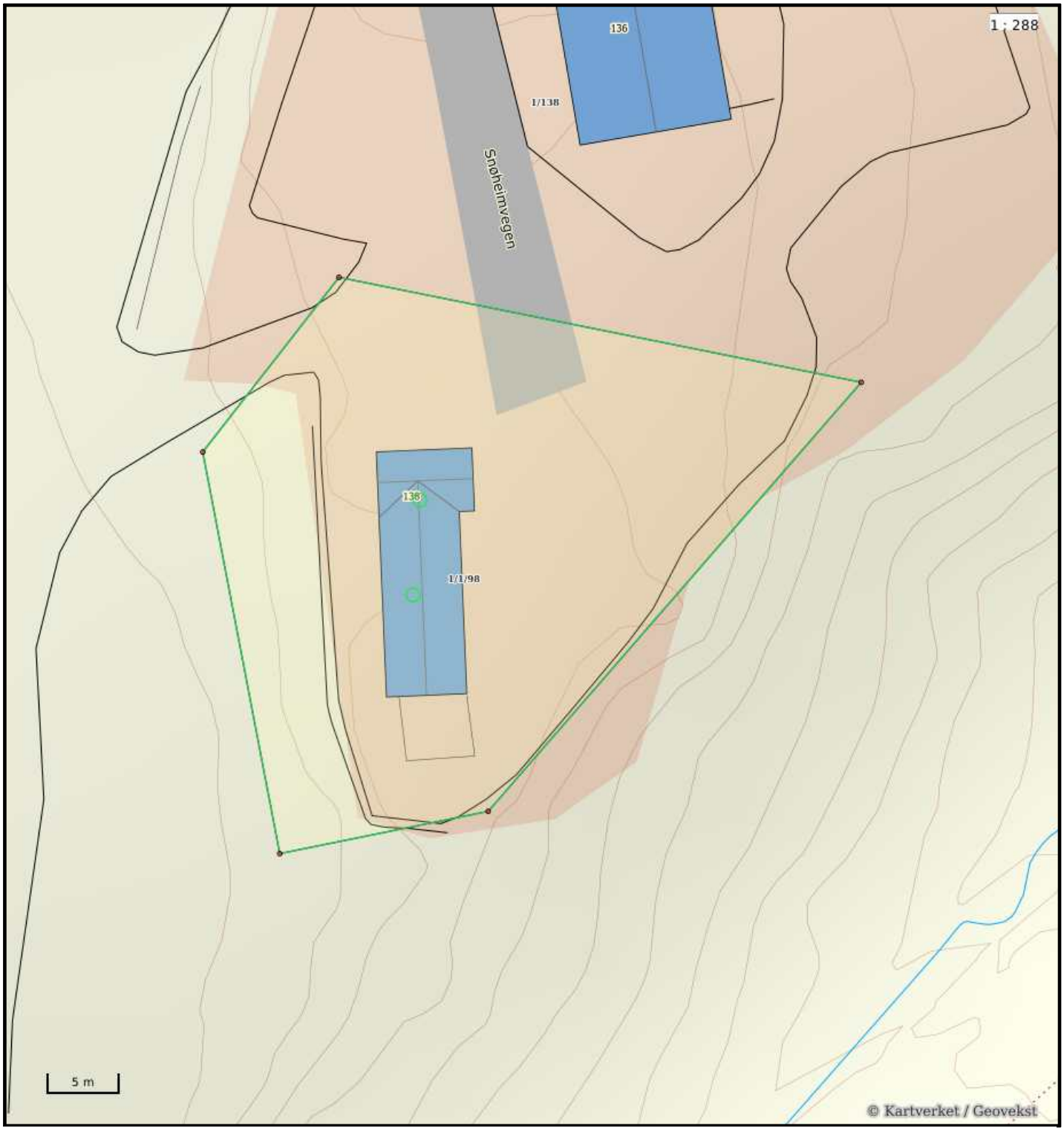




Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Dovre	3431	-	1	/	1	/	98	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

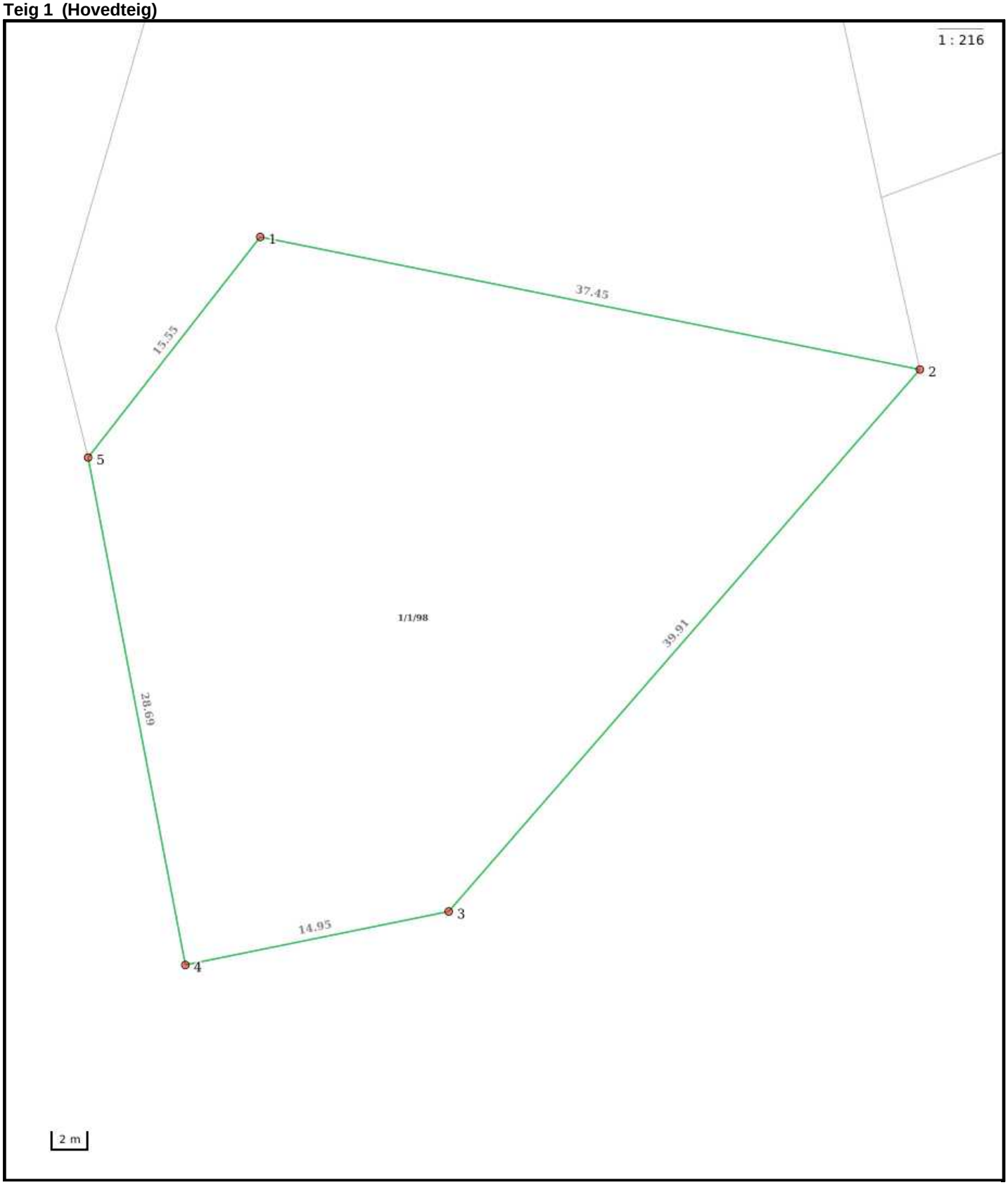
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 107,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 899 362,70	527 133,75	37,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 899 358,76	527 170,99	39,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 899 326,38	527 147,66	14,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 899 322,07	527 133,34	28,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 899 349,62	527 125,34	15,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

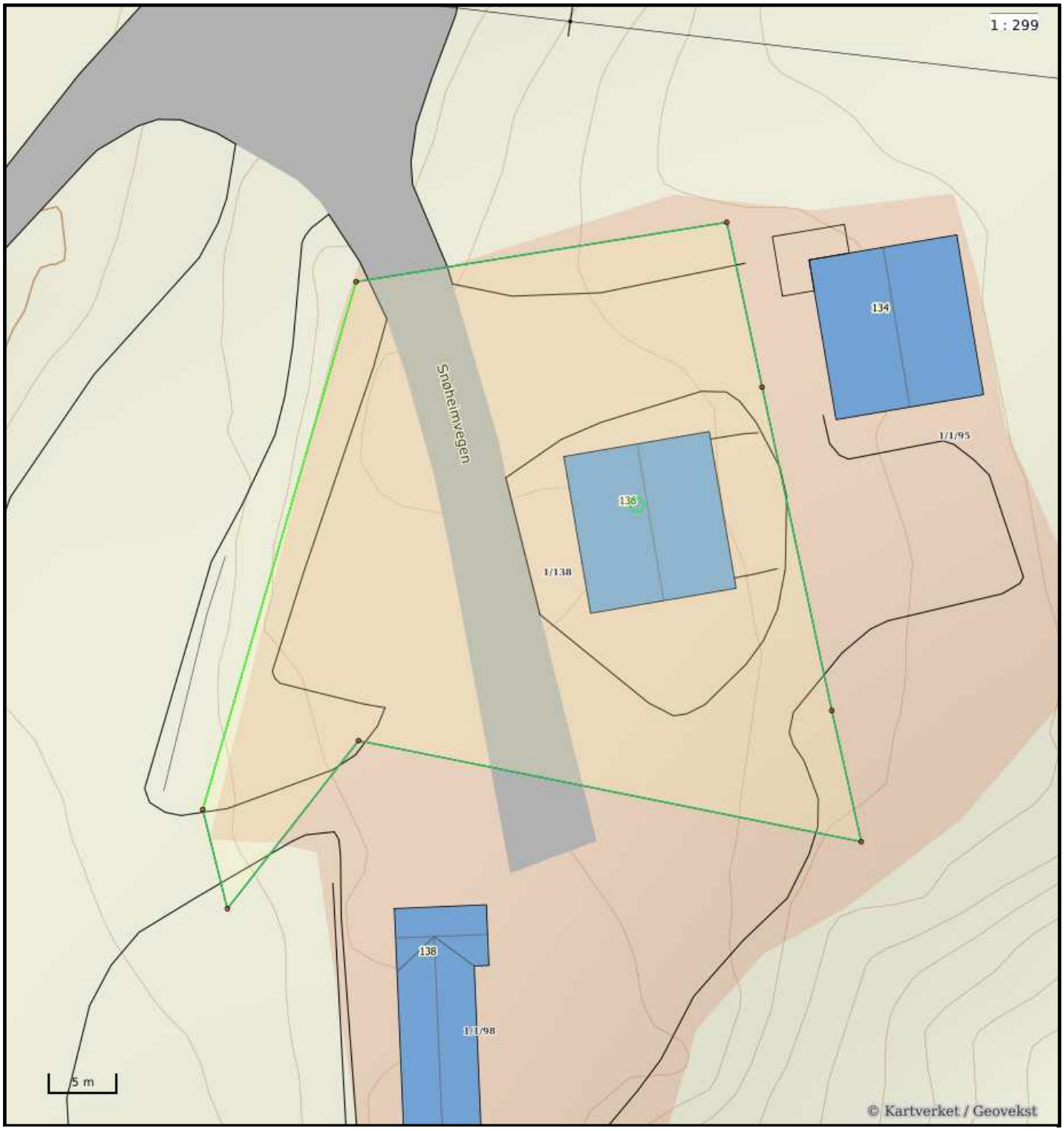
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Dovre	3431	-	1	/	138	/	0	/	0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

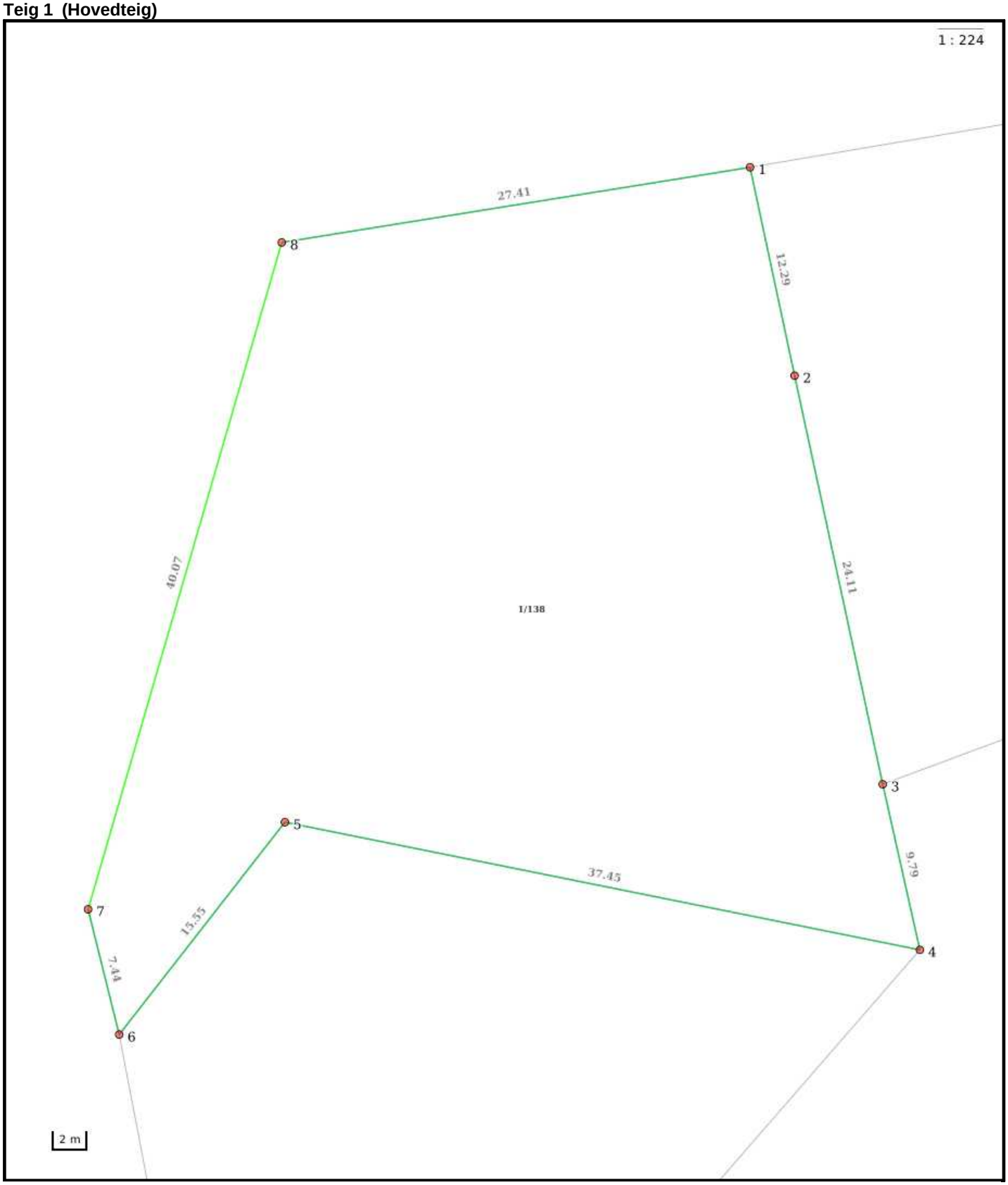
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 479,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 899 402,80	527 157,03	12,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 899 391,08	527 160,70	24,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 899 368,08	527 167,96	9,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 899 358,76	527 170,99	37,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 899 362,70	527 133,75	15,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 899 349,62	527 125,34	7,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 899 356,64	527 122,88	40,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 899 395,98	527 130,47	27,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Dovre kommune
Adresse Kongsveien 4, 2662
Telefon

Utskriftsdato: 25.11.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Dovre kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3431 **Gårdsnr.:** 1 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 98
Adresse: Snøheimvegen 138, 2661 HJERKINN
Referanse: 325250029

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	22.12.2023	1245

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Dovre kommune
Adresse Kongsveien 4, 2662
Telefon

Utskriftsdato: 25.11.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Dovre kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3431 **Gårdsnr.:** 1 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 95
Adresse: Snøheimvegen 134, 2661 HJERKINN
Referanse: 325250029

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Pålegg	Tilknytningsforhold ikke vurdert.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Dovre kommune
Adresse Kongsveien 4, 2662
Telefon

Utskriftsdato: 02.12.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Dovre kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3431 **Gårdsnr.:** 1 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 95
Adresse: Snøheimvegen 134, 2661 HJERKINN
Referanse: 325250029

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Nei
	Næringsverksemd og ein del av tomta også i fareområde flomfare

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	
Reguleringsformål	

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen:Ikke kjent

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Snøheimvegen 134, 136, 138, 2661 Hjerkinn
Gnr. 1, Bnr. 1, Fnr. 98 og Gnr. 1, Bnr. 1, Fnr. 95 og Gnr. 1, Bnr. 138, Dovre kommune.

Oppdragsnummer:
325250029

Meglerforetak: PrivatMegleren Oppdal og omegn

Saksbehandler: Peder Benum

Telefon / Mobil: 72 42 39 99 / 414 72 596

E-post: peder.benum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 avgis.

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.
