

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Ingrid Skrindsrud

Mobil 901 25 967

E-post ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes. TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Omkostn.: Kr 11 350,-
Total ink omk.: Kr 4 211 350,-
Selger: Hito AS

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 67/104 kvm
Tomtstr.: 1132.1 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 60, bnr. 67
Oppdragsnr.: 1201250029

Nyoppført og lekkert hyttetun i naturskjønne omgivelser, ca. 935 moh. Flott utsikt!

Den ekte hyttefølelsen finner du på en laftehytte!

Har du noen gang drømt om et sted hvor naturen, roen og ekte håndverket går hånd i hånd? Et sted hvor den friske luften fyller lungene dine, og du føler deg hjemme med det samme?

En tømmer- og laftehytte er ikke bare en vanlig hytte, det er en stemning og et sted du kan finne ro, ta med familien og oppleve de gode stundene – i naturtro omgivelser.

Denne nyoppførte og flotte fritidseiendommen på Knippeset kan fort bli familiens nye drømmested! Den ligger på en trivelig naturtomt utenfor hyttefelt, og er bestående av lys og lekker tømmerhytte, fint anneks og praktisk uthus.

Eiendommen ligger i et fantastisk turområde, og etter aktive dager ute i naturen kan alle slappe av inne i den lekre hytta som har alle fasiliteter.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	69
Kommunal informasjon	74
Ferdigattest	108
Opplysninger fra VKR	109
Opplysninger fra e-verk	110
Energiattest	111
Nabolagsprofil	112
Grunnbok	114
Andre vedlegg	116
Budskjema	123

Om Haugrudvegen 823

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 37 m²

BRA totalt: 104 m²

TBA: 33 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m² Entré/gang, stue/kjøkken, bad, teknisk rom og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m² Terrasse.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m² Bod og vedbod.

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 m² Soverom, bad og bod.

Ikke målbare arealer

Hems over bad med lagerplass, ikke målbart areal pga. lav takhøyde og gulvareal målt til 5 kvm.

Bemerket heltregulv lagt for lagring da innfestet med skruer i overkant.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

1132.1 m²

Tomtebeskrivelse

Planert selveiertomt med natureng rundt hytte, ellers naturtomt i flatt/svakt skrående terreng ved lauv/spredt barskog i fjellterreng, ca 940 moh.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet. For denne eiendommen er alle grensene grønne.

Beliggenhet

Denne flotte og nyoppførte fritidseiendommen ligger solrikt til på Knippeset mellom Ålfjell og Syndisfjellet. Den ligger fredelig og rolig til, omgitt av vakker natur og et rikt og aktivt fugleliv. I dette naturskjønne området kan du nyte klar, frisk fjelluft og flott utsikt til bl.a. Grønsennknipa, Gilafjell og Syndisfjellet.

Hyttefeltet ligger ca. 935 moh, og har sol fra tidlig morgen til sent på kveld.

På Knippeset/Lehøvd er det terreng som passer til både store og små, og en er omgitt av nydelig turterreng uansett årstid. Vinterstid er det kort avstand til Vestfjelløypene og Vasetløypene som er kjent for sine mange og lange skitraséer. Her finner en flotte velpreparerte løyper, ca. 100 m fra hytteveggen, som strekker seg gjennom et av Norges vakreste fjellandskap. En tur til Syndin og vannene der gir mange fine naturopplevelser. Besøk gjerne Syndinstøga på Midtre Syndin og nyt et spennende måltid, en opplevelse i seg selv. Flere av løypene i området er også preparert for skøyting.

For den som ønsker alpint, er det ca. 15 minutters kjøring til Vaset og Vaset Skiheiser, som er et hyggelig anlegg for hele familien. Den har tre skitrekke og eget barnetrekke, samt seks nedfarter og gode muligheter for offpiste i bjørkeskogen. Parken forandrer seg litt hvert år, og består av en mengde rails og hopp i forskjellig vanskelighetsgrad. Skisenteret tilbyr også aking med proffkjelker ned den 1200 meter lange akebakken. Skulle en ønske andre og større utfordringer er det ca. 41 km til Beitostølen og ca. 53 km Hemsedal.

Sommerstid finner en utallige stølsveier og stier som er perfekte for turer på sykkel eller til fots. Den kjente "Mjølkevegen", sykkelruta fra Gudbrandsdalen over til Hallingdal, går like forbi. Fra området kan en også følge det årlige "Valdresrittet" på sykkel, som kanskje er Norges vakreste terrengsykkelritt. Grønsennknippa (1368 moh.), Ålfjell (1140moh.) og Synet (1137 moh.) er alle flotte turmål i området, men ta gjerne turen til Gråkampen (1595 moh.) eller Gilafjellet (1582 moh.) også, - alle med panoramautsikt utover Valdres, Hemsedal og Jotunheimen. Mulighetene er mange, for her er det stier i fint og variert terreng. Et fortsatt levende stølsliv kan en også ta del i, og det er flere vakre fjellvann som innbyr til bading, fisking eller padling med kano og kajakk.

På Vaset ligger også Vasetsenderet som er en innbydende Jokerbutikk med et imponerende utvalg av dagligvarer, mange lokale kvalitetsprodukt, jernvare m.m. Butikken er åpen syv dager i uka, året rundt, og har et meget godt servicetilbud. Nær Vasetsenderet er det en fin Intersportforretning med et godt vareutvalg.. Ønsker en serveringssteder kan både Sekskanten kro og pub eller Vasetstølen være gode alternativer. Tradisjonsrike Gomobu Fjellstue er også vel verdt et besøk.

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 takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte:

Byggeår: 2024

Nyoppført, igangsettelsestillatelse er gitt i 2024 og ferdigattest i 2025.

Standard :

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

Vedlikehold :

Nyoppført bygning uten vedlikeholdsbehov.

Byggegrunn antatt av utskiftede drenerende/telefrie masser av kult/pukk.

Fundamentert med isolert thermomur og støpt dekke av betong.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av bilder.

Yttervegger i laftet 8" tømmer utvendig beiset overflate. Søyler av tre ved terrasse som bæring for takkonstruksjon med overbygg på terrasse mot vestlig ende. Benyttet stedvis avstivninger på vegger med justering.

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser. Taktekkingen er av overflatebehandlet tretak.

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og avtagbare sprosser.

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til entre/gang.

Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue/kjøkken.

Inngangsparti med terrasse på sørlig og vestlig retning på 33 kvm, overbygd terrasse

mot sør og veslig retning. Oppført i bjelkelag på stripefundament, belagt med terrassebord.

INNVENDIG:

Gulv er belagt med overflatebehandlet heltregulv og fliser.

Vegger er i laftet tømmer med beiset overflate, enkelte delevegger i bindingsverk kledd med stående beiset trepanel.

Himlinger er kledd med trepanel i beiset overflate, raustet med tømmeråser.

Teknisk rom har fliser med sokkelflis i overgang gulv/vegg, vegger i tømmer og trepanel i himling av beiset overflate. Plassbygd benk i heltre eik, utslagsvask med kran. Gulv har registrert membran med slukmansjett korrekt under klemring.

Peisovn i stue/kjøkken tilknyttet isolert stålpipeline og ubrennbar plate på gulv foran ovn.

Innvendig har fritidsboligen malt heltre dører.

Uthus:

Byggeår: 2024

Nyoppført, igangsettelsestillatelse er gitt i 2024 og ferdigattest i 2025.

Standard :

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

Vedlikehold :

Nyoppført bygning uten vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse:

Uthus med bod og vedbod.

Oppført i bindingsverk og vindtetting kledd med stående bordkledning. Fundamentert med støpt dekke av betong og sokkel av lettklinker blokker. Saltakkkonstruksjon med sperrer, teknet med tre tak og montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Plassbygde dører. Innvendig støpt gulv, ellers uinnred.

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

Anneks:

Byggeår: 2024

Nyoppført, igangsettelsestillatelse er gitt i 2024 og ferdigattest i 2025.

Standard :

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

Vedlikehold :

Nyoppført bygning uten vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse:

Anneks med soverom, bad og bod.

Oppført i bindingsverk kledd med stående bordkledning. Fundamentert med støpt dekke av betong med thermoyttermurselement. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med bordtak og montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Vinduer i malt tre med 2-lags isolerglass med avtagbare sprosser.

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til soverom. Plassbygd dør til bod.

Terrasse platting ved inngang på 9,5 kvm, oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

Innvendig soverom har gulv belagt med overflatebehandlet heltregulv, vegger og himlinger er kledd med beistet trepanel.

Innvendig dør av malt heltre.

Oppvarming med panelovn i soverom, varmekabler på bad. Montert led-downlights på bad og spottskinne i soverom.

Bad har fliser på gulv og sokkelflis mot vegg, vegg i dusj er belagt med fliser ellers trepanel med beistet overflate. Himling kledd med trepanel i beistet overflate. Montert klosett, servant og dusj med glassdører. Montert hovedvannledning av plast og varmtvannsbereder på 107 l. Vann og avløpsrør av plast. (Rør i rør med åpne fordelerstamme montert i rom med sluk, men ikke innenfor membranen og fare for skade ved lekkasje)

Fra sluk i dusj var slukmansjett korrekt under klemring. Fall ble målt til 25 mm fra terskel til sluk, noe nedsenk ved dusj med lokalt fall. Ikke synlig membranoppkant, men utifra fremlagt bildedokumentasjon er denne etablert mot terskel. Fall er under krav da nedsenk er under 10 mm og fall på gulv eller er ikke 1:100. Bemerket trepanel nær våt sone, ingen tiltaksbehov men holdes under tilsyn. Sokkel og membran er limt rett på organisk materiale/treverk, jmf legganvisning av type produkt ikke egnet.

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

Verditakst

Kr 4 200 000

Sammendrag selgers egenerklæring

- Pkt. 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært.

Badene er nye. Arbeid utført av Ole Johannes Myhren.

- Pkt. 2.1: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Badene er nye.

- Pkt. 2.2: Er arbeidet byggemeldt? Ja. Dette er nybygg.

- 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. Alt el-anlegg er nytt. Arbeid utført av El-hjelpen.

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

- Pkt. 13: Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Det er lagt opp til lader, men ikke tilkoblet.

- Pkt. 16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Dette er nybygg. Arbeid utført av Ingar Gundersen.

- 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, alt er nytt.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Entré/gang, stue/kjøkken, bad, teknisk rom og to soverom.

Hems over bad med lagerplass.

Inngangsparti med terrasse på sørlig og vestlig retning.

Anneks:

Soverom, bad og bod.

Terrasse platting ved inngang.

Uthus:

Bod og vedbod.

Standard

Den ekte hyttefølelsen finner du på en laftehytte!

Har du noen gang drømt om et sted hvor naturen, roen og ekte håndverket går hånd i hånd? Et sted hvor den friske luften fyller lungene dine, og du føler deg hjemme med det samme?

En tømmer- og laftehytte er ikke bare en vanlig hytte, det er en stemning og et sted du kan finne ro, ta med familien og oppleve de gode stundene – i naturtro omgivelser.

Denne nyoppførte og flotte fritidseiendommen på Knippeset kan fort bli familiens nye drømmested! Den ligger på en trivelig naturtomt utenfor hyttefelt, og er bestående av lys og lekker tømmerhytte, fint anneks og praktisk uthus. Bygningene gir en fin tun-følelse, og bidrar til at familie og venner virkelig kan nyte livet i vakre og fredelige omgivelser med nydelig utsikt til fjellheimen!

Eiendommen ligger i et fantastisk turområde, og etter aktive dager ute i naturen kan alle slappe av inne i den lekke hytta som har alle fasiliteter. Hytta er laftet med tømmer fra Norske skoger, og har ekte materialer med lin i mosefar mellom stukkene. Den er beiset med svarttjære fra Auson, som er et pustende og naturlig materiale med meget god inntrengings evne. Taket er et Royal tretak fra Alvådal, impregnert og kokt i olje for god holdbarhet. En trivelig terrasse ved inngangspartiet som strekker seg rundt hjørnet og over på kortsiden ønsker alle velkommen.

Inne i hytta er det sjarmerende tømmervegger med beiset overflate, og oppholdsrommet har mønet himling med tre tømmeråser. Her er det lyst og sosialt med åpen løsning mellom stue, spisestue og kjøkken. En peisovn med glassdør er en god varmekilde i rommet, og gir et fint innsyn til flammene. I tillegg har hytta «luft til

luft» varmpumpe som sørger for jevn fordeling av ønsket temperatur. De mange vinduene og det høye mønet gjør at du virkelig får naturen og lyset rett inn i stua. Fra stua er det utgang til den delvis overbygde terrassen, hvor du kan kose deg med kaffekoppen eller en god middag mens du nyter synet av de fine omgivelsene.

Lekker kjøkkeninnredning i malte folierte plater med underskap og høyskap, heltre benkeplate og oppvaskkum av kompositt med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, induksjon koketopp med integrert ventilator, oppvaskmaskin og fryse/kjøleskap. Innredningen har montert komfyrvakt og vannstoppeføler.

I hytta er det to hyggelige soverom, hvor du kan våkne uthvilt og klar for en ny dag på fjellet. Begge rommene har fin størrelse og god plass til dobbeltseng.

Fint bad med servantskap, speil med tilhørende belysning, toalett og dusjhjørne med glassdør. Gulvet har stilige fliser med varmekabler. Over badet er det hemsrom med lagerplass.

Vaskerom/teknisk rom har fliser med varmekabler på gulvet, og er innredet med plassbygd benk i heltre eik med stoff forheng og utslagsvask med kran. Varmtvannstanken på ca. 107 liter er også plassert her.

Hyttas entré og gang har flislagt gulv med varmekabler, så her tørker klær og sko raskt etter en aktiv dag ute. Entreen har god plass til det du trenger av yttertøy og sko.

Hovedhytta er nydelig og smart innredet av interiør arkitekt, og selges ferdig møblert. Til og med nye dyner og puter følger med, så her er det bare å ta med baggen og flytte rett inn.

I tilknytning til hytta er det et innbydende anneks oppført i bindingsverk med soverom, bad og bod. Dette vil garantert være et populært oppholdssted for familiens ungdommer, eller for den som er heldig å bli bedt med på hyttetur. Annekset har en liten overbygd terrasse ved inngangen hvor du kan nyte solen og utsikten utover området.

Soverommet er stort og innbydende, og kan innredes etter eget ønske.

Badet har fliser med varmekabler på gulvet samt fliser i dusjhjørnet, ellers trepanel med beistet overflate. Rommet er innredet med toalett, servantskap, speil, benk og dusj med glassdører.

Fra inngangspartiet er det adkomst til praktisk bod med god lagringsplass.

På tunet står det også et uthus med to bodrom. Her er det god lagringsplass til fritidsutstyr, utemøbler eller tørr ved, og anledning til å lage deg en praktisk smøre/skibod dersom du ønsker det.

En stor parkering i bakkant, klargjort for EL lader, gjør at du unngår ladekøer og

rekkeviddeangst på vei hjem fra hytta.

Fritidseiendommen i Haugrudvegen 823 har gjennomgående høy standard på materialer og utførelse. Hytta har vakre detaljer, lune farger og fin materialmiks i interiør som går i et med naturen og gir den avslappende hyttefølelsen. Dette er en unik mulighet til å få deg en fritidseiendom som du kan flytte rett inn i og nyte livet fra første dag.

Velkommen til en hyggelig visning!

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:

Nedløp og beslag,TG2

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tiltak:

- Stigetrinn for feier må monteres.

Veggkonstruksjon,TG2

Yttervegger i laftet 8" tømmer utvendig beiset overflate. Søyler av tre ved terrasse som bæring for takkonstruksjon med overbygg på terrasse mot vestlig ende. Benyttet stedvis avstivninger på vegger med justering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert sprekkdannelse i store deler av lafte-stokkenes endevend registrert fra nøy og overganger, meddrag er forholdsvis bredde og ukjent tørk/sig har gjort til at stokken har sprukket og brettet seg utover meddrag på laftestokk. (fort-vokst tømmer kan være medvirkende) Det bør holdes under tilsyn og spesielt på korte vegg lengder.

Andre tiltak:

- Bør holdes under tilsyn, samt at justering av sig på laft og overganger lettvegger, vinduer og dører ettersees.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Inngangsparti med terrasse på sørlig og vestlig retning på 33 kvm, overbygd terrasse mot sør og vestlig retning. Oppført i bjelkelag på stripefundament, belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er generelt hull fra tidligere innfestninger på terrassegulv, samt hakk/skader da dette er antatt gjennbrukt materiale.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Våtrom

1.etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Vegger i laftet tømmer og trepanel med beiset overflate. Himling er kledd med beiset trepanel med montert led-downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Det er uegnede materialer i våtsone servant og trepanel nær dusj som ansees som våtsone, det er ikke fremlagt dokumentasjon av annen prosjektering i dette område. Det er ikke uvanlig på fritidsboliger at det benyttes behandlet trepanel i våtsone bak servant eller inntil dusjvegger. Ved normal bruk vil det ikke oppstå skade og ved dusj ansees fuktbelastningen som lav da det er montert dusjvegg/dør av glass.

Andre tiltak:

- Våtrommet fungerer forutsatt at bruken av rommet ikke endres. Tiltak anses som ikke nødvendig, så lenge det utvises forsiktighet ved bruk. Normalt vil det være mindre fuktpåkjenning på et bad i en fritidsbolig, kontra en enebolig.

1.etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med dokumentert utførelse i form av bilder og sjekklister.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Sokkel og membranen er påført rett på organisk materiale av treverk, jmf legganvisning av type produkt ikke egnet.

Tiltak:

- Bør holdes under tilsyn ved tiltaksbehov.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tiltak:

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Ventilasjon,TG2

Ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist ikke ventilasjon noe som ikke er krav i laftet hytter under 150 kvm, men det bør etableres naturlig lufting i rom med bruksbelastning som feks. soverom.

Tiltak:

- Tiltaksbehov bør vurderes, ellers må vinduer åpnes for lufting.

Branntekniske forhold,TG3

Montert røykvarsler.

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

2. Er det skader på røykvarsler? Nei

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

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja. Mangler slukkeutstyr.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert og utstyrt som på visning og vil ikke bli ytterligere vasket før overtakelse.

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

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.

Hvitevarer

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

Parkering

Stor parkering i bakkant av hyttetunet, klargjort for EL lader.

Diverse

Vestre Slidre kommune har ingen opplysninger om branntilsyn på denne eiendommen.

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

Strøm og vedfyring.

Varmekabler i entre, teknisk rom og bad.

Luft til luft varmepumpe.

Info strømforbruk

Griug opplyser:

Det ser ut som anlegget er nytt i 2024. Ikke gjort tilsyn etter det.

Forbruk 24 (fra juli): 1224 kWh

Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 200 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Tilsynsgebyr spredt avløp kr. 500,-

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,-

Brannsyn, feiing: kr. 457,-

Eiendomsskatt vil tilkomme. Fastsetting av eiendomsskatten skjer på grunnlag av eiendomsskattetakstane.

Slamtømming første gang i 2027 og hvert fjerde år: Grunnsats pr tømming: kr. 1.461,-
+ Slamavskiller kr. 577,- pr. m3.

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

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Ved første gangs verdsetting skal du fastsette formuesverdien av fritidseiendommen til maksimalt 30 prosent av eiendommens markedsverdi, eventuelt til 30 prosent av byggekostnadene, inkludert tomt. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. For inntektsåret 2022 er det fastsatt en oppjustering med 25 prosent. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

- Bomavgift og brøyteavgift.
- 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 60, bruksnummer 67 i Vestre Slidre kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3452/60/67:

11.04.2005 - Dokumentnr: 1658 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3452 Gnr:60 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 240140 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0543 Gnr:60 Bnr:67

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 28.03.2025.

Lovlighet ihht. tilstandsrapport:

Fritidsbolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

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

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

Det er foretatt oppføring av hytte ved bruk av håndverkertjenester og egeninnsats.

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

Uthus:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

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

forskrift? Nei

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

Det er foretatt oppføring av hytte ved bruk av håndverkertjenester og egeninnsats.

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

Anneks:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

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

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

Det er foretatt oppføring av hytte ved bruk av håndverkertjenester og egeninnsats.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.03.2025.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra Haugrudvegen med felles avkjørsel med helårsvei.

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Eiendommen har avløp via slamavskiller med tre kammer, med overløp til infiltrasjonsgrøft.

Her er det registrert en 2 m3 slamavskiller. Det skal tømmes med avvanningsbil hvert fjerde år, og står med første tømming i 2027.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner:

Id: 0543K004

Navn: Kommuneplan 2022-2030

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 24.02.2022

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

F%c3%b8resegner og retningslinjer.PDF

Delarealer:

Delareal 1 132 m

Arealbruk: Kombinert bebyggelse og anleggsformål, nåværende

Områdenavn: 0543R126

Reguleringsplaner:

Id: 0543R126

Navn: Knippeset

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 17.09.2020

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3452/dokumenter/197/>

Reguleringsbestemmelser.pdf

Delarealer:

Delareal: 4 m

RPHensynsonenavn: H_570

Sone med angitte særlige hensyn: Bevaring kulturmiljø

Delareal: 9 m

Formål: Landbruksformål

Delareal: 1 123 m

Formål: Fritidsbebyggelse

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Naturbeitemark
- Moderat til lav forekomst av radon
- 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 selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 28.03.2025. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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, tidligst 01. mai. 2025.

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

4 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

10 000 (Dokumentavgift (Dokumentavgift av tomteverdi: anslått kr. 400 000,-))

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))

11 350 (Omkostninger totalt)

27 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

30 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 211 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 227 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 230 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 11 350

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel 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.

Meglere 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 1,40 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

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

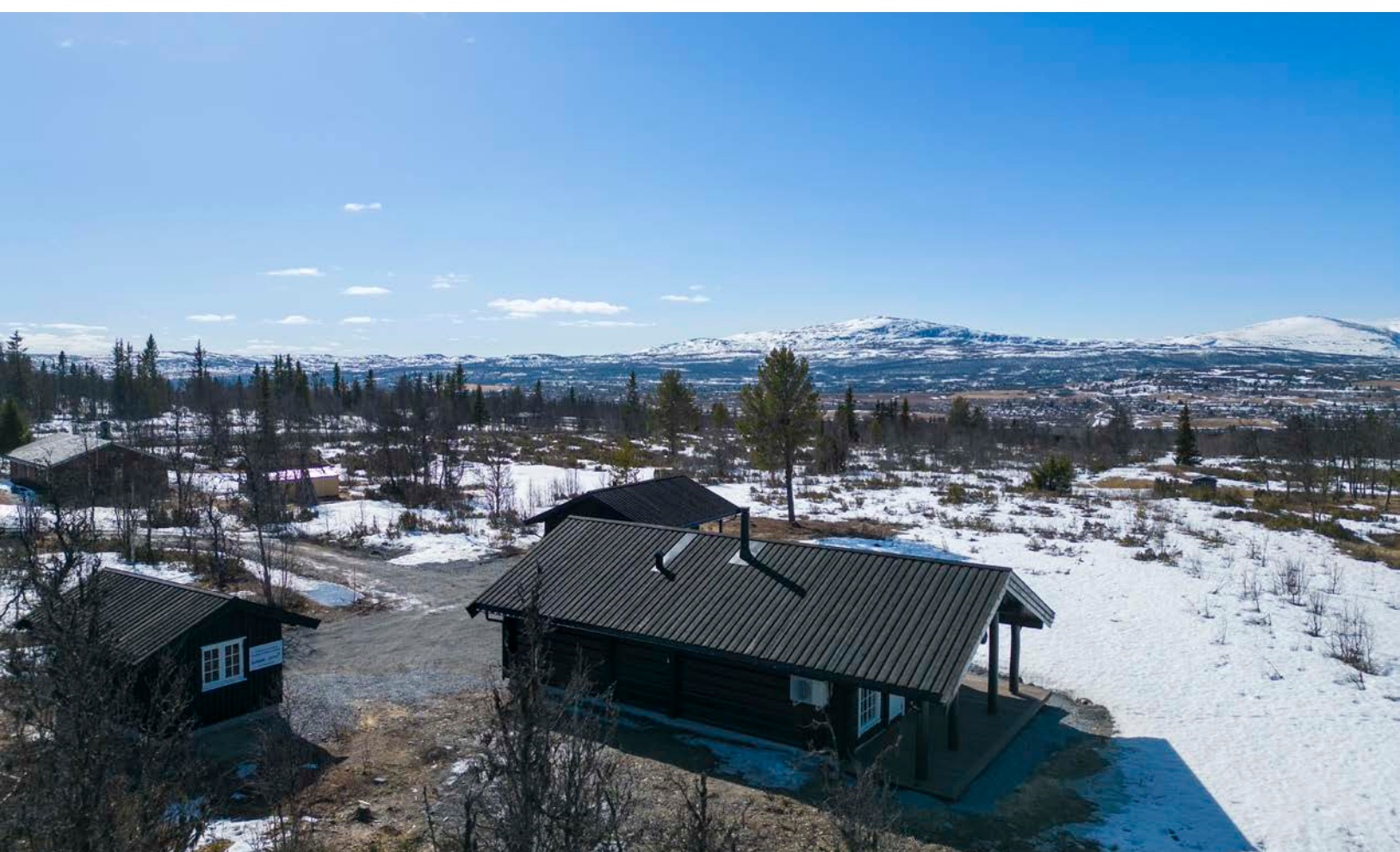
Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

14.04.2025











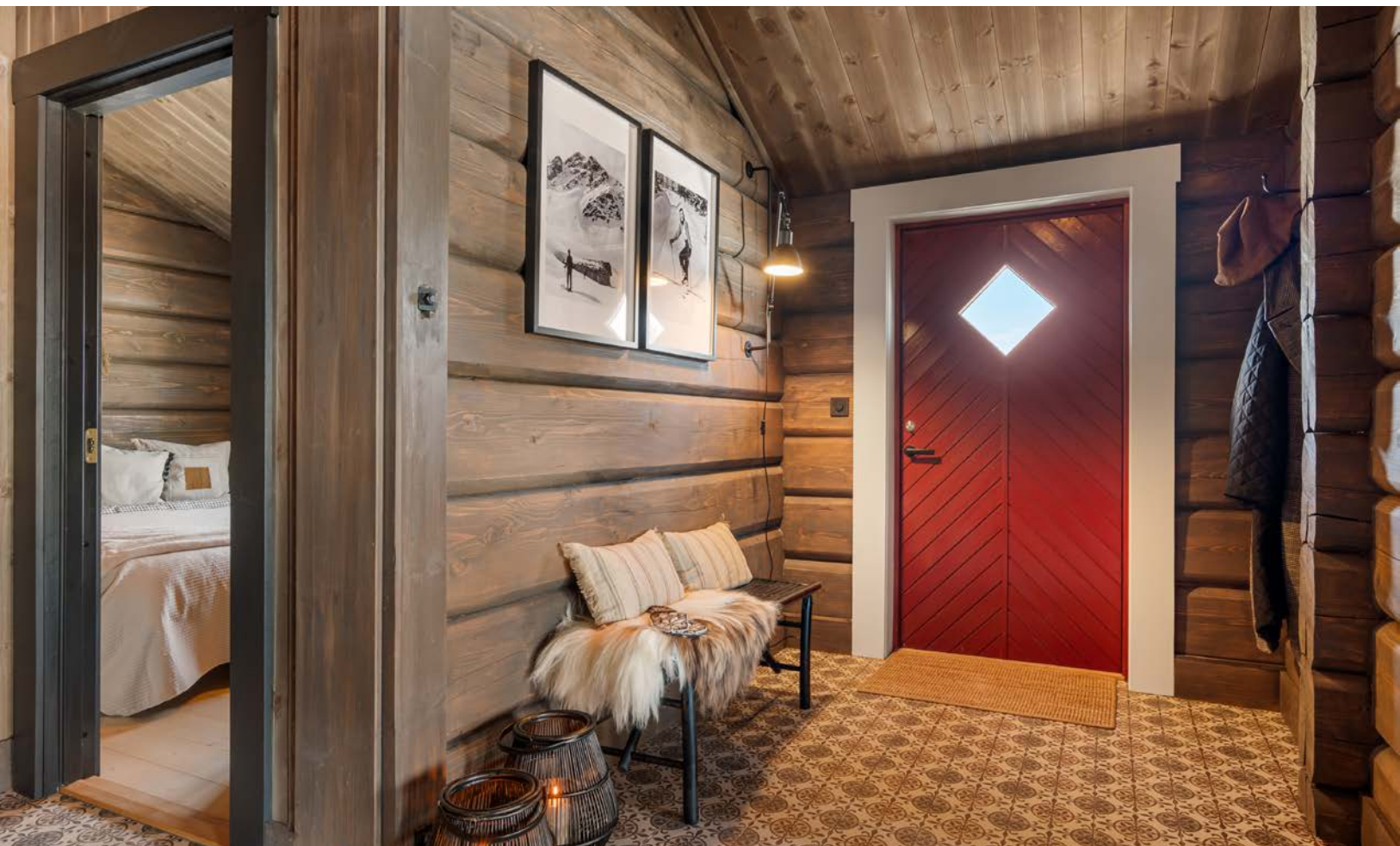














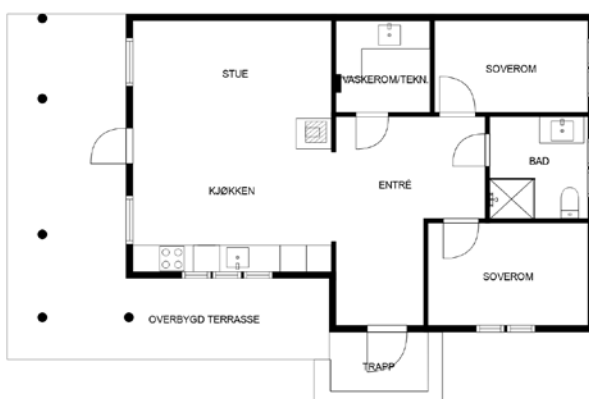
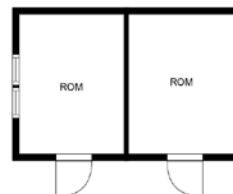












MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Haugrudvegen 823, 2960 RØN
 VESTRE SLIDRE kommune
 gnr. 60, bnr. 67

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 03.04.2025

Rapportdato: 11.04.2025

Oppdragsnr.: 11138-1623

Referansennummer: TD1955

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2025088



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende på Knipset i Vestre Slidre kommune. Beliggende med gode solforhold og flott utsikt mot fjellområder som bla. Grønsennknipa, Gilafjell, Syndisfjellet mm. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet, kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett. Avstand til Vaset med matbutikk, alpinbakke, restauranter med mm. er ca 8 km.

Fritidseiendommens bebyggelse består av nyoppført tun med hytte, anneks og uthus. Fritidsboligen har en god standard på overflater og utstyr. Innlagt strøm, vann og avløp/kloakk.

Hytta er bygget over en etasje, nyoppført i 2024 og ferdig i 2025. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå med enkelt unntak.

Se rapport for ytterligere opplysninger.

Fritidsbolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt av utskiftede drenerende/telefrie masser av kult/pukk. Fundamentert med isolert thermomur og støpt dekke av betong. Bygget er utført med forskriftsmessig radonspærre og dokumentasjon foreligger i form av bilder.

Yttervegger i laftet 8" tømmer utvendig beiset overflate. Søyler av tre ved terrasse som bæring for takkonstruksjon med overbygg på terrasse mot vestlig ende. Benyttet stedvis avstivninger på vegger med justering.

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser. Taktekkingen er av overflatebehandlet tretak. Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og avtagbare sprosser. Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til entre/gang. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue/kjøkken.

Inngangsparti med terrasse på sørlig og vestlig retning på 33 kvm, overbygd terrasse mot sør og veslig retning. Oppført i bjelkelag på stripefundament, belagt med terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med overflatebehandlet heltregulv og fliser. Vegger er i laftet tømmer med beiset overflate, enkelte delevegger i bindingsverk kledd med stående beiset trepanel. Himlinger er kledd med trepanel i beiset overflate, raustet med tømmeråser.

Teknisk rom har fliser med sokkelflis i overgang gulv/vegg, vegger i tømmer og trepanel i himling av beiset overflate. Plassbygd benk i heltre eik, utslagsvask med kran. Gulv har registrert membran med slukmansjett korrekt under klemring.

Peisovn i stue/kjøkken tilknyttet isolert stålpipes og ubrennbar plate på gulv foran ovn.

Innvendig har fritidsboligen malt heltre dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av bilder, ferdigattest og sjekkliste.

Vegger i laftet tømmer og trepanel med beiset overflate.

Himling er kledd med beiset trepanel med montert led-downlights.

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj. Det er fremlagt dokumentasjon for membranoppkant ifølge bilder, fall er oppmot ihenhold til krav. Oppvarming med varmekabler.

Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med dokumentert utførelse i form av bilder og sjekkliste.

Bad har montert klosett, servant ig dusj med glassdører.

Baderomsinnredning i folierte plater med underskap i skuffer, speil på vegg.

Bad har montert klosett, servant ig dusj med glassdører.

Baderomsinnredning i folierte plater med underskap i skuffer, speil på vegg.

Det er elektrisk styrt vifte, tilluftspalte i terskel.

Hulltaking er ikke foretatt da hytta er ny og ikke tatt i bruk, hulltaking blir da unødvendig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med underskap og høyskap, heltre benkeplate og oppvaskkum av kompositt med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, induksjon koketopp med integrert ventilator, oppvaskmaskin og fryse/kjøleskap. Montert komfyrvakt og vannstoppeføler.

Det er kjøkkenventilator integrert i platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast, stakkemuligheter og lufting til over tak.

Hovedvannledning av plast med stoppekran og varmekabel, trykktank med manometer og tilførsel til anneks.

Varmtvannstanken er på ca. 107 liter plassert på teknisk rom.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med varmekabler i entre, teknisk rom og bad. Luft til luft varmepumpe er plassert i stue og utedel på yttervegg med plateslått på vegg mot kondens.

Montert spottskinne i stue/kjøkken, ellers fast takbelysning.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom. Termostatt for gang og teknisk rom i skap.

Utvendig skap med fjernavleser på yttervegg.

Montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Planert tomt med natureng rundt hytte i ellers naturtomt i

flatt/svakt skrående terreng ved lauv/spredt barskog i fjellterreng ca

Beskrivelse av eiendommen

940 m.o.h.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Det er privat grunnboret brønn. Rør og anlegg er fra 2024.

Uthus med bod og vedbod.

Oppført i bindingsverk og vindtetting kledd med stående bordkledning. Fundamentert med støpt dekke av betong og sokkel av lettklinker blokker. Saltakkkonstruksjon med sperrer, teknet med tre tak og montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål. Plassbygde dører. Innvendig støpt gulv, ellers uinnred.

Anneks med soverom, bad og bod.

Oppført i bindingsverk kledd med stående bordkledning. Fundamentert med støpt dekke av betong med thermoyttermuselement. Saltakkkonstruksjon med sperrer, teknet med bordtak og montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål. Vinduer i malt tre med 2-lags isolerglass med avtagbare sprosser. Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til soverom. Plassbygd dør til bod. Terrasse platting ved inngang på 9,5 kvm, oppført i bjelkelag belagt med terrassebord. Innvendig soverom har gulv belagt med overflatebehandlet heltregulv, vegger og himlinger er kledd med beistet trepanel. Innvendig dør av malt heltre. Oppvarming med panelovn i soverom, varmekabler på bad. Montert led-downlights på bad og spottskinne i soverom. Bad har fliser på gulv og sokkelflis mot vegg, vegg i dusj er belagt med fliser ellers trepanel med beistet overflate. Himling kledd med trepanel i beistet overflate. Montert klosett, servant og dusj med glassdører. Montert hovedvannledning av plast og varmtvannsbereder på 107 l. Vann og avløpsrør av plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	104 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	67 m ²
Totalpris	4 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Uthus

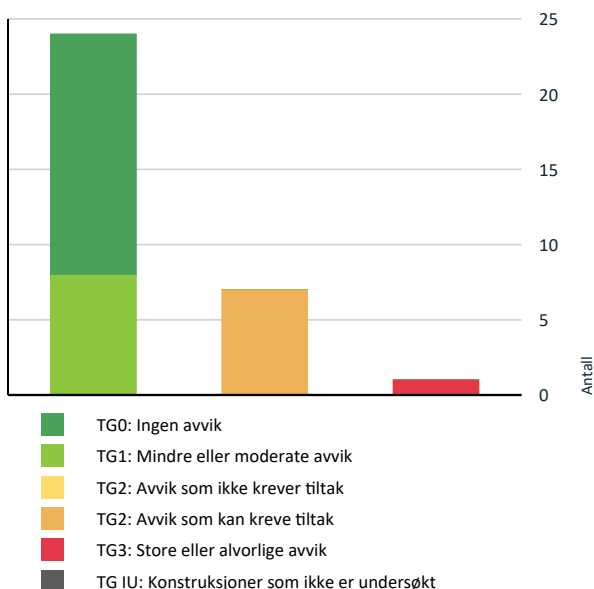
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Anneks

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

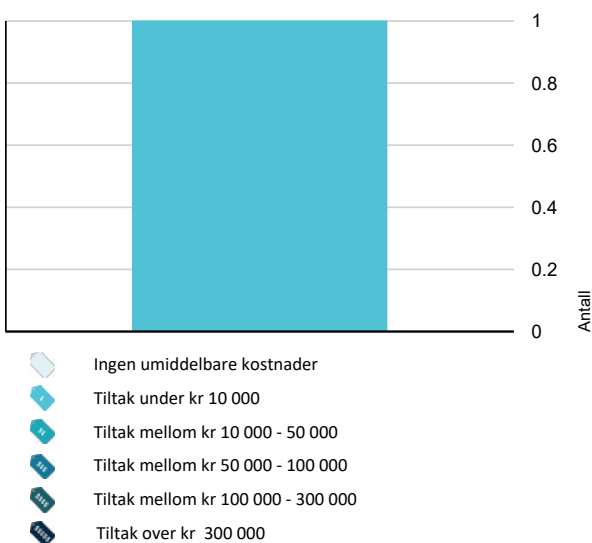
Sammendrag av boligens tilstand

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 bolig på eiendommen 60/67 i Vestre Slidre kommune.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2024

Kommentar
Nyoppført, igangsettelsestillatelse er gitt i 2024 og ferdigattest i 2025.

Standard

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

Vedlikehold

Nyoppført bygning uten vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

! TG 0 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av overflatebehandlet tretak. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

! TG 2 Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i laftet 8" tømmer utvendig beiset overflate. Søylar av tre ved terrasse som bæring for takkonstruksjon med overbygg på terrasse mot vestlig ende.

Benyttet stedvis avstivninger på vegger med justering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sprekkdannelse i store deler av lafte-stokkenes endevend registrert fra nøy og overganger, meddrag er forholdsvis bredde og ukjent tørk/sig har gjort til at stokken har sprukket og brettet seg utover meddrag på laftestokk. (fort-vokst tømmer kan være medvirkende) Det bør holdes under tilsyn og spesielt på korte vegg lengder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør holdes under tilsyn, samt at justering av sig på laft og overganger lettvegger, vinduer og dører ettersees.



Bemerket gjennomgående sprekk i laftestokk, nøy/stokkende kan løsne i knute. Synlig bredde meddrag der stokk har sprukket over underliggendestokk

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser. Konstruksjonen er ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmuligheter. Det er registrert spalter i gesims og under teking, men lufting for øvrig er ikke kjent.

! TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og avtagbare sprosser.

! TG 1 Dører

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til entre/gang. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue/kjøkken.



Bemerket glipper/luftlekkasje i overgang dørblad/terskel

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Inngangsparti med terrasse på sørlig og vestlig retning på 33 kvm, overbygd terrasse mot sør og veslig retning. Oppført i bjelkelag på stripefundament, belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

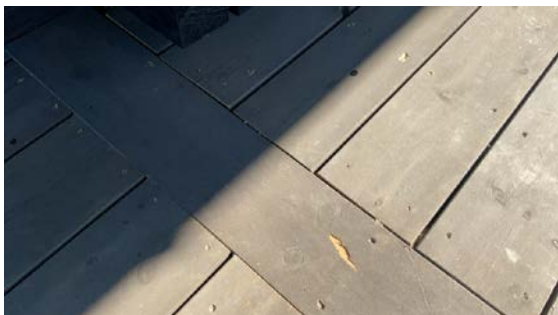
Det er generelt hull fra tidligere innfestninger på terrassegulv, samt hakk/skader da dette er antatt gjennbrukt materiale.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Generelt skrukehull som ikke er skruer i og trolig gjennbrukte materialer fra tidligere innfesting

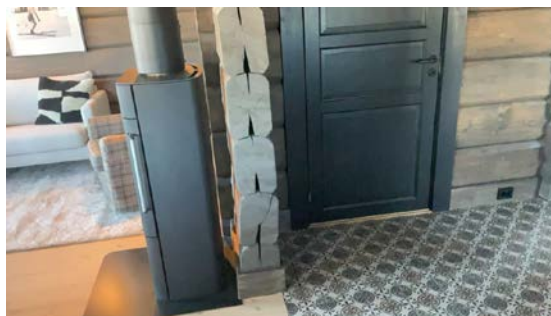


Stedvis hakk/sår skader

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er belagt med overflatebehandlet heltregulv og fliser. Vegger er i laftet tømmer med beiset overflate, enkelte delevegger i bindingsverk kledd med stående beiset trepanel. Himlinger er kledd med trepanel i beiset overflate, raustet med tømmeråser.



Det er registrert sprekker i store deler av meddrag på laftekonstruksjon og dels vridninger i ender bemerket fra åpning stue/kjøkken og gang. Tørk på laft er ikke kjent og må hensyntas at laftekonstruksjon er et naturprodukt der sig og utettheter kan forekomme, bør ettersees. (kommentert under punkt yttervegger)



Foretatt tetting av utettheter/glipper

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er av betongdekke. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken/stue og entre/gang. Disse viser 5 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 5 mm i hele rommet.

TG 1 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av bilder.

TG 0 Pipe og ildsted

Peisovn i stue/kjøkken tilknyttet isolert stålpipes og ubrennbar plate på gulv foran ovn.

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

Type ovn er kontrollert ihenhold til legganvisning om bruk mot brennbart materiale og avstand ihenhold til krav på befaring.

TG 0 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har fritidsboligen malt heltre dører.

1 TO 1 Teknisk rom

Teknisk rom har fliser med sokkelflis i overgang gulv/vegg, vegger i tømmer og trepanel i himling av beiset overflate. Plassbygd benk i heltre eik, utslagsvask med kran. Gulv har registrert membran med slukmansjett korrekt under klemring.

Rommet er ikke å anse som et våtrom men er konstruert til å tåle fukt, men det er registrert at sokkel og membran er påført organisk materiale/treverk noe som ikke er egnet. Fall er målt til 15 mm fra terskel til sluk, noe som er ihenhold til krav om 1:100 men ingen oppbrett ved terskel er synlig. Avvik er satt som tg1 da rommet ikke ansees som våtrom.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av bilder, ferdigattest og sjekklister.

1.ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Vegger i laftet tømmer og trepanel med beiset overflate. Himling er kledd med beiset trepanel med montert led-downlights.

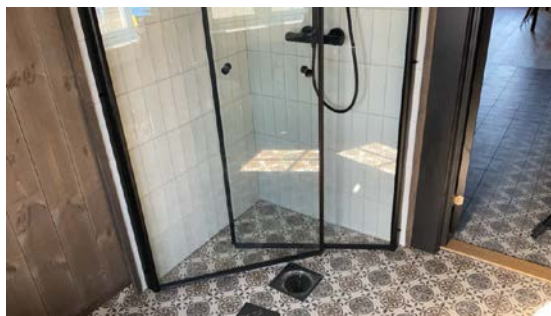
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er uegnede materialer i våtsone servant og trepanel nær dusj som ansees som våtsone, det er ikke fremlagt dokumentasjon av annen prosjektering i dette område. Det er ikke uvanlig på fritidsboliger at det benyttes behandlet trepanel i våtsone bak servant eller inntil dusjvegger. Ved normal bruk vil det ikke oppstå skade og ved dusj ansees fuktbelastningen som lav da det er montert dusjvegg/dør av glass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer forutsatt at bruken av rommet ikke endres. Tiltak ansees som ikke nødvendig, så lenge det utvises forsiktighet ved bruk. Normalt vil det være mindre fuktpåkjenning på et bad i en fritidsbolig, kontra en enebolig.



Trepanel er montert i det som ansees som våtsone jmf tek17, samt også dør. Det er montert dusjdører der fuktbelastningen ansees lav, men må hensyntas.

1.ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj. Det er fremlagt dokumentasjon for membranoppkant ifølge bilder, fall er noe under ihenhold til krav. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.



Fall på 15 mm fra sluk til flis ved terskel, men noe under krav pga størrelse på bad og ansees som funksjon ivarett

1.ETASJE > BAD

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med dokumentert utførelse i form av bilder og sjekklister.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sokkel og membranen er påført rett på organisk materiale av treverk, jmf legganvisning av type produkt ikke egnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør holdes under tilsyn ved tiltaksbehov.

Tilstandsrapport



Slukmansjett korrekt under klemring

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert klosett, servant og dusj med glassdører.
Baderomsinnredning i folierte plater med underskap i skuffer, speil på vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, tilluftspalte i terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da hytta er ny og ikke tatt i bruk, hulltaking blir da unødvendig.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med underskap og høyskap, heltre benkeplate og oppvaskkum av kompositt med kran av stål.
Integrerte hvitevarer med komfyr, induksjon koketopp med integrert ventilator, oppvaskmaskin og fryse/kjøleskap. Montert komfyrvakt og vannstoppeføler.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

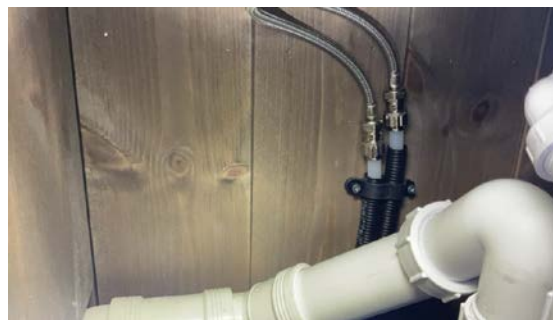
Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

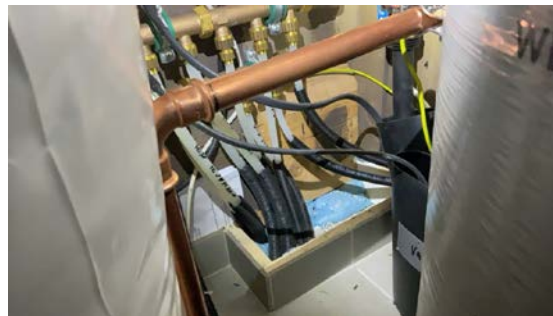
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Manglende tettemuffe i overgang vannrør og varerør



Utført med åpne fordelerstammer montert i rom med sluk, men oppstikk er montert utenfor tettesjikt i rommet og fare for vann i konstruksjonen ved lekkasje

TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, stakkemuligheter og lufting til over tak.

TG 2 Ventilasjon

Ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist ikke ventilasjon noe som ikke er krav i laftet hytter under 150 kvm, men det bør etableres naturlig lufting i rom med bruksbelastning som f.eks. soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltaksbehov bør vurderes, ellers må vinduer åpnes for lufting.

! TG 0 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast med stoppekran og varmekabel, trykktank med manometer og tilførsel til annek.

! TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 107 liter plassert på teknisk rom.

! TG 1 Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med varmekabler i entre, teknisk rom og bad. Luft til luft varmepumpe er plassert i stue og utedel på yttervegg med plateslått på vegg mot kondens.

Montert spottskinne i stue/kjøkken, ellers fast takbelysning.

! TG 0 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 teknisk rom. Termostat for gang og teknisk rom i skap.

Utvendig skap med fjernavleser på yttervegg.

Foreligger dokumentasjon på varmekabler og samsvarserklæring anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2024
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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



Sikringsskap

! TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt av utskiftede drenerende/telefrie masser av kult/pukk.

! TG 0 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med isolert thermomur og støpt dekke av betong.

! TG 0 Terrengforhold

Planert tomt med natureng rundt hytte i ellers naturtomt i flatt/svakt skrående terreng ved lauv/spredt barskog i fjellterreng ca 940 m.o.h.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Det er privat grunnboret brønn. Rør og anlegg er fra 2024.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2024

Kommentar

Nyoppført, igangsettelsestillatelse er gitt i 2024 og ferdigattest i 2025.

Standard

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

Vedlikehold

Nyoppført bygning uten vedlikeholdsbehov.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Uthus med bod og vedbod.

Oppført i bindingsverk og vindtetting kledd med stående bordkledning. Fundamentert med støpt dekke av betong og sokkel av lettklinker blokker. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med tre tak og montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål. Plassbygde dører. Innvendig støpt gulv, ellers uinnred.

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

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2024

Kommentar

Nyoppført, igangsettelsestillatelse er gitt i 2024 og ferdigattest i 2025.

Standard

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

Vedlikehold

Nyoppført bygning uten vedlikeholdsbehov.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Anneks med soverom, bad og bod.

Oppført i bindingsverk kledd med stående bordkledning. Fundamentert med støpt dekke av betong med thermoytermursegment. Saltakkkonstruksjon med sperrer, teknet med bordtak og montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Vinduer i malt tre med 2-lags isolerglass med avtagbare sprosser.

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til soverom. Plassbygd dør til bod.

Terrasse platting ved inngang på 9,5 kvm, oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

Innvendig soverom har gulv belagt med overflatebehandlet heltregulv, vegger og himlinger er kledd med beistet trepanel.

Innvendig dør av malt heltre.

Oppvarming med panelovn i soverom, varmekabler på bad. Montert led-downlights på bad og spottskinne i soverom.

Bad har fliser på gulv og sokkelflis mot vegg, vegg i dusj er belagt med fliser ellers trepanel med beistet overflate. Himling kledd med trepanel i beistet overflate. Montert klosett, servant og dusj med glassdører. Montert hovedvannledning av plast og varmtvannsbereder på 107 l. Vann og avløpsrør av plast. (Rør i rør med åpne fordelerstamme montert i rom med sluk, men ikke innenfor membranen og fare for skade ved lekkasje)

Fra sluk i dusj var slukmansjett korrekt under klemring. Fall ble målt til 25 mm fra terskel til sluk, noe nedsenk ved dusj med lokalt fall. Ikke synlig membranoppkant, men utifra fremlagt bildedokumentasjon er denne etablert mot terskel. Fall er under krav da nedsenk er under 10 mm og fall på gulv eller er ikke 1:100. Bemerket trepanel nær våt sone, ingen tiltaksbehov men holdes under tilsyn. Sokkel og membran er limt rett på organisk materiale/treverk, jmf legganvisning av type produkt ikke egnet.

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

67 m²/67 m²

Fritidsbolig: Entré, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, Teknisk rom, Bod

Andre bygg: Uthus, Anneks

Bruksareal andre bygg: 37 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 200 000

Konklusjon markedsverdi

4 200 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Veståsvegen 259 ,2960 RØN 107 m ² 2021 5 sov	07-10-2021	5 290 000	5 000 000		5 000 000	46 729
2 Gamle Mosvegen 338 ,2960 RØN 108 m ² 2020 4 sov		4 490 000				41 574
3 Åsheimslina 3 ,2960 RØN 106 m ² 2019 4 sov	25-02-2019	3 900 000	3 900 000		3 900 000	36 792
4 Knippesethøgde 100 ,2960 RØN 120 m ² 2020 4 sov	11-06-2020	4 590 000	4 400 000		4 400 000	36 667
5 Mosgoto 13 ,2960 RØN 121 m ² 2019 4 sov	10-09-2020	4 300 000	4 350 000		4 350 000	35 950
6 Åsheimslina 7 ,2960 RØN 110 m ² 2019 4 sov	30-09-2019	3 890 000	3 890 000		3 890 000	35 364

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

Forsikring (stipulert)	Kr.	5 000
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	13 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 200 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	140 000

Anneks

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

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 140 000

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 850 000
--	------------	------------------

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

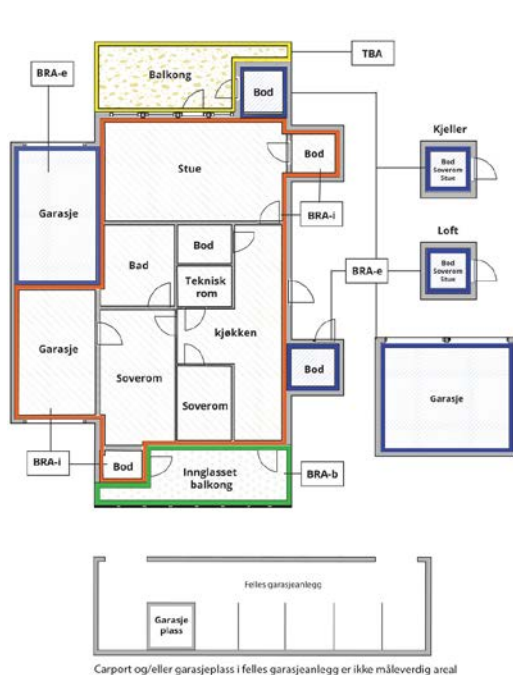
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	67			67	33
Hems					
SUM	67				33
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad, Teknisk rom		
Hems	Hemsrom		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Hems over bad med lagerplass, ikke målbart areal pga lav takhøyde og gulvareal målt til 5 kvm. Bemerket heltregulv lagt for lagring da innfestet med skruer i overkant.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er foretatt oppføring av hytte ved bruk av håndverkertjenester og egeninnsats.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er foretatt oppføring av hytte ved bruk av håndverkertjenester og egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er foretatt oppføring av hytte ved bruk av håndverkertjenester og egeninnsats.

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	63	4
Uthus	0	12
Anneks	22	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Stian Hagen	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3452 VESTRE SLIDRE	60	67		0	1132.1 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Haugrudvegen 823

Hjemmelshaver

Hito AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Knipaset i Vestre Slidre kommune. Beliggende med gode solforhold og flott utsikt mot fjellområder som bla.Grønsennknipa, Gilafjell, Syndisfjellet mm. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet, kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett. Avstand til Vaset med matbutikk, alpinbakke, restauranter med mm. er ca 8 km.

Adkomstvei

Adkomst fra Haugrudvegen med felles avkjørsel med helårsvei, innkjørsel med parkering ved hytta. (må påregnes noe gjenstående arbeid med innkjørsel)

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller med tre kammer, med overløp til infiltrasjonsgrøft.

Regulering

Eiendommen ligger under reguleringsplanen for Knipaset, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

Om tomten

Planert tomt med natureng rundt hytte i ellers naturtomt i flatt/svakt skrående terreng ved lauv/spredt barskog i fjellterreng ca 940 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
400 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	09.04.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier per epost og telefon	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	24.03.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger		Tilsendt fra eier, forutsettes de byggemeldte	Gjennomgått		Nei
Billedokumentasjon radonsperre			Gjennomgått		Nei
Billedokumentasjon våtrom hytte og anneks m/sjekkliste			Gjennomgått		Nei
Bygningsbeskrivelse			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.04.2025	

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TD1955>

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.	
1201250029	

Selger 1 navn
Haakon Haugerud

Gateadresse	
Haugrudvegen 823	

Poststed	Postnr
RØN	2960

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1201250029

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badene er nye
Arbeid utført av	ole johannes Myhren

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	badene er nye
-------------	---------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Dette er nybygg
-------------	-----------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	alt El anlegg er nytt
Arbeid utført av	el hjelpen

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er lagt opp til lader , men ikke tilkoblet
-------------	--

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

Document reference: 1201250029

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Dette er nybygg
Arbeid utført av	ingar Gundersen

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	Alt er Nytt
-------------	-------------

Document reference: 1201250029

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: 1201250029

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Haakon haugerud	d90c40357cedc8c3b59bfff dcf6834548e5b66ef	03.04.2025 12:10:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201250029

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT NR.1	Beregnet areal	1132.1
Etablert dato	03.02.2005	Historisk oppgitt areal	1133,9
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erwerb

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	17.11.2023 17.11.2023	2020/833		60/1, 60/67, 60/68
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	30.06.2023 17.11.2023	2020/833		60/1 (-1,9), 60/68 (1,9) 60/67
Omnnummerering Omnnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	60/67
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.02.2005			60/1 (-1133,9), 60/67 (1133,9)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6768026.53	495278.46		Ja	1132.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HITO AS S932174413	Hjemmelshaver (H) 1/1	Ørkenveien 280 1878 1878 HÆRLAND	

Adresse

Vegadresse: Haugrudvegen 823

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2960 RØN	Kirkesogn	03100401 Slidre
Grunnkrets	206 Nordre Skrevik	Tettsted	
Valgkrets	1 Slidre		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301307945		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Igangsettingstillatelse (IG)	15.02.2024
2	301307949		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Igangsettingstillatelse (IG)	15.02.2024

3	301307951		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Igangsettingstillatelse (IG)	15.02.2024
---	-----------	--	-------------------------------------	------------------------------	------------

1: Bygning 301307945: Fritidsbygg(hytter-sommerh. ol (161), Igangsettingstillatelse 15.02.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	70
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	70
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	95
Vannforsyning		BTA Totalt	95
Avløp		Bebygd areal	95
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	08.02.2024	08.02.2024
Igangsettingstillatelse	15.02.2024	15.02.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Haugrudvegen 823	H0101	60/67	70	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	70	70	0	95	95

2: Bygning 301307949: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Igangsettingstillatelse 15.02.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	25
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	25
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	32
Vannforsyning		BTA Totalt	32
Avløp		Bebygd areal	32
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	08.02.2024	08.02.2024
Igangsettingstillatelse	15.02.2024	15.02.2024

Bruksenheter

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

Unummerert		-	60/67	-	-	-	-	-
------------	--	---	-------	---	---	---	---	---

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	25	25	0	32	32

3: Bygning 301307951: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Igangsettingstillatelse 15.02.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	13
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	13
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	15
Vannforsyning		BTA Totalt	15
Avløp		Bebygd areal	15
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	08.02.2024	08.02.2024
Igangsettingstillatelse	15.02.2024	15.02.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	60/67	-	-	-	-	-

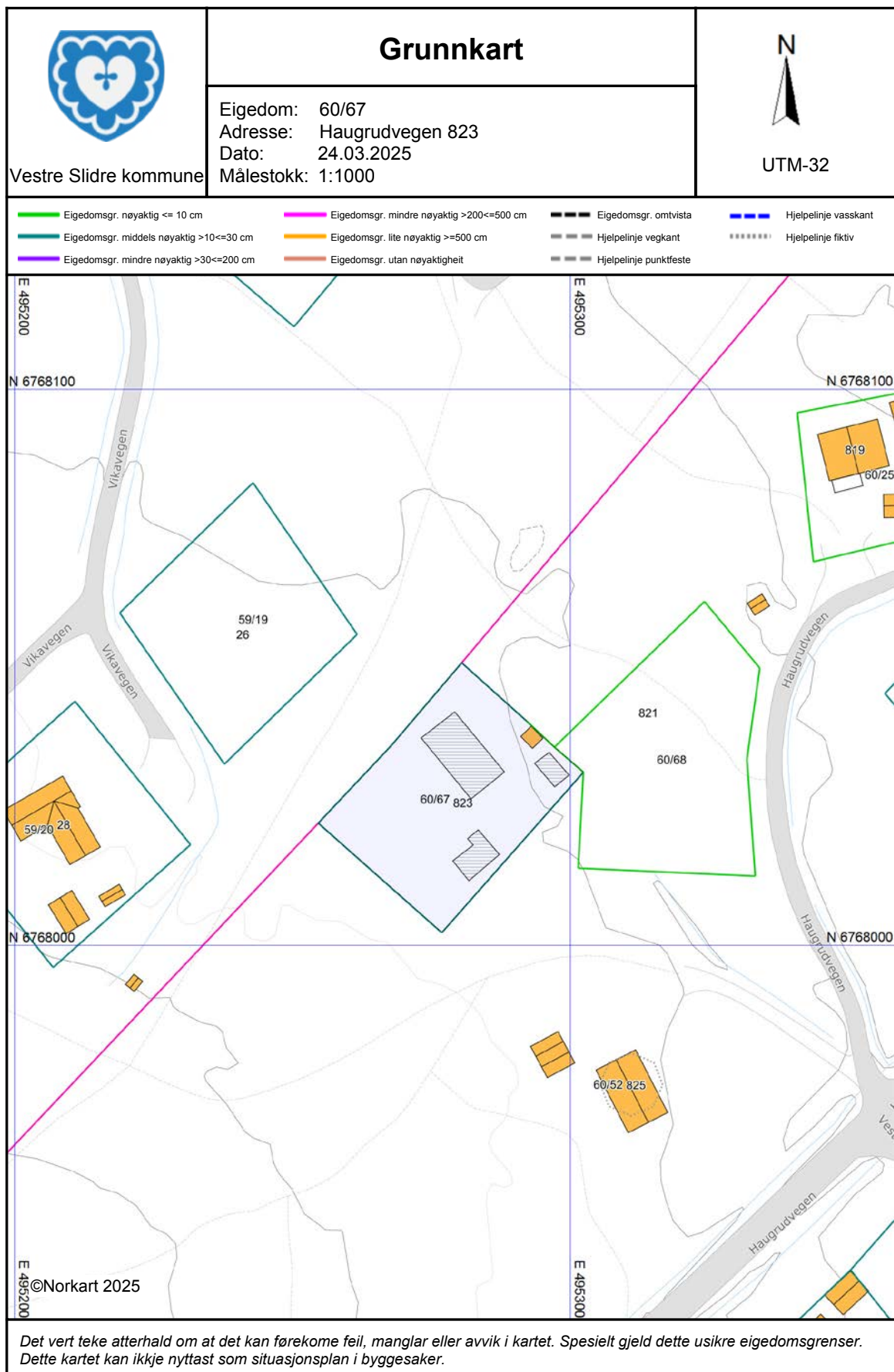
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	13	13	0	15	15

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 132,10 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6768026,53	Øst	495278,46

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6768040,4	495292,04	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,60	
2	6768035,643187	495297,119943	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,96	
3	6768031,13	495302,33	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,89	
4	6768002,26	495276,84	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,51	
5	6768021,97	495254,61	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,71	
6	6768035,89	495267,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	19,12	
7	6768050,82	495280,43	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,61	





Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61345000

Utskriftsdato: 24.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestre Slidre kommune

Kommunenr.	3452	Gårdsnr.	60	Bruksnr.	67	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Haugrudvegen 823, 2960 RØN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0543K004		
Navn	Kommuneplan 2022-2030		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	24.02.2022		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3452/dokumenter/293/240627%20F%20c3%b8resegner%20og%20retningslinjer.PDF		
Delarealer	Delareal	1 132 m ²	
	Arealbruk	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Nåværende	
	Områdenavn	0543R126	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0543R126
Navn	Knippeset

Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	17.09.2020		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3452/dokumenter/197/Reguleringsbestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	4 m ²	
	RPHensynsonenavn	H_570	
	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø	
	Delareal	9 m ²	
	Formål	Landbruksformål	
	Delareal	1 123 m ²	
	Formål	Fritidsbebyggelse	

REGULERINGSBESTEMMELSER – FOR KNIPPESET

Vedteke i delegert sak 209/21 den 27.05.2021

I samsvar med § 12-5 i plan- og bygningsloven (PBL) blir området regulert til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg, jf § 12-5 nr. 1
 - Område for fritidsbebyggelse
 - Energianlegg (trafo)
 - Skiløypetrasè
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf § 12-5 nr. 2
 - Veg
 - Vannforsyningsnett (brønn)
- Hensynssone, jf § 12-6
 - Faresone – høyspenningsanleg
 - Faresone - flomfare
 - Bevaring kulturmiljø

§ 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Områder for fritidsboliger

1. Generelt:

- 1.1. Alle nye hytter/ fritidsboliger med innlagt vann skal ha godkjent utslippstillatelse. Det samme gjelder eksisterende hytter der det legges inn vann. Frem til offentlig VA blir etablert skal det i utgangspunktet nyttes felles løsninger for avløp. Enkeltanlegg i form av minirensanlegg er ikke tillatt.
- 1.2. For hytter der vann ikke skal legges inn, skal det i byggesøknad defineres toalettype og dokumenteres at dette er en løsning som ikke medfører forurensingsfare. Aktuelle toalettløsninger er biologiske løsninger eller forbrenningstolett.
- 1.3. Når det blir etablert offentlig vann og avløp til området, plikter alle eiendommer (også eksisterende eiendommer) som har etablert eller som etablerer utslipp å koble seg til det offentlige nettet både for vann og avløp. Dette etter plan og bygningsloven §27-1 og 27-2, jfr. §30-6. Anneks med utslipp skal også koples til det offentlige VA-nettet.
- 1.4. Tekniske anlegg; ledninger for vann, kloakk, strøm, TV, telefon mv. skal legges i bakken. Framføringa skal helst skje langs veger, eller VA-traseer. Planer for fellesanlegg skal være godkjent av kommunen før gravinga kan igangsettes.
- 1.5. Regulerte tomter kan ikke deles. Hver enkelt hyttetomt er en hytteenhet/bruksenhet, dvs at det kun skal være én bygning pr. tomt som skal ha alle funksjoner som selvstendig bruksenhet (kjøkken, bad, mv.) og at alle andre bygg er underordnede bygninger (anneks, sovehus) som ikke kan være selvstendig bruksenheter/boenheter.
- 1.6. Oppføring av gjerde er ikke tillatt. Kommunen kan likevel godkjenne søknad om oppføring av gjerde av inntil 500 m² inngjerding som sikring mot beitedyr. Disse 500 m² kommer i tillegg til tillatt utnyttingsgrad, målt i BYA, for bygg på tomta slik det er beskrevet i reguleringsplanen. Ved oppføring av gjerde skal det etableres tregjerde med utadslående grind, med høyde mellom 1,0 og 1,2 meter. Gjerdet skal ikke settes nærere tomtgrense enn 2 meter. Trådgjerde/strømtråd eller piggråd er ikke tillatt. Alle gjerder skal vedlikeholdes normalt, og dersom et gjerde utgjør fare for beitedyr/vilt, kan kommunen kreve det fjerna. Oppførte gjerder kan vedlikeholdes, men ny oppføring skal følge nye regler.
- 1.7. Den til enhver tid gjeldende renovasjonsordning for V. Slidre kommune skal brukes.

2. Utnyttingsgrad:

- 2.1. Samla utnyttingsgrad for tomtene er slik:
 - Tomter mindre enn 1050 m²: 168 m² BYA
 - Tomter mellom 1050 m² og 1250 m²: 16 % BYA
 - Tomter større enn 1250 m²: 200 m² BYA

Hovedhytta skal ikkje overstige $BYA = 132 \text{ m}^2$. I berekna utnytting skal det inkludertast 36 m^2 til utandørs parkering. På kvar hyttetomt kan det kun først opp ei hytte med ei brukseining. I tillegg til hytta kan det oppførast to mindre bygg (anneks/uthus/garasje), totalt tre bygg. Ingen av desse andre bygga skal vere over 40 m^2 BYA. Bygga skal plasserast i tunform med maksimal innbyrdes avstand på 12 meter (gjeld spesielt i forhold til hytte/anneks), og tilpassast terrengtilhøva på tomte.

3. Krav til bygg:

- 3.1. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 30° .
- 3.2. Taktekinga skal være torv, tre, skifer. Alle bygg på samme tomt skal ha same takvinkel og tekkemateriale. For eksisterende hytter med shingel/andre tekkematerialer på hovedhytta, kan dette fortsatt brukes ved vedlikehold på hytta, samt på eventuelle nye uthus/anneks/garasje.
- 3.3. Hovedmøneretning på hytta skal ligge tilnærma parallelt med terrengkotene.
- 3.4. Bygningene skal være tømra eller ha utvendig kledning i tre. Mindre deler av fasadene kan forblendes med skifer, eller annen naturstein. Ved overflatebehandling av bygningene skal en velge farger som vist i fargekartet nederst i bestemmelsene. Tilsvarende farger fra andre produsenter enn de som er angitt, er tillatt. Eksisterende hytter og bygg kan ved vedlikehold benytte eksisterende farger.
- 3.5. Bestemmelsen for farger gjelder også ved overflatebehandling av vindskier og evt. tak og grunnmur.
- 3.6. Byggegrenser fremgår av plankart, men garasje/ uthus med bruksareal inntil 36 m^2 kan oppføres inntil 2,0 m fra eiendomsgrense.
- 3.7. Ved oppsetting av parabolantenne, skal antenna plasseres lavere enn mønet og ha samme farge som hytta.
- 3.8. Maksimal mønehøgd er 5,2 meter for hovedhytta. Andre bygg (anneks, garasje, uthus mv.) kan ha maksimal mønehøgd 4,5 meter. Dette skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal gesimshøgd for hytter/anneks er 3,0 m over topp grunnmur.
- 3.9. Utebelysning er ikke tillatt, unntatt funksjonell inngangsbelysning. Ingen emmitterende (lysende) overflater skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt materiale (ikke transparent). Som styring av utebelysningen skal brukes timer, ikke bevegelsessensor. For belysning av annet enn funksjonell inngangsbelysning kreves søknad om byggetillatelse.
- 3.10. Synlig grunnmur skal ikke overstige 1,0 meter, men kravet om maksimalt synlig grunnmur gjelder ikke ved eventuell utgangsdør i underetasje.

4. Terrenginngrep m.m.:

- 4.1. Flaggstenger og portaler er ikke tillatt innen planområdet. Portstolper skal ikke være over 2 meter over vegbanen.
- 4.2. Privatiserende tiltak som stabbesteiner nær tomtengrense, planering av uteareal og andre tiltak (oppramsing er ikke uttømmende) som kan avgrense ferdsel gjennom området/tomtene er ikke tillatt.
- 4.3. Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser per tomt som skal dekke parkering på egen tomt (jfr pkt 2.1). Ekstra parkering for gjester forutsettes på egen tomt. Lagring og plassering av bobiler og campingvogner er forbudt etter at hovedhytta er tatt i bruk.
- 4.4. Ved søknad/melding om tiltak, skal det medsendes situasjonskart som viser planlagte og aktuelle framtidige byggetiltak; kartet skal være i målestokk 1:500 eller større. Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Det er ikke tillatt bare å fylle opp skrånende tomter, det skal være tilnærma massebalanse i tverrsnittet.
- 4.5. Mest mulig av den eksisterende vegetasjonen bør ivaretas.

5. Spesielt for Tomt2:

Del av Tomt2 (gnr. 60, bnr. 68) er omfatta av hensynssoner for sikring av kulturminner. I forbindelse med bygging på tomte er midlertidige tiltak tillatt innenfor hensynssonene på følgende vilkår:

- Kulturminnemyndighetene varsles før tiltak skal gjennomføres
- Anleggsgjerde må settes opp rundt selve kulturminnet og skal stå under hele anleggsperioden
- Det skal brukes beskyttelsesmatter innenfor båndleggingssonen i anleggsperioden, slik at en unngår skade på kulturminnene

Tillatelsen omfatter ikke permanente tiltak innenfor angitt hensynssone og båndleggingssone.

6. Skiløypetrasè

I områder for skiløypetrasè kan trasè opparbeides og vegetasjonen kan holdes nede.

§ 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, jf 12-5 nr. 2

7. Veg

Veier i området skal etableres med bredde på veg minimum 3.0 meter, samt 0.5 meter skulder. For mindre stikkveier til hytter, kan veg etableres med bredde etter behov.

8. Vannforsyningsnett - Brønn

Områder avsatt brønn skal ha en 20 meters hensynssone rundt senter i hull hvor det er byggeforbud. Isonen er det heller ikke tillatt å tilføre grunnen forurensende utslipp.

§ 4. HENSYNSONE, jf 12-6

Faresone – høyspenningsanlegg

A. Trafo (F_370_2-3): Området brukes til eksisterende trafokiosk. Det kan ikke gjøres tiltak innen fareområdet som strider mot regler for bygging i/ ved høyspenningsanlegg.

B. Høyspentlinje (F_370_1): Fareområdet viser eksisterende høyspentlinje med sikringssone. Det kan ikke etableres bygg som strir med regelverk for bygging nær høyspentanlegg innenfor fareområdet

Faresone – flom (F_320)

Ingen bygging eller terrenginngrep er tillatt innenfor faresone flom. Innen areal avsatt til skiløype kan vegetasjonen holdes nede, ellers skal naturlig vegetasjon i faresonen opprettholdes.

Båndleggingssoner - båndlegging etter lov om kulturminner (B_730)

Innenfor båndleggingssonene ligger automatisk fredete kulturminner i henhold til kulturminnelovens § 4b. Dette er jernvinneanlegg og kullgroper med kulturminne ID: 90478,19960-1, 62489, 39931, 78105, 78107-1 og 78106. Etter kulturminnelovens § 3 er det ikke tillatt å gjennomføre til tak som kan medføre skade eller utilbørlig skjemme kulturminnet. Alle tiltak som vil kunne berøre kulturminnene skal godkjennes av kulturminnestyresmaktene.

Angitt hensynssone – bevaring kulturmiljø (H_570)

Områda er buffersoner rundt båndleggingssonene rundt kulturminna. Kjøring eller inngrep i grunnen innen buffersonene kan ikke skje uten at det er avklart med kulturminnestyresmaktene.

Sikringssone – Frisikt

Det kan ikke gjøres tiltak som hindrer sikt 30 cm over bakken innen sikringssonen. Busker/kratt skal holdes nede på 50 cm.

§ 5. GENERELLE BESTEMMELSER

9.1. Ved inngrep i terrenget, grøftegraving m.m., skal terrenget tilbakeføres til tilnærmet opprinnelig form. Planering og tilsåing skal utføres straks arbeidet er avsluttet, eller ved første praktisk anledning. Dette gjelder også vegskråninger.

9.2. Alle fremtidige kabler skal legges i jorden.

9.3. Lagring og plassering av bobiler/campingvogner/arbeidsbrakker m.v. etter at hovudhytta er tatt i bruk er forbudt.

RETNINGSLINER TIL PLANEN:

Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner, skal arbeide straks stanses i den grad det rører ved kulturminnet eller sikringssona rundt dem på fem meter, jfr. lov om kulturminne § 8. Melding skal straks sendes til kulturminnestyremaktene i Oppland fylkeskommune slik at vernestyresmaktene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan holde fram og eventuelt vilkåra for dette.

VEDLEGG:

- Fargekart for bygg

Vedlegg:

Tillatne farger:

Også tilsvarende farger fra andre produsenter enn dei som er angitt, er tillatt.

Fargene vil ikke framstå korrekt på grunn av skanning





Reguleringsplankart

Eigedom: 60/67
Adresse: Haugrudvegen 823
Dato: 24.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

 Fritidsbebyggelse

 Energianlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

 Veg

 Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområde

 Landbruksformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

 Sikringsone - Frisikt

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

 Båndlegging etter lov om kulturminner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

 Sikringsonegrense

 Angitthensyngrense

 Båndlegginggrense nåværende

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



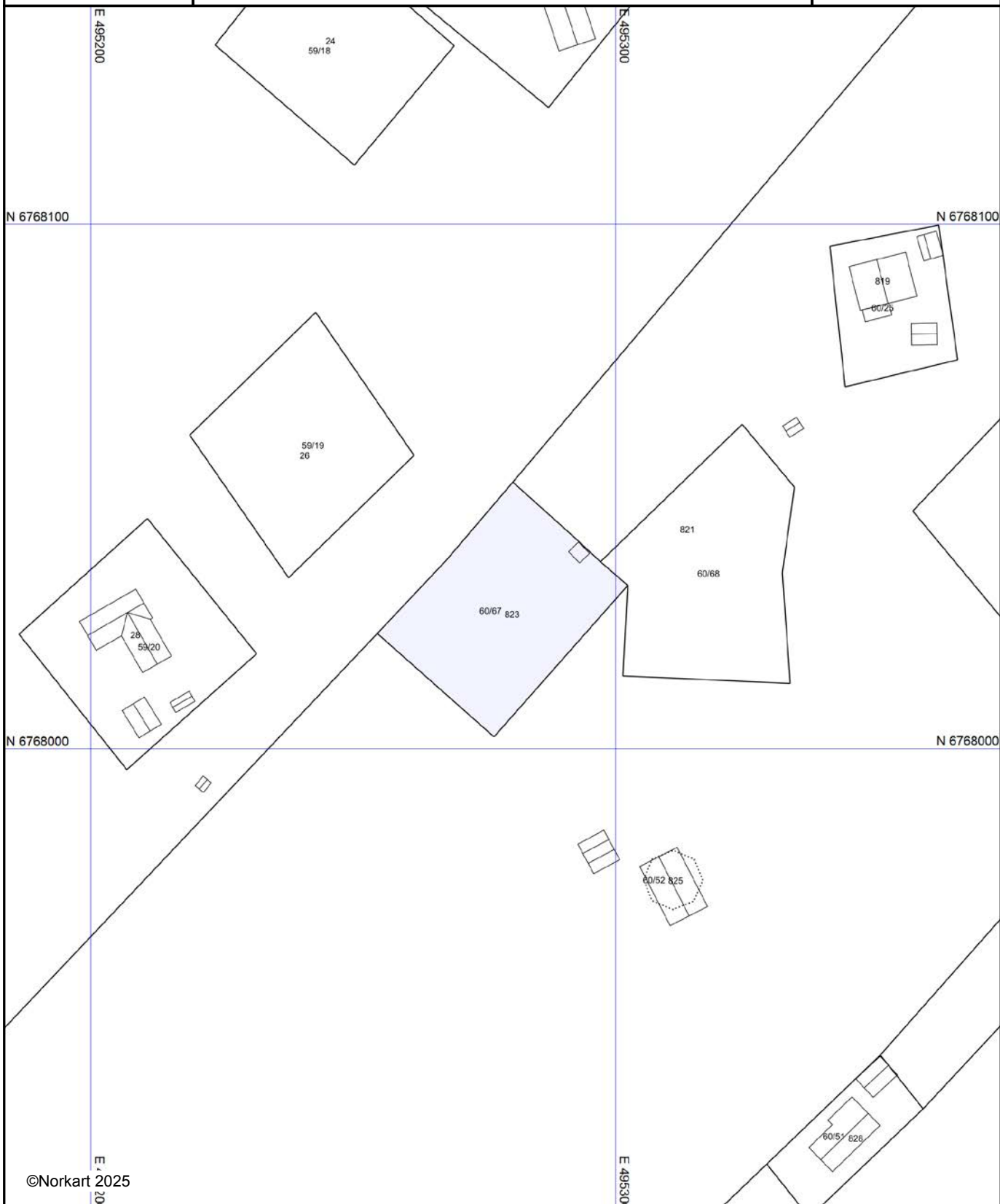
Reguleringsplanforslag

Eigedom: 60/67
Adresse: Haugrudvegen 823
Dato: 24.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vestre Slidre kommune





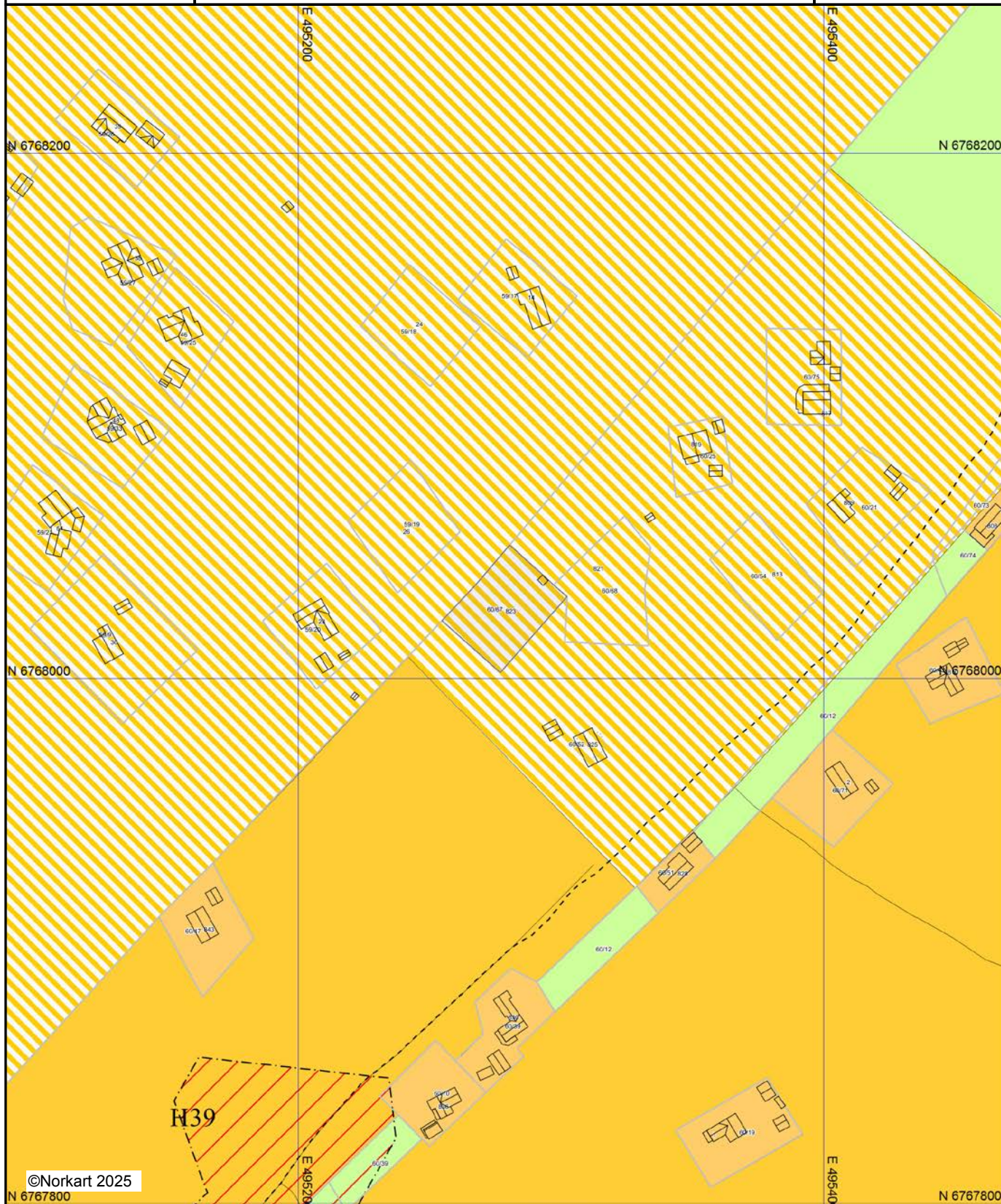
Vestre Slidre kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 60/67
Adresse: Haugrudvegen 823
Dato: 24.03.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfomål sa

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

Eiendom	3452 60/67		
Utskriftsdato	24.03.2025	Antall datasett	95

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

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

10 Berørte datasett

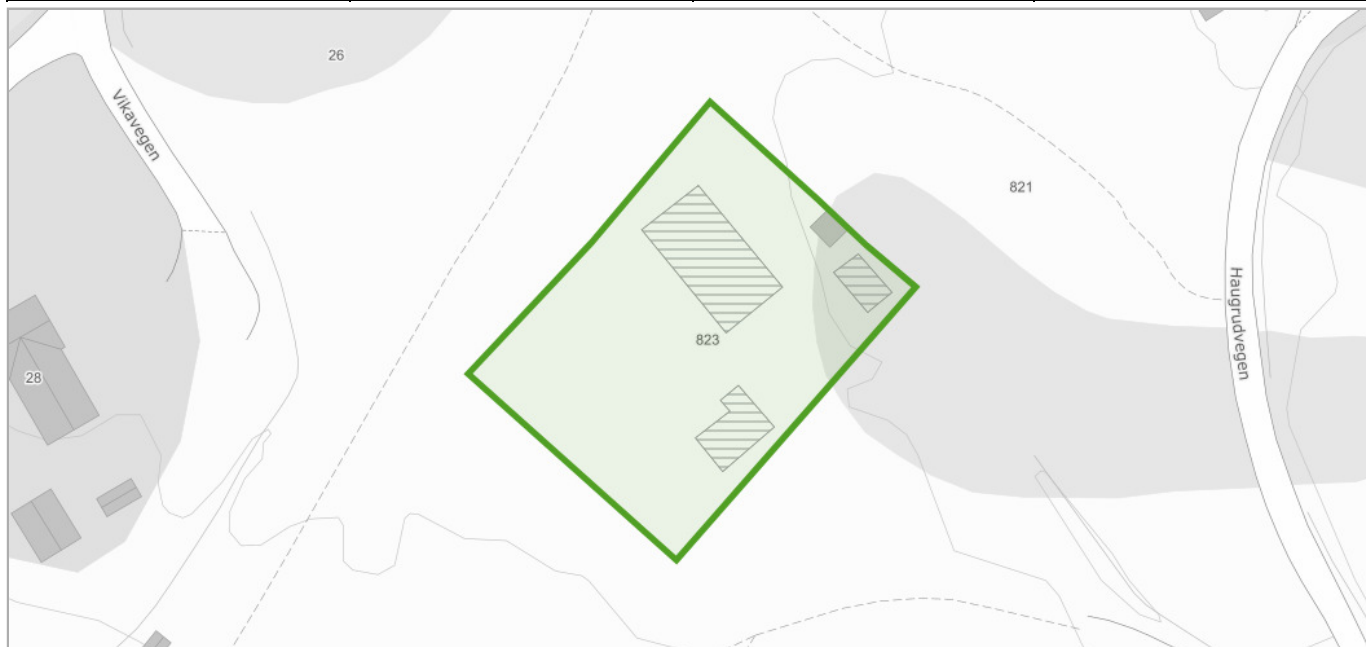
- ❗ FKB Tiltak
- ❗ Grunnvannsborehull
- ❗ Naturtyper - verdsatte
- ❗ Naturtyper på land (NiN)
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Radon
- ❗ Vernskog

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	18.03.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

Tegnforklaring

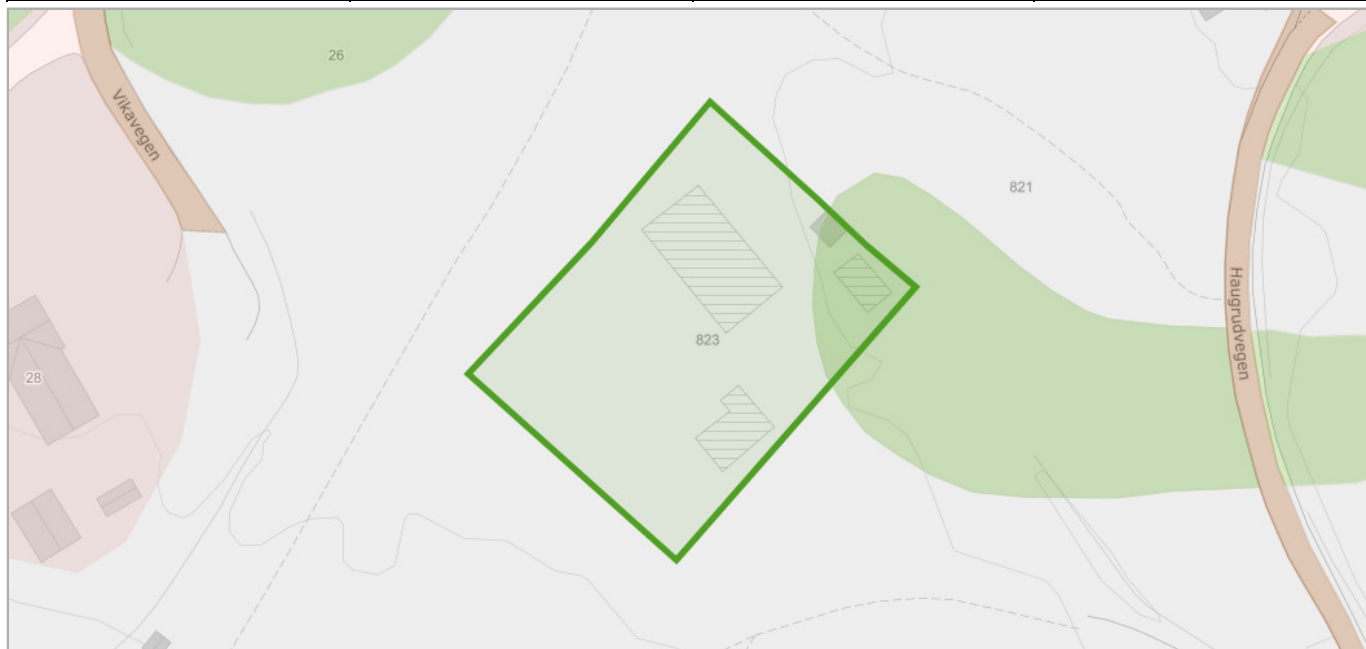
 BygningTiltak

Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	23/874	301307945	nybygg
BygningTiltak	godkjent	23/874	301307951	nybygg
BygningTiltak	godkjent	23/874	301307949	nybygg

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	18.03.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

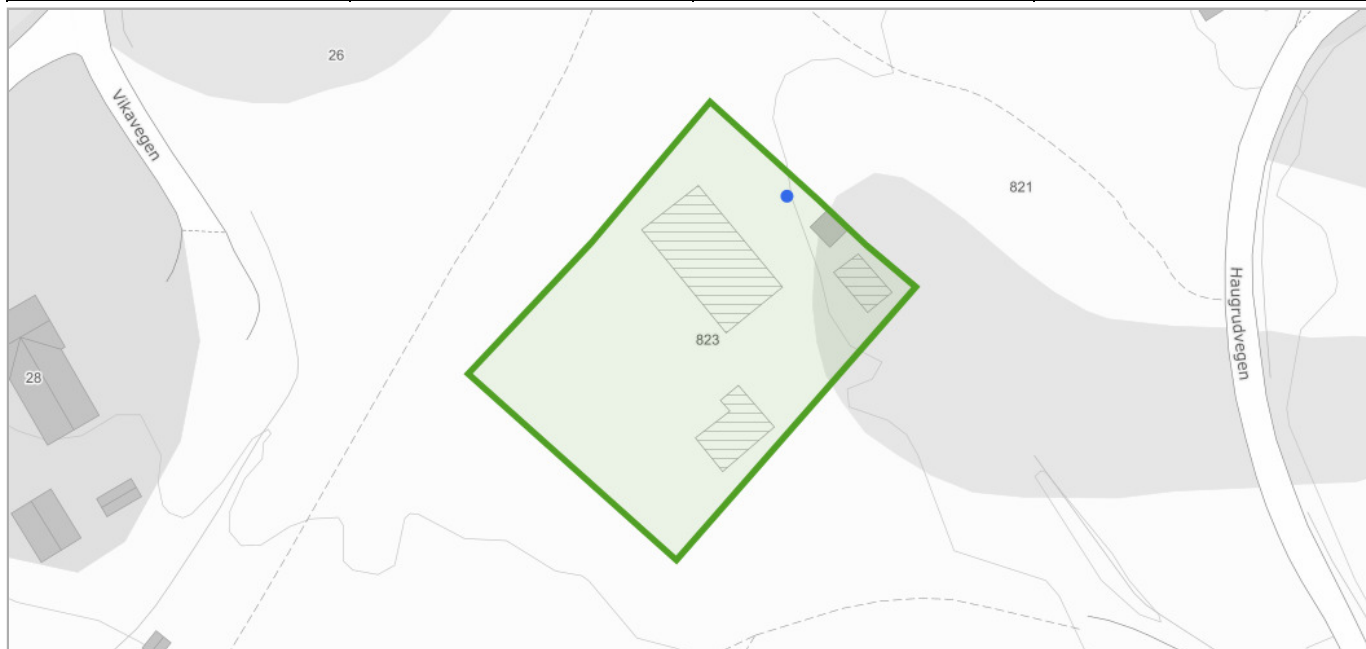
Bebyggelse
Skog
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog

Grunnvannsborehull

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	20.03.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Den nasjonale grunnvannsdatabasen (GRANADA) gir informasjon om brønner og kilder i løsmasser og fjell med tilhørende bruksformål (vannforsyning, energi, undersøkelse) samt grunnvannskvalitet. Mer enn 60.000 brønner er delt inn etter brukstema. Den tidligere Brønndatabasen er nå integrert i GRANADA.

Tegnforklaring

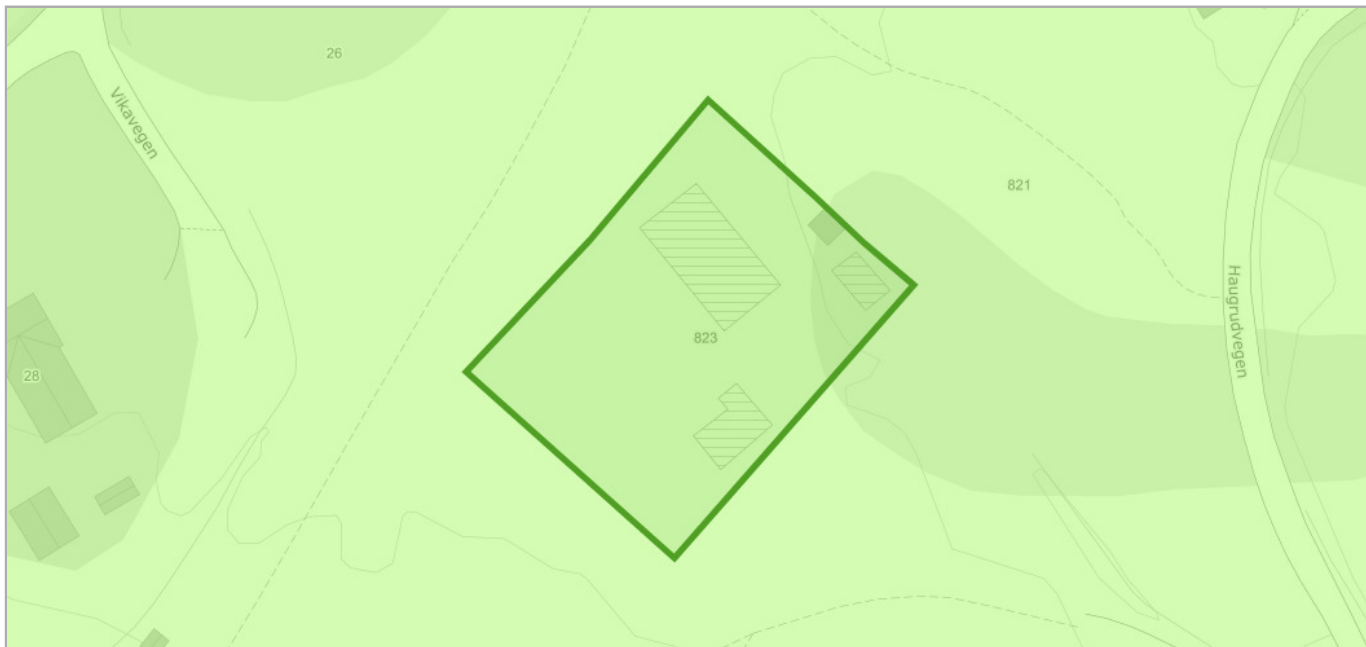
Grunnvannbrønn
● Grunnvannbrønn - fjell

Grunnvannbrønn

Brønnr	Bruk	Grunnforhold
151767	Hytte/fritidsbolig	Fjell

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

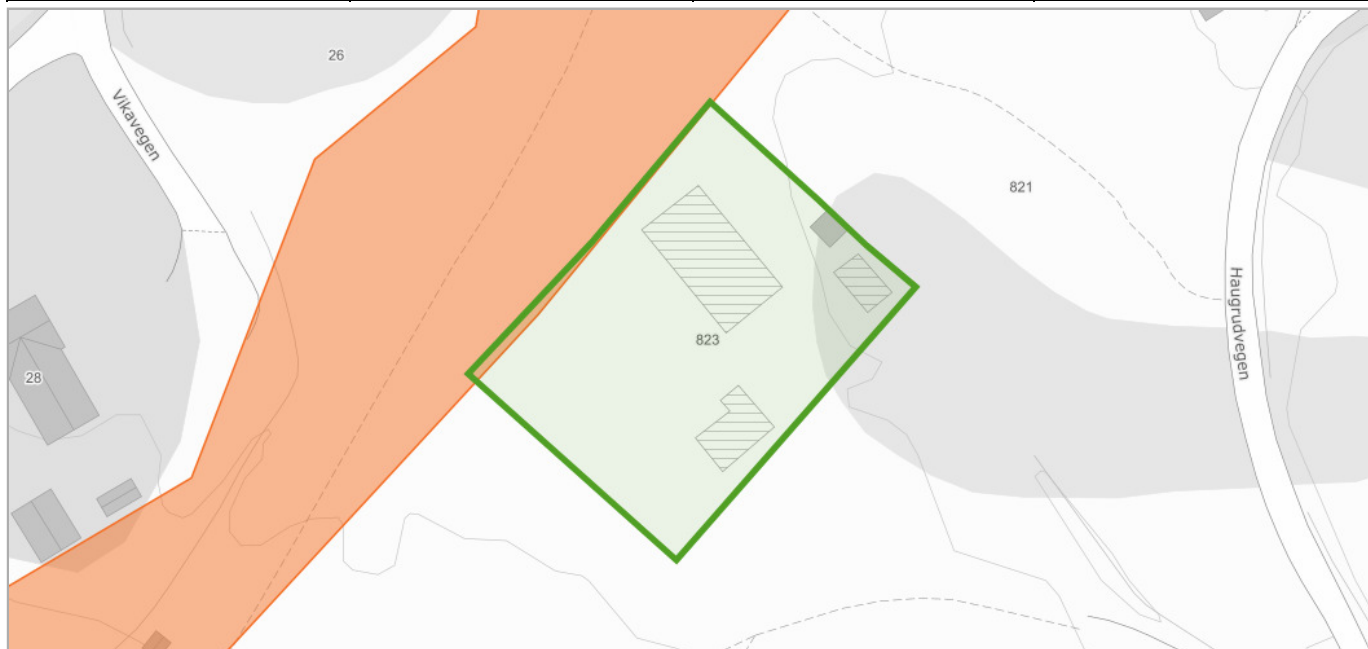
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Naturtyper - verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	03.12.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet er tidligere publisert under navnet "Naturtyper -KU-verdi". Datasettet viser naturtypelokaliteter fordelt på verdikategorier i henhold til verdsettingskriteriene i veilederen M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø. Datasettet viser ikke naturtyper i marint miljø.

Som grunnlagsdatasett er benyttet "Naturtyper - Utvalgte", "Naturtyper på land (NiN)" og "Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)". Naturtypene kartlagt etter DN-håndbok 13 er, med unntak av lokaliteter som er utvalgte naturtyper, ikke mulig å knytte presist til dagens utvalgskriterier for hvilke naturtyper som kartlegges. Lokalitetene er derfor plassert uten forsøk på å ta hensyn til utvalgskriterier.

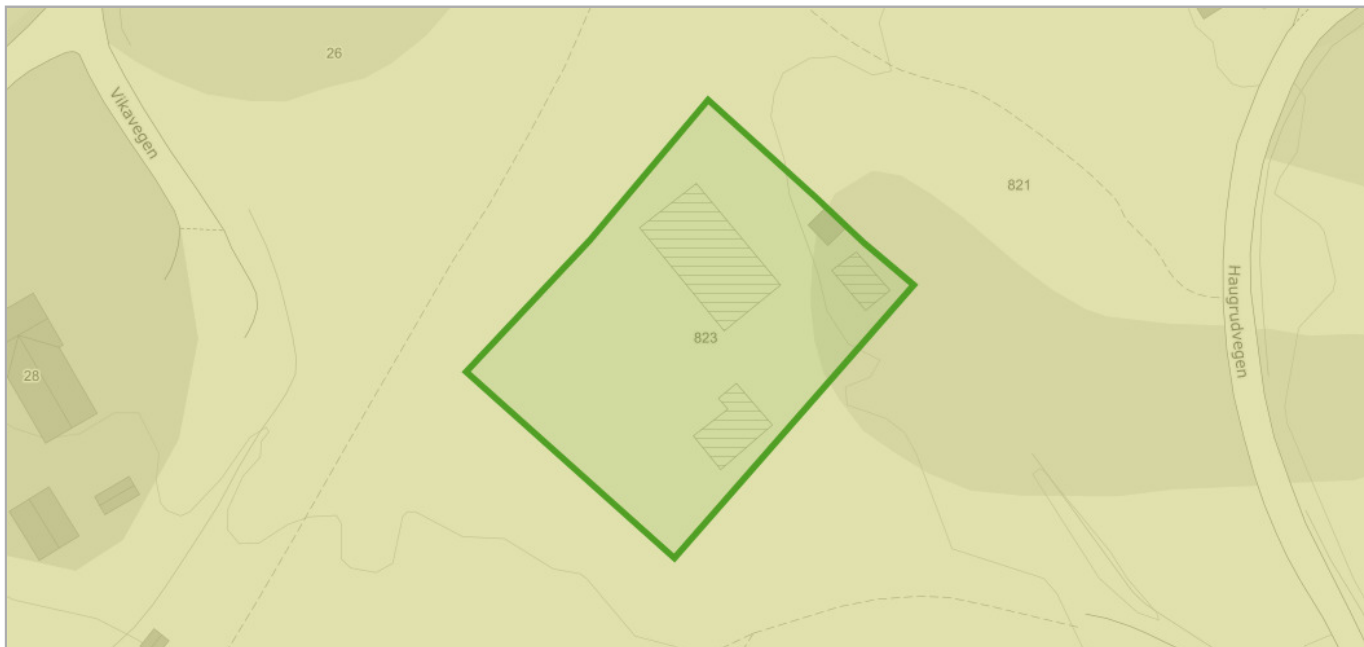
Datasettet er utviklet med tanke på bruk i konsekvensutredninger og arealplaner. Datasettet kan benyttes også i annen arealforvaltning der det er behov for å verdsette naturtypelokaliteter. Datasettet kan i tillegg brukes til temakart, analyser mv.

Objekter

Verdi	Naturtype	Nøyaktighetsklasse	Navn	Faktaark	Faktaark lokalitet
Stor verdi	Naturbeitemark	God (20 - 50m)	Vikavegen sør 1	https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-NINFP2110046329	https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2110046329

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	20.03.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

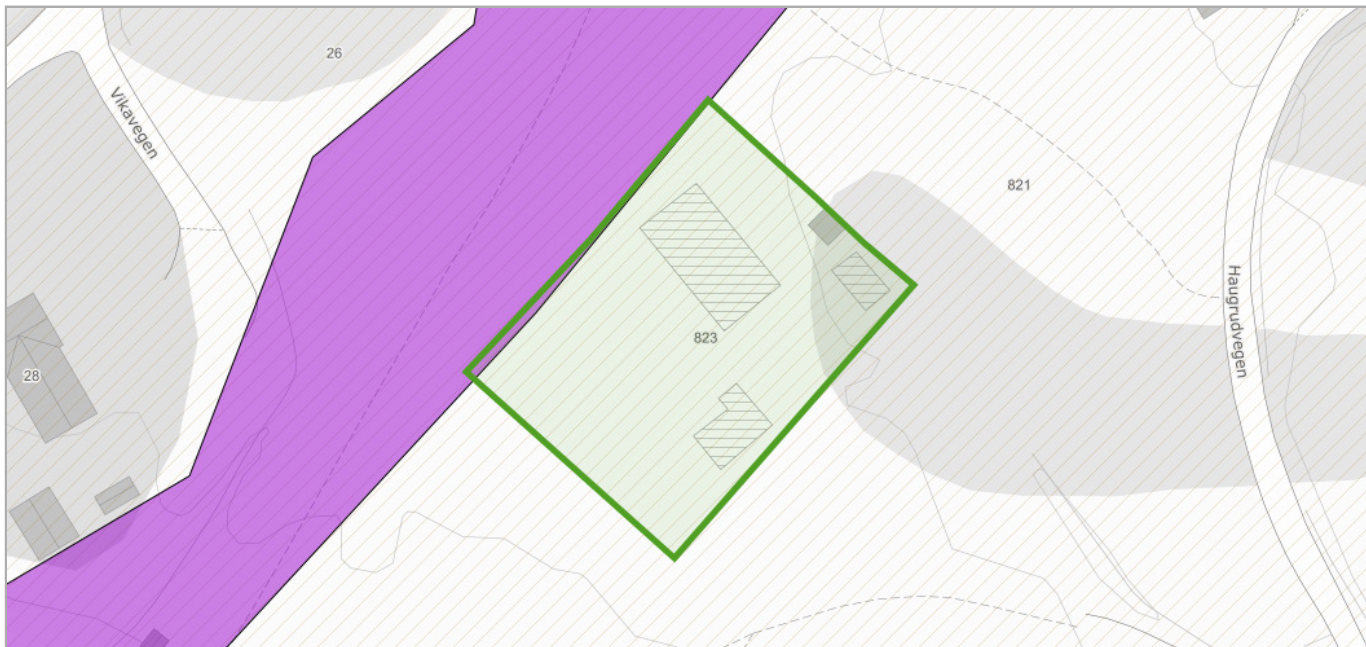
Innland slettelandskap
 Innland - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_slettelandskap	LA-TI-I-S	Innlandsslettelandskap under skoggrensen med bebygde områder

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	18.03.2025
-------	-------------------	---------	------------



Dekningsområde

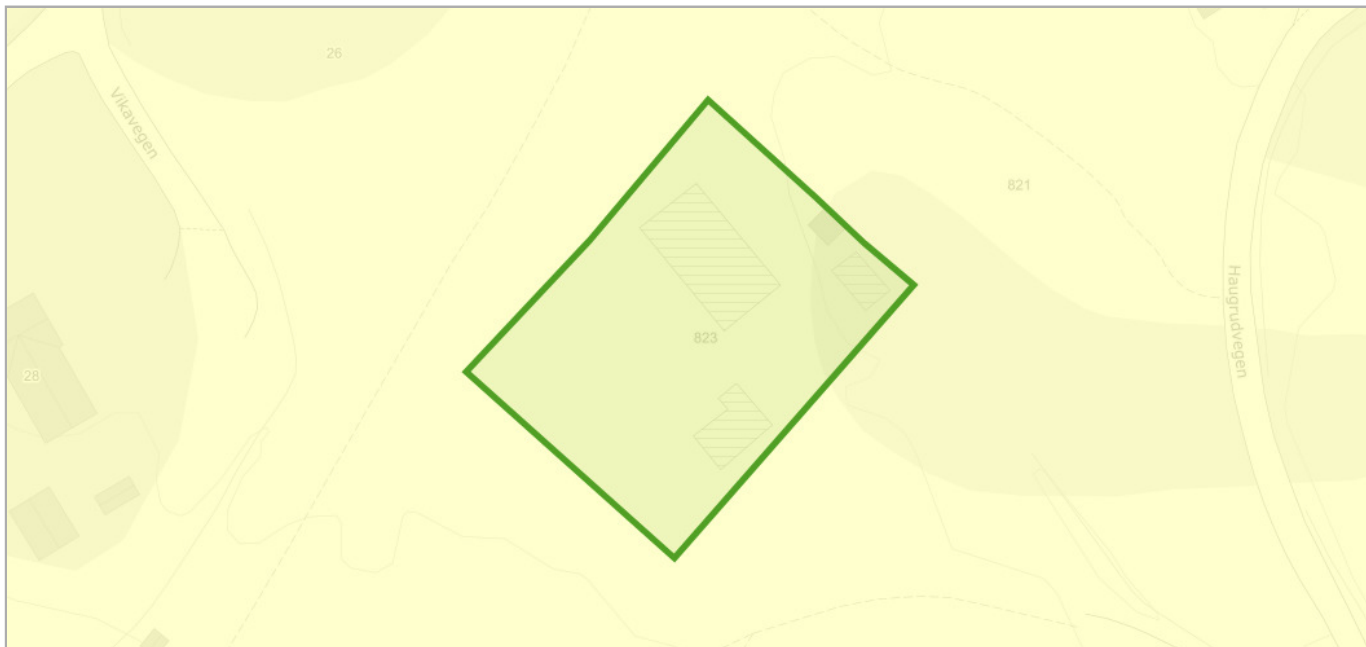
Navn	Kartlegger	År
Vasetområdet	Rambøll Norge AS	2021

Naturtyper

Objekttype	Naturtype	Tilstand	Usikkerhet	Link
Høy lokalitetskvalitet	Naturbeitemark	moderat	Nei	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2110046329)

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

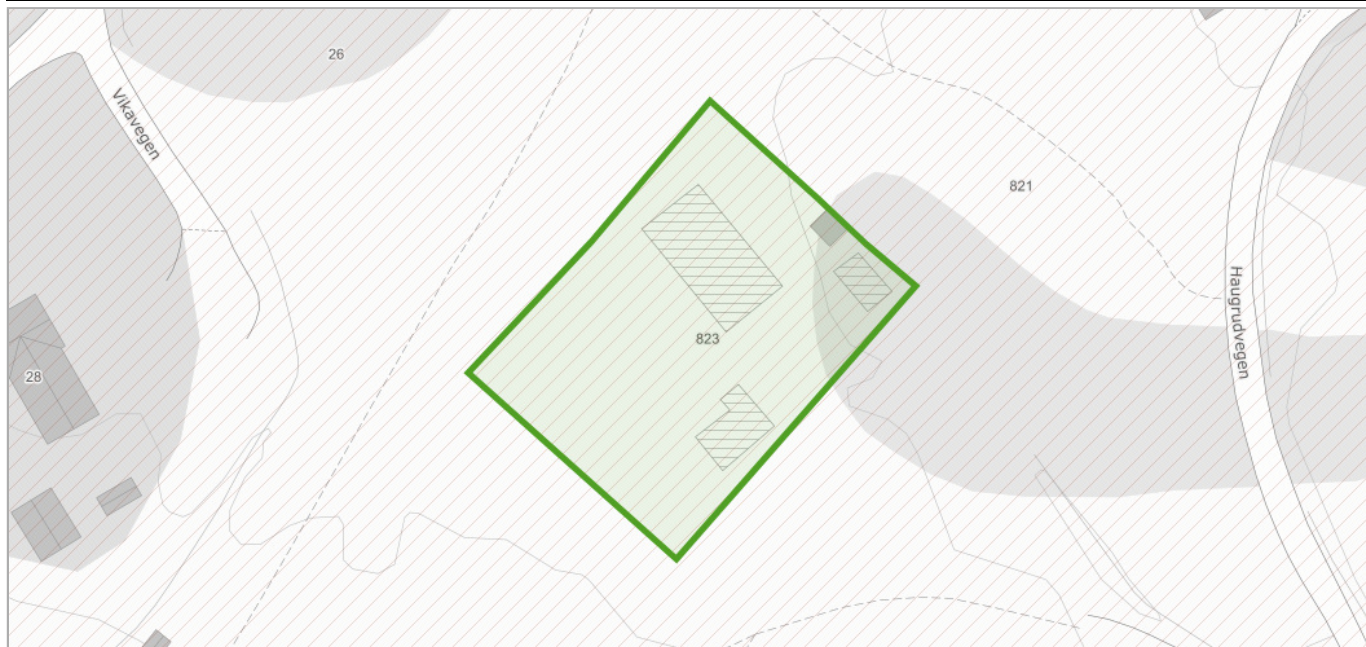
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	23.03.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



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
VASETVATN	Faslefoss

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



Vestre Slidre kommune

Utskriftsdato: 24.03.2025

Postadresse: Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61 34 50 00

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

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3452	Gårdsnr.	60	Bruksnr.	67	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Haugrudvegen 823, 2960 RØN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61345000

Utskriftsdato: 24.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestre Slidre kommune

Kommunenr.	3452	Gårdsnr.	60	Bruksnr.	67	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Haugrudvegen 823, 2960 RØN								

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
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsynsgebyr spredt avløp	1 stk	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	250,00 kr
				Sum	500,00 kr	250,00 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61345000

Utskriftsdato: 24.03.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestre Slidre kommune

Kommunenr.	3452	Gårdsnr.	60	Bruksnr.	67	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

**Vestre Sildre kommune**

Postadresse: Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61 34 50 00

Dato: 27.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Vatn og avløp

Gnr:	60	Bnr:	67	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Haugrudvegen 823, 2960 RØN						

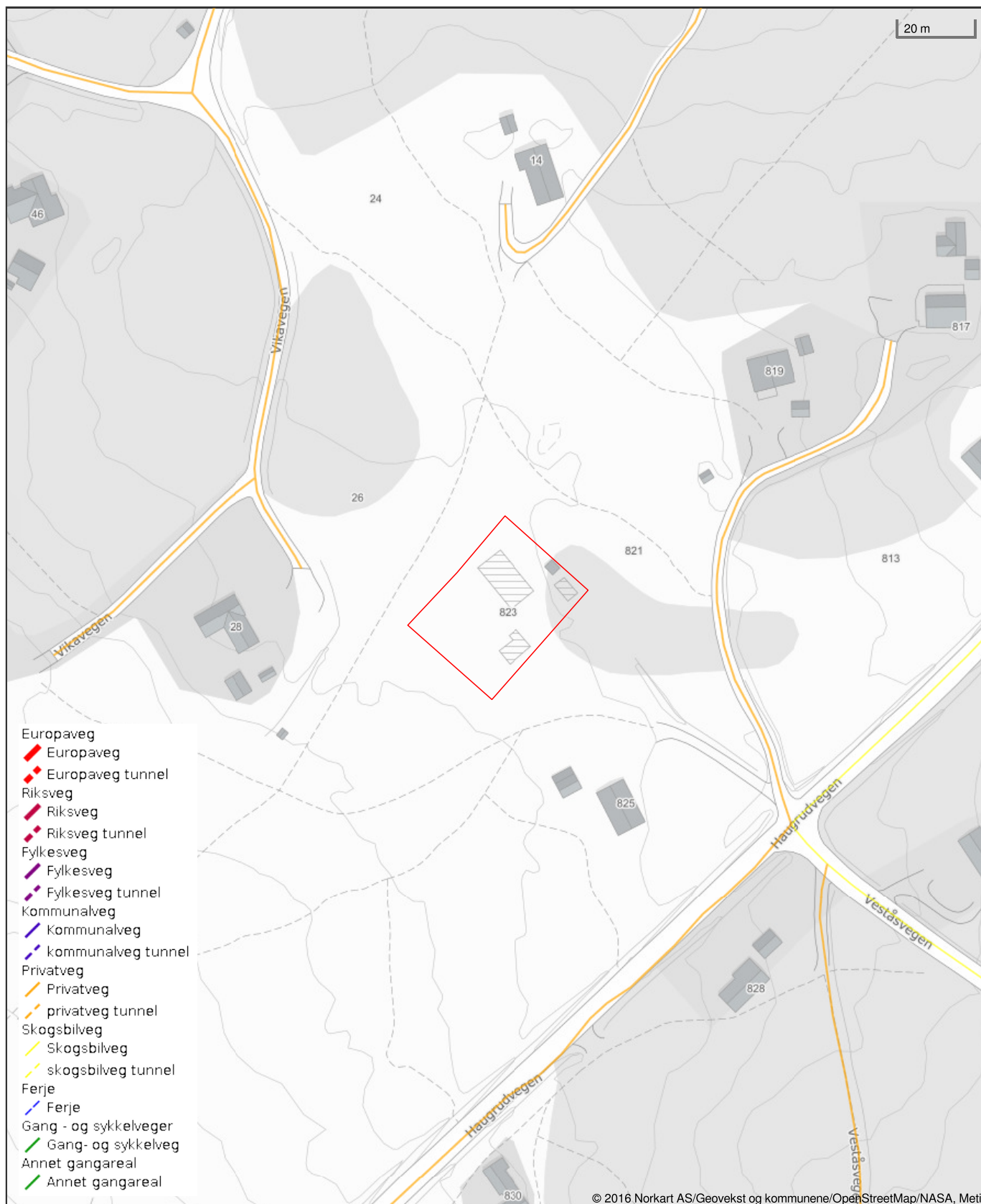
Tilkobling til vatn og avløp

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

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

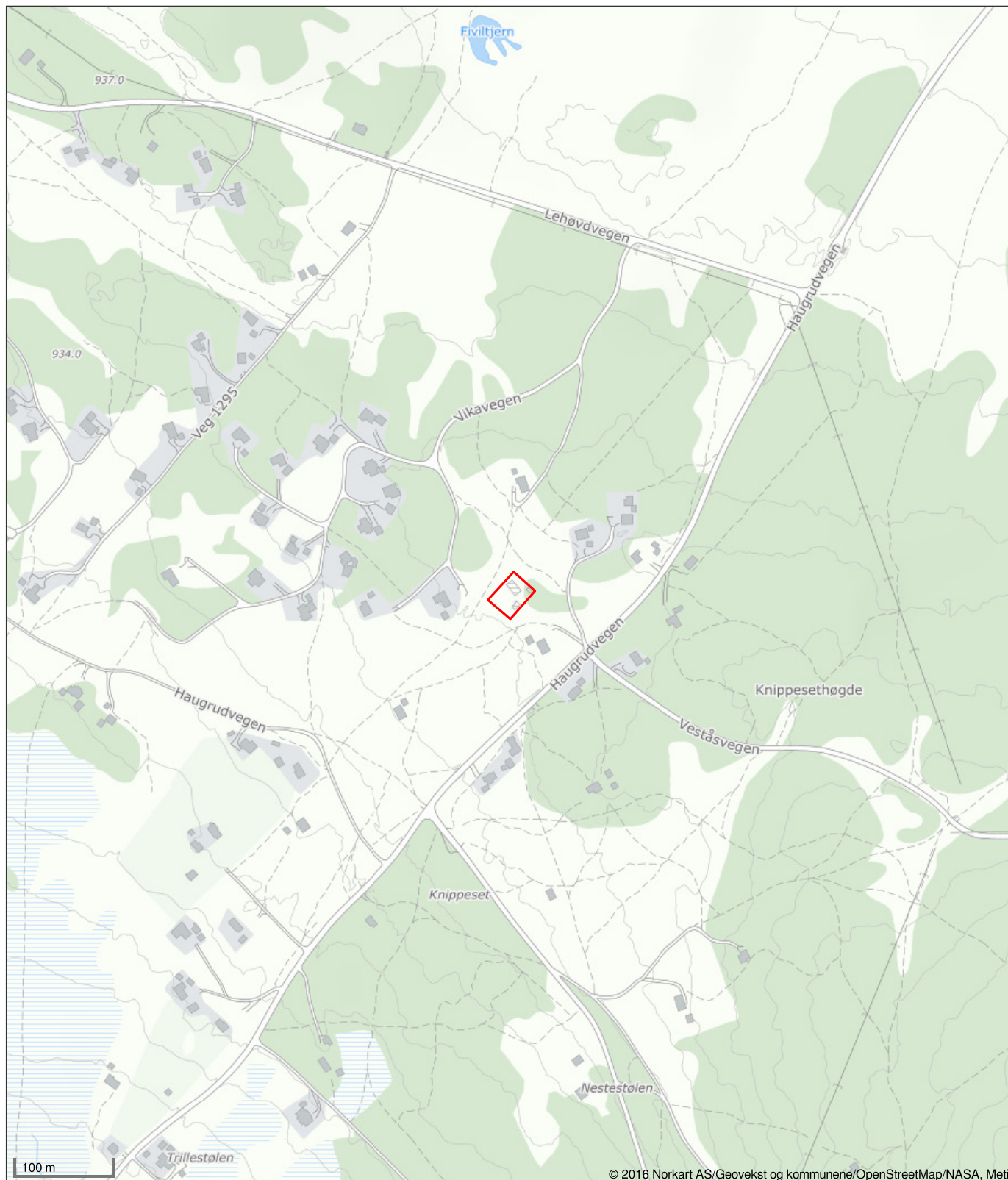


Vegstatuskart for eiendom 3452 - 60/67//



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

Oversiktskart for eiendom 3452 - 60/67//



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.

Kommune  VESTRE SLIDRE KOMMUNE		Ferdigattest Jf. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) §21-10		
Tiltakshaver (navn, adresse) HITO AS Ørkenveien 280 1878 HÆRLAND		Ansvarlig søker (navn, adresse)		
Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse Haugrudvegen 823		Gnr. 60	Bnr. 67	Festenr.
Spesifikasjon				
Tiltakets/byggets navn Gbnr. 60/67 - Vedtak om ferdigattest - Fritidsbustad, anneks og uthus				
Vedtak fattet av Tenesteleiar PTMS		Byggeløyve Ferdigattest	Vedtak dato 15.02.2024 28.03.2025	Saker Saksnr. 025/24 082/25
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig Ans. søker			
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.			
	Vedtaket om ferdigattest er gjort med delegert mynde frå kommunestyret.			
	Ferdigattesten er gitt på grunnlag av søknaden om ferdigattest. Kommunen har ikkje fått opplyst om endringar i forhold til den godkjende dokumentasjonen for tiltaket. Vi legg derfor til grunn at tiltaket er utført i samsvar med vilkåra i byggeløyvet og reguleringsføresegna som gjeld for planområdet. Ferdigattesten stadfester at tiltaket er gjennomført i tråd med byggeløyvet frå kommunen.			
UNDERSKRIFT				
Sted Slidre	Dato 28.03.2025	Stempel/underskrift Lars Glorvigen Nybråten - byggesaksbehandlar Dokumentet er elektronisk godkjent og sendt utan underskrift.		
Kopi sendt til orientering				
Formannskapet				

Ansvarlig søker er ansvarlig for å sende kopi av ferdigattesten til ansvarlege foretak. Jf. SAK 12-2.

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Sendt: torsdag 27. mars 2025 15:25
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: SV: Haugrudvegen 823

Hei!

Her er det registrert en 2 m3 slamavskiller. Det skal tømmes med avvanningsbil hvert fjerde år, og står med første tømming i 2027.

Med vennlig hilsen

Helene Wolla
Kundebehandler

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



Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: torsdag 27. mars 2025 15:20
Til: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Emne: Haugrudvegen 823

Hei.

Vårt firma har for salg Haugrudvegen 823 – gnr 60 bnr 67 i Vestre Slidre kommune, tilhørende Hito AS

Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

På forhånd takk og ha en fin dag!

Vennlig hilsen

Tove Berg

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Sendt: tirsdag 25. mars 2025 08:23
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - 1201250029

Hei,

Det ser ut som anlegget er nytt i 2024. Ikke gjort tilsyn etter det.
Forbruk 24 (fra juli): 1224 kWh

Mvh
John Henry Nilssen
Tilsynsingeniør/måleransvarlig
+47 97951047



Følg oss på SoMe:



Viktig informasjon:

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

Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: mandag 24. mars 2025 14.46
Til: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - 1201250029

Det elektriske anlegget på Haugrudvegen 823 - gnr. 60, bnr. 67 (Ideell andel 1/1) i Vestre Slidre kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Org.nummer
Hito AS	Ørkenveien 280, 1878 Hærland	932 174 413

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

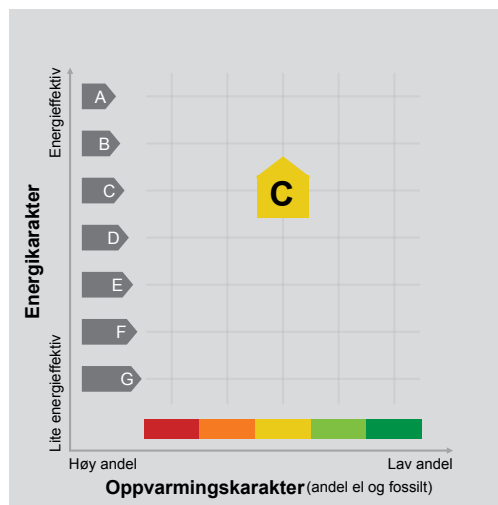
Godkjent siste gang:

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

ENERGIATTEST



Adresse	Haugrudvegen 823
Postnummer	2960
Sted	RØN
Kommunenavn	Vestre Slidre
Gårdsnummer	60
Bruksnummer	67
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301307945
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-99407
Dato	30.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Haugrudvegen 823

Høyde over havet

938 m



Offentlig transport

Haugrud Linje 308	9 min 5.3 km
Skarsbakken Linje 308	9 min 6.4 km

Avstand til byer

Fagernes	27 min
Gjøvik	1 t 49 min
Hamar	2 t 21 min
Oslo	3 t 7 min
Skien	208.2 km
Bergen	208.2 km
Trondheim	275.9 km

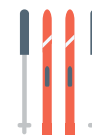
Ladepunkt for el-bil

Vaset senteret	15 min
Recharge Kiwi Røn	14 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 215 m
- 103 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Vaset skiheiser
- Kjøretid: 17 min
- Skitrekk i anlegget: 3



Aktiviteter

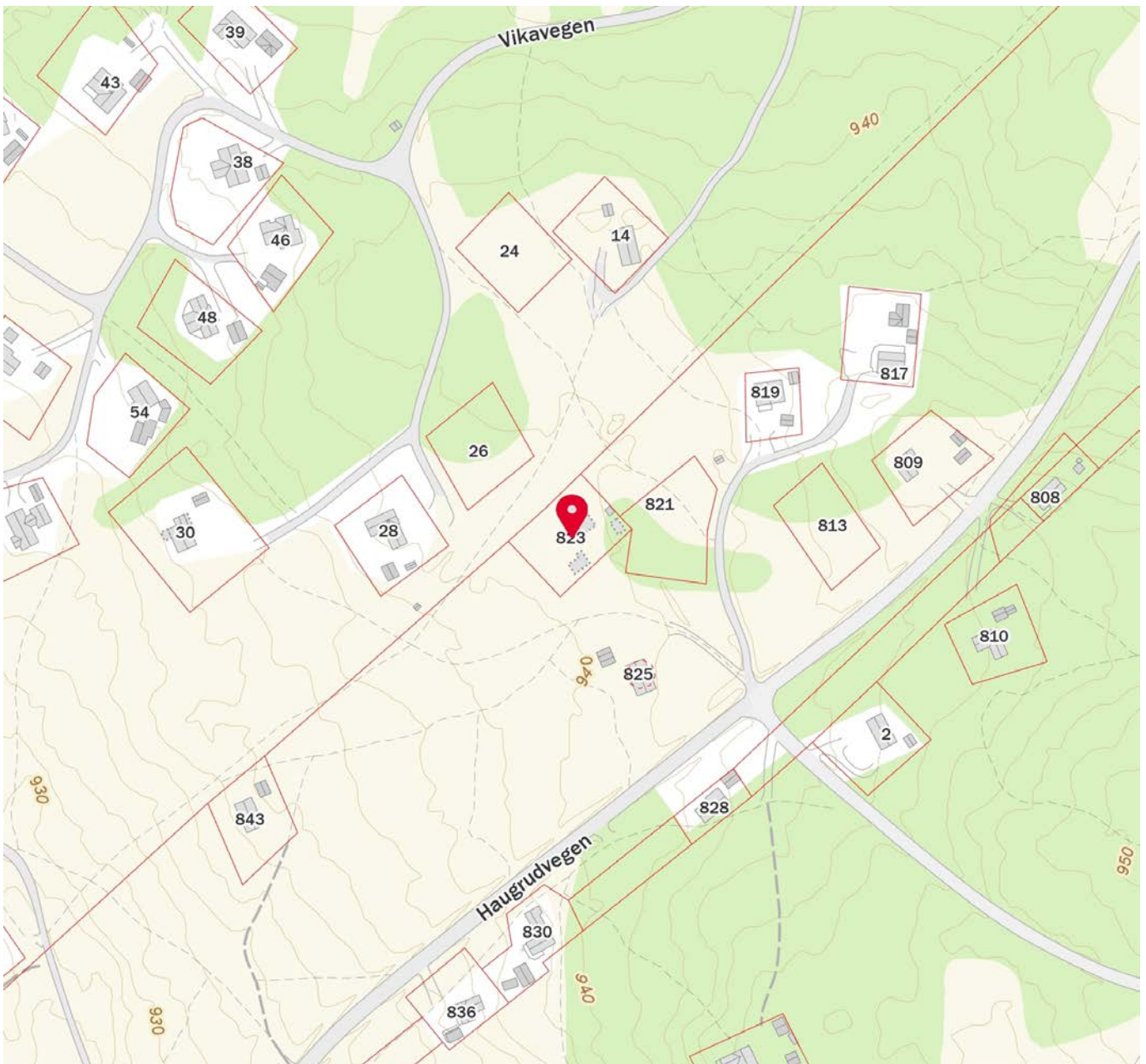
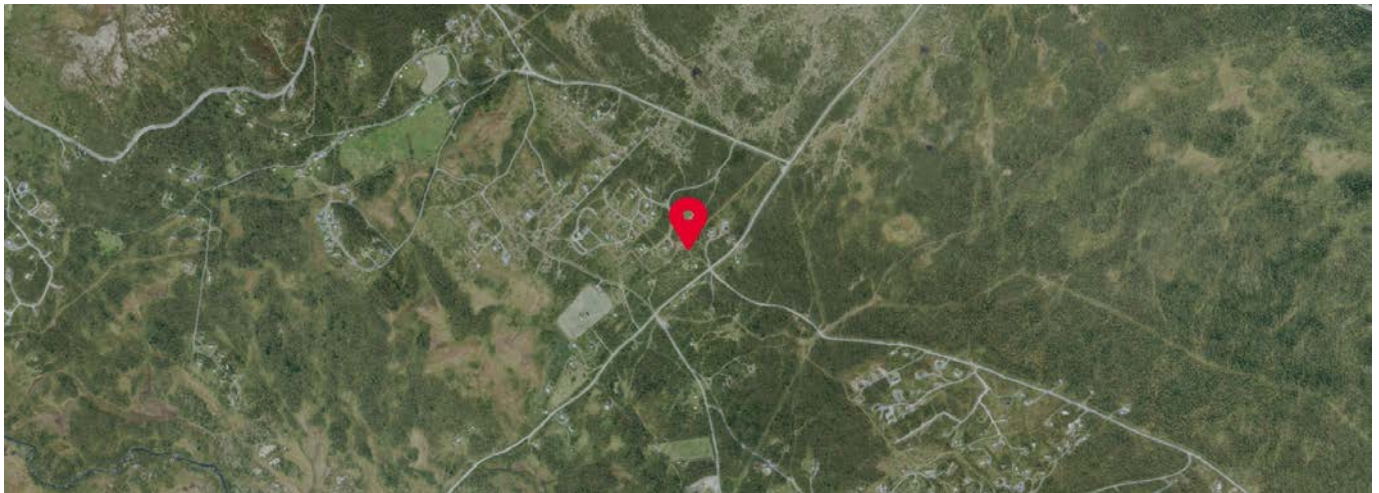
Vikabråten	15 min
Lomen Stavkyrkje	25 min
Valdres Folkemuseum	26 min
Fagernes kulturhus	27 min
Fagernes Gjestegård Bowling	28 min

Sport

Brennabu leirskule ballplass Ballspill	16 min 9.9 km
Røn samfunnshus Garderobe for R... Ballspill, fotball, friidrett	15 min 11.3 km
Valdres Treningssenter	28 min

Dagligvare

Joker Vaset PostNord, søndagsåpent	15 min 8.8 km
Kiwi Røn Post i butikk, PostNord	14 min 10.7 km



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 60, Bruksnummer 67 i 3452 VESTRE SLIDRE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

24.03.2025 kl. 14.35

Oppdatert per

24.03.2025 kl. 14.33

Adresse(r) :

Gateadresse: **Haugrudvegen 823**

Gatenr: **1076**

Kommune: **VESTRE SLIDRE**

Postkrets: **2960 RØN**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/1312569-1/200 23.11.2023 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 400 000

Omsetningstype: Fritt salg

HITO AS

ORG.NR: 932 174 413

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. Servitutten 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 servitutten eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2024/1587526-1/200 19.06.2024 **PANTEDOKUMENT**
12:33

Beløp: NOK 2 200 000

Panthaver: MARKER OG EIDSBERG SPAREBANK

ORG.NR: 937 884 494

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2005/1658-1/21 11.04.2005 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3452 GNR: 60

BNR: 1

2020/240140-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 24.03.2025 14:35 - Sist oppdatert 24.03.2025 14:33

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

KNR: 0543 GNR: 60 BNR: 67

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel 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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Haugrudvegen 823
2960 RØN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ingrid Skrindsrud

Telefon: 901 25 967
E-post: ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre