

aktiv.





Eiendomsmegler

Fredric Bachér

Mobil 478 14 975

E-post fredric.bacher@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 700 000,-
Omkostn.: Kr 18 850,-
Total ink omk.: Kr 718 850,-
Selger: Caroline Jane Cockbain
Christopher G.G. Cockbain

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 40/57 kvm
Tomtstr.: 915.3 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 51
Gnr. 25, bnr. 87
Oppdragsnr.: 1201250050

Hyttetun med idyllisk beliggenhet ved Svinetjernet på Sandbakkadn, nær Yddin.

I fredelige og usjenerte omgivelser, med gode solforhold og romslig tomt, finner du hyttetunet "Jotungløtt". "Jotungløtt" ligger nær Svinetjernet på Sandbakkadn ved Veslestølen, ikke langt fra Yddin. Her er en omgitt av fint og variert turterreng året rundt.

Hyttetunet ligger ca. 840 moh, og har gode solforhold året rundt, med morgensol utenfor inngangsdør på hytta, og kveldsol med utsikt mot fjellene i Jotunheimen. Her kan en finne roen, høre fuglekvisper og ofte plukke bær på egen tomt. Det er det mulighet for flere fine uteplasser, og god plass til lek og moro.

Hytte, anneks og uthus er fra 1963/1970 og hyttetunet har beholdt sjarmen fra det ble satt opp. Eiendommen har innlagt strøm, men vann hentes i området eller medbringes.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	68
Informasjonen fra kommunen	73
Bekreftelse på formuesverdi	103
Grunnbøker og tinglyste dokument	105
Andre vedlegg	107
Nabolagsprofil	119
Budskjema	128

Om Sandbakkadn 37

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 57 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 40 m² Vindfang, stue, kjøkken, soverom og sovealkove.

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m² Soverom.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Utedo og vedskjul.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

-

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som

kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

915.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har to tomter, en eiet og en festet tilleggstomt. Tomtene er trivelige naturtomter beliggende i svakt hellende terreng nær Svinetjern.

Eiet tomt: ca. 915,3 m².

Festet tomt: ca. 3.833,7 m².

Arealene er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

Vedr. feste:

Årlig festeavgift: kr. 1.469,- pr. år pr. 2025.

Festekontrakt datert: 26.05.1972

Festetid: 99 år (regnet fra 1 januar 1972), med rett til forlengelse i nye 99 år.

Regulering av festeavgift: Hvert 5. år. Regulering foretas bare når indeksen fra forrige regulering har gitt et utslag på 5 poeng eller mer.

Forespørsel om feste er sendt bortfester, men svar er ikke mottatt pr. 08.07.2025.

Opplysninger er hentet fra festekontrakten, og har ikke latt seg kontrollere. Eventuelle endringer her vil kunne forekomme.

Beliggenhet

Idyllisk og usjenert på en svakt hellende naturtomt finner du denne koselige eiendommen. "Jotungløtt" ligger nær Svinetjernet på Sandbakkadn ved Veslestølen, ikke langt fra Yddin. Hyttetunet ligger ca. 840 moh, og har gode solforhold året rundt, med morgensol utenfor inngangsdør på hytta, og kveldsol med utsikt mot fjellene i Jotunheimen.

Hyttetunet ligger i stille og fredelige omgivelser ved enden av en stikkvei, ca. 50 m fra Svinetjernet. Svinetjernet er det mindre tjern som flere av eiendommene i nærområdet har som sin vannkilde. Det er derfor ikke mulig å bade her, men tjernet ligger som en glitrende, liten perle i terrenget. I disse idylliske omgivelsene kan en høre fuglekvisper, og ofte plukke multer, blåbær og tyttebær på tomta.

I dette fine området kan små og store glede seg til opplevelsesrike dager i vakker natur. Det er fint å starte turen ved hytta, gjerne en lun sommerkveld. En kan også sykle på fine stølsveier, gå turer på spennende stier opp til fjelltopper med vid utsikt f.eks. Gravfjellet og Skaget, eller kanskje en vil prøve fiskelykken i et fjellvann. Det er heller ikke så langt inn til Langsua nasjonalpark.

Om vinteren finner en oppkjørt skiløype ca. 400 m fra hyttetunet. Denne er den del av et stort og flott nettverk av skiløyper oppkjørte av Yddin og Javnlie løypelag. Disse er igjen en del av et omfattende løypenett som strekker seg milevis innover fjellet, slik at en kan gå til både Beitostølen og Aurdalsåsen om en ønsker lengere turer. En kan også trække sine egne spor i urørt natur, og en trugetur i vakkert måneskinn kan også anbefales.

Om noen ønsker en tur i alpinbakken, er det ca. 22 km til Beitostølen, som er et av Norges mest kjente vintersport-steder. Her er det flere skiheiser med nedfarter av ulik vanskelighetsgrad. Beitostølen kan tilby flere ulike aktiviteter og arrangement gjennom året, og tilbyr et godt utvalg av butikker og serveringssteder. Beitostølen er også et flott utgangspunkt for flere fine toppturer, og når Valdresflye åpner byr det seg mange fine toppturer i Jotunheimen for den som liker randonee.

Fra "Jotungløtt" er det ca. 6 km til kommunesenteret Heggnes med dagligvare, bank,

kommunehus m.m.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Hytte, anneks og uthus.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte, anneks og uthus.

Fritidsboligen har en enkel tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm, men ikke vann eller avløp/kloakk.

Hytta er bygget over en etasje. Byggeår er 1963 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklime, fuktsikring, etc.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på alder/ slitasje der bygningsdeler har oppnådd sin forventet levetid.

For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Fritidsbolig

Byggeår: 1963. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Modernisering: 2021. Foretatt oppgradering med pipe rehabilitering, fjerning av tidligere peis og skifte av ovn
Standard: Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.
Vedlikehold: Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert, men oppført på torv/jordmasser og grunnforhold utsatt for tele/setninger i grunn.
Fundamentert med ringmur av betong.

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

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

Saltakkonstruksjon med åser og bjelker/sperrer. Taktekingen er av pappshingel.
Montert takrenner med nedløp av plast.

Doble koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre glass.
Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang.

INNVENDIG

Gulv er belagt med lakkerte heltregulv.
Vegger er kledd med trepanel.
Himlinger er kledd med trepanel, raustet med tømmeråser i stue.

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

Teglsteinspipe, innvendige foretatt pipe rehabilitering i 2021. Teglstein på pipe over tak med synlig innerrør og topphelle med hjørnesteiner.

Peisovn i stue med sokkel av malt teglstein.

Plassbygd køyesenger på soverom og alkove, hylle på soverom.

-

Anneks

Byggeår: 1970. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.
Standard: Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under

Konstruksjoner.

Vedlikehold: Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Anneks med soverom.

Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med ringmur av betong på terreng/grunn. Trebjelkelag med stubbeloft av tre over lukket kryprom. Saltakkkonstruksjon med sperrer, tekket med shingel. Ytterdør av tre. Doble koblete 1+1-lags glass i treramme.

Innvendig lakkert tregulv, trepanel på vegger og himling. Plassbygd køyeseng. Teglsteinspipe, tilkoblet vedovn.

Bygningen er preget av elde, vedlikeholdsetterslep og betydelige setningskader. Skjevheter i bygning som følge av fundamentering med grunnforhold. Takteking er preget av elde. Gulvkonstruksjon/bygning ligger helt ned på grunn i bakkant utsatt for fuktpåkjenning, store skjevheter i gulv, vegger og tak samt fra kryprom er det registrert skader i gulvkonstruksjon som følge av mus/skadedyr og ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner. For utbedring av bygning, anses den med kost/nytte som kondemnabel.

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

-

Uthus

Byggeår: 1963. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard: Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold: Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Uthus med bod og utedo. Oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med stående bordkledning. Skråtakkonstruksjon med sperrer, tekket med asfaltapp. Plassbygde dører. Innvendig tregulv, ellers uinnred.

Bygningen er preget av elde og slitasje. Skjevheter i bygningen, enkelt fundamentert satt rett på grunn, utsatt for fuktpåkjenning og registrert råte i konstruksjoner.

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

Verditakst

Kr 750 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? - Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Tetning av drypp fra gråvanns utløp fra kjøkkenvasken utført selv (OBS det er ikke innlagt vann i hytta).

Pkt. 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? - Ja. Pålegg fra brannvesenet etter tilsyn 29.09.20 førte til pipe rehabilitering utført av RF Bygg & Mur AS i mai 2021. Ny Jotul ovn installert i stua på det tidspunktet. Brannvesenet godkjente skorsteinen i annekset uten anmerkning.

Pkt. 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? - Ja. Småskader i fundament murene til hytta, og spesielt annekset, har vært reparert ved egen innsats. Noen skjevheter i hoved hytta, som har krevd tilpasning av to dører. Skjevheten ble mindre etter at en stor teglstens peis ble fjernet fra stua i forbindelse med pipe rehabilitering i 2021. Annekset, bygget i 1970, har betydelige skjevheter, noe som oppsto, i henhold til tidligere eiere, i forbindelse med at det ble installert skorstein i teglsten i det ene hjørnet ca. 1986. Skjevheten har imidlertid ikke forandret seg siden, men annekset er ikke tett for mus inntrengning om vinteren.

Pkt. 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? - Ja. I årenes løp har enkelte tre komponenter vært byttet som følger av lokale råteskader (vindski). Mus inntrengning kan skjer om vinteren i annekset, men som regel ikke i hoved hytta forutsatt at skapdørene under kjøkkenvask benken holdes lukket.

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Ja, kun av faglært. Oppretting av mindre avvik registrert av el-tilsynet Valdres i oktober 2021 og forbedret av Valdres Installasjon AS i november 2021. Arbeid utført av Valdres Installasjon

Pkt. 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Ja. Tilsyn av el-anlegget 06.10.21 ved El-Tilsynet AS, Valdres. Mindre avvik registrert og deretter forbedret av fagfolk og innrapportert. Tilsynet av ild-steder/piper ved brannvesenet 28.09.20. Anmerkninger registrert og deretter forbedret av fagfolk og innrapportert.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beising og maling av vegger og vinduer

Pkt. 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? - Ja. Etter ny kartforretning 14.09.09 for hytteområdet bestilt av daværende grunneier Vebjørn Sælid viste det seg at annekset står (og har antagelig stått siden oppførsel i 1970) utenfor grensen til selveier tomt Gnr.25, bnr.51. Hverken tidligere eller nåværende grunneiere for gården (Gnr.25, bnr.4) har reagert på dette.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Vindfang, stue, kjøkken, soverom og alkove.

Anneks:

Soverom.

Uthus:

Utedo og vedskjul.

Standard

I fredelige og usjenerte omgivelser, med gode solforhold og romslig tomt, finner du hyttetunet "Jotungløtt". Eiendommen ligger ved Svinetjernet, ikke så langt fra Yddin, et vakkert turområde sommer som vinter.

Her kan en finne roen, høre fuglekvisper og ofte plukke bær på egen tomt. Det er det mulighet for flere fine uteplasser, og god plass til lek og moro.

Hytte og uthus ble oppført i 1963, mens annekset ble oppført i 1970, så her kommer en opp til en litt eldre, hyggelig eiendom med innlagt strøm. I hytta er det en luftig stue med mønet himling og fem tømmeråser. I stua er det fin plass til både sofa- og spisegruppe, og en nyere peisovn med innsyn, gir god varme og en hyggelig stemning til rommet.

På kjøkkenet er det en eldre innredning i malte plater med underskap og overskap med skyvedører. Innredningen har stålbenk med oppvaskkum. På kjøkkenet er det også en nyere innredning med skuffrekke og Ismonst benkeplate. Frittstående komfyr. På yttervegg er det montert utslagsvask med avløp til terreng. På kjøkkenet er det også en Jøtul vedovn som gir god varme og ekstra kokemuligheter. Pipa i hytta ble rehabilitert i 2021.

I hytta er det ett soverom med plassbygd familiekøye og skap. Det er også en soveralkove med køyeseng. Soveralkoven ligger innenfor kjøkkenet og er adskilt fra kjøkkenet med forheng. I vindfanget er det fin plass til ytterjakker og sko.

På tunet er det anneks med oppholdsrom/soverom med til sammen fem sengeplasser. I rommet er det plassbygd familiekøye og plassbygd køyeseng, og en Jøtul vedovn sørger for god oppvarming. Annekset har innlagt strøm.

Ute på tunet er det også et eldre uthus med bod og utedo.

Annekset og uthuset er plassert over/utenfor tomtegrensen.

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

Fritidsbolig

Utvendig

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikttet fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Nedløp og beslag, TG2

Montert takrenner med nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:
- Anbefaler etablering av forkantbeslag. Manglende pipebeslag og utettheter registrert i tiltetning i overgang yttertak/pipe.

Tiltak:

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

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående

bordkledning i tømmermannspanel.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltakkonstruksjon med åser og bjelker/sperrer.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er ikke inspeksjonsmulighet til hele takkonstruksjon og må hensyntas, fra takfot er det registrert luftesjikt under taktro med netting, anbefales forkantbeslag med lufting på baksiden for å unngå oppfukning i takfot. Lufting og isolering forøvrig er ikke kjent og gitt utifra referansenivå. fra luke i himling i soverom ble deler av konstruksjon undersøkt begrenset isolasjon av konstruksjon uten dampsperre, bør foretas tiltak og kondensering av takkonstruksjon kan ikke utelukkes ved bruk vinterstid noe som videre kan føre til innvendig fukt. Tiltaksbehov bør vurderes. Registrert spor av mus/skadedyr, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas)

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Forholdene må holdes under tilsyn og tiltaksbehov må vurderes.

Vinduer, TG2

Doble koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører, TG2

Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Ytterdør er fra byggeår, har utettheter mellom dørblad/karm og er uisolert, bør påregnes utskifting da det også er påslått hengelås.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Innvendig

Overflater, TG2

Gulv er belagt med lakkerte heltregulv. Vegger er kledd med trepanel. Himlinger er kledd med trepanel, raustet med tømmeråser i stue.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 67 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 80 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Radon, TG2

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

Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Krypkjeller, TG2

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

- Fra luke i gulv på kjøkken ble deler av kryprom undersøkt. Registrert lav takhøyde i kryprom med torv/jordmasser der konstruksjonen er utsatt for fuktpåkjenning og fordamping av grunnfukt mot konstruksjonen, anbefales tiltak. Bemerket begynnende muggsopp-slør på stubbeloft og tiltak med kontroll av konstruksjonen i sin helhet anbefales. Registrert innganger fra mus/skadedyr i konstruksjonen og må hensyntas at skade kan forekomme. Begrenset isolasjon av gulvkonstruksjonen. Anbefaler bedre ventileringsav kryprom.

Tiltak:

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Andre tiltak:
- Må foretas tiltak for å lukke avvik. (utbedring i sammenheng med bygningsdel/etasjeskillete)

Andre innvendige forhold, TG2

Plassbygd køyesenger på soverom og alkove, hylle på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad satt utifra alder.

Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning i to typer, en eldre og en del oppgradert. Oppført i malte plater med underskap og overskap med skyvedører, oppgradert del med skuffrekke og Ismonst benkeplate og stålbekk med oppvaskkum på opprinnelige del. Utslagsvask.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
- (avvik omhandler eldre del av kjøkken) Oppstått dryppkekkasje fra avløp jmf eier, midlertidig kun benyttet teip i overgang og anbefaler tiltak. Bemerket spor etter mus/skadedyr i kjøkkenskap og stedvis på gulv, må hensyntas.

Tiltak:

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avtrekk, TG2

Det er ingen ventileringsav kjøkken annet en åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er kun naturlig avtrekk ved åpning av vindu, bør foretas tiltak med etablering av ventilator.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundamentert med ringmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:
- Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta. Grunnmuren har setninger, ref. pkt. Etasjeskille. Dette er forholdvis vanlig mtp. oppføringstidspunktet og byggeskikk. Inspeksjon av grunnmur i sin helhet var ikke mulig å inspisere pga nedfylte masser rundt mur, men ved dreneringsarbeid vil mur avdekkes og kontroll av mur anbefales der tiltak vurderes.

Tiltak:

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

Terrengforhold, TG2

Tomt er naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ved tjern og myrlendt terreng ca 840 m.o.h.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges med et meste av møbler og innbo.

Med i handelen følger ikke:

- Det ekstra spisebordet med hengslete bordplater (står for tiden i sengealkove ved kjøkkenet.)
- Sammenleggbart piknikbord som står i annekset.
- Rosemalt fat som står på sofabordet i stua
- Saueskinn som ligger på lenestol i stua
- Elektrisk slipemaskin (lite håndverktøy)

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Brunevarer (tv, musikkanlegg, tv-antenn, parabolantenn, tuner, dekoder osv,) følger kun med i handelen dersom dette er angitt spesielt i salgsoppgaven.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering ved hytta eller 30 m fra hytta. Vinterparkering ca. 80 m fra hytta.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

8785162

Diverse

Uthuset er plassert delvis utenfor tomtegrensen og annekset står i sin helhet utenfor tomtegrensen. Det foreligger ikke avtale på dette. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen og alle kostnader forbundet med eventuell flytting el..

Vedr. Brannforebygging:

Øystre Slidre kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 28.09.2020. Sist feiing: 28.09.2020.

Avvik og anmerkninger:

- Pga skorsteinens alder og tilstand bør den på sikt rehabiliteres.
- Pulverapparat som er 10 år eller eldre skal ha service, eller byttes. Mangler slukkemiddel i annekset.

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med strøm og vedfyring.

Info strøm

Griug opplyser:

Anlegget er sist kontrollert: 06.10.2021. Saken er avsluttet og ingen åpne avvik på dette anlegget.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 700 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,-.

Feie-/tilsynsgebyr pr år: kr. 457,-.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.506,-.

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

Info formuesverdi

Formuesverdi gnr. 25 bnr. 51 for inntektsåret 2023: kr 103 116,-

Formuesverdi gnr. 35 bnr. 87 for inntektsåret 2023: kr 80.000,-

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring og innvendig/utvendig vedlikehold.

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Bomavgift kr. 70,- pr. tur, evt årskort.

Brøyting kr. 1.250,- pr. år pr. 2024/2025.

Festeavgift.

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 51 i Øystre Slidre kommune. Gårdsnummer 25, bruksnummer 87 i Øystre Slidre kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3453/25/51:

09.12.1976 - Dokumentnr: 5984 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

VED OVERDRAGELSE SKAL GRUNNEIER VARSLES

09.12.1976 - Dokumentnr: 5984 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 300

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

LEIEN KAN REGULERES

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

09.12.1976 - Dokumentnr: 5984 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 300
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
LEIEN KAN REGULERES
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

17.10.1966 - Dokumentnr: 3462 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3453 Gnr:25 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 172058 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0544 Gnr:25 Bnr:87

09.12.1976 - Dokumentnr: 5984 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3453 Gnr:25 Bnr:4
Bestemmelse om vannrett

19.07.1967 - Dokumentnr: 2528 - Erklæring/avtale
vedr hogst

18.12.1963 - Dokumentnr: 3389 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3453 Gnr:25 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 181596 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0544 Gnr:25 Bnr:51

19.07.1967 - Dokumentnr: 2528 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3453 Gnr:25 Bnr:4
Bestemmelse om vannrett

3453/25/87:
09.12.1976 - Dokumentnr: 5984 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
VED OVERDRAGELSE SKAL GRUNNEIER VARSLES

09.12.1976 - Dokumentnr: 5984 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 300
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
LEIEN KAN REGULERES

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

09.12.1976 - Dokumentnr: 5984 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 300

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

LEIEN KAN REGULERES

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

17.10.1966 - Dokumentnr: 3462 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3453 Gnr:25 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 172058 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0544 Gnr:25 Bnr:87

09.12.1976 - Dokumentnr: 5984 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3453 Gnr:25 Bnr:4

Bestemmelse om vannrett

19.07.1967 - Dokumentnr: 2528 - Erklæring/avtale

vedr hogst

18.12.1963 - Dokumentnr: 3389 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3453 Gnr:25 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 181596 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0544 Gnr:25 Bnr:51

19.07.1967 - Dokumentnr: 2528 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3453 Gnr:25 Bnr:4

Bestemmelse om vannrett

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan og bygningsloven § 21 10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1 98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Lovlighet ihht tilstandsrapport:

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Ifølge Øystre Slidre kommune foreligger det ikke tegninger, ikke kjent om det er avvik i bruk som krever byggemelding. Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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

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

Foreligger faktura for oppgradering av pipe, fjernet tidligere peis og skiftet vedovn

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

-

Anneks

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Ifølge Øystre Slidre kommune foreligger det ikke tegninger, ikke kjent om det er avvik i bruk som krever byggemelding.

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

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

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

-

Uthus

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Ifølge Øystre Slidre kommune foreligger det ikke tegninger, ikke kjent om det er avvik i bruk som krever byggemelding. Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder.

Vei, vann og avløp

Fra helårsveien er det enkel naturvei til hytta og parkering ved hytta eller 30 m fra hytta.
Vinterparkering ca. 80 m

Vann medbringes, eller hentes i tjern/bekk like ved hytta. Selger opplyser at Svinetjern benyttes som drikkevann for hytter i området. En kan ikke bruke tjernet til bading.
Avløp for gråvann/vaskevann til terreng.

Toalettløsning med utedo i uthus.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner under arbeid

Id: 202102

Navn: Arealdelen til kommuneplanen

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Id: 0544200801

Navn: Gravfjellsplanen

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 24.10.2013

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/1/A06> Foresegrer eigengod KS 55 13 den 20131024.pdf

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

-Delfelt vannkraft : Yddeåni. Faslefoss.

- Deler av tomta ligger i område med verneskog mot fjell

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

benyttes som fritidsbolig.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

17 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

18 850 (Omkostninger totalt)

34 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

37 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

718 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

734 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

737 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 18 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 3,50 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

Fredric Bachér
Eiendomsmegler
fredric.bacher@aktiv.no
Tlf: 478 14 975

Ansvarlig megler bistås av

Fredric Bachér
Eiendomsmegler
fredric.bacher@aktiv.no
Tlf: 478 14 975

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

02.07.2025



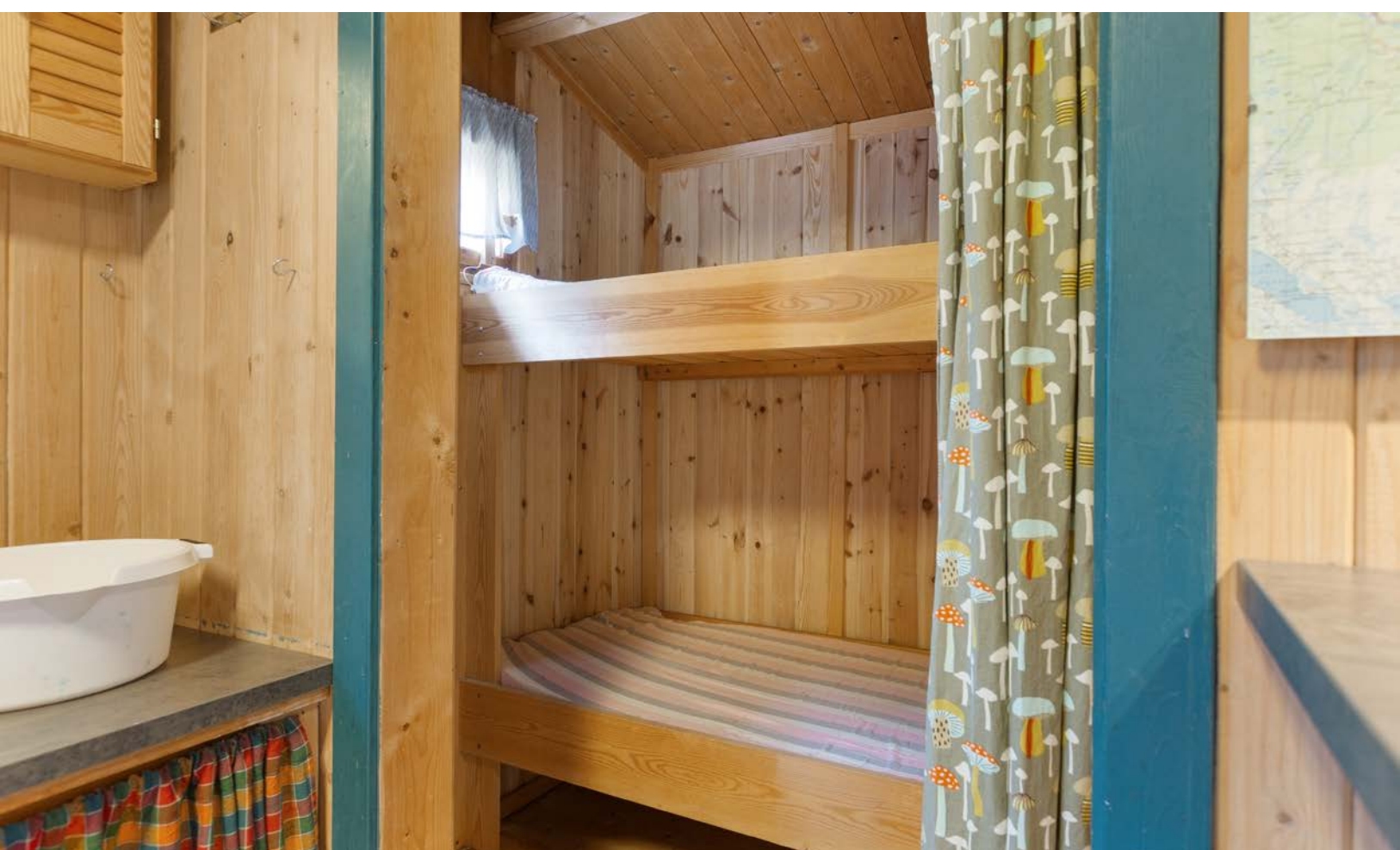








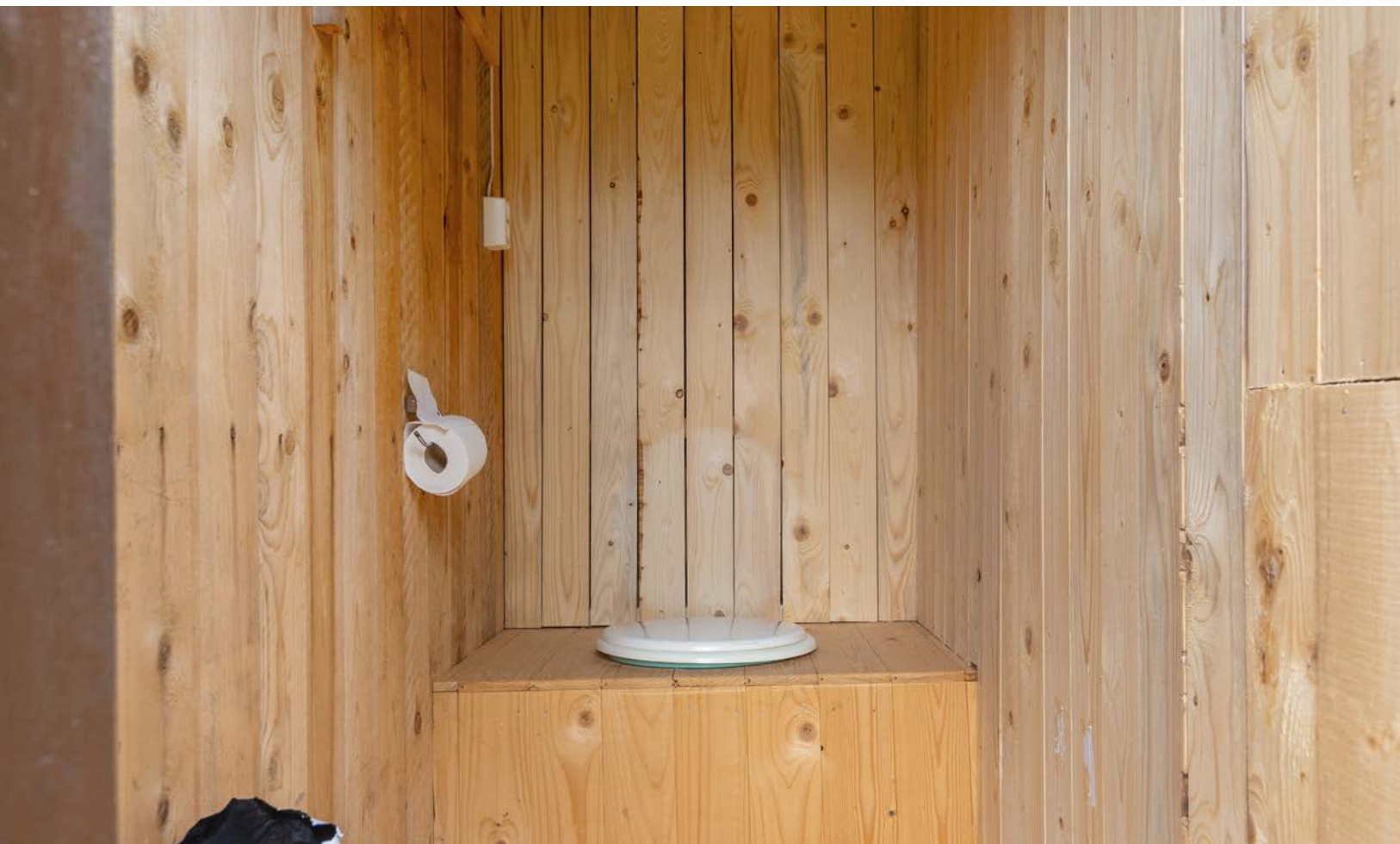




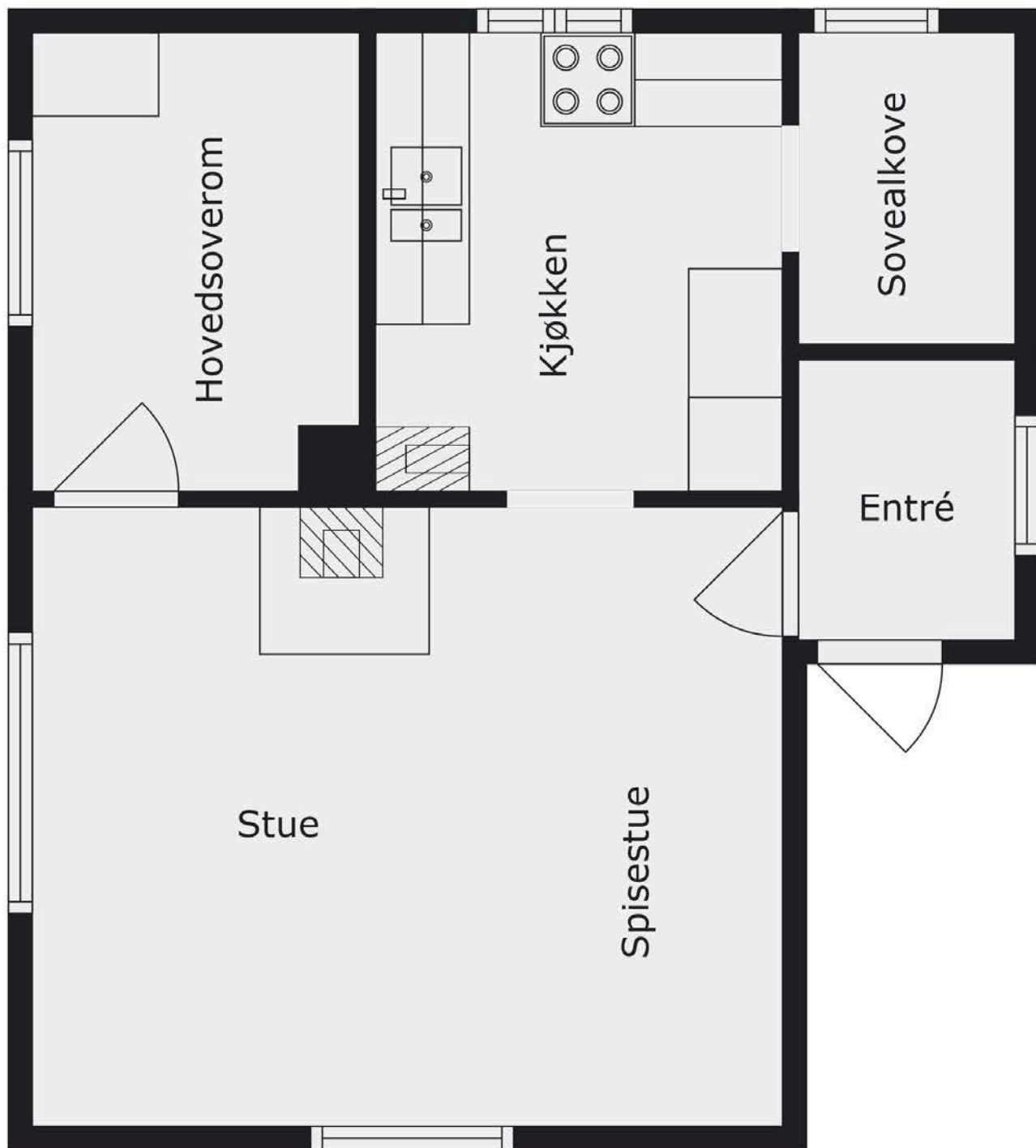












Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Sandbakkadn 37, 2940 HEGGENES

 ØYSTRE SLIDRE kommune

 gnr. 25,25, bnr. 51,87, snr. 0,0

Markedsverdi

750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 11.06.2025

Rapportdato: 27.06.2025

Oppdragsnr.: 11138-1661

Referansennummer: ES7449

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2025181



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermeister. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger på Sandbakkadn ved Svinetjernet, området øst for dalføret i Øystre Slidre kommune. Eiendommen ligger fint til med gode solforhold og utsikt til området med Slettefjell i det fjerne. I området er det fine forhold for friluftsliv sommer som vinter med turmuligheter i umiddelbar nærhet, kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett i området. Avstand til Heggnes med matbutikk er 6 km.

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte, anneks og uthus. Fritidsboligen har en enkel tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm, men ikke vann eller avløp/kloakk.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1963 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, innelima, fuksikring, etc.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på alder/slitasje der bygningsdeler har oppnådd sin forventet levetid.

For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert, men oppført på torv/jordmasser og grunnforhold utsatt for tele/setninger i grunn. Fundamentert med ringmur av betong.

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

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

Saltakkonstruksjon med åser og bjelker/sperrer. Taktekkingen er av pappshingel. Montert takrenner med nedløp av plast.

Doble koblede 1+1-lags vinduer i teramme og sprosser i ytre glass. Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med lakkerte heltregulv. Vegger er kledd med trepanel. Himlinger er kledd med trepanel, raustet med tømmeråser i stue.

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

Teglsteinspipe, innvendige foretatt pipe rehabilitering i 2021. Teglstein på pipe over tak med synlig innerrør og topphelle med hjørnesteiner. Peisovn i stue med sokkel av malt teglstein.

Plassbygd køyesenger på soverom og alkove, hylle på soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i to typer, en eldre og en del oppgradert. Oppført i malte plater med underskap og overskap med skyvedører, oppgradert del med skuffrekke og Ismonst benkeplate og stålbenk med oppvaskkum på opprinnelige del. Utslagsvask. Det er ingen ventilering fra kjøkken annet en åpning av vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang. Hovedskap med fjernavleser på yttervegg. Foretatt elk kontroll i 2021, avvik ble utbedret.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ved tjern og myrlendt terreng ca 840 m.o.h.

Anneks med soverom.

Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med ringmur av betong på terreng/grunn. Trebjelkelag med stubbeloft av tre over lukket kryprom. Saltakkonstruksjon med sperrer, teknet med shingel. Ytterdør av tre. Doble koblede 1+1-lags glass i teramme. Innvendig lakkert tregulv, trepanel på vegger og himling. Plassbygd køyeseng. Teglsteinspipe, tilkoblet vedovn.

Uthus med bod og utedo. Oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med stående bordkledning. Skråtakkonstruksjon med sperrer, teknet med asfaltapp. Plassbygde dører. Innvendig tregulv, ellers uinnred.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	57 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	40 m ²
Totalpris	750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Ifølge Øystre Slidre kommune foreligger det ikke tegninger, ikke kjent om det er avvik i bruk som krever byggemelding. Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder.

Anneks

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Ifølge Øystre Slidre kommune foreligger det ikke tegninger, ikke kjent om det er avvik i bruk som krever byggemelding.

Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Ifølge Øystre Slidre kommune foreligger det ikke tegninger, ikke kjent om det er avvik i bruk som krever byggemelding. Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder.

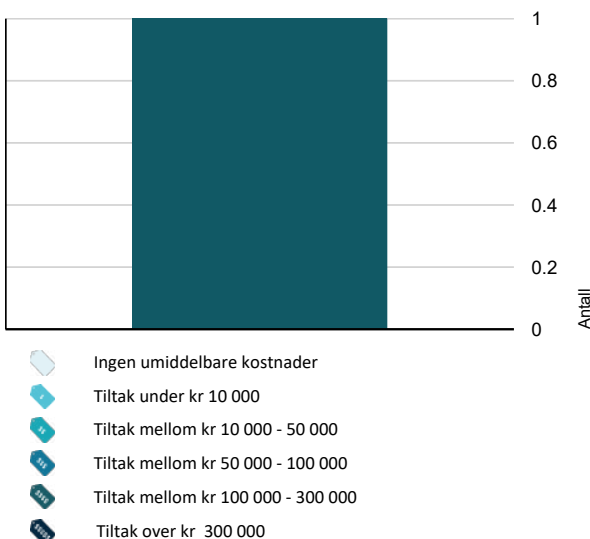
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av fritidsbolig på eiendommen 25/51 og 25/87 festnr.0 i Øystre Slidre kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvert/eier og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunktet og det forutsettes at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Foretatt oppgradering med pipe rehabilitering, fjerning av tidligere peis og skifte av ovn
------	---------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Slitasje på takteking



Synlig slitasje med dels dråpe på shingel avrevet, må hensyntas alder

TG 2 Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

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

Anbefaler etablering av forkantbeslag.

Manglende pipebeslag og utettheter registret i tiltetning i overgang yttertak/pipe.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Manglende fotbeslag og bør etableres for tilstrekkelig overgang pipe og takking



Anbefaler bortledning av takvann vekk fra bygningskropp



Skade på takrenne, må skiftes

! TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkkonstruksjon med åser og bjelker/sperrer.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er ikke inspeksjonsmulighet til hele takkonstruksjon og må hensyntas, fra takfot er det registrert luftesjikt under taktro med netting, anbefales forkantbeslag med lufting på baksiden for å unngå oppfuktning i takfot. Lufting og isolering forøvrig er ikke kjent og gitt utifra referansenivå.

fra luke i himling i soverom ble deler av konstruksjon undersøkt begrenset isolasjon av konstruksjon uten dampspærre, bør foretas tiltak og kondensering av takkonstruksjon kan ikke utelukkes ved bruk vinterstid noe som videre kan føre til innvendig fukt. Tiltaksbehov bør vurderes.

Registrert spor av mus/skadedyr, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene må holdes under tilsyn og tiltaksbehov må vurderes.



Skjevhet i tak, årsakssammenheng med fundamenteringsmetode/grunnforhold

! TG 2 Vinduer

Doble koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Vinduer er fra byggeår, må hensyntas alder og vedlikeholdsetterslep

Tilstandsrapport

! TG 2 Dører

Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang.

Vurdering av avvik:

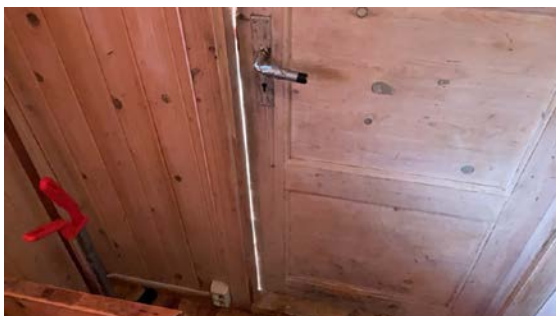
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Ytterdør er fra byggeår, har utettheter mellom dørblad/karm og er uisolert, bør påregnes utskifting da det også er påslått hengelås.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må foretas tiltak for å lukke avvik.



Ytterdør er slitt, med utettheter i overgang dørblad/karm og bør skiftes

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv er belagt med lakkerte heltregulv.
Vegger er kledd med trepanel.
Himlinger er kledd med trepanel, raustet med tømmeråser i stue.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Slitasje på overflater, gulv har behov for slip/overflatebehandling

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 67 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 80 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe, innvendige foretatt pipe rehabilitering i 2021. Teglstein på pipe over tak med synlig innerrør og topphelle med hjørnesteiner. Peisovn i stue med sokkel av malt teglstein.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Foretatt tilsyn i 2020, avvik ble avdekket og utbedringer ble foretatt i 2021.

! TG 2 Kryp kjeller

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Tilstandsrapport

Fra luke i gulv på kjøkken ble deler av kryprom undersøkt. Registrert lav takhøyde i kryprom med torv/jordmasser der konstruksjonen er utsatt for fuktpåkjenning og fordamping av grunnfukt mot konstruksjonen, anbefales tiltak. Bemerket begynnende muggsopp-slør på stubbeloft og tiltak med kontroll av konstruksjonen i sin helhet anbefales. Registrert innganger fra mus/skadedyr i konstruksjonen og må hensyntas at skade kan forekomme. Begrenset isolasjon av gulvkonstruksjonen. Anbefaler bedre ventilering av kryprom.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Andre tiltak:

Må foretas tiltak for å lukke avvik. (utbedring i sammenheng med bygningsdel/etasjeskille)



Synlig muggslør på stubbeloft

TG 2 Andre innvendige forhold

Plassbygd køyesenger på soverom og alkove, hylle på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad satt utifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i to typer, en eldre og en del oppgradert. Oppført i malte plater med underskap og overskap med skyvedører, oppgradert del med skuffrekke og ismonst benkeplate og stålbenk med oppvaskkum på opprinnelige del. Utslagsvask.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

(avvik omhandler eldre del av kjøkken)

Oppstått drypplekkasje fra avløp jmf eier, midlertidig kun benyttet teip i overgang og anbefaler tiltak.

Bemerket spor etter mus/skadedyr i kjøkkenskap og stedvis på gulv, må hensyntas.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken annet en åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er kun naturlig avtrekk ved åpning av vindu, bør foretas tiltak med etablering av ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

TG 1 Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang. Hovedskap med fjernavleser på yttervegg.

Foretatt elkontroll i 2021, avvik ble utbedret.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

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

El-anlegget har begrenset kapasitet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert, men oppført på torv/jordmasser og grunnforhold utsatt for tele/setninger i grunn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er avvik:

Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta.

Grunnmuren har setninger, ref. pkt. Etasjeskille. Dette er forholdsvis vanlig mtp. oppføringstidspunktet og byggeskikk.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Sprekkdannelse i mur

TG 2 Terrengforhold

Tomt er naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ved tjern og myrlendt terreng ca 840 m.o.h.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

1970

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Anneks med soverom.

Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med ringmur av betong på terreng/grunn. Trebjelkelag med stubbeloft av tre over lukket kryprom. Saltakkkonstruksjon med sperrer, teknet med shingel. Ytterdør av tre. Doble koblede 1+1-lags glass i treramme.

Innvendig lakkert tregulv, trepanel på vegger og himling. Plassbygd køyeseng. Teglsteinspipe, tilkoblet vedovn.

Bygningen er preget av elde, vedlikeholdsetterslep og betydelige setningskader. Skjevheter i bygning som følge av fundamentering med grunnforhold. Takteking er preget av elde. Gulvkonstruksjon/bygning ligger helt ned på grunn i bakkant utsatt for fuktpåkjenning, store skjevheter i gulv, vegger og tak samt fra kryprom er det registrert skader i gulvkonstruksjon som følge av mus/skadedyr og ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner.

For utbedring av bygning, anses den med kost/nytte som kondemnabel.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1963

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Uthus med bod og utedo. Oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med stående bordkledning. Skråtakkonstruksjon med sperrer, teknet med asfaltapp. Plassbygde dører. Innvendig tregulv, ellers uinnred.

Bygningen er preget av elde og slitasje. Skjevheter i bygningen, enkelt fundamentert satt rett på grunn, utsatt for fuktpåkjenning og registrert råte i konstruksjoner.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

40 m²/40 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Stue, Kjøkken, Soverom, Alkove

Andre bygg: Anneks, Uthus

Bruksareal andre bygg: 17 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 1 200 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi Konklusjon markedsverdi 750 000
--	---

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 1 469	01.01.1997	Kr. 2 539	Kr. 60 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sandbakkadn 20 ,2940 HEGGENES 59 m² 1972 3 sov	18-08-2021	990 000	1 200 000		1 200 000	20 339
2 Sørre Veslestølen 5 ,2940 HEGGENES 52 m² 1972 3 sov	28-08-2019	850 000	785 000		785 000	15 096
3 Viflå 21 ,2940 HEGGENES 48 m² 1968 2 sov	11-10-2020	700 000	650 000		650 000	13 542
4 Sandbakkadn 17 ,2940 HEGGENES 64 m² 1969 3 sov	19-12-2021	950 000	825 000		825 000	12 891
5 Sandbakkadn 31 ,2940 HEGGENES 68 m² 0 0 sov	02-09-2018	850 000	850 000		850 000	12 500
6 Sørre Veslestølen 6 ,2940 HEGGENES 63 m² 1970 0 sov	11-02-2025	720 000	720 000		720 000	11 429

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Festeavgift	Kr.	1 469
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	3 500
Forsikring (stipulert)	Kr.	3 500
Stipulert gjennomsnittlig årlig vedlikehold, ikke faste avgifter og kostnad fordeles for brøyting og vedlikehold	Kr.	2 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	10 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 890 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	700 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 260 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 720 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 500 000

Kommentar

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

Består av to tomter, en eiet tomt og en festetomt som er taksert som tilleggsareal.

Tomten som er festet og dette er tatt hensyn til i verdiansettelsen. Det er gjort fradrag i denne for kapitalisert verdi av årlig justert festeavgift. Årlig festeavgift er en kostnad som følger eiendommen så lenge festeavtalen løper, og utgjør derfor en økonomisk forskjell fra en eiet tomt.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

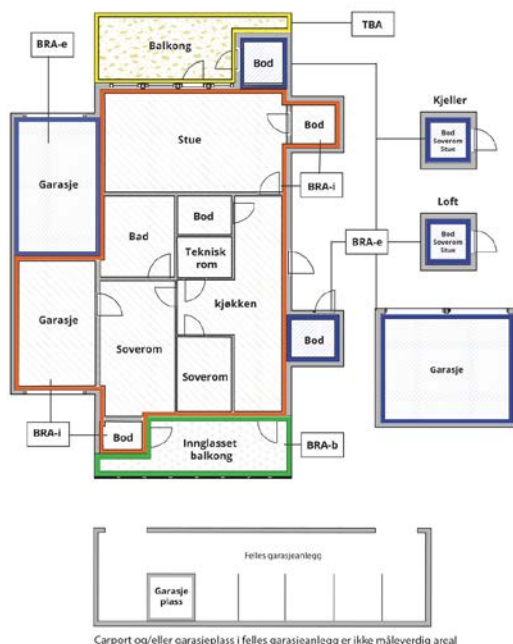
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	40			40	
SUM	40				
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, Stue, Kjøkken, Soverom, Alkove		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Ifølge Øystre Slidre kommune foreligger det ikke tegninger, ikke kjent om det er avvik i bruk som krever byggemelding. Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Foreligger faktura for oppgradering av pipe, fjernet tidligere peis og skiftet vedovn

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Soverom	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Ifølge Øystre Slidre kommune foreligger det ikke tegninger, ikke kjent om det er avvik i bruk som krever byggemelding.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Ifølge Øystre Slidre kommune foreligger det ikke tegninger, ikke kjent om det er avvik i bruk som krever byggemelding.

Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM (m2)	S-ROM (m2)
Fritidsbolig	40	0
Anneks	12	0
Uthus	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Stian Hagen	Takstingeniør
	Caroline Jane Cockbain	Kunde
	Christopher Cockbain	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	25	51		0	915.3 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Sandbakkadn 37

Hjemmelshaver

Cockbain Caroline Jane 1/2, Cockbain Christopher
Gilpin Grieg 1/2

Kommentar

Anneks og uthus er beliggende over tomtegrense og på naboeiendom, det foreligger ikke avtale om plassering av disse og jmf eier er det ikke muntlig eller tinglyst avtale på dette og må hensyntas.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	25	87	0	0	3833.7 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Festet

Adresse

Sandbakkadn

Festekontrakt

26.05.1972

Neste justering

01.01.2027

Utløpsdato

01.01.2071

Hjemmelshaver

Cockbain Caroline Jane 1/2, Cockbain Christopher
Gilpin Grieg 1/2 (gjelder feste)
Røine Steffen (bortfester)

Kommentar

Det er ikke kjent når festeavgift sist ble regulert, det må derfor tas hensyn til at leien kan endres og regulering er satt til hver 5-år i festekontrakt. Utfra festeavgift/konsumpris er ikke leien justert siden trolig 1997 og medtatt i rapport.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sandbakkadn ved Svinetjernet, området øst for dalføret i Øystre Slidre kommune. Eiendommen ligger fint til med gode solforhold og utsikt til området med Slettefjell i det fjerne. I området er det fine forhold for friluftsliv sommer som vinter med turmuligheter i umiddelbar nærhet, kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett i området. Avstand til Heggenes med matbutikk er 6 km.

Adkomstvei

Adkomst fra helårsvei, enkel naturvei til hytta og parkering ved hytta eller 30 m fra hytta. (må påregnes oppgradering av adkomstveien, vinterparkering er opplyst noe bortenfor eiendommen)

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann. Vann må medbringes, eller hentes i tjern/bekk i området.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Avløp for gråvann/vaskevann til terreng. (må hensyntas at frost kan forekomme vinterstid, tiltak av avløp bør vurderes)

Toalettløsning med utedo i uthus.

Regulering

Eiendommen ligger i kommunedelplan for Gravfjellet. (planer om bebyggelse men det er ikke foretatt detaljregulering for området)

Om tomten

Tomt er naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ved tjern og myrlendt terreng ca 840 m.o.h.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
232 000	1994

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	19.05.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	24.06.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eiere som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Faktura fra murer i 2021			Gjennomgått		Nei
Festekontrakt fra 1972			Gjennomgått		Nei
Eltilsyn fra 2021			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ES7449>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250050	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christopher Gilpin Grieg Cockbain	Caroline Jane Cockbain
Gateadresse	
Sandbakkadn 37	
Poststed	Postnr
HEGGENES	2940
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	1994
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	30
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	8785162

Document reference: 1201250050

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CGGC, CJC

1

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

Svar

Nei

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tetning av drypp fra gråvanns utløp fra kjøkkenvasken utført selv (OBS det er ikke innlagt vann i hytta).

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pålegg fra brannvesenet etter tilsyn 29.09.20 førte til pipe rehabilitering utført av RF Bygg & Mur AS i mai 2021. Ny Jotul ovn installert i stua på det tidspunktet. Brannvesenet godkjente skorsteinen i annekset uten anmerkning.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Småskader i fundament murene til hytta, og spesielt annekset, har vært reparert ved egen innsats. Noen skjevheter i hoved hytta, som har krevd tilpasning av to dører. Skjevheten ble mindre etter at en stor teglstens peis ble fjernet fra stua i forbindelse med pipe rehabilitering i 2021. Annekset, bygget i 1970, har betydelige skjevheter, noe som oppsto, i henhold til tidligere eiere, i forbindelse med at det ble installert skorstein i teglsten i det ene hjørnet ca. 1986. Skjevheten har imidlertid ikke forandret seg siden, men annekset er ikke tett for mus inntrengning om vinteren.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I årenes løp har enkelte tre komponenter vært byttet som følger av lokale råteskader (vindski). Mus inntrengning kan skjer om vinteren i annekset, men som regel ikke i hoved hytta forutsatt at skapdørene under kjøkkenvask benken holdes lukket.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppretting av mindre avvik registrert av el-tilsynet Valdres i oktober 2021 og forbedret av Valdres Installasjon AS i november 2021.

Arbeid utført av

Valdres Installasjon

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

Tilsyn av el-anlegget 06.10.21 ved El-Tilsynet AS, Valdres. Mindre avvik registrert og deretter forbedret av fagfolk og innrapportert. Tilsynet av ild-steder/piper ved brannvesenet 28.09.20. Anmerkninger registrert og deretter forbedret av fagfolk og innrapportert.

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

Beising og maling av vegger og vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Etter ny kartforretning 14.09.09 for hytteområdet bestilt av daværende grunneier Vebjørn Sælid viste det seg at annekset står (og har antagelig stått siden oppførsel i 1970) utenfor grensen til selveier tomt Gnr.25, bnr.51. Hverken tidligere eller nåværende grunneiere for gården (Gnr.25, bnr.4) har reagert på dette.

Document reference: 1201250050

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250050

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christopher Gilpin Grieg Cockbain	4bc859894ddbe5621d8d5c a3e38e3c478a292c14	02.05.2025 13:12:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Caroline Jane Cockbain	bf5de47ae16eed9da856929 264f55af43fa57167	02.05.2025 13:26:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201250050

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	JOTUN -GLØTT 3	Beregnet areal	915.3
Etablert dato	18.12.1963	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	25/51
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	08.10.2009 08.10.2009			25/4, 25/51, 25/87
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	08.10.2009 08.10.2009			25/51, 25/87
Skylddeling Skylddeling	18.12.1963			25/4, 25/51

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6783208.01	506331.57	0	Ja	915.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
COCKBAIN CAROLINE JANE F230551*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	EVA NANSENS VEI 17 1364 1364 FORNEBU	Bosatt (B)
COCKBAIN CHRISTOPHER G G F300551*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	EVA NANSENS VEI 17 1364 1364 FORNEBU	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sandbakkadn 37

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2940 HEGGENES	Kirkesogn	03100501 Hegge
Grunnkrets	105 Heggebø syd	Tettsted	
Valgkrets	1 Øystre Slidre		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	158253003		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	158253011		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 158253003: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	44
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	44
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	50
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Sandbakkadn 37	H0101	25/51	44	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	44	44	0	0	0

2: Bygning 158253011: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	8
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert		-	25/51	-	-	-	-	-
------------	--	---	-------	---	---	---	---	---

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	5	5	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3453 - 25/51//



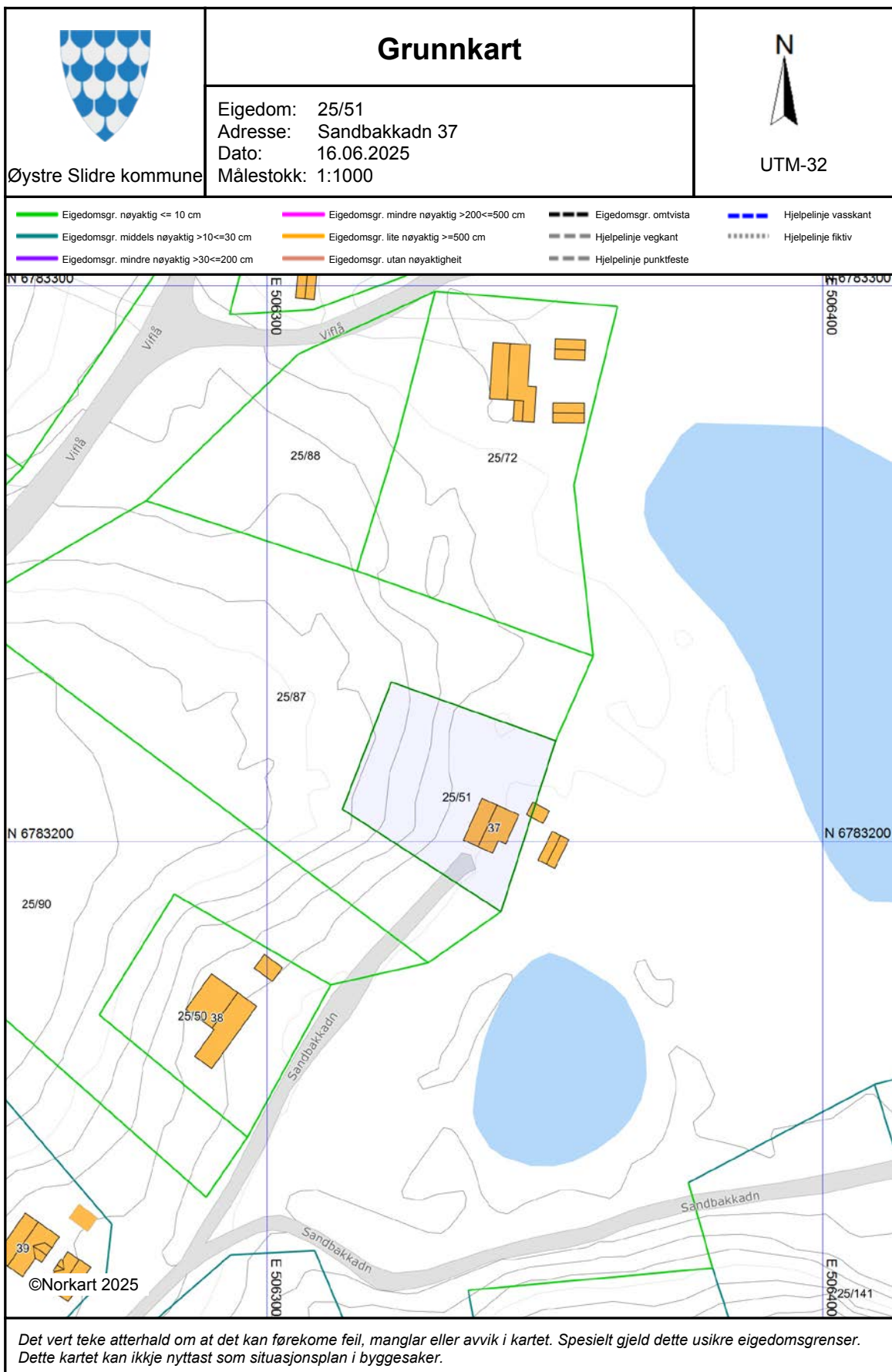
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	915,30 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6783208,0065	Øst	506331,56555799465

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6783205,77	506313,56	10 cm	Jord (JO)	Stein eller røys (55)	24,54	
2	6783187,33	506342,108	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,99	
3	6783218,108	506351,934	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,31	
4	6783228,683	506322,357	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,41	





Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggnes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 16.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	51	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sandbakkadn 37, 2940 HEGGENES								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner under arbeid

☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202102
Navn	Arealdelen til kommuneplanen
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0544200801
Navn	Gravfjellsplanen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttreddelse	24.10.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/1/A06%20Foresegner%20eigengod%20KS%2055%2013%20den%2020131024.pdf

Delarealer	Delareal	915 m ²
	KPHensynsonenavn	H810_02
	KPGjennomføring	Krav om felles planlegging
	Delareal	915 m ²
	KPHensynsonenavn	H410_01
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal	915 m ²
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Framtidig
	Delareal	915 m ²
	KPHensynsonenavn	H110_01
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann



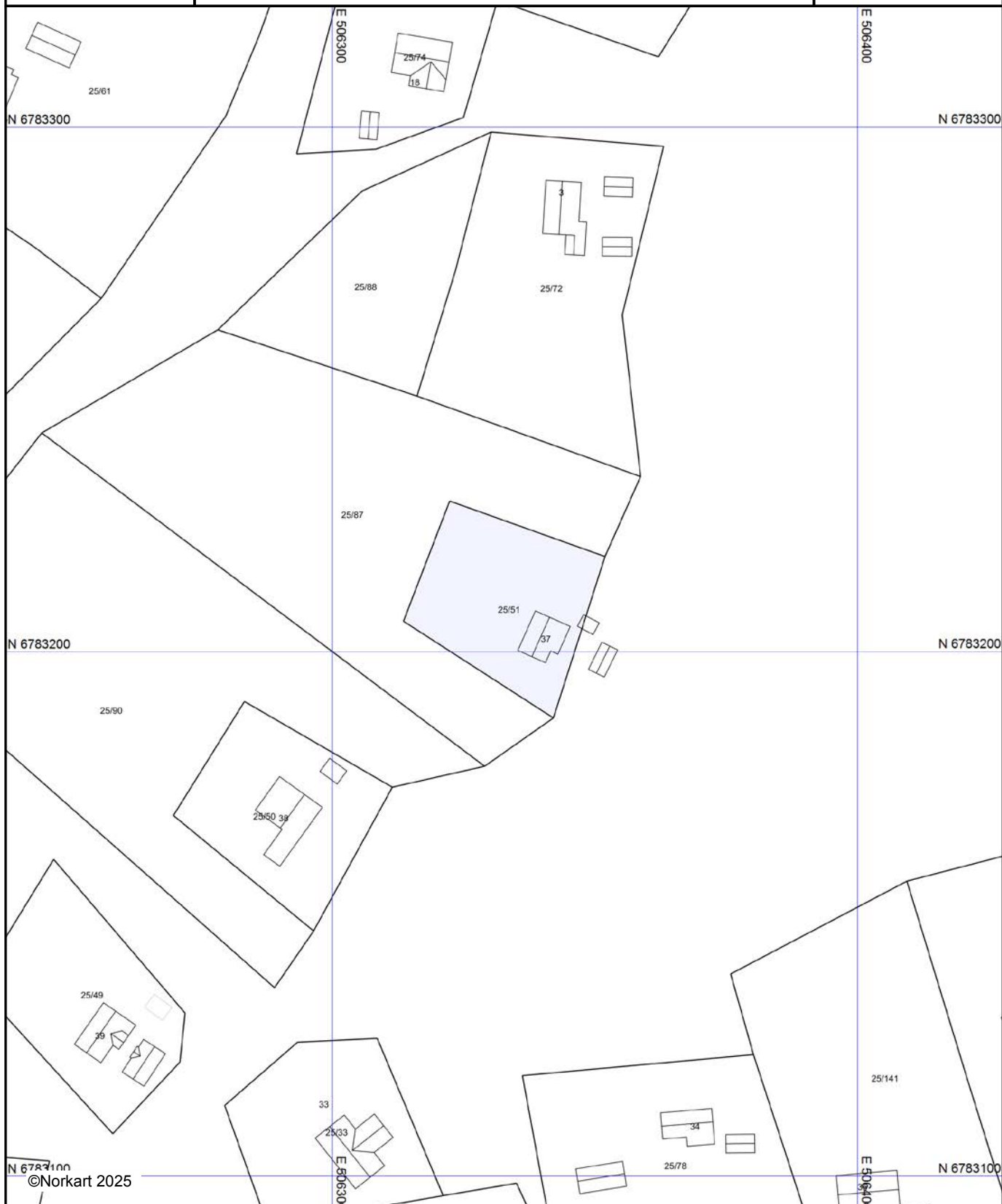
Øystre Slidre kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 25/51
Adresse: Sandbakkadn 37
Dato: 16.06.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



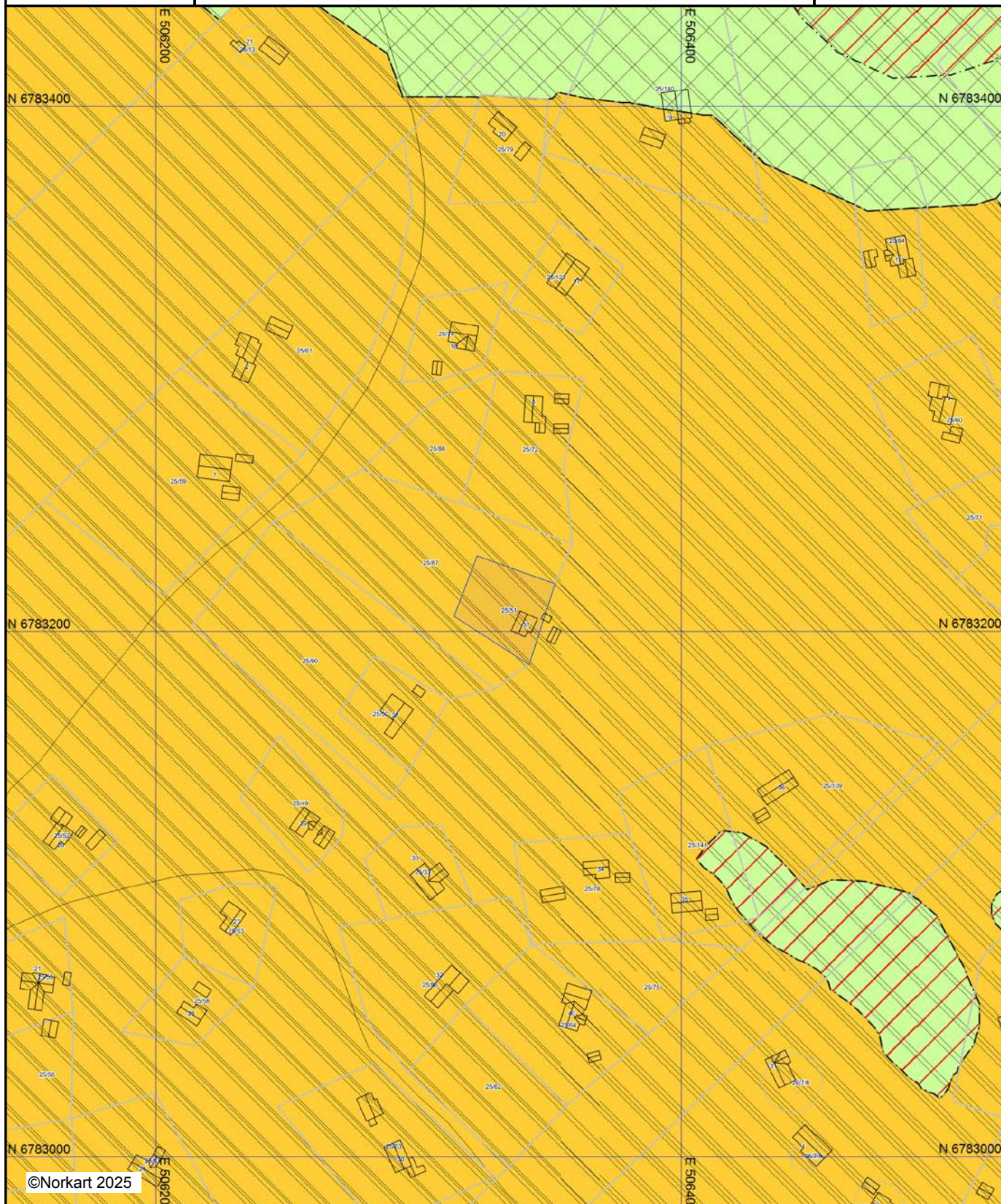
Kommuneplankart

Eigedom: 25/51
Adresse: Sandbakkadn 37
Dato: 16.06.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32

Øystre Slidre kommune



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

 Fritidsbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål sa

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Flomfare

 Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann

 Angitthensynsone - Hensyn landskap

 Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

 Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur

 Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Faresone grense

 Sikringsonegrense

 Angitthensyngrense

 Infrastrukturgrense

 Gjennomføringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealmål

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

Eiendom	3453 25/51		
Utskriftsdato	16.06.2025	Antall datasett	99

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

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

6 Berørte datasett

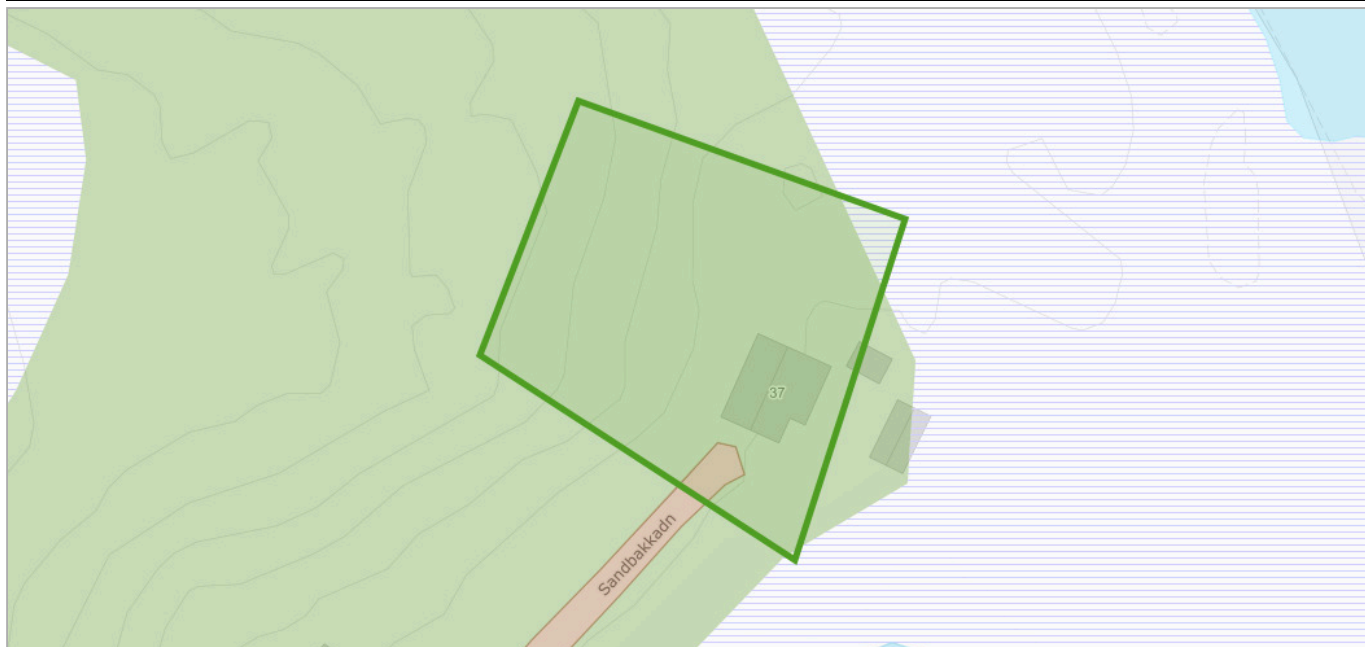
- ❶ FKB-AR5
- ❶ Naturtyper i Norge - landskap
- ❶ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❶ Vernskog

93 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	10.06.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

Skog
Ferskvann
Samferdsel
Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Lav	Barskog
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Myr	Organiske jordlag	Impediment	Ikke tresatt

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I

egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

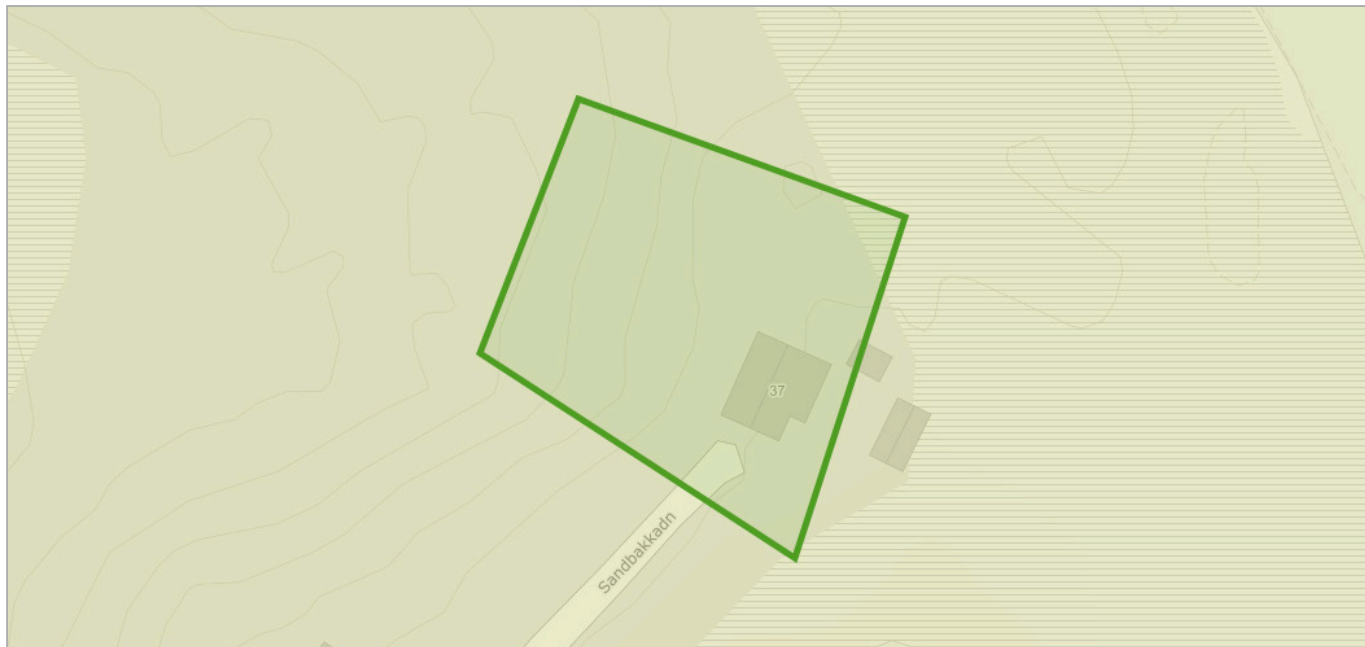
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Torv og myr

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Torv og myr (Organisk materiale)	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	16.06.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

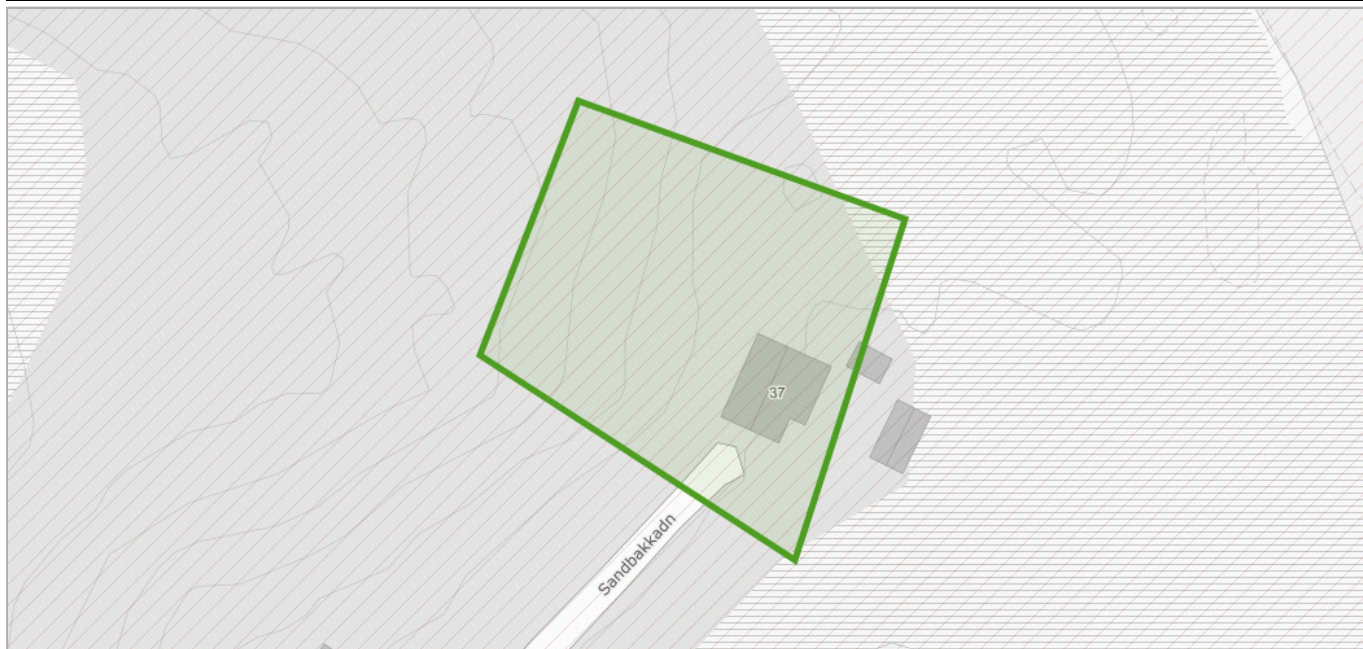
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	22.05.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

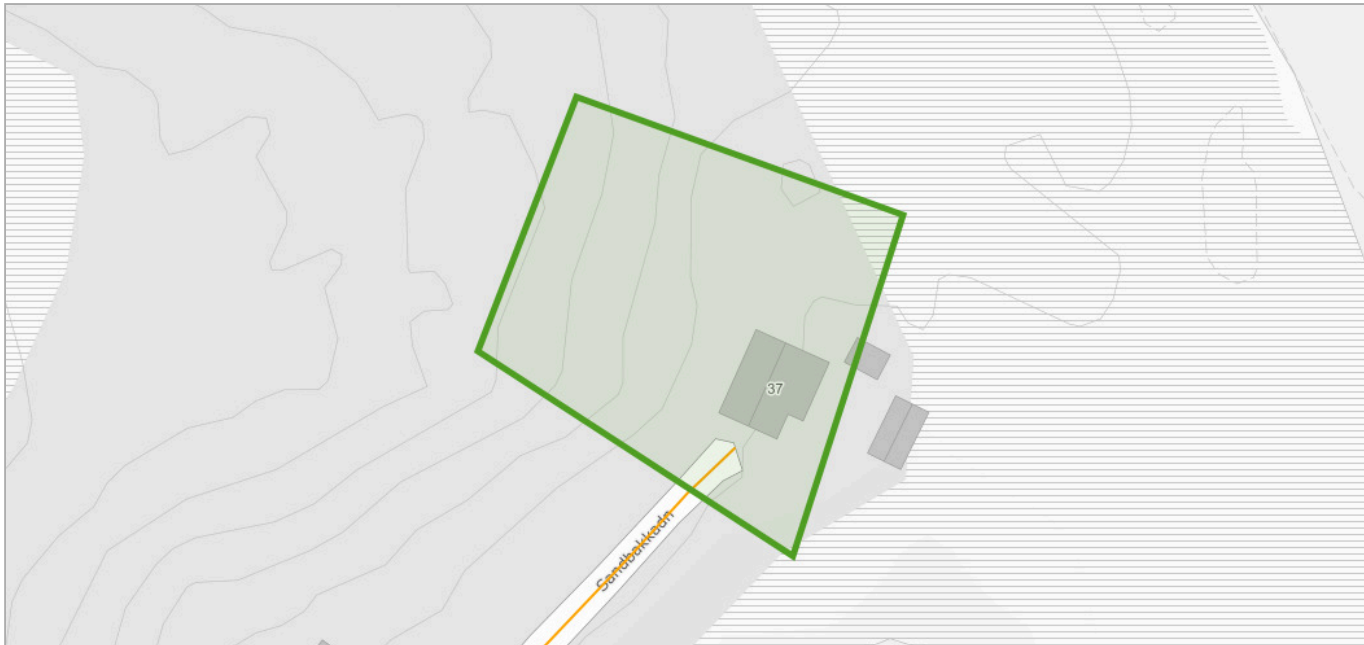
Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
YDDEÅNI	Faslefoss

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	09.06.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettssdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

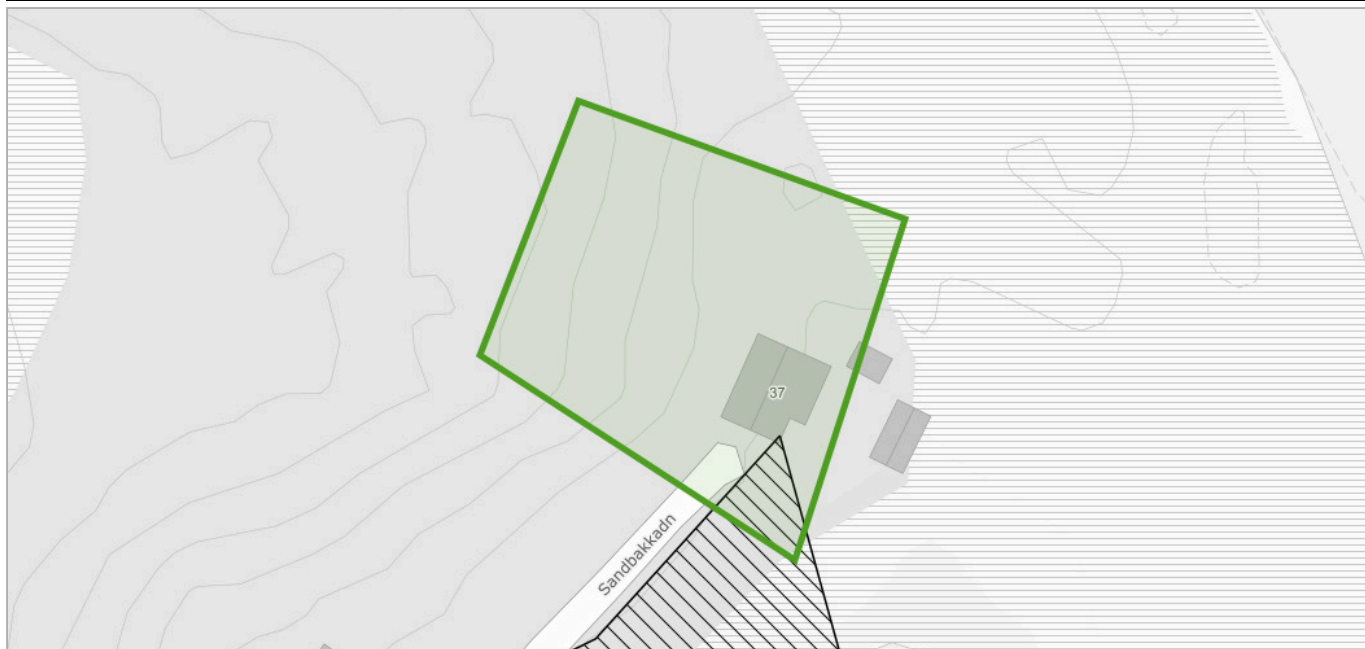
Privatveg
Privatveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	1194

Vernskog

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

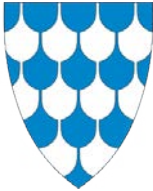


Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
Vernskog mot fjell

	Øystre Slidre kommune		Utskriftsdato: 19.06.2025
	Bygdinvegen 1989 2940 Heggenes		
	Org.nr.: 961 382 068		
	Telefon: 61 35 25 00 E-post: post@oystre-slidre.kommune.no		

Meklaropplysningar

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	51	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Sandbakkadn 37, 2940 HEGGENES								

Ferdigattest / Mellombels bruksløyve

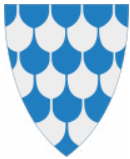
	Ja	Nei
Det føreligg ferdigattest:	☐	☒
Det føreligg mellombels bruksløyve:	☐	☒
Det føreligg søknad om byggeløyve (ikkje vedlagd):	☐	☒
Kommentarar:	Bygg oppført før 1998.	

Generell informasjon:

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

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

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



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggnes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 16.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	51	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sandbakkadn 37, 2940 HEGGENES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	1 526,00 kr
Feiing	438,48 kr
Renovasjon	2 157,52 kr
Sum	4 122,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/feiing hytte	1 Stk	457.00	1/1	0 %	457,00 kr	228,50 kr
Renovasjon hytte	1 Stk	2266.00	1/1	0 %	2 266,00 kr	1 133,00 kr
Eigedomsskatt: Fritidsbustad	381500 Prom	4.00	1/1	0 %	1 526,00 kr	763,00 kr
				Sum	4 249,00 kr	2 124,50 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggnes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 16.06.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	51	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

Bruksenhetld	186381022	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	158253003	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Sandbakkadn 37, 2940 HEGGENES

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjøkken	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul F 602
Stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul F 602
Stue	Åpen peis	Murt peis	Åpent ildsted
Anneks/uthus	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul F 602

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
28.09.2020	Tilsyn	28.09.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet

Beskrivelse	Pga skorsteinens alder og tilstand bør den på sikt rehabiliteres.
--------------------	---

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Pulverapparat som er 10 år eller eldre skal ha service, eller byttes. Mangler slukkemiddel i anneks.

Informasjon for bruksenhetId 186381022

BruksenhetId	186381092	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	158253011	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 186381092.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggnes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 16.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	51	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sandbakkadn 37, 2940 HEGGENES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggnes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 23.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	51	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sandbakkadn 37, 2940 HEGGENES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

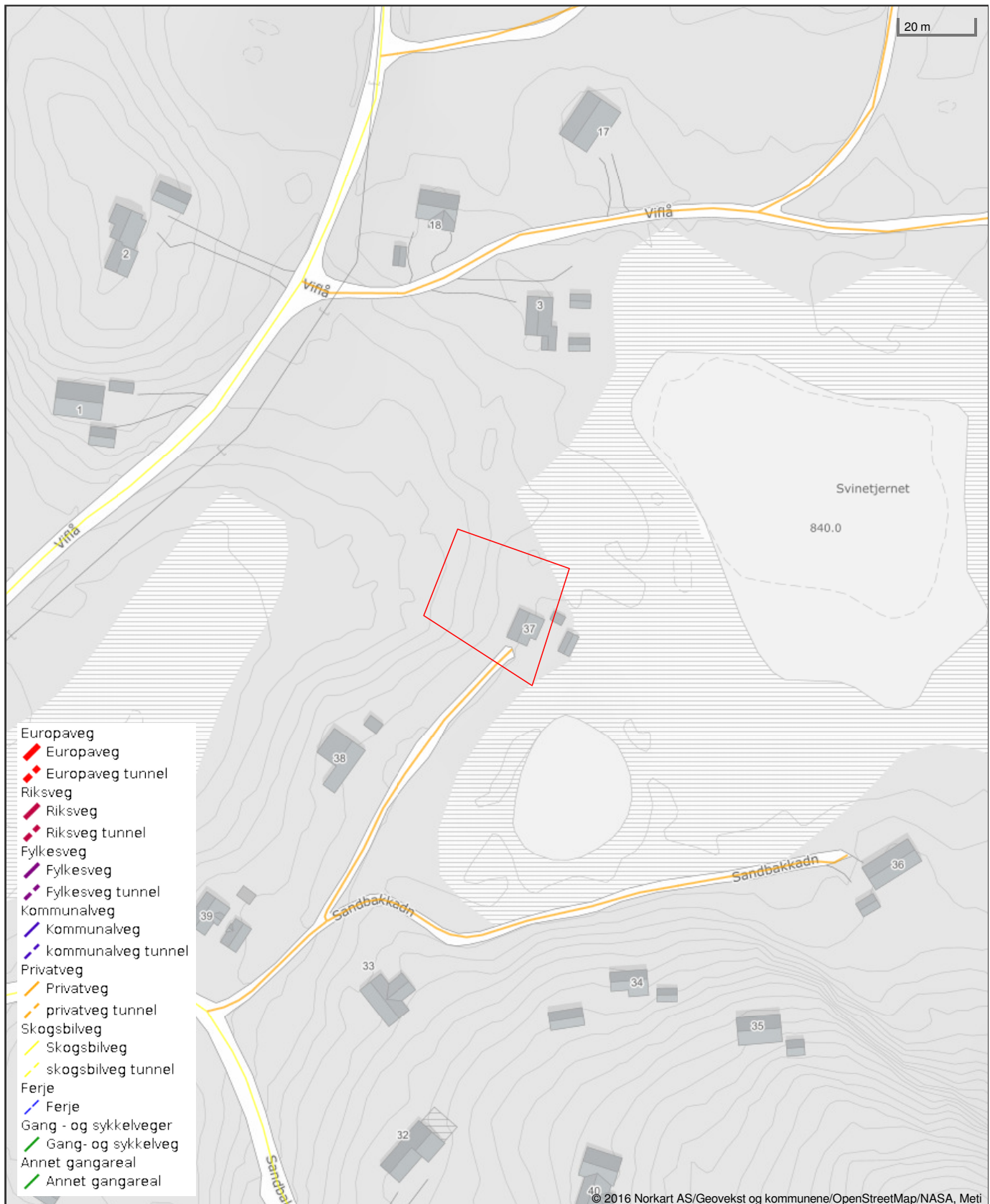
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3453 - 25/51//



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

Oversiktskart for eiendom 3453 - 25/51//

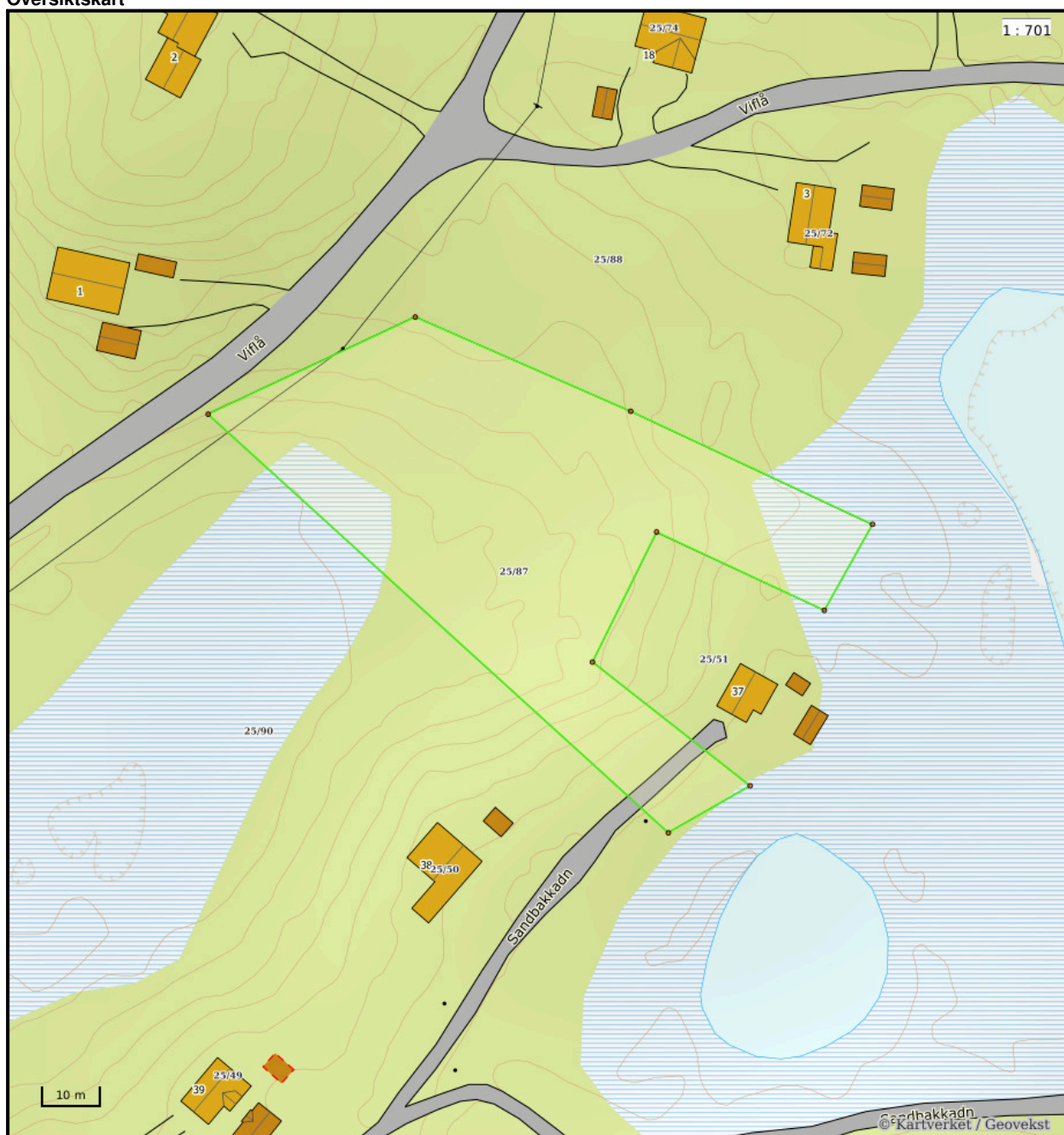


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Øystre Slidre KNR 3453 GNR 25 BNR 87 FNR 0 SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

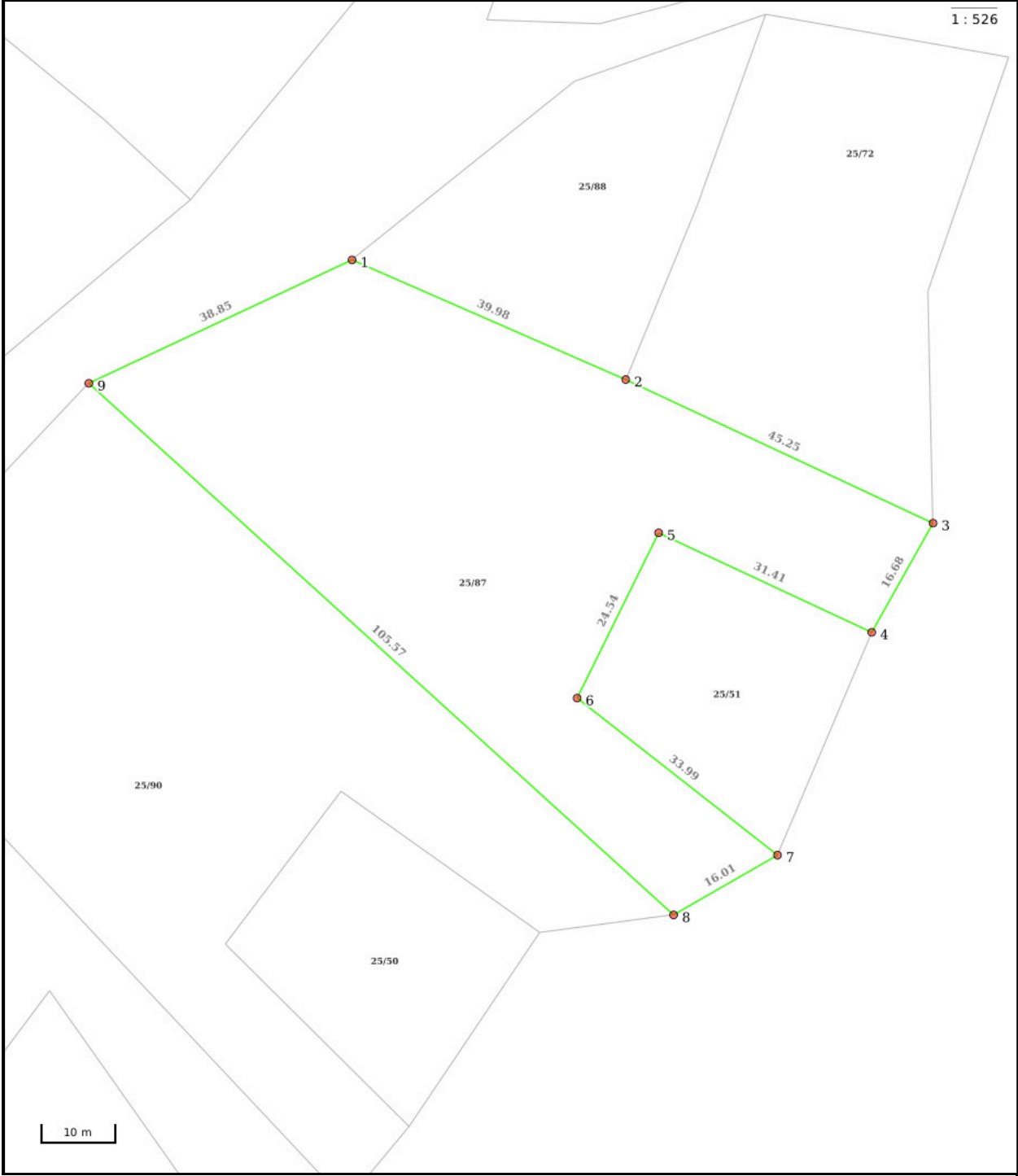
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktbeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)
- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

- Hjelpelinjer
- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

- Symboler
- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 3 833,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 783 261,32	506 278,21	39,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 783 248,69	506 316,14	45,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Stein eller røys
3	6 783 233,35	506 358,71	16,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 783 218,11	506 351,93	31,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 783 228,68	506 322,36	24,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 783 205,77	506 313,56	33,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Stein eller røys
7	6 783 187,33	506 342,11	16,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 783 178,13	506 329,01	105,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Stein eller røys
9	6 783 241,67	506 244,70	38,85m	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.



Skatteetaten

Dato
30.06.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3453 ØYSTRE SLIDRE

Gnr 25 Bnr 51 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Sandbakkadn 37, 2940 HEGGENES

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 103 116

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Skatteetaten

Dato
30.06.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3453 ØYSTRE SLIDRE

Gnr 25 Bnr 87 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 80 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 25, Bruksnummer 51 i 3453 ØYSTRE SLIDRE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

25.03.2025 kl. 15.21

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

25.03.2025 kl. 15.19

Adresse(r) :

Gateadresse: Sandbakkadn 37

Gatenr: 1194

Kommune: ØYSTRE SLIDRE

Postkrets: 2940 HEGGENES

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1994/4169-1/21 30.08.1994

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 232 000

Omsetningstype: Fritt salg

COCKBAIN CAROLINE JANE

FØDT: 23.05.1951 IDEELL: 1/2

COCKBAIN CHRISTOPHER GILPIN GRIEG

FØDT: 30.05.1951 IDEELL: 1/2

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1967/2528-3/21 19.07.1967

ERKLÆRING/AVTALE

vedr hogst

GRUNNDATA

1963/3389-1/21 18.12.1963

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3453 GNR: 25

BNR: 4

2020/181596-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0544 GNR: 25 BNR: 51

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1967/2528-2/21 19.07.1967

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 3453 GNR: 25 BNR: 4

Bestemmelse om vannrett

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 25, Bruksnummer 87 i 3453 ØYSTRE SLIDRE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

31.03.2025 kl. 11.11

Oppdatert per

31.03.2025 kl. 11.09

Adresse(r) :

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/3169967-1/200 13.10.2020 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Skifteoppgjør

RØINE STEFFEN

FØDT: 30.07.1985

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

1995/303-1/21 16.01.1995 **HJEMMEL TIL FESTERETT**

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

COCKBAIN CAROLINE JANE

FØDT: 23.05.1951 IDEELL: 1/2

COCKBAIN CHRISTOPHER GILPIN GRIEG

FØDT: 30.05.1951 IDEELL: 1/2

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1976/5984-3/21 09.12.1976

ERKLÆRING/AVTALE

VED OVERDRAGELSE SKAL GRUNNEIER VARSLES

1976/5984-5/21 09.12.1976

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 300

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

LEIEN KAN REGULERES

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Heftelser i festerett:

1976/5984-3/21 09.12.1976	ERKLÆRING/AVTALE GJELDER FESTE VED OVERDRAGELSE SKAL GRUNNEIER VARSLES
1976/5984-5/21 09.12.1976	FESTEKONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE Festetid: 99 år ÅRLIG AVGIFT NOK 300 BESTEMMELSER OM FORLENGELSE LEIEN KAN REGULERES PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

GRUNNDATA

1966/3462-1/21 17.10.1966	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3453 GNR: 25 BNR: 4
2020/172058-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0544 GNR: 25 BNR: 87

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1976/5984-4/21 09.12.1976	BESTEMMELSE OM VEG Rettighet hefter i: KNR: 3453 GNR: 25 BNR: 4 Bestemmelse om vannrett
---------------------------	--

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Skylddelingsforretning

Avskrift.

Godkjent til innhefting i grunnboka.

Dagbok nr. 3462 1966 17/10

Valdres sorenskrivarembete

Sj. dsk

F.V.

Fre dag, den 19/8 1966 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Sælid.
g.-nr. 25 br.-nr. 4 av skyld mark 4,34 i Øystre Slidre.
kommune. Forretningen er forlangt av Ola K. Sælid

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn Alle.

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾ Eigaren

Av naboer:³⁾ Ikkje nødvendig å varsle.

Mennene valte til formann Olav Sunnvoll.

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrtet jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, pro-
duktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Den fraskilde del ligg i 25/4 Sælid skogteig i Sandbakken. Utgangspunktet er tatt i detsørøstlige hjørne av Jotungløtt 3 (25/5b). Herfra 16 m. i sydvestlig retning til nedsatt merkestein nr. 1. Vidare 105 m. i nordvestleg retning

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.

N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet usødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

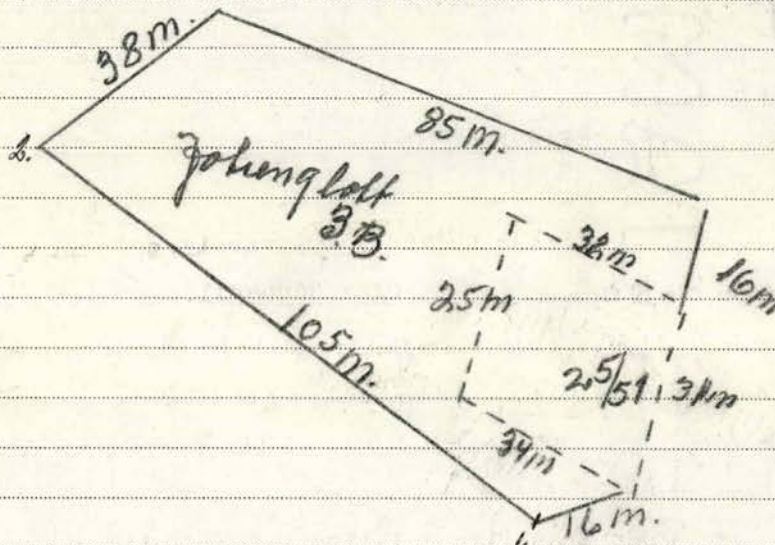
⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiene ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

til nedsatt merkestein nr.2. Ca.8 m.fra stølsvegen.

Herfra 38 m. i nordøstleg rettning til merkestein
nr. 1 i Jotungløtt 23.C. Følger denne grense 85 m. i
sydøstleg rettning til merkestein nr. 1. 23.B. test.

Vidare 16 m. sydvest til merkesteini det nordøstlige
hjørne av Jotungløtt (25/51) Derfrå 32 m.nordvest
langs samme tomt.Vidare 25.m. sydvest langs samme grense
Herfrå 34.m. tilbake til utgangspunktet.

JOHN B. H. (25/51) B.



1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?¹⁾

Ja.

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?²⁾ Ja.

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?³⁾

Inngen

Det bevitnes:

- a) ~~At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken~~

kan nyttes i fellesskap av _____
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.⁴⁾

- b) ~~At hvert bruk har part og for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.~~

Skylden for deⁿ fraskilte del^{en} ble bestemt til Eit øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 4,34.

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord _____ dekar, annet areal _____ dekar. I alt _____ dekar.

Deⁿ fraskilte del^{en} er gitt bruksnavn⁵⁾ Jotungløtt nr.3.B.25/51

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøparen

~~XXXXXXXXXX.~~

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Olav Sunnvoll.
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Olav Langedal. N.O. Debole Olav Sunnvoll

¹⁾ Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).

²⁾ Jfr. § 54 (jordlova).

³⁾ Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukeiendom.

⁴⁾ Det som ikke passer strykes over.

⁵⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.



Går til jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

.....
.....
.....
.....

..... den 19

.....
formann. sekretær.

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....
.....
.....

..... den 19

.....
formann. fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 25 b.nr. 87

Dagbok nr. 2528 1967 19/7
Valdres sorenskrivarembete
Til innhefting i panteboka.
Skyl. kr 30,-

Skjøte.

Undertegnede Ola K. Sælid.

Heggenes, Valdres.

født 16/10-21.
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Knut Maugesten.

Neptunveien, 17. Kjelsås.

født 28. 3. 1924
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Jotungløtt, 3. Hyttetomt.

g.nr. 25. br.nr. 51. av skyld mk. o, ol i Østre Slidre. herred')

matr.nr. i ')

for en kjøpesum stor kr. 3000,- Tre Tusen.

som er avgjort på omforenet måte.

Kontant mot skjøte.

Kjøper har rett til utvei, samt til å grave brønn.
Kjøperen har rett til å gjerde inn tomta.
Alle grantre skal hugges etter hvert de kommer opp, slik
at tomta alltid er fri for Grantre, unntatt 3 stk. trær
som nå står som skjerming for hytta.

Heggenes

den 8/9 -1966.

Ola K. Solid
(Utsederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Olav K. Solid
Olav K. Solid
(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-
fullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-
fullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig
eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesfor-
hold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Heggenes den 8/9.66

Til vitterlighet:

1.

2.

1) Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Dok. avg. kr 170,-

Dagbok nr. 5984/1976. 9/2.
Valdres sorenskriverembeteF E S T E K O N T R A K T.

Mellom Ola K. Sælid, født 16/10-1921, bopel Heggnes i Øystre
Slidre som utleier og

Arnt Håkonsen

som leietager er det inngått følgende festekontrakt:

1. Ola K. Sælid bortfester herved til:

Arnt Håkonsen

min eiendom Lottehalet 3^B 25 87
.....gnr.....bnr.....

i Øystre Slidre som er fraskyddelt Sælid, gnr. 25,
bnr. 4 ved skylddelingsforretning av 17/10-66.

17-10-1966
tgl..... Eiendommens størrelse og beliggenhet
fremgår av skylddelingsforretningen.

2. Festetiden er 99 år regnet fra 1. januar med rett til
forlengelse av kontrakten på nye 99 år på samme vilkår.
Når leieforholdet utløper, skal leieren stille grunnen
til rådighet i ryddiggjort stand, men eieren skal ha
rett til å overta bebyggelsen etter den verdi den har på
overtagelsestiden. Hvis partene ikke blir enige om verdien,
blir denne å fastsette av et skjønn bestående av 3 takst-
menn oppnevnt av herr lensmannen i Øystre Slidre.

3. Den årlige festeavgift er kr. 300,- som skal betales
ukrevet og forskuddsvis uten løpedager innen 1. januar
hvert år, første gang den 1. januar 1972. Leien frem
til 1. januar 1973, kr. 300,-, betales kontant ved
underskrift av nærværende kontrakt. Grunneieren forbeholder
søg sikkerhet for festeavgiften med 1. prioritets pant i
den på tomten oppførte bebyggelse. Panteretten omfatter også
forsikringssummen i tilfelle brann. Hvis festeavgiften ikke
er betalt etter varsel i rekomandert brev innen 3 - tre -
måneder etter forfall, er grunneieren berettiget til uten

sekund? å inn drive den forfalte avgift og sette bygningene til tvangsauksjon. Retten til underretning og leeningsfrist etter tvfbl. § 109, frafaller, - likeledes retten til utsettelse av tvangsauksjonen etter § 111.

4. Leien skal reguleres opp eller ned i samsvar med Konsumprisindeksen. Indeksen settes til 100 pr. *L. 1. januar*

Regulering av leien foretas hvert 5. år med virkning for den etterfølgende 5-års periode. Regulering foretas bare når indeksen fra forrige regulering har gitt et utslag på 5 prosent eller mer.

5. Utleieren sørger for at panthavere i Sælid, gnr. 25, bnr. 4 viker prioritet for festeretten. Hvis dette ikke er besørget innen 1 - år regnet fra tinglysningen av nærværende kontrakt, er leietageren berettiget til å heve kontraktsforholdet og kreve festeavgiften for 1 år tilbakebetalt samt omkostningene vedrørende stempel og tinglysning av kontrakten refundert av utleieren.
6. Leietageren og hans rettsetterfølgere er berettiget til å overdra og pantsette festeretten sammen med de bygninger som til enhver tid er oppført på tomten. Ved overdragelse skal den nye eiers navn og adresse meddeles grunneieren uten ugrunnet opphold.
7. Leietageren har ikke rett til å gjerde inn tomten med mindre det foreligger skriftlig samtykke fra grunneier, bygningerådet og eventuelt andre som kan nekte oppføring av gjerde.
8. Leietageren har vederlagsfri rett til å anlegge utveg til tomten etter utleierens anvisning. Vegtraseen skal være innlagt på kart eller skisse og være avmerket i marken av utleieren før vegerbeidet iverksettes. Traseen skal ikke kunne fravikes uten forutgående skriftlig samtykke fra utleieren. Utgiftene i forbindelse med anlegg og vedlikehold

-3-

av veien er utleieren uvedkommende. Leietageren må finne seg i at utleieren eller andre som utleieren har solgt eller bortfestet tomter til - etter anvisning fra utleieren - benytter samme adkomstvei utenfor den tomt som leies ved nærværende kontrakt. Anleggs- og vedlikeholdsutgiftene blir i så fall å fordele ved skjønn hvis partene ikke blir enige om fordelingen ved avtale.

9. Leietageren har vederlagsfri rett til å ta vann fra utleierens usolgte eller ikke bortbygslade gjenværende eiendom i området og til å grave brønn og legge ledning fra brønnen frem til egen bebyggelse. Ledningstraseen skal være innlagt på kart eller skisse eller avmerket i marken av utleieren før graving iverksettes. Traseen skal ikke kunne fravikes uten forutgående skriftlig samtykke fra utleieren. Utgiftene i forbindelse med anlegg og vedlikehold av brønnen og vannledningen er utleieren uvedkommende. Etter at eventuell vannledning er lagt, skal grøften fylles igjen på tilfredsstillende måte.
10. Felling og uttynning av trær skjer i samråd med utleieren. De trær som eventuelt felles - det være seg nåværende eller fremtidige trær, - forblir utleierens eiendom.
11. Tomten må ikke brukes til annet formål enn hyttebebyggelse med tilhørende uthus og garasje.
12. Leietageren plikter å følge de bestemmelser som blir truffet om vann- og kloakk, henleggelse av søppel og avfall. Leietageren plikter å delta forholdsmessig når det gjelder kostnader til slike anlegg i den utstrekning han selv har nytte av anleggene. Kostnadsfordelingen skjer i mangel av avtale ved skjønn der skjønsmennene oppnevnes i samsvar med pkt. 2.

13. Hvis det oppstår tvist i anledning nærværende kontraktsforhold vedtas Øystre Slidre forlikerråd og Valdres herredsrett som vernetting.

14. Stempel- og tinglysningsgebyrer i forbindelse med tinglysningen av nærværende kontrakt bæres av leietageren.

Heggenæs, den 26/5 1972

Ola K. Sælid

Som utleier.

Vi bekrefter at Ola K. Sælid har underskrevet denne festekontrakt i vårt nærvær og at han er over 20 år.

Ragnar Hildan Yngvild Jacobsen

Ola, den 26. 5 1972

Frut Hånesten

Som leietager.

Vi bekrefter at Frut Hånesten har underskrevet denne festekontrakt i vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

Ragnar Hildan Yngvild Jacobsen

Nabolagsprofil

Sandbakkadn 37

Høyde over havet

843 m



Offentlig transport

🚍 Robøle Linje 302, 312	5 min 🚗 3.1 km
🚍 Langedal Linje 302, 312	7 min 🚗 5.4 km

Avstand til byer

Fagernes	27 min 🚗
Gjøvik	1 t 52 min 🚗
Hamar	2 t 24 min 🚗
Oslo	3 t 10 min 🚗
Molde	200.8 km
Ålesund	211.5 km
Bergen	223.8 km
Trondheim	258.4 km

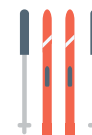
Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Kiwi Beitostølen	21 min 🚗
🚗 Beitostølen v/Bergo Hotel	22 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 373 m
- 384 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Beitostølen Skisenter
- Kjøretid: 22 min
- Skitrek i anlegget: 7



Aktiviteter

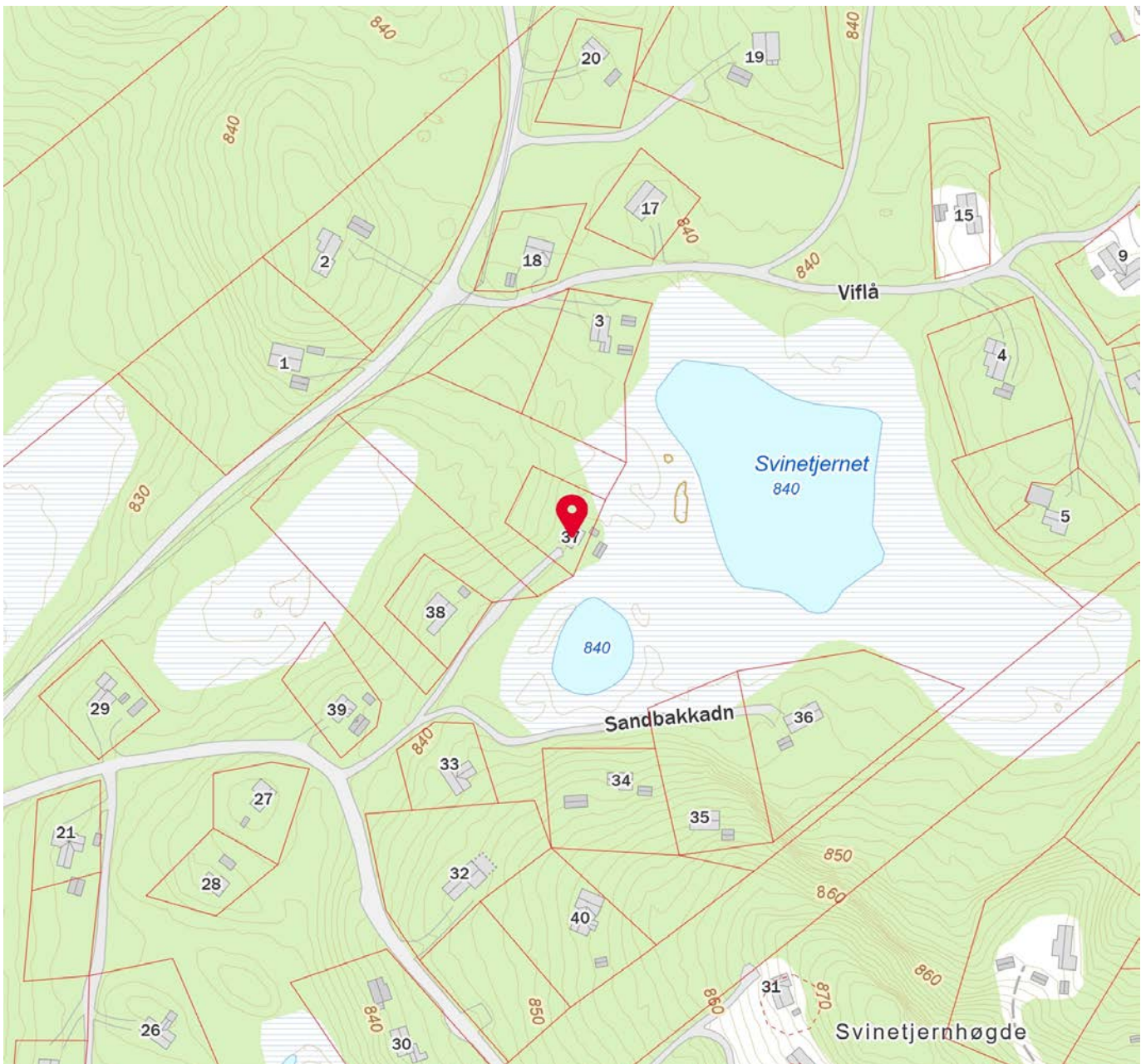
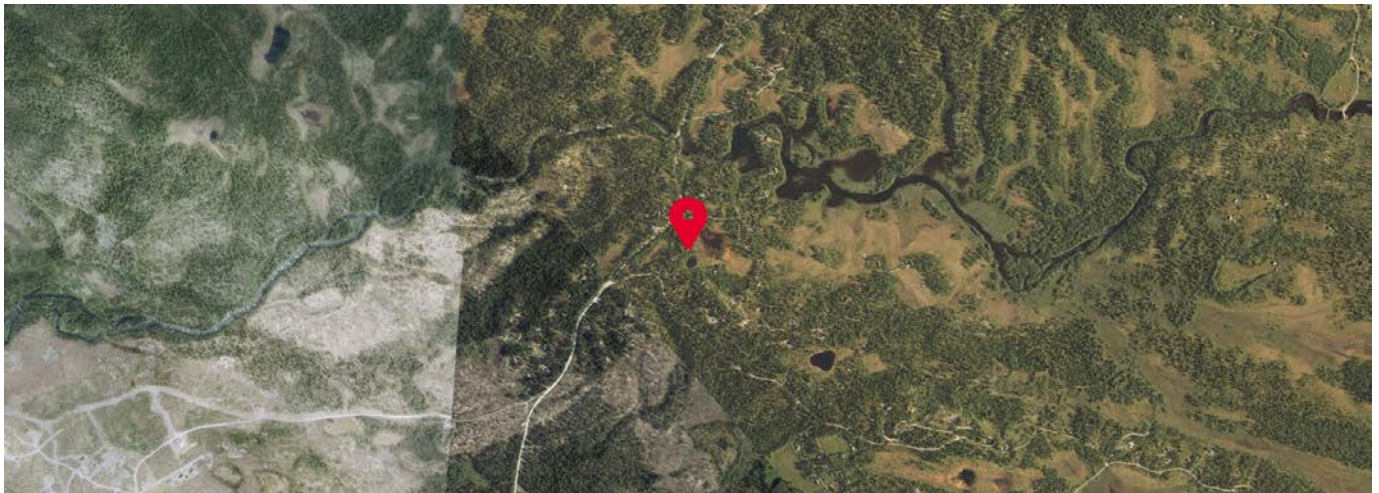
Beito Husky Tours	12 min 🚗
Beitostølen skistadion	23 min 🚗
Beitostølen Sommerpark	22 min 🚗
Olabilbane	22 min 🚗

Sport

🏐 Furustrand sandvolleyballbane Sandvolleyball	9 min 🚗 6.7 km
🏐 ØSUS Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	10 min 🚗 7.9 km
🏊 Feel24 Beitostølen	22 min 🚗
🏊 Puls Beitostølen Resort	23 min 🚗

Dagligvare

Coop Prix Heggenes Post i butikk	8 min 🚗 6.4 km
Joker Heggenes PostNord	10 min 🚗 8.1 km





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?
Da er det mange fordeler med å bruke
lokalbanken!

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sandbakkadn 37
2940 HEGGENES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric Bachér

Oppdragsnummer:

Telefon: 478 14 975
E-post: fredric.bacher@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre