

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 5 900 000,-
Omkostn.: Kr 148 850,-
Total ink omk.: Kr 6 048 850,-
Selger: Tove Britt Ørbeck Greina
Lars Greina

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 135/142 kvm
Tomtstr.: 1517.7 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 65, bnr. 35
Oppdragsnr.: 1201250085

Innholdsrik og solid laftehytte med høy standard, beliggende på solrik tomt med

Velkommen til Øvre Høyset på Vaset! Dette er et fjellparadis du ikke vil gå glipp av! Her er det storslått utsikt, åpent og fritt, og vakkert turterreng uansett årstid.

På Vestre Varpet 11 kan fot- og sykkelturner starte rett utenfor hytteveggen. Det samme kan turer på ski, og gjerne spennende trugeturer i nydelig måneskinn. Med en eiendom og en beliggenhet som denne, er mulighetene mange for både store og små!

På tomta finner du en vakker og solid laftehytte i 1,5 etasje oppført i kraftig 8" håndlaftet tømmer. Hytta har en gjennomført og tradisjonell stil med torvtak, småsprossede vinduer og høy håndverksmessig kvalitet. Innvendig byr den på romslig kjøkken med skreddersydd innredning, bad, to toalettrom, fire soverom og flere oppholdsrom med god takhøyde.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	42
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	73
Kommunal informasjon	78
Info fra e-verk.	113
Energiattest	114
Formuesverdi.	115
Grunnbok	116
Dagbok	118
Nabolagsprofil.	121
Andre vedlegg	123
Budskjema	130

Om Vestre Varpet 11!

Om boligen

Areal

BRA - i: 135 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 142 m²

TBA: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 120 m² Entré, gang, wc, bad, kjøkken, stue, peisestue, spisestue, bod og to soverom.

BRA-e: 7 m² Bod/bakre inngang.

2. etasje

BRA-i: 15 m² Trapperom, wc og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 m² Terrasse.

2. etasje

5 m² Veranda.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar fra takstmann:

Loftsetasje:

Loftsetasjen har at innvendig målt gulvareal på 32 kvm, og har en største innvendige takhøyde på over 1,9 meter i midtpartiet av rommene.

Utover dette er det skråhimlinger og bærende tømmeråser ned mot knevegger på begge sider av rommet.

Skråhimlingene strekker seg ned og forbi nedre målegrense jfr. måleregler.

- Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm.

Ut fra ovenstående vil det da bli foretatt et trekk i gulvarealet som ikke vises i

arealberegningen, men som uansett legges inn i verdiansettelsen av bygget.

Loftsetasjen får da et beregnet innvendig bruksareal på 15 kvm jfr. gjeldende måleregler på takseringstidspunktet.

Inngangsparti:

Overbygd inngangsparti på ca 4 kvm i 1.etg samt overbygd gavlbalkong ut for hovedsoverom i 2.etg på ca 5 kvm.

6-7 kvm overbygd del ut for adkomsten til bod (Rom bygd for å romme større sisterner før hytten ble tilknyttet offentlig vann og avløp).

Terrasse:

Ca 35 kvm åpen solterrasse ut for stuer - peisestue og tv-stue.

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

1517.7 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet eiet tomt på en naturlig kolle i terrenget, forøvrig naturtomt med stedlig vegetasjon. Tomta ligger med grense inntil friarealer samt ubebygd tomt på en av eiendommens sider. Det er etablert skigard etter nedre grenselinje mot veien samt inn mot tilliggende ubebygd tomt.

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 mørke grønne.

Beliggenhet

Denne vakre eiendommen ligger nydelig til på Øvre Høyset, ikke så langt fra Vaset, ca. 1.000 moh. Her er det storslått utsikt, åpent og fritt, og vakkert turterreng uansett årstid.

På Vestre Varpet 11 kan fot- og sykkelturner starte rett utenfor hytteveggen. Det samme kan turer på ski, og gjerne spennende trugeturer i nydelig måneskinn. Om en ønsker en tur på butikken, eller kanskje ta en tur i slalåmbakke, er det ca. 11 minutters kjøring til Vaset. Med en eiendom og en beliggenhet som denne, er mulighetene mange for både store og små!

Hytta ligger solrikt og fint til med nydelig utsikt mot Vaset og til Grønsennknippa (1.368 moh), samt til store hytte- og stølsområder omkranset av vakre fjell. Eiendommen har lett, helårs adkomst og ligger i et nydelig turområde med mange muligheter sommer og vinter. Turer til Svenskeknippa, Grønsennknippa, Noseknippa, Gilafjellet, Gråkampen, Kruk, Ålfjell, Fiskeløyse eller Syndisfjellet anbefales gjerne. Et annet alternativ er en kveldstur opp på Landrudfeti (1.079 moh), som er et nydelig utkikkspunkt få minutters gange fra hytta.

Vinterstid er det bare å spenne på seg skiene og gå rett ut i frisk og vakker natur med milevis med flotte, oppkjørte skiløyper. Man kan også besøke urørte stølsvidder og lage sine egne spor. Vasetområdet byr på et imponerende løypenett, og nærmeste

skiløype finner en ca. 70 m fra hytta. Løypene fører inn til flere løypenett for bl.a. Syndinområdet og Tisleidalen. Gå gjerne inn på www.skisporet.no eller www.loyper.net for å se når løypene sist ble kjørt.

For den som ønsker alpint, er det en kjøretur på ca 12 minutter til Vaset Skiheiser. Dette er et hyggelig skianlegg for hele familien, og består av to heiser, flere nedfarter, 100 m. barnetrekke, egen akebakke, skiutleie, servering m.m. Her er det også snøkanoner, belysning og kafe. Skisenteret passer godt for nybegynnere og middels gode alpinister, så her kan hele familien ha en trivelig dag i bakken. Om noen ønsker større utfordringer kan en følge Panoramavegen og fortsette videre til Lykkja og Hemsedal, ca. 1 times kjøring fra Vaset.

Vaset og stølsområdene rundt er kjent for sitt vakre turterreng hvor både små og store kan finne spennende turmål sommer som vinter. Her kan en gå turer til vakre fjelltopper, plukke bær, bade i friske fjellvann og kanskje fiske litt. Det er også muligheter for jakt i Statsallmenningen.

Vasetområdet er også et eldorado for alle sykkelinteresserte. På "stølsvidda", fjellplatået mellom Valdres, Hallingdal og Hemsedal, kan en sykle på flotte stølsveier og stier. Her kan en også få ta del i et fortsatt et aktivt stølsliv, om en skulle ønske det.

Etter aktive dager i naturen kan en gjerne besøke tradisjonsrike Gomobu Fjellstue, hvor en kan nyte gode måltider i hyggelige omgivelser. Ta også turen til Vasetstølen, eller til Sekskanten Kro og Pub, hvor mange samles til hyggelige kveldsstunder.

Vasetsenteret er en innbydende Jokerbutikk med et imponerende utvalg av dagligvarer, og mange lokale kvalitetsprodukt. Butikken ligger ca. 6,5 km fra hytta, er åpen syv dager i uka, året rundt, og har et meget godt servicetilbud. Nær Vasetsenteret ligger også Intersport, med et godt utvalg av sesongens varer.

For mer informasjon og flere nydelige bilder fra området - se www.Høyset.no

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 og prosjektert bygg for ved og redskaper.

Bygningssakkyndig

Takstkontoret Valdres v/ Gudbrand Sælid

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte:

Byggeår: 2002

Standard :

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

Vedlikehold :

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Hytten er bygd i 2002/2003, da som en kundetilpasset modell fra ekstern leverandør. Produsert eksternt, tatt ned og reoppført på stedet av laftelag fra produsent sammen med lokale håndverkere. Forøvrig bygd i kraftig 8" laftet svilltømmer med støpte ringmurs- og platefundamenter til etablert byggegrube.

Utvendige fasader i laftet tømmer, smårutede vinduer, torvtekket saltak mm.

Innvendig med heltre furugulv i oppholdsrommene samt støpte gulv med skifersatte overflater i entre og toalettrom samt kjøkken og bod/bakre inngang i 1.etg. Fliser på bad. Laftede vegger/veggoverflater som innvendige overflater.

STANDARD:

Eiendommen defineres som høystandard, jfr. innlagt vann og avløp, strøm samt sommer og vinteradkomst helt frem til tunet foran hytten.

Bebyggelsen ses da å være bygd og tilrettelagt for varig opphold og fremstår med alminnelig god standard jfr. byggeåret og byggemetoden.

Noe avvikende forhold kan ses og registreres, men dette beregnes å være ihht ordinær aldersslitasje og anses å være påregnelig.

Det skal også merkes at alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivå er fra den gang bygningene ble oppsatt, relatert til byggeforskrifter som er gjeldene ved oppføring.

Tømmerbygg:

Det skal merkes at et tømmerbygg, bygg oppført i laftet tømmer, er beheftet med synk og vridninger i konstruksjonene/de laftede veggene. Dette er en naturlig gang og vil være mer eller mindre gjennomgående i slike type bygg.

Dette ses f.eks i lafteknutene ved at kinningene/sammenføyningene dels er tørket noe fra hverandre.

Det kan også oppstå forskjellig synk i tømmeret, alt etter hvor mye belastning det blir utsatt for ol.

Trekk - vanninntrengning ol i lafteknuter og i laftede vegger defineres som 'normalt', da tørk og krymp også påvirker tettheten. Dette må da ses på som eiers vedlikeholdspunkt jfr. regelmessig ettersyn og event. utbedring.

Konklusjon:

Besiktigelsen og gjennomgangen av bygget viste spesielt god standard på tømmeret, hvor dette da beregnes å være nedtørket før bearbeidelse med kantskjæring, høvling samt hugging av lafteknuter.

Videre ses det utførte håndverksmessige arbeidet med oppsetting av bygget å være av høy kvalitet/godt utført håndverksarbeide, -hvor alle detaljene ses stabile.

Lafteknutene utvendig ses med spalter mellom stokkene for å etablere bortdrenering av event. vann - regnvann/smeltevann el.l. samt at dette tilsier en bedre synk av tømmeret, da meddraget ikke er ført helt ut i laftehodet. Dette igjen hindrer da inntrekk av fukt inn i noven/lafteknuten.

Innvendig ses det heller ingen avvikende forhold med selve tømmerkonstruksjonen - tette og fine meddrag uten uønskede tørkesprekker eller synlige spor av laftevatt el.l. Forøvrig fremstår alle innvendige overflater som fra byggeår og i ubehandlet tømmeroverflate.

Bod:

Det er etablert støpte fundamenter for fremtidig bygging av enkel bod og vedoppbevaring og plassering av jacussi.

Støpte fundamenter tillegges ingen verdi.

Platefundamenter opplyses støpt sommeren 2022.

Standard :

Bygget er planlagt og prosjektert som ett enklere og uisolert bygg for ved og redskaper. Platefundamenter opplyses støpt sommeren 2022.

Vedlikehold :

Bygget er ikke søknadspliktig, men må meldes som tiltak.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Pkt. 4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Nytt kommunalt vann + avløp tilknyttet hytta. Nytt vann + avløp til 2 nye toalettrom. Arbeid utført av Fagernes rør.

- Pkt. 13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

1. etasje:

Entré, gang, wc, bad, kjøkken, stue, peisestue, spisestue, bod og to soverom.
Bod/bakre inngang.
Terrasse.

2. etasje:
Trapperom, wc og to soverom.
Veranda.

Prosjektert bygg for ved og redskaper.
Platefundamenter opplyses støpt sommeren 2022.

Standard

Velkommen til en særpreget og gjennomført kvalitetshytte på populære Vaset! Denne vakre eiendommen ligger solrik og lunt til på Øvre Høyset, og består av en innholdsrik og solid laftehytte i 1,5 etasje, oppført i kraftig 8" håndlaftet tømmer. Her får du en smakfull kombinasjon av tradisjonelt håndverk, moderne komfort og naturnære omgivelser, perfekt som helårs hytteparadis for hele familien.

Hytta ligger på en selveiet tomt med vakker utsikt og gode solforhold, og med oppsatt skigard og porter mot veien. I tillegg til hytta er det støpt platefundament for fremtidig bygg av ved-/redskapsbod, klar til å fullføres av ny eier.

Hytta har torvtekket tak, småsprossede vinduer og klassiske detaljer som gir en tradisjonsrik stil. Fra stua er det utgang til en stor, solrik terrasse som strekker seg fra spisestua og langs hele den nedre langsiden, perfekt for rolige stunder og sosiale sammenkomster i frisk fjelluft.

Fra det overbygde inngangspartiet kommer du inn i en romslig entré med skiferlagte gulv og varmekabler.

Oppholdsrommene består av en stemningsfull peisestue med mønet himling og synlige tømmeråser. En gruepeis i kleberstein er et møbel i seg selv, og gir en lun og hyggelig atmosfære, og er et naturlig samlingspunkt etter lange dager ute i naturen. De mange vindusflatene slipper inn rikelig med lys, og gir deg godt utsyn til naturen utenfor.

Mellomstua har koselig sofakrok og nyere peisovn med glassdør. Herfra er det utgang til den store terrassen gjennom en to-fløyet verandadør med store glassfelt. Her finner du en deilig jacuzzi, et herlig sted å slappe av etter en aktiv dag ute i naturen.

Romslig spisestue med synlige takdragere og god plass til stor spisegruppe. Her kan familie og venner samles til gode måltider med nydelig utsikt utover området.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot spisestua, og er utstyrt med heltre innredning fra

snekkerverksted levert som "skreddersøm". Innredningen har kjøkkenbenk i edeltre med oljet overflate, vaskebeslag med to kummer og avrenningsplate, frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin, integrert stekeovn og nyere induksjonstopp samt takmontert ventilator. Det er montert waterstop-system med føler i kjøkkenbenken.

Stort dusjbad med flislagt gulv og varmekabler, heltre baderomsinnredning med porselensservant, speil og frittstående dusjkabinett.

I tillegg har etasjen separat toalettrom med skiferlagt gulv og varmekabler, servant med søyle og vegghengt toalett. Det opplyses om at toalettet er nylig installert, da hytta for en kort tid tilbake ble tilknyttet offentlig vann og avløp.

Hovedetasjen har to gode soverom. Det ene soverommet har dobbeltseng med skuffer under til oppbevaring, samt tilhørende nattbord og garderobeskap. Det andre soverommet har praktisk familieekøye, også denne med oppbevaringsskuffer under.

Trapp mellom 1 og 2.etasje er etablert som en del av innredningen inn mot kjøkkenet, og går som en retrapp opp til trapperom. Her finner du ytterligere to soverom og et toalettrom.

Det største soverommet har royal himmelseng med vakre profiler og utskjæringer. Herfra er det utgang til en koselig balkong der du kanskje kan nyte solnedgangen eller ta en varm sjokolade før du tar kvelden. Det andre soverommet er innredet med dobbeltseng.

I tillegg finnes et separat toalettrom med veggmontert toalett, servantskap og speil.

Hytta har to innvendige boder: én med tekniske installasjoner som varmtvannsbereder og hovedstoppekran, og én kombinert bod og praktisk bakre inngang.

På tunet er det som tidligere beskrevet startet med et prosjektert bygg for ved og redskaper. Platefundamentet er støpt sommeren 2022. Bygget er ikke søknadspliktig, men må meldes som tiltak før kjøper ferdigstiller prosjektet.

Vestre Varpet er en eiendom som oser av kvalitet og tradisjon, med håndverksmessige detaljer i hver krik og krok – et ideelt sted for deg som søker ro, naturopplevelser og komfort i høyfjellet.

Kontakt megler for visning og opplev denne nydelige fjellperlen med egne øyne!

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

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål. Nedløpsrør ført til terreng med vannutkast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er ikke montert stigeledd/takstige eller feierplattform for feier. Kravet til dette er en direkte følge av ny Forskrift om brannforebygging som kom i 2016. Der blir tilsyn av ildsted og feiing av piper på hytter og fritidsboliger lovpålagt, og det er kommunene sitt ansvar at dette gjennomføres. Dette har tilbakevirkende kraft.

Tiltak:

- Stigeledd og plattform for feier må monteres.
- Kommunen har tilsynsansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge stigeledd og feierplattform montert.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Åpne terrassearealer etter deler av nedre langside av hytten. Ca 4 kvm overbygd inngangspart samt 5 kvm overbygd gavletterasse ut for kjøkken samt samme areal som overbygd i 2.etg. Overbygd bakre inngang. Alle konstruksjoner forutsettes bygd opp med punktfundamenter til terreng samt impregnerte materialer i hovedkonstruksjoner. Spaltegulv samt rekkverk med panel som rekkverksbord - kraftig stolpeverk samt håndrekk i malt utførelse. - Kommentar: Påvist skade i rekkverket i 1.etg som følge av at dette benyttes som feste for sikring av lokket til utv. jacussi.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverket på balkong i 2.etg måler 95 cm fra gulv til overkant håndrekk - dette er ihht byggeårets krav, men avviker ihht dagens krav som er 100 cm.

Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

1.etg: Støpte såle- og ringmurskonstruksjoner. Støpte, armerte gulv til oppkultet byggegrube - isolert gulv på grunn. 2.etg: Etasjeskillet mellom 1 og 2.etg er bygd opp som et bærende trebjelkelag, hvilende til innvendige delevegger. - Kommentar: Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- I 2.etg er det målt inntil 35 mm høydeavvik/helningsavvik på gulvet i trappegang fra

høyeste punkt ved øvre gavlvegg ned mot delevegg inn til hovedsoverommet, Årsaken til helningsavviket er større synk i deler av konstruksjonen som følge av taklaster - vegg mellom hovedsoverom og gang i 2.etg er da bærende samt at denne ikke samsvarer/er plassert over understående vegger, men dratt noe lenger ut og forbi naturlig opplagringspunkter. Dette resulterer da i større synk i dette område pga at det ikke er bærende understøttelse på samme måte som på hovedvegg = helningsavvik i gulv samt at dør inn til hovedsoverommet ikke lar seg åpne helt, da denne butter i gulvet i halvåpen stilling.

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- De påviste helningsavvik/skjevheter er ikke til hinder for beregnet bruk av etasjeplanet slik det fremstår pr. dd. Dør inn til hovedsoverommet anbefales justert/ tatt av i bunn for full åpningsbredde.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Radon,TG2

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger. Dette bygget er bygd i 2002 med støpt gulv til grunn, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper,TG3

Trapp mellom 1 og 2.etg er etablert som del av innredningen inn mot kjøkken, og går som en retrapp opp til oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Våtrom

1. Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Det er målt fall på gulv med 20 mm fra høyeste punkt på gulv ved/under dørterskel til overkant slukrist. Dørterskel ses som forhøyet og fungerer som flomsikring. -
Kommentar: Det forutsettes at membran er ført opp på dørterskel (bak feielist), og at kravet om minimum 25 mm høydeforskjell fra toppslukrist til synlig topp membran ved terskel er minimum 25 mm. Fallforholdene sammen med forhøyet terskel tilsier at funksjonskravet er oppfylt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Sökkelfliser er limt direkte til tømmervegger.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Konstruksjonen må etterses - eiers vedlikeholdsplikt.

1. Etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg. Innluft via spalte i vindu.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har spalteventil i vindu som eneste tilførselsluft.

Tiltak:

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

Spesialrom

2. Etasje > Wc

Overflater og konstruksjon,TG3

Toalettrom i loftsplanet med heltre gulv, trepanel til vegger og i himlinger. Veggmontert vannklosett med innebygd sistene samt mindre servantskap med porselensservant. -
Kommentar: Noe lavere innvendig takhøyde jfr. skråhimlinger. Det ses ingen ventilering av rommet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner

Avløpsrør,TG2

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet offentlig nett/anlegg. - Kommentar:
Samtlige avløpsrør ligger skjult samt som nedgravde, og uten mulighet for

besiktigelse. Tilstandsgrad gitt ihht alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Som alternativ stakemulighet vil et kunne stakes via toalettledløp.

Varmtvannstank, TG2

Vanninntak ført inn på vaskerommet til 300 liters varmtvannsbereder og

hovedstoppekran. Vannmåler. Magnetventil (Water guard) med føler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges umøblert, men kan selges med møbler etter egen avtale mellom kjøper og selger.

Hvitevarer på kjøkken følger med.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Gjensidige.

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 på bad, toalettrom, entré og bakre inngang.

Info strømforbruk

Griug opplyser:

Anlegget er sist godkjent: 13.02.2008.

Forbruk 2024: 20521 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

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 5 900 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Vann: Årlig abonnement kr. 4.220,96 Forbruk pr. m3 kr. 43,24

Avløp: Årlig abonnement kr. 5.087,60 Forbruk pr. m3 kr. 52,44

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25

Brannsyn, feiing: kr. 457,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 8.180,-

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

Info formuesverdi

Kr. 1.522.435,- pr. 2023

Andre utgifter

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Bomavgift, brøyting, vedlikehold vei, løypeavgift, pliktig velavgift på ca. kr. 7.000,- pr år.

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 65, bruksnummer 35 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:

3452/65/35:

20.02.2002 - Dokumentnr: 772 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om gjerde

05.12.2001 - Dokumentnr: 5250 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3452 Gnr:65 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 129190 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0543 Gnr:65 Bnr:35

20.02.2002 - Dokumentnr: 772 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:65 Bnr:1

20.02.2002 - Dokumentnr: 772 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:64 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:64 Bnr:217

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:64 Bnr:219

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:64 Bnr:223

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:64 Bnr:224

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:64 Bnr:225

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:64 Bnr:226

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:64 Bnr:227

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:64 Bnr:228

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:64 Bnr:229

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:64 Bnr:230

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:66 Bnr:52

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:66 Bnr:59

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på hytta datert 05.06.2003.

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

Hytten er nybeiset utv. sommeren 2025.

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

Bod:

Bygget er ikke søknadspliktig, men må meldes som tiltak.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.06.2003.

Vei, vann og avløp

Privat veiadkomst, privat stikkvei. Bilvei helt frem til hytteveggen, sommer og vinter.

Vedlikehold, måking, strøing etc er organisert gjennom private avtaler.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Målnummer 19019676, Avlest 14.12.2024, Stand 88, Forbruk 2024: 10 m3.

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: 1 518 m

KPHensynsonenavn: H910_064

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal: 1 518 m

BestemmelseOmrådenavn: #1

KPBestemmelseHjemmel: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner:

Id: 0543R064

Navn: Høyset Panorama

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 08.11.2007

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3452/dokumenter/219/Bestemmelser.pdf>

Delarealer:

Delareal: 1 514 m

Formål: Fritidsbebyggelse

Feltnavn: x

Delareal: 3 m

Formål: Veg

Feltnavn: x

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Torv og myr.
- Vernskog mot fjell

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

147 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

148 850 (Omkostninger totalt)

164 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

167 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 048 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 064 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 067 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 148 850

Betalingsbetingelser

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 tegnet boligselgerforsikring på boligen. 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.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 4.479,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,- visning per stk. kr. 3.490,-, samt provisjon 1,10 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

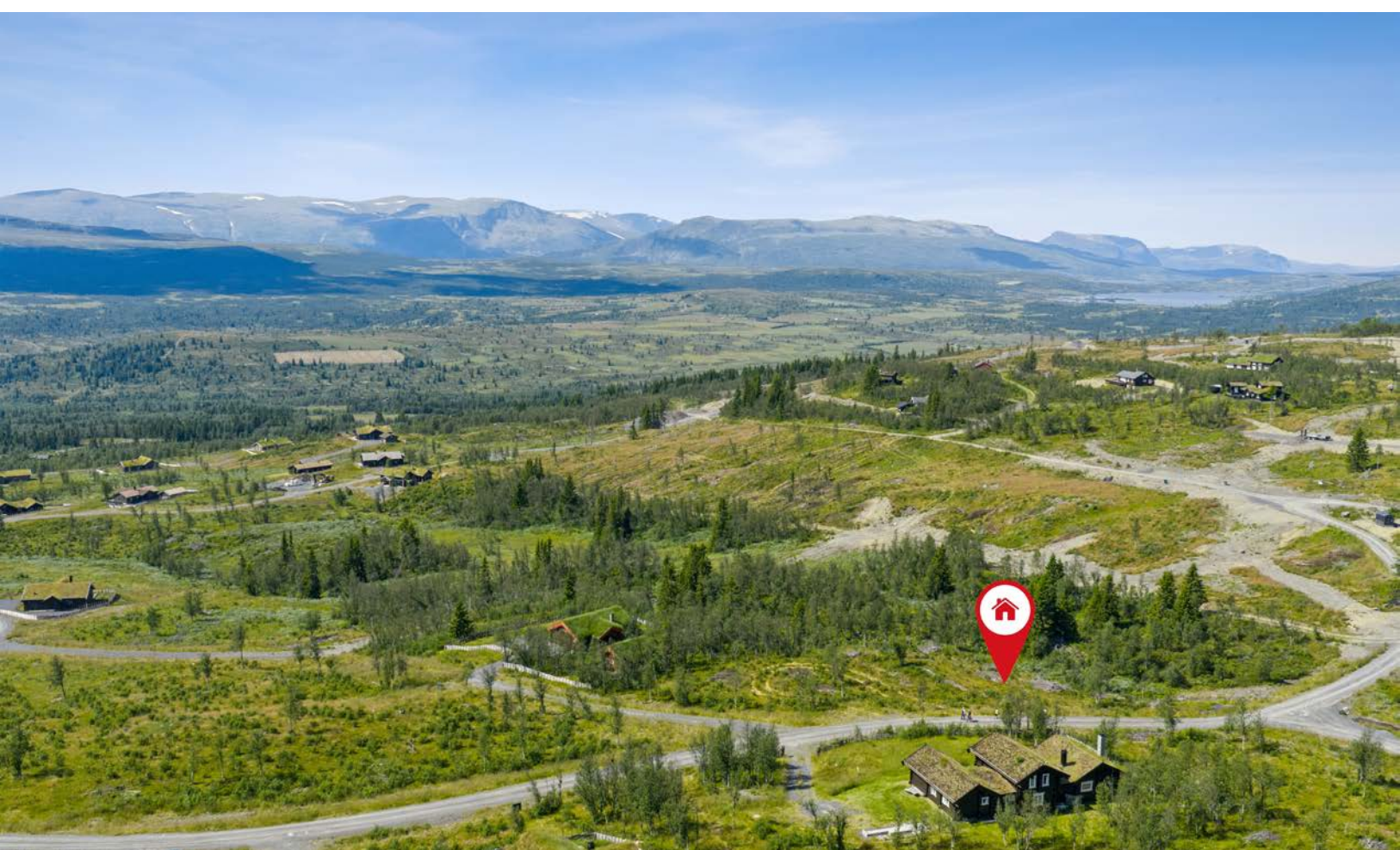
Ingrid Skrindsrud
Eiendomsmeglerfullmektig
ingrid.skrindsrud@aktiv.no
Tlf: 901 25 967

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

28.07.2025































Plantegning

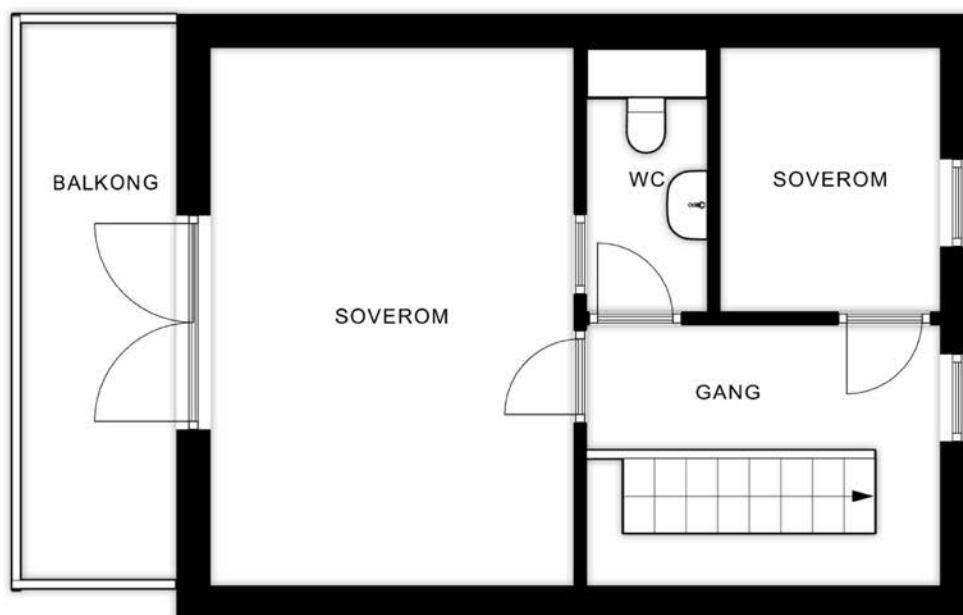


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Vestre Varpet 11, 2960 RØN
 VESTRE SLIDRE kommune
 gnr. 65, bnr. 35

Markedsverdi

6 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 22.06.2025

Rapportdato: 22.06.2025

Oppdragsnr.: 20062-1238

Referansenummer: MB6260

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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

GENERELT:

Taksert eiendom består av selveiet tomt, bebygd med frittliggende hytte i laftet tømmer samt støpte fundamenter for fremtidig utebod.

- Tomt:

Tomten måler 1517,7 kvm og fremstår som veletablert for påstående bebyggelse med gruset adkomstvei samt tun og parkeringsareal.

Dels noe opparbeidede grøntarealer rundt hytten, forøvrig naturtomt med stedlig vegetasjon.

Skigard etter nede langsiden av tomten mot veien - portstoper.

- Hytte:

Bebyggelsen består av frittliggende hytte i 1,5 etg i håndlaftet tømmer - 1.etg med tillegg av oppstueløsning som midtskip.

Hytten er bygd i 2002/2003, da som en kundetilpasset modell fra ekstern leverandør.

Produsert eksternt, tatt ned og reoppført på stedet av laftelag fra produsent sammen med lokale håndverkere. Forøvrig bygd i kraftig 8" laftet svilltømmer med støpte ringmurs- og platefundamenter til etablert byggegrube.

Utvendige fasader i laftet tømmer, smårutete vinduer, torvtekket saltak mm.

Innvendig med heltre furugulv i oppholdsrommene samt støpte gulv med skifersatte overflater i entre og toalettrom samt kjøkken og bod/bakke inngang i 1.etg. Fliser på bad.

Laftede vegger/veggoverflater som innvendige overflater.

Gruepeis/klebersteins gruepeis i peisestue samt nyere peisovn i mellomstue.

Ihht stedlige måltagninger samt fremlagte tegninger, måler hytten 142 kvm bruksareal alle plan, da med 120 kvm i 1.etg og 15 kvm i 2.etg.

Videre er det etablert overbygd inngangsparti på ca 4 kvm samt 5 kvm ut for spisestue sammen med 5 kvm veranda i 2.etg. Forøvrig større, åpen solterrasse etter hele nedre langsiden av stue.

STANDARD:

Eiendommen defineres som høystandard, jfr. innlagt vann og avløp, strøm samt sommer og vinteradkomst helt frem til tunet foran hytten.

Bebyggelsen ses da å være bygd og tilrettelagt for varig opphold og fremstår med alminnelig god standard jfr. byggeåret og byggemetoden.

Noe avvikende forhold kan ses og registreres, men dette beregnes å være ihht ordinær aldersslitasje og anses å være påregnelig.

Det skal også merkes at alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivå er fra den gang bygningene ble oppsatt, relatert til byggeforskrifter som er gjeldene ved oppføring.

Tømmerbygg:

Det skal merkes at et tømmerbygg, bygg oppført i laftet tømmer, er beheftet med synk og vridninger i konstruksjonene/de laftede veggene. Dette er en naturlig gang og vil være mer eller mindre gjennomgående i slike type bygg.

Dette ses f.eks i lafteknutene ved at kinningene/sammenføyningene dels er tørket noe fra hverandre. Det kan også oppstå forskjellig synk i tømmeret, alt etter hvor mye belastning det blir utsatt for ol.

Trekk - vanninntrengning ol i lafteknuter og i laftede vegger defineres som 'normalt', da tørk og krymp også påvirker tettheten. Dette må da ses på som eiers vedlikeholdspunkt jfr. regelmessig ettersyn og event. utbedring.

Konklusjon:

Besiktigelsen og gjennomgangen av bygget viste spesielt god standard på tømmeret, hvor dette da beregnes å være nedtørket før bearbeidelse med kantskjæring, høvling samt hugging av lafteknuter.

Videre ses det utførte håndverksmessige arbeidet med oppsetting av bygget å være av høy kvalitet/ godt utført håndverksarbeide, -hvor alle detaljene ses stabile.

Lafteknutene utvendig ses med spalter mellom stokkene for å etablere bortdrenering av event. vann - regnvann/smeltevann el.l. samt at dette tilsier en bedre synk av tømmeret, da meddraget ikke er ført helt ut i laftehodet. Dette igjen hindrer da inntrekk av fukt inn i noven/lafteknuten.

Innvendig ses det heller ingen avvikende forhold med selve tømmerkonstruksjonen - tette og fine meddrag uten uønskede tørkesprekker eller synlige spor av laftedvann el.l.

Forøvrig fremstår alle innvendige overflater som fra byggeår og i ubehandlet tømmeroverflate.

- Bod:

Det er etablert støpte fundamenter for fremtidig bygging av enkel bod og vedoppbevaring og plassering av jacuzzi. Støpte fundamenter tillegges ingen verdi.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	142 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	142 m ²
Totalpris	6 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

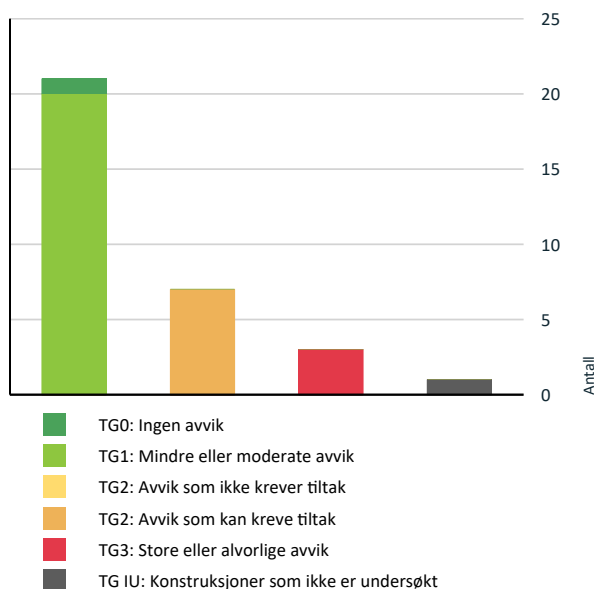
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

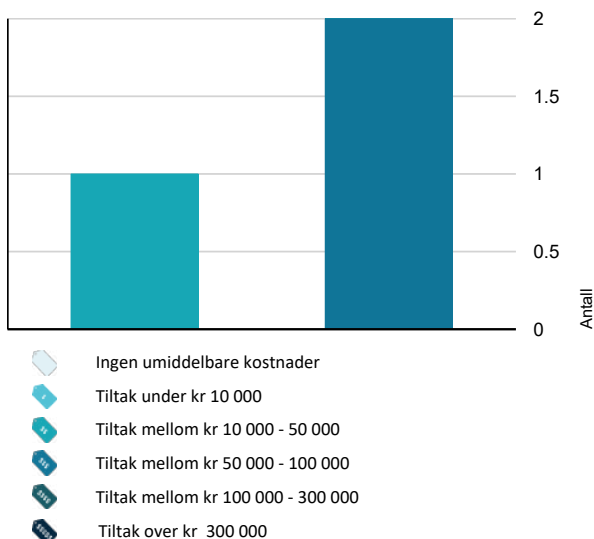
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I 2.etg er det målt inntil 35 mm høydeavvik/helningsavvik på gulvet i trappegang fra høyeste punkt ved øvre gavlvegg ned mot delevegg inn til hovedsoverommet. Årsaken til helningsavviket er større synk i deler av konstruksjonen som følge av taklaster - vegg mellom hovedsoverom og gang i 2.etg er da bærende samt at denne ikke samsvarer/er plassert over understående vegger, men dratt noe lenger ut og forbi naturlig opplagingspunkter. Dette resulterer da i større synk i dette område pga at det ikke er bærende understøttelse på samme måte som på hovedvegg = helningsavvik i gulv samt at dør inn til hovedsoverommet ikke lar seg åpne helt, da denne butter i gulvet i halvåpen stilling.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Spesialrom > 2. Etasje > Wc > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier. Kravet til dette er en direkte følge av ny Forskrift om brannforebygging som kom i 2016. Der blir tilsyn av ildsted og feiing av piper på hytter og fritidsboliger lovpålagt, og det er kommunene sitt ansvar at dette gjennomføres. Dette har tilbakevirkende kraft.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Rekkverket på balkong i 2.etg måler 95 cm fra gulv til overkant håndreke - dette er ihht byggeårets krav, men avviker ihht dagens krav som er 100 cm.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sokkelfliser er limt direkte til tømmervegger.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Rommet har spalteventil i vindu som eneste tilførselsluft.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen samt stemplede tegninger.

Anvendelse
Rom for varig opphold - Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Underlagspapp og platon torvmembran som underliggende tekkingsmateriale.

- Kommentar:

Det skal merkes at tekkingen bare er besiktiget fra terreng, og at tekkingen er fra byggeår.

Ingen øvrige påviste eller observerte misforhold utover ordinær aldersslitasje.

Ikke påvist aktiv lekkasje el.l.

Det skal imidlertid merkes at tak med torvtekke har en større vedlikeholdsfrekvens enn andre tekkingsstyper.



Detalj av takkanten som viser impregnert torvholder, platonpapp som torvmembran.

TO 2 Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål. Nedløpsrør ført til terreng med vannutkast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier. Kravet til dette er en direkte følge av ny Forskrift om brannforebygging som kom i 2016. Der blir tilsyn av ildsted og feiing av piper på hytter og fritidsboliger lovpålagt, og det er kommunene sitt ansvar at dette gjennomføres.

Dette har tilbakevirkende kraft.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Kommunen har tilsynsansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge stigetrinn og feierplattform montert.



Ikke montert stigetrinn eller feierplattform.

Tilstandsrapport



Høy pipe uten feierplattform.



Takrenne med nedløp ført til terreng med utkast.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i 8" laftet, svillskåret furutømmer som primærkonstruksjon, da også med innvendige delevegger i samme oppbygging.

Fasademessig med synlig tømmer - innvendig og utvendig.

- Kommentar:

Tømmervegger/veggkonstruksjoner er visuelt inspirert med tilfeldige måltagninger av tørkesprekker samt en inspeksjon av det generelle håndverksmessig utførte arbeidet.

Kvister og horisontale sprekker overstiger stedvis de gitte anbefalinger på maks 12-15 mm.

Det bemerkes likevel at sprekker vil kunne variere noe på grunn av temperatursvingninger og relativ fuktighet - hhv ute og inne - solvegg/ikke solvegg.

Ved større stokker må man beregne større og kraftigere sprekker jfr. lengde på stokkens samlede omkrets samt det forhold at stokkene er svillskåret og dermed nærmere kjerneveden.

Bygget er utv. beiset i 2025.



Ytterveggskonstruksjon som viser lafteknuter med etablert synkerom.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygd saltak/sperrekonstruksjon med bærende tømmeråser gjennomgående i hele hytten.

Undertak antas som robust undertak av rupanel og ytre tekking med torv.

Alle konstruksjoner ses som lukkede.

Åpne spaltegesims - ikke videre besiktiget pga adkomst.

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

Torvholder i impregneret utførelse med stålkroker.

- Kommentar:

Det ses noe nedlektet gesims med innmontert belysning.



Nedforet gesims med belysning - over inngangsparti.



Spaltegesims med fluenetting.

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

2+1 lags koblede smårutete vinduer med 2-lags isolerglass i indre ramme og smårutet inndeling i ytre ramme.

Sidehengslinger og haspelåsninger.

- Kommentar:

De tilfeldig valgte funksjonstestede vinduer fungerte tilfredsstillende ved besiktigelsen.

Vinduer som industrielt overflatebehandlet - i god stand.

Utvendig omrammingslister fremstår som slitt og med malingsavflassing - tiltak må beregnes.



Dels noe slitte overflater på utv. belistning.



Beslag ført inn i tømmervegg - over øvre vannbrett på gavlvinduer.



Spalteventiler i vinduer.

! TG 1 Dører

Ytterdør som helisolert dør med trekarmer.

To-fløyet terrassedør med større glassfelter.

Biinngangsdør (bakre inngang).

Boddør.

- Kommentar:

Hoveddør og boddør er plassert inne under tak og fremstår uten ytre påkjenninger.

Terrassedør og bakre inngangsdør i yttervegg og da med sporadiske påkjenninger av regn/smeltevann ol.



Merk ytre påkjenninger på dører som står uten overdekkende tak. Større slitasje på nedre del av dør.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpne terrassearealer etter deler av nedre langside av hytten. Ca 4 kvm overbygd inngangspart samt 5 kvm overbygd gavlt Terrasse ut for kjøkken samt samme areal som overbygd i 2.etg.

Overbygd bakre inngang.

Alle konstruksjoner forutsettes bygd opp med punktfundamenter til terreng samt impregnerte materialer i hovedkonstruksjoner.

Spaltegulv samt rekkverk med panel som rekkverksbord - kraftig stolpeverk samt håndrekke i malt utførelse.

- Kommentar:

Påvist skade i rekkverket i 1.etg som følge av at dette benyttes som feste for sikring av lokket til utv. jacuzzi.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket på balkong i 2.etg måler 95 cm fra gulv til overkant håndrekke - dette er ihht byggeårets krav, men avviker ihht dagens krav som er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



Overbygd inngangsparti.



Fasade med overbygde deler ut for spisestue samt balkong i 2.etg - åpen solterrasse med jacuzzi.



Andre utvendige forhold

Det var tidligere etablert/montert biologisk toalettssystem/snurredass på hytten, hvor denne var plassert i nedsenket del under toalettrommet. Pr. dd er bygget tilknyttet offentlig vann og avløpssystem.



Bilet viser papptekket platting, hvor denne ligger som tildekking over adkomst til del av plate under toalettrommet.

INNENDIG



Overflater

Varierende materialvalg på de forskjellige rom.

- Gulv:

Støpte gulv med varmekabler og skifer i entre og på toalett samt bakre inngang.

Fliser på bad.

Heltre gulv forøvrig.

- Vegger:

Laftet tømmer gjennomgående i alle rom.

- Himlinger:

Trepaneler, dels malte, dels ubehandlet.

Bærende tømmeråser.

- Kommentar:

Ingen påviste avvik med unntak av alminnelig alder- og bruksslitasje.

Ett rom i 2.etg som overflatebehandlet.



Del av innvendige overflater.



Del av innvendige overflater.



Del av innvendige overflater.

Tilstandsrapport



Del av innvendige overflater.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

1.etg:
Støpte såle- og ringmurskonstruksjoner.
Støpte, armerte gulv til oppkultet byggegrube - isolert gulv på grunn.

2.etg:
Etasjeskillet mellom 1 og 2.etg er bygd opp som et bærende trebjelkelag, hvilende til innvendige delevegger.
- Kommentar:
Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I 2.etg er det målt inntil 35 mm høydeavvik/helningsavvik på gulvet i trappegang fra høyeste punkt ved øvre gavivegg ned mot delevegg inn til hovedsoverommet,
Årsaken til helningsavviket er større synk i deler av konstruksjonen som følge av taklaster - vegg mellom hovedsoverom og gang i 2.etg er da bærende samt at denne ikke samsvarer/er plassert over understående vegger, men dratt noe lenger ut og forbi naturlig opplagringspunkter. Dette resulterer da i større synk i dette område pga at det ikke er bærende understøttelse på samme måte som på hovedvegg = helningsavvik i gulv samt at dør inn til hovedsoverommet ikke lar seg åpne helt, da denne butter i gulvet i halvåpen stilling.

Konsekvens/tiltak

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

De påviste helningsavvik/skjevheter er ikke til hinder for beregnet bruk av etasjeplanet slik det fremstår pr. dd.
Dør inn til hovedsoverommet anbefales justert/tatt av i bunn for full åpningsbredde.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 TG 2 Radon

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

Dette bygget er bygd i 2002 med støpt gulv til grunn, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

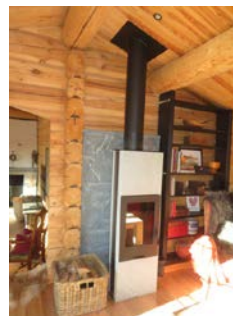
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Det er etablert 2 stk ildsted i hytten:
En murt gruepeis/klebersteinspeis i peisestue med skiferforblendet pipe over tak.
Peisovn i mellomstue med stålpipe.



Peisovn i mellomstue. Ovnens opplyses installert de senere år.



Åpen gruepeis i peisestue - klebersteinspeis.

1 TG 3 Innvendige trapper

Trapp mellom 1 og 2.etg er etablert som del av innredningen inn mot kjøkken, og går som en retrapp opp til oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Trapp til 2.etg - Det ses å mangle rekkverk under håndløper samt at det ikke er montert håndløper på vegg.



Rekkverk i 2.etg måler 73 cm høyde - dette er 17 cm under minstekravet på 90 cm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Dusjbad med frittstående dusjkabinett, baderomsinnredning i heltre med porselensservant med ett-greps blandebatteri.
Støpt gulv med varmekabler og flissatte overflater/gulv med sokkelflis samt vegger i laftet tømmer.
Ventilasjon via mekanisk avtrekksventil i yttervegg samt spalteventil i øvre vinduskarm som innluft.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Synlige tømmervegger utenfor dusjnisen mot innv. vegg mot gang.
Trepaneler i himlinger.
- Kommentar:
Baderommet er bygd opp uten hensyn til tekniske forskrifter, jfr. tømmervegger ut for dusjnisen (våt sone).

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er målt fall på gulv med 20 mm fra høyeste punkt på gulv ved/under dørterkel til overkant slukrist.

Dørterkel ses som forhøyet og fungerer som flomsikring.

- Kommentar:

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

Fallforholdene sammen med forhøyet terskel tilsier at funksjonskravet er oppfylt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sokkelfliser er limt direkte til tømmervegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen må etterses - eiers vedlikeholdsplikt.

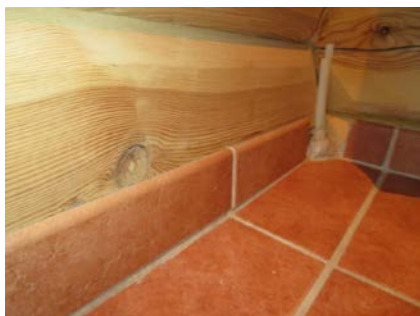


Forhøyet dørterkel.



Det ses benyttet membran opp på vegg bak fliser.

Tilstandsrapport



Sokkelfiser er limt direkte til tømmervegger, noe som ikke samsvarer med dagens minstekrav til at det skal være bakenforliggende plate for å ta opp event. spenninger i bygningsdelen.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



Sluk med mansjett.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjbad med frittstående dusjkabinett, baderomsinnredning i heltre med porselensservant med ett-greps blandebatteri.



Frittstående dusjkabinett - merk at ebent. sluk eller avrenningsmulighet under kabinettet ikke er besiktiget pga manglende adgang.



Større heltre baderomsinnredning.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktskyrt vifte i vegg.
Innluft via spalte i vindu.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har spalteventil i vindu som eneste tilførselsluft.

Konsekvens/tiltak

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

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

1. ETASJE > BAD

1 TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke lar seg gjøre pga konstruksjonsoppbyggingen, da samtlige vegger er oppført i laftet tømmer.

Videre benyttes det ikke fritt vann på våtrommet jfr. dusjing inne i kabinett, -hvor det er styrt avløp til sluk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med kjøkkeninnredning i god heltre kvalitet, levert fra snekkerverksted som 'skreddersøm' - behandlede skrog og dører/fronter.

Heltre benkeplate i edeltre - oljede overflater.

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

Komfyr/stekeovn som innbygningsprodukt med koketopp i benkeplate. Avtrekksventilator som takmontert - utkast gjennom himling/vegg.

Kjøle- og fryseskap som frittstående.

Oppvaskmaskin som benkemontert.

- Kommentar:

Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.

Det opplyses om ny induksjons kokeplate.

Tilstandsrapport



Åpen kjøkkenløsning med underskap ført frem som barløsning inn mot spisestue.



Stekeovn i høyskap - mindre frittstående kjøleskap i utspart parti.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kokesone med fritthengende ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

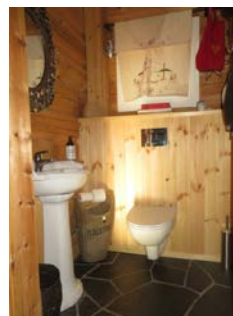
Toalettrom i hovedplanet med støpte gulv med varmekabler og formskåret skifer samt tømmervegger og trepanel i himlinger.

Veggmontert klosett med innbygd systerne.

Servant som veggmontert med søyle.

- Kommentar:

Det opplyses om at toalettet er nylig installert - samtidig ved at hytten er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett.



Toalettrom med nylig installert toalett med innebygd systerne.

2. ETASJE > WC

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i loftsplanet med heltre gulv, trepanel til vegger og i himlinger.

Veggmontert vannklosett med innebygd systerne samt mindre servantskap med porselensservant.

- Kommentar:

Noe lavere innvendig takhøyde jfr. skråhimlinger.

Det ses ingen ventilering av rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Nylig installert toalettssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Tilstandsrapport

Vanninntak ført inn i boden til hovedstoppekran, varmtvannsbereder samt trykksatte rørføringer.
Fordelinger ut til de respektive tappepunkter.
Alle trykksatte rørføringer er holdt i rør i rør system - PVC avløpsrør.
Vannmåler.
Waterstop-system med føler i f.eks kjøkkenbenk tilknyttet magnetventil/automatisk stengeventil på vanninntaksledningen - bryterstyrt med av/på bryter ved ytterdør.

! TG 2 Avløpsrør

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet offentlig nett/anlegg.
- Kommentar:
Samtlige avløpsrør ligger skjult samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.
Tilstandsgrad gitt iht alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som alternativ stakemulighet vil et kunne stakes via toalettledløp.

! TG 1 Ventilasjon

Spalteventiler i vinduer som naturlig ventilering av oppholdsrom.
Mekanisk avtrekk på bad/våtrom.

! TG 2 Varmtvannstank

Vanninntak ført inn på vaskerommet til 300 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.
Vannmåler.
Magnetventil (Water guard) med føler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

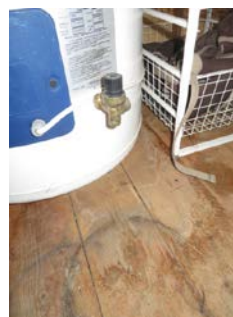
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



300 liters bereder.



Hovesstoppekran og waterstop - magnetventil med føler.



Det er ikke etablert tilfredsstillende avrenningsmulighet fra berederens sikkerhetsventil.



Berederen er tilknyttet det elektriske anlegget via enklere kontakt - dette er ikke iht gjeldende forskrifter.

! TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Elektrisk anlegg fra byggeår.

400 volts inntakssikringer - automatsikringer - jordfeilbryter.
GSM-oppringer for fjernstyring av varme.

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.
2002 Ukjent.
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
Samsvarserklæringer kan fremskaffes.
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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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



Sikringsskap inne på boden.

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat er installert.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

! TG 1 Byggegrunn

Utgravd, drenert og oppkultet byggegrube med frostsikre stein og kultmasser.

! TG 1 Drenering

Terrenget forutsettes drenert ved at det er foretatt masseutskiftinger under og i forbindelse med bygget.
Videre legges det til grunn at drengrofter med drengroer er ført vekk fra grunnen under bygget.

- Kommentar:

Utførelsen lar seg ikke konstatere ved visuell besiktigelse, men ut fra gitte opplysninger og minste forskriftskrav ihht byggeår forutsettes ovenstående utførelse.

Tilstandsgrad er gitt ut fra alder.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Plasstøpt betongringmur med støpt, isolert og armert betongplate som fundamenter under bygget - gulv til grunn.

- Kommentar:

Denne konstruksjonen er en gjennomprøvd og mye benyttet gjennomføringsmåte jfr. imøtekommelse av de tekniske forskriftskravene på søknadstidspunktet.

Det beregnes benyttet markisolering rundt og på utsiden av murlivet som en markisolering av byggegrunnen. Det forutsettes at klimadata for termisk dimensjonering og frostsikring er lagt til grunn ved utførelsen.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Hytten er tilknyttet offentlige vann og avløpsledninger i 2019, hvorav disse ligger i grøft inn mot eiendommen og ikke lar seg inspisere.

Årstill: 2019 Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Prosjektert bygg for ved og redskaper.

Byggeår

2022

Kommentar

Eiers opplysninger.

Standard

Bygget er planlagt og prosjektert som ett enklere og uisolert bygg for ved og redskaper.

Platefundamenter opplyses støpt sommeren 2022.

Vedlikehold

Bygget er ikke søknadspliktig, men må meldes som tiltak.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

142 m²/135 m²

Fritidsbolig: Entré, Gang, Vindfang, 2 Toalettrom, Bad, Kjøkken, 2 Stuer, Spisestue, 4 Soverom, Bod, Trapperom

Andre bygg: Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 150 000

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

6 850 000

Konklusjon markedsverdi

6 850 000

Markedsvurdering

Dagens normale salgsverdi er satt noe under eiendommens tekniske verdi. Differansen her fremkommer ved at det er foretatt et skjønnsmessig trekk i eiendommens beregnede tekniske verdi. Den sum som da blir lagt til grunn som 'Dagens normale salgsverdi' er da en verdi som skal gjenspeile dagens marked samt en vurdering av denne eiendommen spesielt.

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	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Øvre Høysetvegen 174 ,2960 RØN 108 m ² 2013 4 sov	20-04-2022	6 500 000	6 100 000		6 100 000	56 481
2 Høyset 114 ,2960 RØN 142 m ² 2021 5 sov	26-11-2021	7 350 000	7 450 000		7 450 000	52 465
3 Ulsetvegen 138 ,2960 RØN 117 m ² 2015 3 sov		6 100 000				52 137
4 Øvre Høysetvegen 131 ,2960 RØN 111 m ² 2017 3 sov	20-09-2020	5 300 000	5 350 000		5 350 000	48 198
5 Øvre Høysetvegen 158 ,2960 RØN 149 m ² 2012 6 sov	13-09-2020	6 500 000	7 000 000		7 000 000	46 980
6 Veståsvegen 259 ,2960 RØN 107 m ² 2020 5 sov	07-10-2021	5 290 000	5 000 000		5 000 000	46 729
7 Ulvisvingen 12 ,2960 RØN 112 m ² 2008 4 sov	15-03-2022	4 890 000	4 690 000		4 690 000	41 875

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

Stipulerte årlige driftskostnader:	Kr.	
- Forsikring.		
- Vedlikehold.		24 000
- Offentlige avgifter.		
- Vei mm.		

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 350 000
Beregnete kostnader gravearbeider i forbindelse med fundamenteringen av selve bygget. Øvrige grave- og anleggs kostnader legges på tomteverdi.	Kr.	400 000
Terrassearealer og overbygde arealer	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 990 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	4 900 000

Bod

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

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 900 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 250 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 1 000 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 250 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkludert event. vann og avløpstilknytninger, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, terrengarrondering ol. Markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet er en vurdering av tomten og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 150 000
--	------------	------------------

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

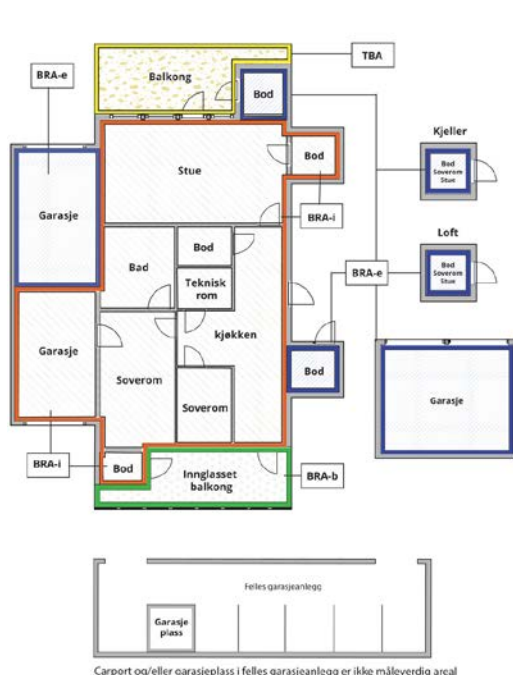
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	120	7		127	45
2. Etasje	15			15	5
SUM	135	7			50
SUM BRA	142				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Gang, Wc, Bad, Kjøkken, Stue, Peisestue, Spisestue, Soverom 1, Bod, Soverom 2	Bod/bakre inngang	
2. Etasje	Trapperom, Wc, Soverom 3, Soverom 4		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til og iht Norsk Standard NS 3940 nyeste utgave, videre er takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger -2015 lagt til grunn.
Det tas forbehold om arealavvik pga byggets spesielle egenart.

Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære måleregler. Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA).
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Loftsetasje:

Loftsetasjen har at innvendig målt gulvareal på 32 kvm, og har en største innvendige takhøyde på over 1,9 meter i midtpartiet av rommene. Utover dette er det skråhimlinger og bærende tømmeråser ned mot knevegger på begge sider av rommet.

Skråhimlingene strekker seg ned og forbi nedre målegrense jfr. måleregler.

- Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm.

Ut fra ovenstående vil det da bli foretatt et trekk i gulvarealet som ikke vises i arealberegningen, men som uansett legges inn i verdiansettelsen av bygget.

Loftsetasjen får da et beregnet innvendig bruksareal på 15 kvm jfr. gjeldende måleregler på takseringstidspunktet.

- Inngangsparti:

Overbygd inngangsparti på ca 4 kvm i 1.etg samt overbygd gavlbalkong ut for hovedsoverom i 2.etg på ca 5 kvm.

6-7 kvm overbygd del ut for adkomsten til bod (Rom bygd for å romme større sistene før hytten ble tilknyttet offentlig vann og avløp).

- Terrasse:

Ca 35 kvm åpen solterrasse ut for stuer - peisestue og tv-stue.

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: Hytten er nybeiset utv. sommeren 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

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	135	7
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2025	Gudbrand Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3452 VESTRE SLIDRE	65	35		0	1517.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Øvre Høyset 22							
Hjemmelshaver							
Greina Lars, Greina Tove Britt Ørbeck							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Øvre Høyset 22, og ligger på Vaset i Vestre Slidre kommune, i ett regulert område med etablert hytte- og fritidsbebyggelse.

Åpent og solrikt beliggende med god utsikt, umiddelbar tilgang til naturen samt sommer- og vinteradkomst helt inn til eiendommen.

Ca 5-10 minutters kjøring til Vaset med butikk, serveringssted samt andre service og aktivitetsfunksjoner.

Oppkjørte skiløyper i umiddelbar nærhet til hytten samt tilgang til alpinanlegg på Vaset.

Adkomstvei

Privat veiadkomst, privat stikkvei.

Bilvei helt frem til hytteveggen, sommer og vinter.

Vedlikehold, måking, strøing etc er organisert gjennom private avtaler.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

- Eiendommen ligger inne under:

Høyset Panorama. Endelig vedtatt arealplan - Ikrafttredelsesdato: 8.11.2007.

Eiendommen er da registrert som 'Eksisterende' jfr. opprinnelig byggeår.

Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 1517,7 kvm, og er oppført som ett selveiet areal.

Tomten fremstår som etablert og tilpasset påstående bebyggelse, forøvrig som naturtomt med stedlig vegetasjon og ligger grensende inntil friarealer samt ubebygd tomt på en av eiendommens sider.

Forøvrig ligger den på en naturlig kolle i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom.

Definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.

- Kommentar:

Det ses skigard etter nedre grenselinje mot veien samt inn mot tiliggende ubebygd tomt.

Konsesjonsplikt

Vestre Slidre kommune har 0-konsesjonsgrense for omsetning av eiendommer.

DVS: At dokumentet 'egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom' må utferdiges og påtegnes av kommunen før tinglysing ved hjemmelsoverdragelse av eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
4 800 000

År
2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke vist		Nei
Tegninger			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2022	
2	27.09.2022	
3	27.09.2022	
4	27.09.2022	
5	26.06.2025	
6	27.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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/MB6260>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250085	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lars Greina	Tove Britt Ørbeck Greina
Gateadresse	
Vestre Varpet 11	
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	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1201250085

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Document reference: 1201250085

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: 1201250085

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Greina	afa9fc4097eefbd4df7288 4f95d3a03b37c0bf82	25.06.2025 11:14:25 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Greina	b764d3a17964a5ea5b81a 9ed25d197ff159a52a0	16.07.2025 07:02:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250085

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT NR.19	Beregnet areal	1517.7
Etablert dato	12.11.2001	Historisk oppgitt areal	1518,5
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.ervert
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	65/35
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fullføring av midlertidig forretning	20.08.2012			65/1 (-653940,7), 65/40 (653940,7)
DL	20.12.2012			0543-64/17, 0543-64/18, 63/10, 63/11, 64/2, 64/3, 64/6,
Kartforretning				64/152, 64/153, 65/5, 65/35, 65/36, 65/37, 65/38, 65/39
Fradeling av grunneiendom	12.11.2001	72/01		65/1 (-1518,5), 65/35 (1518,5)
Kart- og delingsforretning				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6765938.93	497218.56	0	Ja	1517.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GREINA LARS F170156*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GAMLE DRAMMENSVEI 142 1363 1363 HØVIK	Bosatt (B)
GREINA TOVE BRITT ØRBECK F180657*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GAMLE DRAMMENSVEI 142 1363 1363 HØVIK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vestre Varpet 11

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2960 RØN	Kirkesogn	03100402 Røn
Grunnkrets	105 Søndre Skråvik	Tettsted	
Valgkrets	1 Slidre		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15427027		Fritidsbygg(hytter/sommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	05.06.2003

2	300660159		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Igangsettingstillatelse (IG)	12.12.2017
---	-----------	--	-------------------------------------	------------------------------	------------

1: Bygning 15427027: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 05.06.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	159
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	159
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	179
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	24.06.2002	25.06.2002
Igangsettingstillatelse	24.06.2002	25.06.2002
Tatt i bruk	01.05.2003	19.02.2015
Endre bygningsdata	19.09.2022	19.09.2022
Ferdigattest	05.06.2003	19.09.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Vestre Varpet 11	H0101	65/35	127	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	32	32	0	0	0
H01	0	0	127	127	0	0	0

2: Bygning 300660159: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Igangsettingstillatelse 12.12.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	40
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	53,5
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	12.12.2017	12.12.2017

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Vestre Varpet 11	-	65/35	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	40	40	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3452 - 65/35//



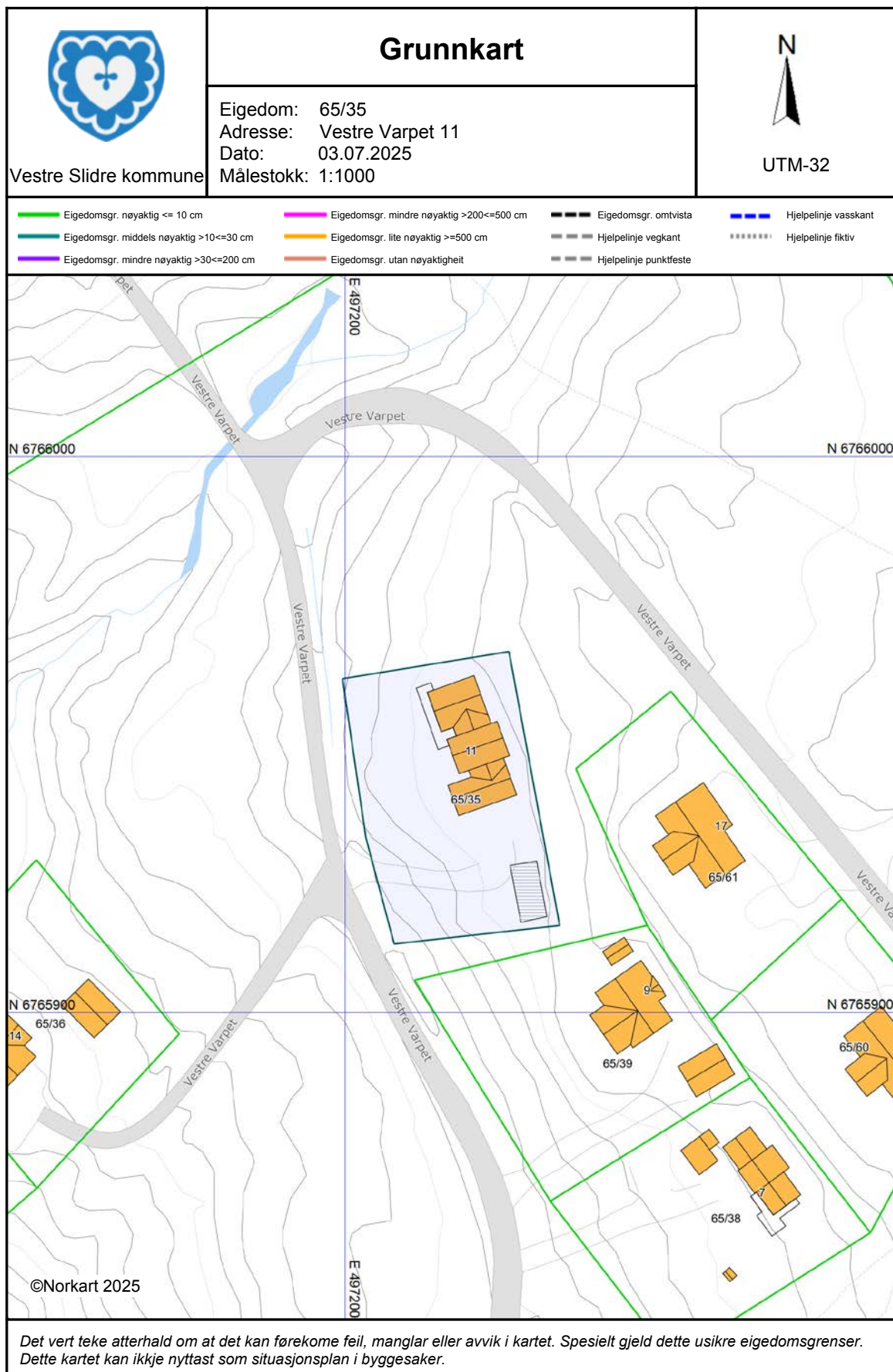
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 517,70 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6765938,93	Øst	497218,56

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6765960,04	497199,52	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,33	
2	6765931,48	497203,71	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,87	
3	6765912,33	497208,8	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,81	
4	6765915,67	497238,57	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,96	
5	6765964,93	497229,45	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	50,10	





Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61345000

Utskriftsdato: 03.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestre Slidre kommune

Kommunenr.	3452	Gårdsnr.	65	Bruksnr.	35	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vestre Varpet 11, 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	1 518 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_064	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	1 518 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	#1	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0543R064
Navn	Høyset Panorama
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3452/dokumenter/219/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 514 m ² Formål Fritidsbebyggelse Feltnavn x
	Delareal 3 m ² Formål Veg Feltnavn x

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HØYSET PANORAMA

Datert	:	12.12.06
Kommunestyrets vedtak om egengodkjenning	:	
Sist revidert	:	12.12.06, 11.07.07 – kvs, 17.01.08 – JLL 05.11.20 – KFF 22.03.21 – ST – jf. sak 21/99 21.09.22 – KFF jf. DS299/22

PLANENS FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av frittliggende private hytter i Høysetområde på Vaset, i Vestre Slidre kommune.

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER

- 1.1** Bestemmelsene gjelder for området som er markert med plangrense på kart i målestokk 1: 4000, datert 25.09.06.
- 1.2** Området er regulert i henhold til Plan- og bygningslovens § 25 til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER

- Område for fritidsbebyggelse **H1-103**
- KOMBINERTE FORMÅL:
Forretning, leiligheter, parkeringsplasser **KF1-6**

LANDBRUKSOMRÅDER

- Område for jord- og skogbruk **L**

FAREOMRÅDER

- Høyspent (H370)
- Flaumfare (H320)

SPECIALOMRÅDER

- Privat veg **PV**
- Skitrekk/ Alpinnedfart **A1-3**
- Skileikområde **SP2**
- Renovasjonsområde **SP1**
- Trafostasjon **T1-7**

§ 2 BYGGEOMRÅDER

Generelt for de nye byggeområdene:

1. Byggene skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som passer inn i det lokale bygningsmiljøet. Byggene kan oppføres i laft og reisverk eller som en kombinasjon av dette. Vegger med reisverk skal kles med egent trepanel. Dette kan kombineres med steinmateriale. Fargene er definert i fargekart datert 11.07.07.

2. Byggene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 34 grader. Mindre tak over inngangspartier o.l. kan ha annen takvinkel. Tekkemateriale skal være stein og/ eller torv og/ eller tre.
3. Synlig grunnmur skal ikke være høyere enn 1.0 meter.
4. Avfall skal håndteres slik kommunen til en hver tid bestemmer.
5. Planen viser byggegrenser mot eksisterende eller planlagt ledningsnett, samt mot kryss ved Knippesetvegen og mot naboeiendom 64/4. Byggegrensene som er vist i planen gjelder alle bygg. Ellers gjelder plan- og bygningslovens § 29-4, 2. ledd, mot eiendoms- og formålsgrenser, med unntak av garasje og uthus med størrelse inntil 40 m², som kan plasseres inntil 2 m fra eiendoms- eller formålsgrense.
6. Alle kabler innenfor planområde skal legges i jorden.

Rekkefølgebestemmelser

7. Alle boenheter innenfor planområde skal knyttes til offentlig vann- og avløpsanlegg.
8. Grøfter og vegskråninger – skjæringer/ fyllinger, skal påføres egnet jord og tilsås med anbefalt naturgrassfrøblanding for stedet. Dette skal gjøres så snart forholdene ligger til rette for det.
9. Det skal utarbeides situasjonsplan for hver tomt. Planen skal tilfredsstillende de krava som planutvalget i kommunen har til slik plantype, og skal legges ved søknad om tiltak.

Dokumentasjonskrav

Situasjonsplan

Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan som viser:

- Lokalisering av bebyggelsen
- %BYA
- T-BRA
- Nødvendige profiler
- Veger og plasser
- Vegetasjon
- Inngjerding
- Tomtegrense

BYGGEOMRÅDER - OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE/ HYTTER

Regulert areal skal brukes til frittliggende hyttebebyggelse med tilhørende anlegg.

Område for nye og eksisterende tomter (H1-H103):

10. Regulerte tomter kan ikke deles. Det er kun tillatt med en bruksenhet pr. tomt.
11. Områdene H12-H17, H23-H41, H56-57, H65-H80 og H89-99, kan ikke bygges med oppstue.
12. Hovedmøneretning på hovedhytte skal ligge parallell med terrengkotene.
13. Maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overstige 6.0 meter for tomter der oppstue er tillatt. For andre hytter er mønehøyde over maksimalt gjennomsnittlig terreng satt til 5.6 meter. Underetasje er ikke tillatt.
14. Oppstue eller takløft kan ha en bredde på inntil 1/3 av hovedvolumets lengde utvendig målt og skal ha tilnærmet samme takvinkel som hovedbygget.
15. Alle hytter skal koples til offentlig godkjent vann- og avløpsanlegg.
16. På tomtene i disse områdene kan en bygge inntil 4 bygg – hovedhytte, anneks (stabbur), uthus, garasje. Øvrige bygg skal tilpasses hovedhytte i størrelse og form, materialbruk og fargebruk. Byggene skal være plassert i tunform. Hovedhytte skal ha maksimum størrelse på 200 m² T-BRA, og øvrige bygg skal ha maksimum størrelse 40 m² T-BRA. Maksimal avstand mellom bygg skal ikke overstige 12 meter.

17. Oppføring av gjerde er ikke tillatt. Kommunen kan likevel godkjenne søknad om oppføring av gjerde med inngjerdet areal på inntil 500 m² + tillatt bebygd areal i BYA. Inngjerding skal vises på situasjonsplan ved søknad om tiltak. Gjerde skal bygges i tre som materiale og utformes slik at beitedyr ikke kommer til skade.
18. Det kan ikke etableres portaler og flaggstang på tomtene.
19. Plassering av alle bygg skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding, selv om ikke alle byggene skal bygges samtidig med hovedhytta.
20. Bebygd areal "BYA" kan være inntil 15 % av tomtearealet.
21. Hyttene skal ha oppstillingsplass for to biler på minimum 36 m² BYA på egen tomt, utendørs eller i garasje. Biloppstillingsplasser, også utendørs, medregnes i BYA.
22. Utebelysning er ikke tillatt, unntatt funksjonell inngangsbelysning. Ingen emitterende (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.
23. Det skal være massebalanse mellom fylling og skjæring der hytta blir plassert, og det skal fremgå av byggesøknaden terrengprofiler som viser terrenget før og etter inngrep/ bygging.

BYGGEOMRÅDER - KOMBINERTE FORMÅL

Områdene merket KF på plankartet skal nyttes til parkeringsplasser, leiligheter og forretningsvirksomhet.

Områdene KF1, KF2, KF3, KF4, KF5 OG KF6:

Område KF1 skal inneholde representasjonsbygg for utbyggingen som skal skje innenfor planområdet, samt leilighetsbygg med tiliggende parkeringsplasser.

I område KF2 skal det kunne føres opp leilighetsbygg og forretningsbygg. Videre skal det etableres parkeringsplasser innenfor planområdet for fremtidig drift av skitrekk/ alpinedrift.

I områdene KF3, KF4, KF5 og KF6 skal det kunne føres opp leilighetsbygg for både privat bruk og utleie.

24. Hovedmøneretning for byggene skal ligge parallell med terrengkotene.
25. Maksimal mønehøyde er 8,5 meter over gjennomsnittelig planert terreng.
26. Alle boenheter/ næringsenheter skal koples til godkjent offentlig vann- og avløpsanlegg.
27. Deler av område kan inngjerdnes. Dette skal vises på situasjonsplan ved byggesøknad. Gjerde skal bygges i tre som materiale og utformes slik at beitedyr ikke kommer til skade. Størrelsen på inngjerdet område skal gå fram av situasjonsplan.
28. Det kan ikke settes opp flaggstang og portal på områdene.
29. Det skal utarbeides situasjonsplan for hvert av områdene. Planen skal tilfredsstille de krava som planutvalget i kommunen har til slik plantype, og skal legges ved byggemeldinga.
30. Plassering av alle bygg skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding.
31. Bebygd areal "BYA" skal være lik eller mindre enn 20 % av tomtearealet for KF1.
32. Bebygd areal "BYA" skal være lik eller mindre enn 40 % av tomtearealet for KF2, KF3, KF4, KF5 og KF6.
33. Byggeområdene skal ha tilfredsstillende parkeringskapasitet. P-plassene skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding. Det skal etableres 2 plasser pr. boenhet. Arealet som p-plassene legger beslag på skal ikke medregnes i bebygd areal – "BYA" – unntatt er p-plasser under tak.
34. Utebelysning er ikke tillatt, unntatt funksjonell inngangsbelysning. Ingen emitterende (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 LANDBRUKSOMRÅDER

JORD- OG SKOGOMRÅDE – L

Innenfor arealkategorien kan det legges til rette for skiløyper og stier/ turveger, inkludert terrengbearbeiding. Ledninger og kabler kan legges i jord innenfor kategorien.

§ 4 FAREOMRÅDER

HØYSPENT/ TRAFOSTASJON

Transformatorstasjonen er høyspenningsanlegg og skal ha en sikringssone på 5 m til alle sider.

FLOMFARE

1. Hensynssonenavn: H320_1: Kryssinger mellom veg og bekk innen denne sonen skal ivareta kravene i notat «*Vurdering av tiltak mot flom for Øvre Høyset Panorama*» frå Skred AS datert 2021-08-31.
2. Hensynssonenavn: H320_2: Innen disse sonene må terrenget heves minst 0,2 m og med fall til nærliggende bekk før det kan føres opp bygg.
3. Hensynssonenavn: H320_3: Innen denne sonen kan det ikke etableres tiltak uten at det blir gjennomført tiltak som er prosjektert og godkjent av fagkyndig. Eventuelle sikringstiltak i vassdrag må vurderes i henhold til vannressursloven.

§ 5 SPESIALOMRÅDER

PRIVAT VEG – PV:

Områdene som er merket med grå farge og vertikal skravur på plankartet er private veger og er regulert til formålet Privat veg.

PV1 er stølsvegen Vaset-Knippeset og er samleveg for planområde. Vegene PV2 som er hovedadkomstveg for planområdet, samt veg PV3, er vist med reguleringsbredde på 10 m, med en kjørebredde på 5 m og skulder på 0,25 m på hver side.

Øvrige veger har reguleringsbredde på ca 8 – 10 m.

Byggegrenser i forhold til midtlinje veg for alle veger skal være 12,5 m.

Vegene må ikke på noe sted ha brattere stigning enn 1:9. Vegene skal legges skånsomt i terrenget.

SKITREKKOMRÅDE/ ALPINOMRÅDE – A1, A2 OG A3:

Områdene som er merket med grønn farge og vertikal skravur på plankartet skal være alpinområder med alpindefart – A1, skitrekkområde – A2 og vegetasjonssone – A3.

SKILEIKOMRÅDE/ ALPIN – SP2:

Felles skileikområde skal ryddes for vegetasjon og opparbeides for felles bruk i hele hytteområdet.

TRAFOSTASJON – T1-7:

Områdene T1-6 viser lokaliseringen for nye trafostasjoner. Område T7 er eksisterende trafostasjon. Transformatorkiosken skal ha en sikringssone på 5 m til alle sider.

FRISIKTKRAV:

Frisiktsonen er vist ved avkjøringen fra stølsvegen mot Vaset-Knippeset – vegen PV1. Sikttekanten skal være 6 meter inn i avkjøringen fra kanten av stølsvegen og 60 m etter Knippeset i begge retninger. Innenfor frisktsonene skal det ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers vegbanenivå.

For øvrige veger innenfor planområde skal sikttekanten være 4 m inn fra kanten av vegen og 40 m etter vegen i hver retning.

RENOVASJONSOMRÅDE – SP1:

Innenfor formålet kan det kun etableres faste installasjoner som har direkte sammenheng med renovasjonsformålet. Området skal til en hver tid holdes ryddig.

§6 RETNINGSLINJER:

BYGGESKIKK

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i området skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming. Det skal også legges vekt på god terrengtilpassing og tilstrebe løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende vegetasjon. Byggeskikkrettlederen for Vestre Slidre kommune skal gjelde.

HENSYN TIL KULTURMINNER

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp mulige kulturminner, må arbeider straks stanses. Tiltakshaver har ansvar for at kulturseksjonen i Oppland fylkeskommune, blir varslet omgående, i samsvar med §§ 4, 6 og 8 i kulturminneloven av 9. juni 1978.

NETTUTBYGGING

Utbygger av større anlegg skal ta kontakt med nettselskapet for å avklare behov for nettutbygging og utforming av eventuell nettløsning.

Det legges opp til å bygge ut Høyset Panorama med 400 V strømforsyning.

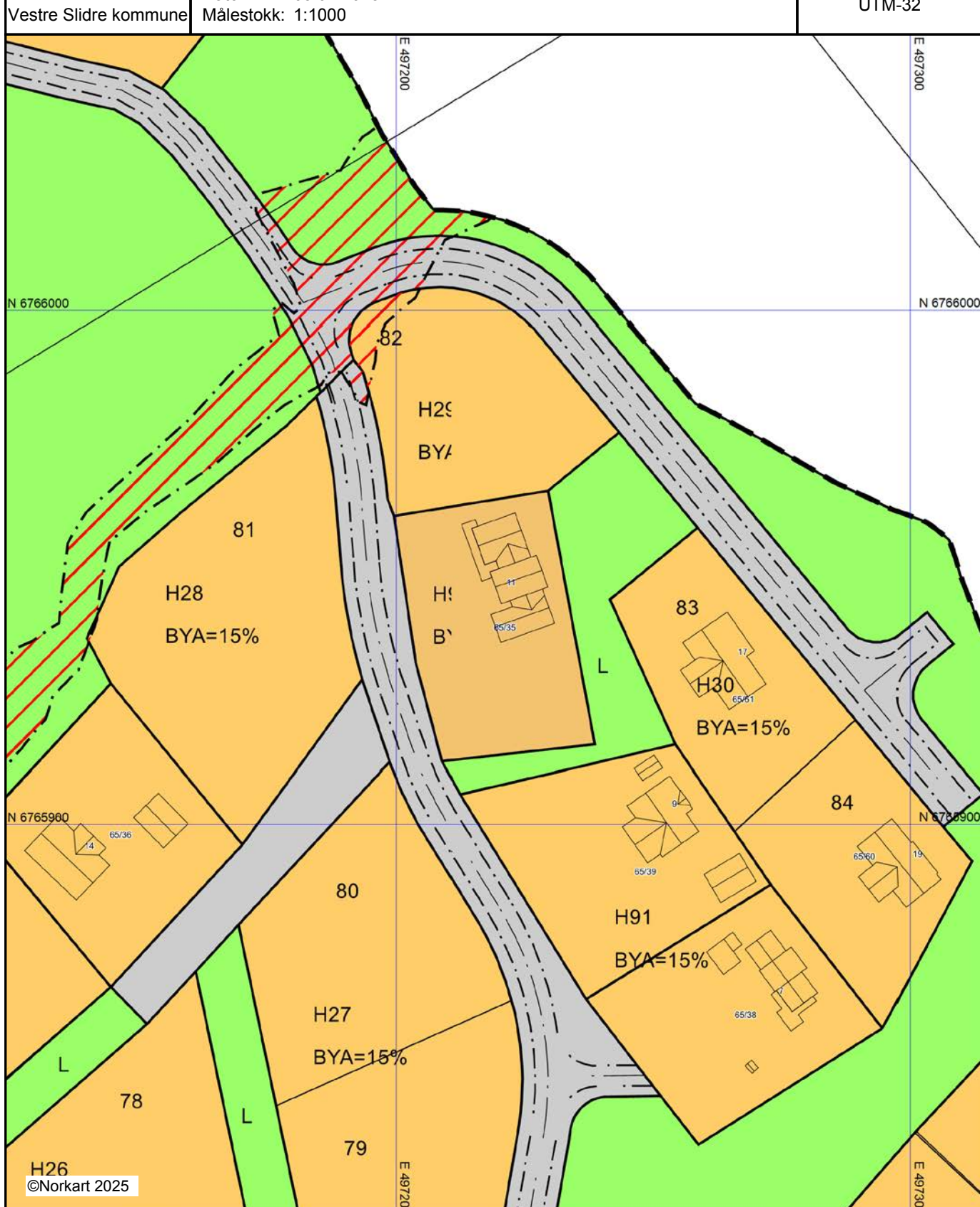


Reguleringsplankart

Eigedom: 65/35
Adresse: Vestre Varpet 11
Dato: 03.07.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §11)
 Fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras
 Veg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområde
 Naturformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)
 Faresone - Flomfare

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Regulert senterlinje

 Regulert kantkjørebane

 Abo Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



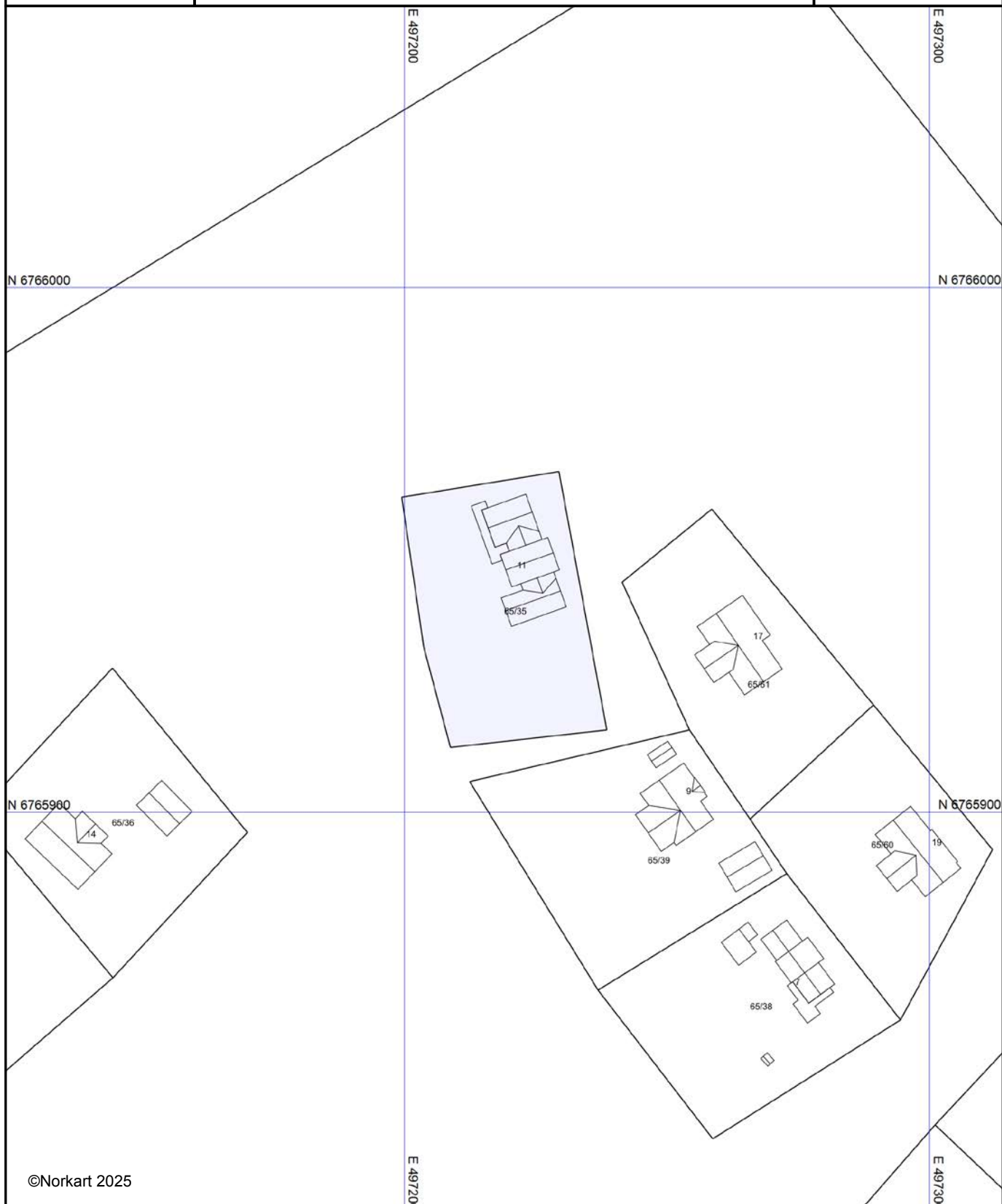
Vestre Slidre kommune

Reguleringsplanforslag

Eigedom: 65/35
Adresse: Vestre Varpet 11
Dato: 03.07.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32





Kommuneplankart

Eigedom: 65/35
Adresse: Vestre Varpet 11
Dato: 03.07.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

 Idrettsanlegg - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål sa

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

 Sikringsone - Andre sikringssoner

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-

 Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Sikringsonegrense

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealmål

Eiendom	3452 65/35		
Utskriftsdato	03.07.2025	Antall datasett	99

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

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

8 Berørte datasett

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

91 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ 100-meter belte kyst
- ✓ Aktsomhetskart for snøskred
- ✓ Ankringsområder
- ✓ Bergrettigheter
- ✓ Dybdedata
- ✓ Faresonekart for flom
- ✓ FKB-arealbruk
- ✓ Flom - aktsomhetsområder
- ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✓ Forurenset grunn
- ✓ Grus og pukk
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Inngrepstrie naturområder
- ✓ Jordkvalitet
- ✓ Korallrev
- ✓ Kulturlandskap - verdifulle
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - SEFRAK
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Låsettingsplasser
- ✓ Marin grense
- ✓ Markagrensa
- ✓ Mulighet for marin leire
- ✓ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✓ Radon
- ✓ Reindrift ekspropriasjon reinkonservasjonsområde
- ✓ Reindrift høstbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonservasjonsområde
- ✓ Reindrift Reinavtaleområde
- ✓ Reindrift reinbeiteområde
- ✓ Reindrift reinkonservasjonsområde
- ✓ Reindrift siidaområde
- ✓ Reindrift trekkleie
- ✓ Reindrift vinterbeite årstidsbeite
- ✓ Skredhendelser
- ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✓ Steinsprang, aktsomhetsområder
- ✓ Stormflo
- ✓ Støysoner Avinors lufthavner
- ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✓ Strategisk støykartlegging veg
- ✓ Tilgjengelighet
- ✓ Trafikkulykker
- ✓ Vannforekomster
- ✓ Verneplan for vassdrag
- ✓ Vindkraft
- ✓ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ✓ Akvakulturlokaliteter
- ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✓ Dyrkbar jord
- ✓ Fiskeplasser redskap
- ✓ FKB-bane
- ✓ Foreslåtte naturvernområder
- ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✓ Grunnvannsborehull
- ✓ Gyteområder
- ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✓ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✓ 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 - Utvalgte
- ✓ Naturvernområder
- ✓ Reindrift beitehage
- ✓ Reindrift flyttleie
- ✓ Reindrift høstvinterbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift oppsamlingsområde
- ✓ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✓ Reindrift reindriftsanlegg
- ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift vårbeite årstidsbeite
- ✓ Skredfaresoner
- ✓ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ✓ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✓ Store fjellskred
- ✓ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✓ Tettsteder
- ✓ Trafikkmengde
- ✓ Turrutebasen
- ✓ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✓ Villreinområder

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	01.07.2025
-------	----------	---------	------------



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

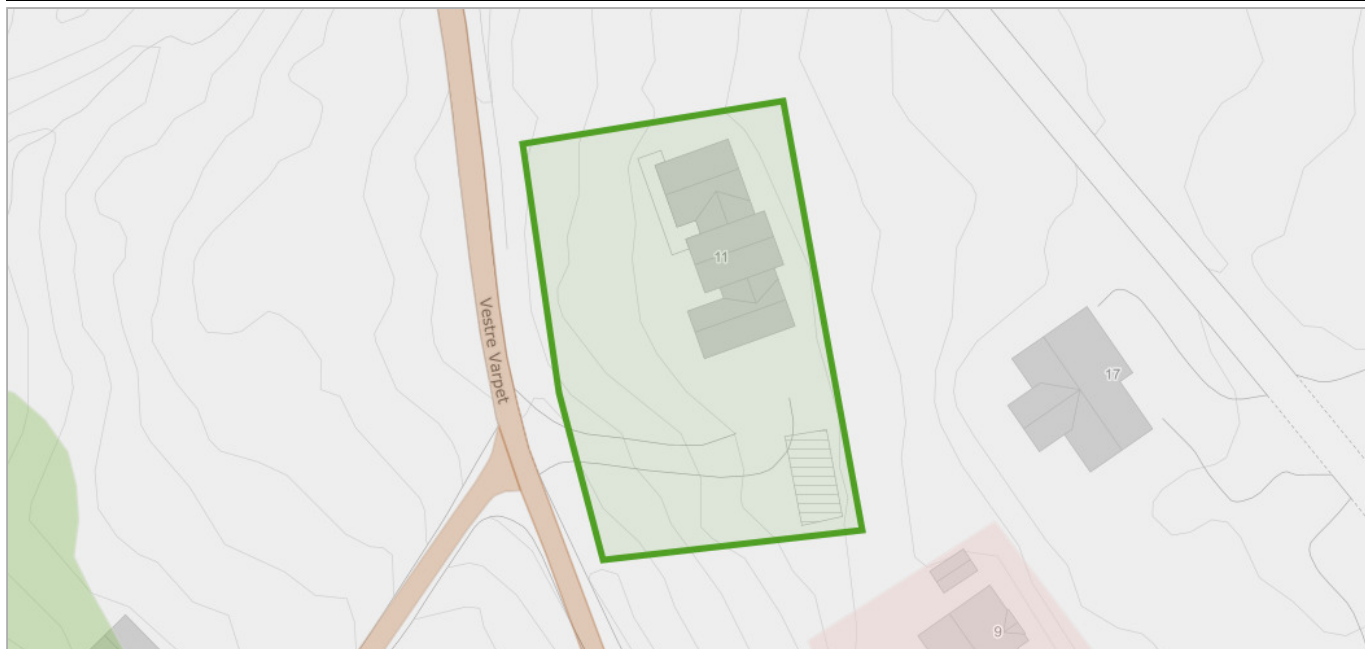
BygningTiltak

Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2017408	300660159	nybygg

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	01.07.2025
-------	----------	---------	------------



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

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

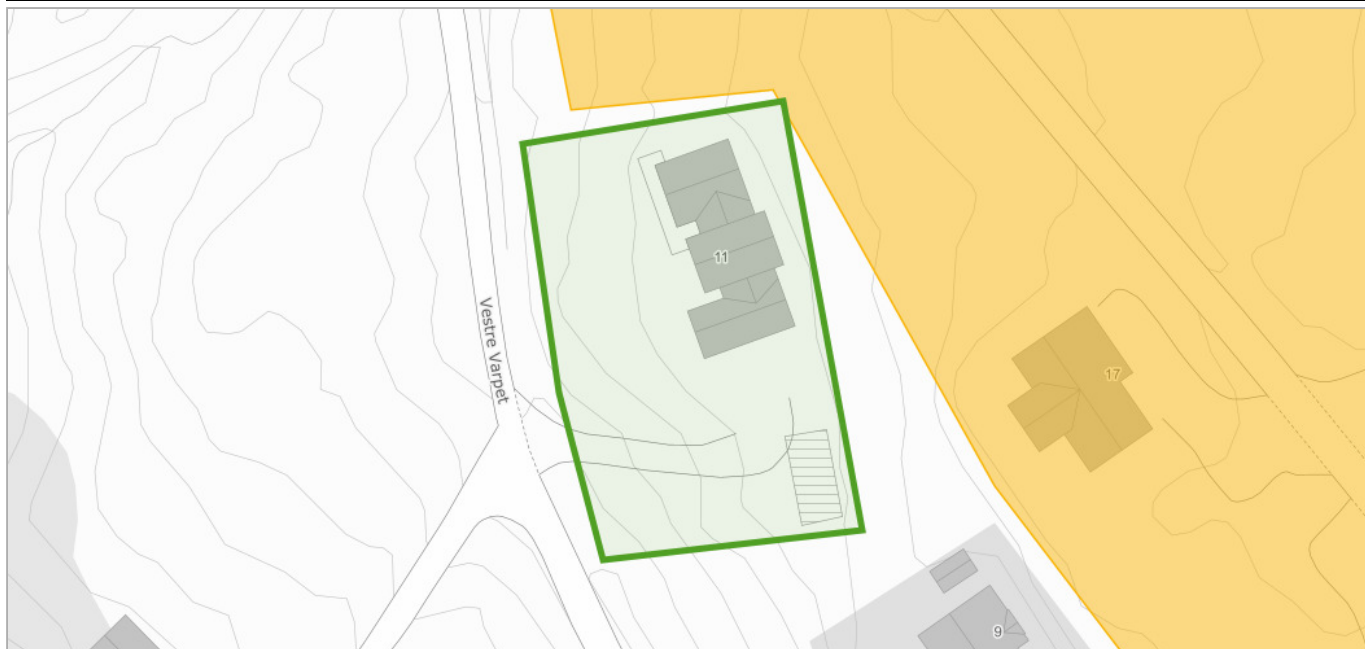
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Torv og myr

Objekter

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

Naturtyper - verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	15.05.2025
-------	-------------------	---------	------------



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.

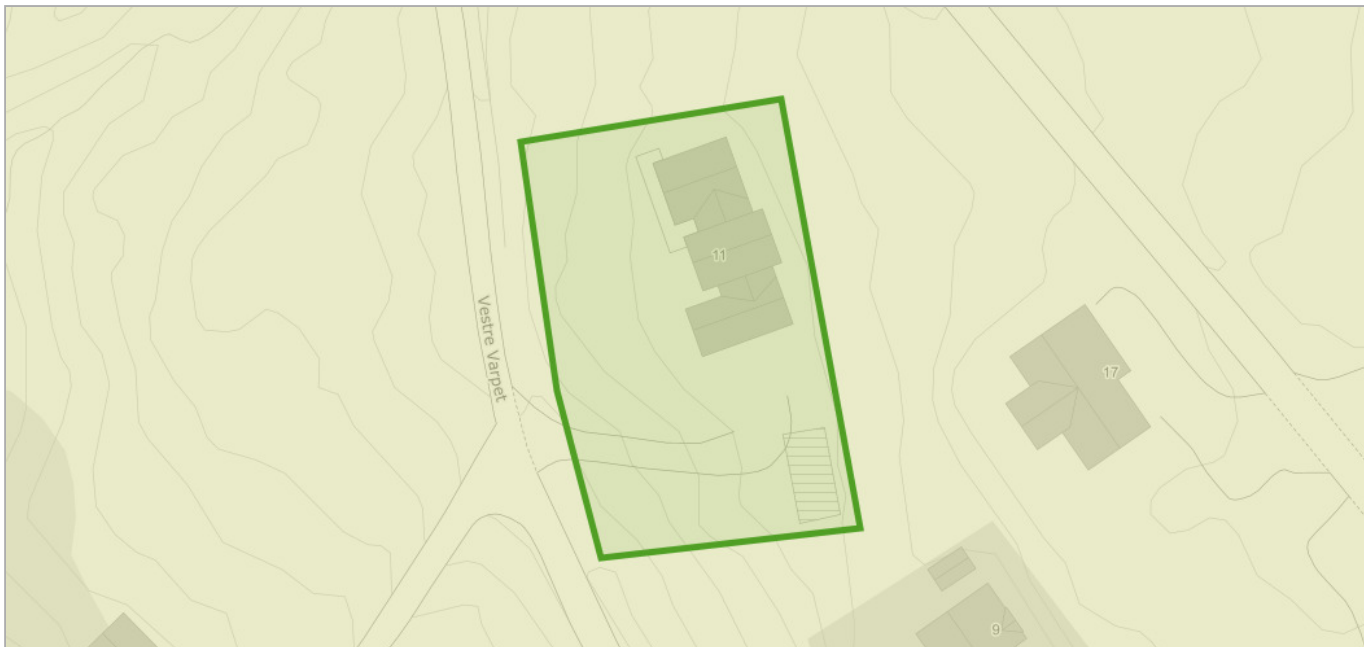
Datasettet er utviklet med tanke på bruk i konsekvensutredninger og arealplaner. Datasettet kan benyttes også i annen arealforvaltning der det er behov for å verdsette naturtypelokaliteter. Datasettet kan i tillegg brukes til temakart, analyser mv.

Objekter

Verdi	Naturtype	Nøyaktighetsklasse	Navn	Faktaark	Faktaark lokalitet
Middels verdi	Boreal hei	Mindre god (> 50m)	Storhoved nord	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-NINFP2110033013)	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2110033013)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	02.07.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

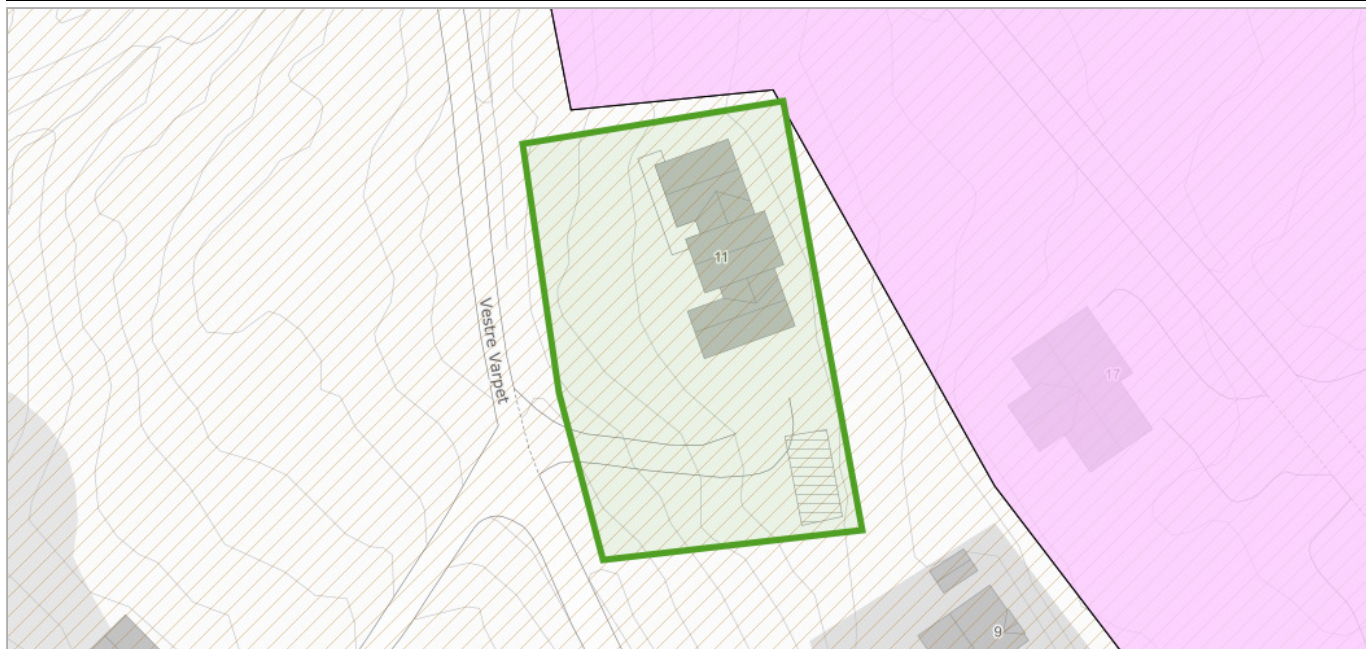
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	29.06.2025
-------	-------------------	---------	------------



Dekningsområde

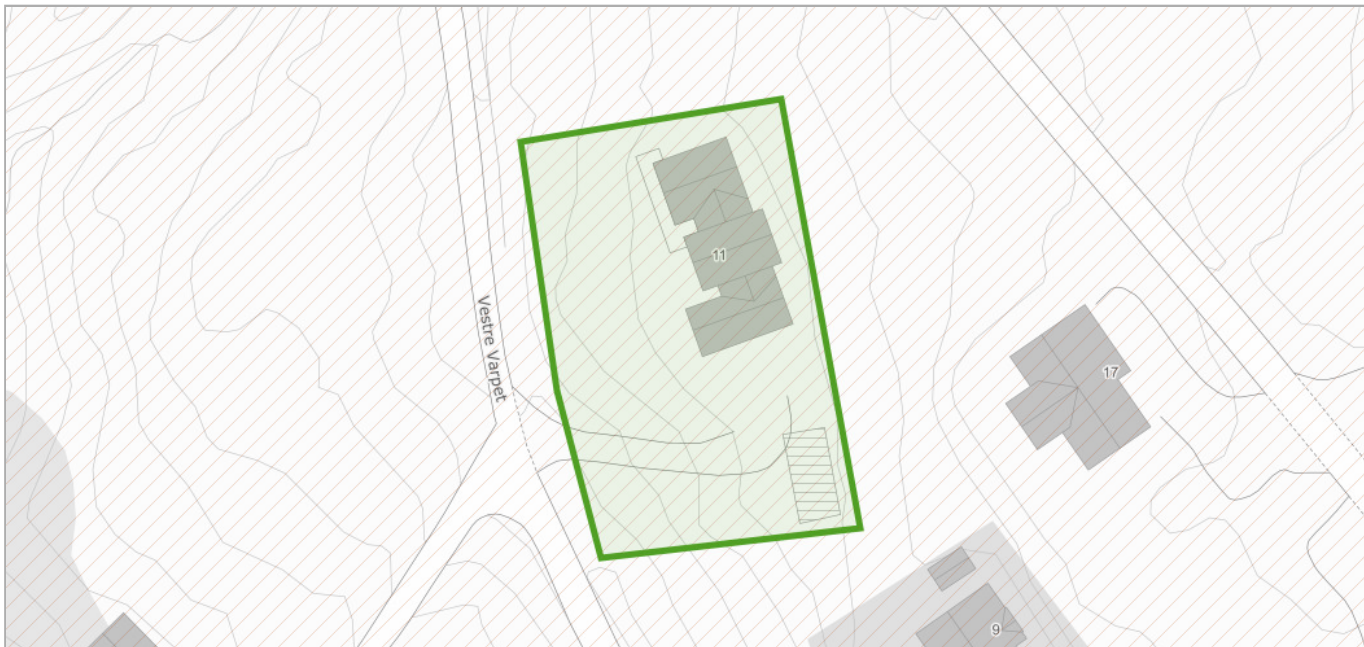
Navn	Kartlegger	År	Antall
Vasetområdet	Rambøll Norge AS	2021	2

Naturtyper

Objekttype	Naturtype	Tilstand	Usikkerhet	Link	Antall
Svært lav lokalitetskvalitet	Boreal hei	sværtRedusert	Nei	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2110033013)	2

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

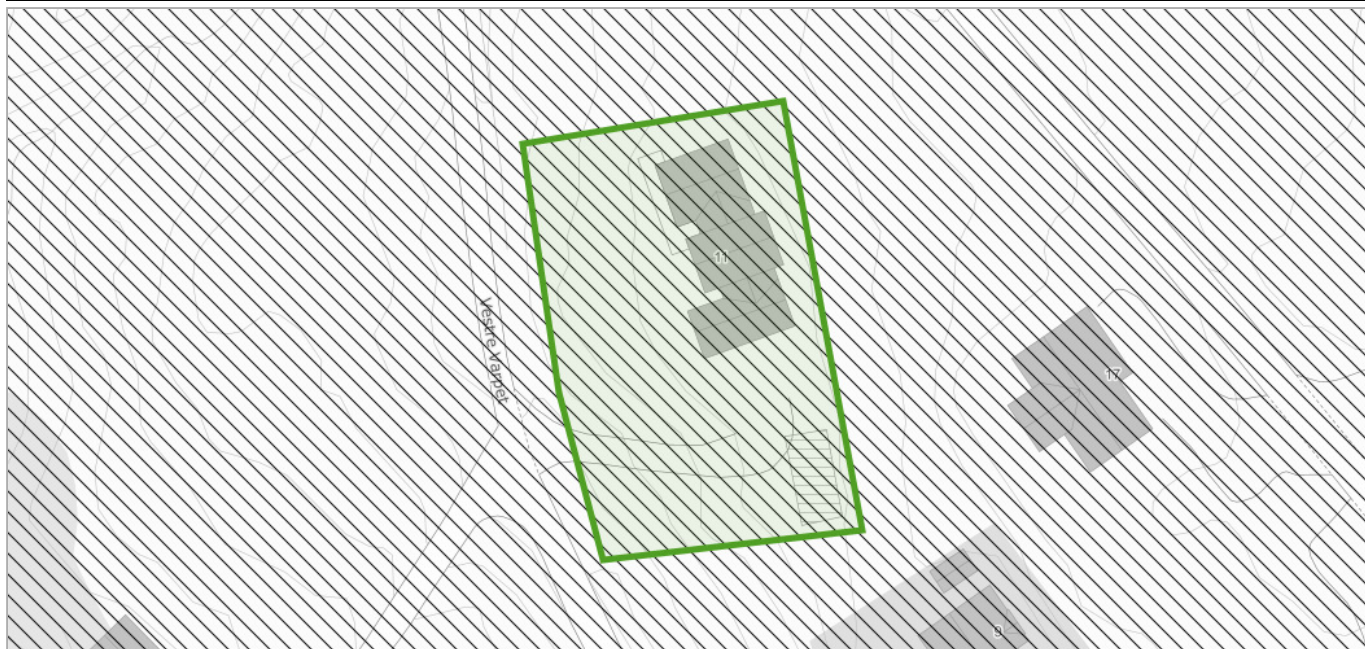


Delfelt vannkraft

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

Kommune Vestre Slidre kommune Teknisk avdeling 2966 Slidre	Ferdigattest etter plan og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1
---	---

Ansvarlig søker (navn, adresse) Timberland Tradisjonslaft AS Harpefoss 2647 Sør-Fron	Tiltakshaver (navn, adresse) Espen Ramsbacher Sarvstigen 10, 18130 Lidingø Sverige
---	---

FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Høyset, 2960 Røn	65	35		

SPESIFIKASJON
Tiltakets/byggets art Hytte

Vedtak fattet av Etatsjef LNT-etat	Vedtak dato 24.06.2002	Saksnr F-119/02
Dato sluttkontroll 31.03.2003	Kontrollansvarlig Timberland Tradisjonslaft AS	

Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).
	(Hytten har ikke innlagt vann - det er ikke montert andre rørinstallasjoner enn bunnledninger for vann/avløp som tilrettelegging for framtidig innlegging av vann)

VESTRE SLIDRE KOMMUNE
Etaten for landbruk/næring og teknisk
ETATSJEF

UNDERSKRIFT		
Sted 2966 Slidre	Dato 05.06.2003	Stempel/underskrift I. Idstad

KOPI SENDT TIL		
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse



Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61345000

Utskriftsdato: 03.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestre Slidre kommune

Kommunenr.	3452	Gårdsnr.	65	Bruksnr.	35	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vestre Varpet 11, 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
Tilsyn-/feiegebyr Fritidsbustad	438,50 kr
Årsoppgjør vatn	362,50 kr
Innbet.forskott vatn hytte	-906,25 kr
Akonto avløp	616,00 kr
Årsoppgjør avløp	462,50 kr
Eiendomsskatt	3 312,40 kr
Renovasjon Hytte	2 157,50 kr
Abonnement vatn - Hytte	3 875,00 kr
Akonto vatn	429,00 kr
Abonnement avløp - Hytte	5 353,00 kr
Innbet.forskott avløp hytte	-1 156,25 kr
Sum	14 943,90 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasjon Hytte	25%	1	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr
Tilsyn-/feiegebyr Fritidsbustad	0%	1	457.00	1/1	0 %	457,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Abonnement avløp hytte	15%	1	5087.60	1/1	0 %	5 087,60 kr
Abonnement vatn hytte	15%	1	4220.96	1/1	0 %	4 220,96 kr
Akonto avløp hytte	15%	10	52.44	1/1	0 %	524,40 kr
Akonto vatn hytte	15%	10	43.24	1/1	0 %	432,40 kr
Eigedomsskatt fritid	0%	4090275	2.00	1/1	0 %	8 180,00 kr
					Sum	21 168,61 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED 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: 03.07.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestre Slidre kommune

Kommunenr.	3452	Gårdsnr.	65	Bruksnr.	35	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld 185803824

Bygningstype Fritidsbolig

Bygningsnummer 15427027

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Ferdigattest

Bruksenhetsadresse Vestre Varpet 11, 2960 RØN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetld 185803824

BruksenhetId	606890488	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300660159	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	Vestre Varpet 11, 2960 RØN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 606890488.

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: 03.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestre Slidre kommune

Kommunenr.	3452	Gårdsnr.	65	Bruksnr.	35	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vestre Varpet 11, 2960 RØN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
19019676	88	14.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	10

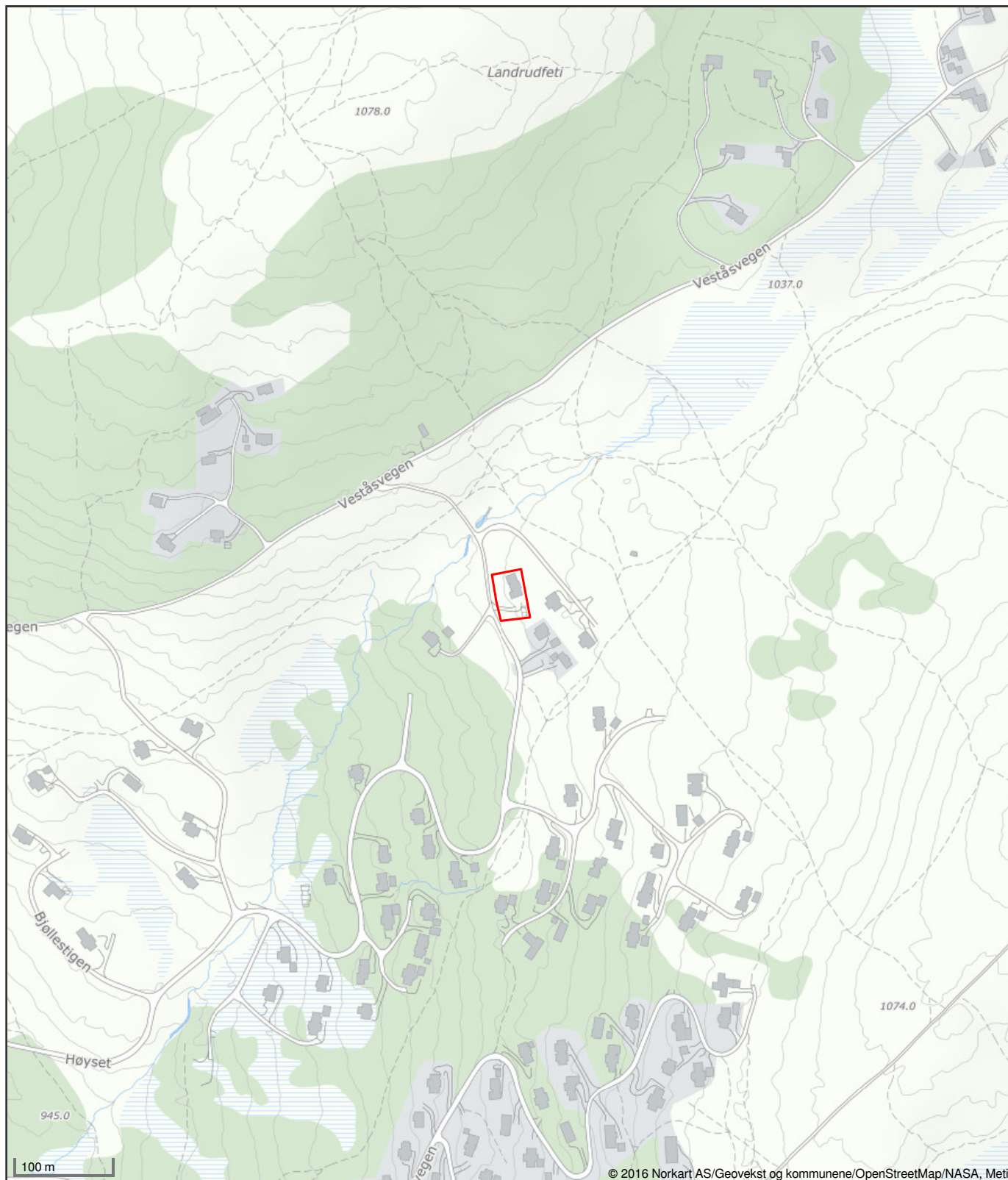
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Oversiktskart for eiendom 3452 - 65/35//



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.

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Sendt: onsdag 9. juli 2025 12:56
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - Vestre Varpet 11

Hei,

Siste tilsyn 13.02.2008, avsluttet uten avvik.
Forbruk 24: 20521 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.

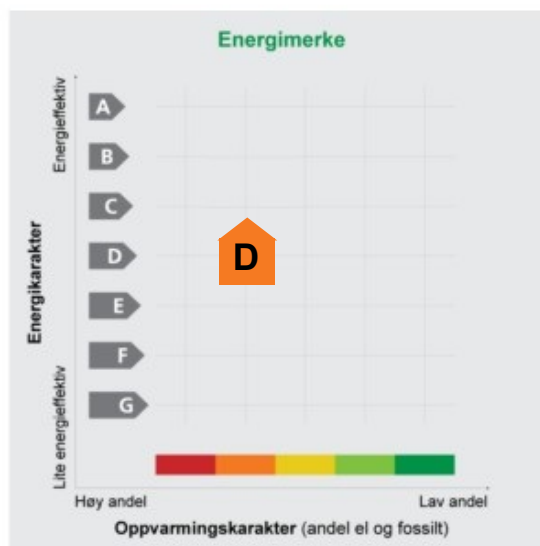
Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: torsdag 3. juli 2025 13.38
Til: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - Vestre Varpet 11

Valdres Energi AS;
Spikarmoen 16
2900 Fagernes

Vår referanse:	Vår saksbehandler:	Telefon:	Vår dato:
1201250085	Tove Berg	906 05 487	03.07.2025

Adresse	Øvre Høyset 22
Postnr	2960
Sted	RØN
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	65
Bnr.	35
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	15427027
Bolignr.	H0101
Merkenr.	e4679090-16f8-4d08-ae89-ef9ef187dc7f
Dato.	28 Sep 2022

Innmeldt av *****



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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Skatteetaten

Dato
02.07.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3452 VESTRE SLIDRE

Gnr 65 Bnr 35 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Vestre Varpet 11, 2960 RØN

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 1 522 435

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 65, Bruksnummer 35 i 3452 VESTRE SLIDRE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

03.07.2025 kl. 13.30

Oppdatert per

03.07.2025 kl. 13.28

Adresse(r) :

Gateadresse: **Vestre Varpet 11**

Gatenr: **1196**

Kommune: **VESTRE SLIDRE**

Postkrets: **2960 RØN**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/1057233-1/200 15.11.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 4 800 000

Omsetningstype: Fritt salg

GREINA LARS

FØDT: 17.01.1956 IDEELL: 1/2

GREINA TOVE BRITT ØRBECK

FØDT: 18.06.1957 IDEELL: 1/2

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/725524-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2002/772-2/21 20.02.2002 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**

Bestemmelse om gjerde

2025/725524-1/200 25.06.2025 **PANTEDOKUMENT**

12:58

Beløp: NOK 7 080 000

Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS

ORG.NR: 979 870 167

ELEKTRONISK INNSENDT

2025/725524-2/200 25.06.2025 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**

12:58

SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 03.07.2025 13:30 - Sist oppdatert 03.07.2025 13:28

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

Side 1 av 2

Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2001/5250-1/21 05.12.2001 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3452 GNR: 65
BNR: 1

2020/129190-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0543 GNR: 65 BNR: 35

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2002/772-3/21 20.02.2002 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 65 BNR: 1

2002/772-4/21 20.02.2002 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 64 BNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 64 BNR: 217
Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 64 BNR: 219
Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 64 BNR: 223
Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 64 BNR: 224
Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 64 BNR: 225
Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 64 BNR: 226
Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 64 BNR: 227
Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 64 BNR: 228
Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 64 BNR: 229
Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 64 BNR: 230
Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 66 BNR: 52
Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 66 BNR: 59
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Returmer		TINGLYST		Skjøte ¹⁾	
		20 FEB. 2002			
Doknr. 772 Tinglyst: 20.02.2002 Emb. 021 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		VALDRES TINGRETT DAGBOKNR.: 772		Kfr.	
Opplysni.					
1. Eiendommen(e) ²⁾					
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0543 Vistula	65	35			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja			Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja		
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja			Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhets					
☐ 1. Bebygg ☒ 2. Ubebygg					
Bruk av grunn					
☐ Bolig- ☒ Fritids- ☐ Forretning/ ☐ Industri ☐ Landbruk ☐ Off. vei ☐ Annet					
Type bolig					
☒ FB enebolig ☐ TB bolig ☐ RK kjede ☐ BL leilighet ☐ AN Annet					
2. Kjøpesum					
Kr 300.000,-				Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei	
Omsetningstype					
☒ 1 Fritt salg ☐ Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro- ☐ 4 Tvangs- ☐ Skifte- ☐ 8 Annet					
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.					
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾					
Kr 300.000,-					
4. Overdras fra					
Fødselsnr./Org.nr.	Navn				Ideell andel
080360	Amund Symeon P. Semulung				100%
5. Til					
Fødselsnr./Org.nr.	Navn				Fast bosatt i Norge
150.458	ESPEN RAMSBACHER				☒ Ja ☐ Nei
20.1.259	ANNE KRISTINE RAMSBACHER				☒ Ja ☐ Nei
					☐ Ja ☐ Nei
					☐ Ja ☐ Nei
6. Særskilte avtaler					
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses					
Uegret i h.t. tinglyst avtale om adkomst til hyttefelt på 65/1 fra Vistulaeggen Innkjøring i h.t. grunnseierlagets bestemmelse. Det gis hermed egret over eiendom 64-3 tilhørende Amund og Anne Semulung					



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

Oslo 26/10-2001

Kjøpers/erverters underskrift

[Handwritten signature]

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

ESPER RANSEBACHER

ANNE KRISTINE RANSEBACHER

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Oslo 23.10.01.

Utsteders underskrift ⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[Handwritten signature]

ANNE SYNNVOLD P. SEHELENG

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[Handwritten signature]

HAUS A. BRANDSDAL

Adresse

2918 Ulne.

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[Handwritten signature]

KJELL MÆRE

Adresse

2918 ULNE

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾		
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?		
☐ Ja	☒ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
☐ Ja	☒ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?		
☐ Ja	☒ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Hjemmelshavers underskrift		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
		Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. vitneunderskrift		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse		
2. vitneunderskrift		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse		

Noter:
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/registrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Nabolagsprofil

Vestre Varpet 11

Høyde over havet

1016 m



Offentlig transport

Vaset bru Linje 308	11 min 6.5 km
Brennabu Linje 308	12 min 7.5 km

Avstand til byer

Fagernes	30 min
Gjøvik	1 t 52 min
Hamar	2 t 24 min
Oslo	3 t 10 min
Skien	205.8 km
Bergen	209.4 km
Trondheim	277.4 km

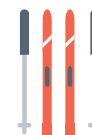
Ladepunkt for el-bil

Kople Joker Vaset	11 min
Vasetgrenda	12 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 70 m
- 143 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Vaset skiheiser
- Kjøretid: 13 min
- Skitrekk i anlegget: 3



Aktiviteter

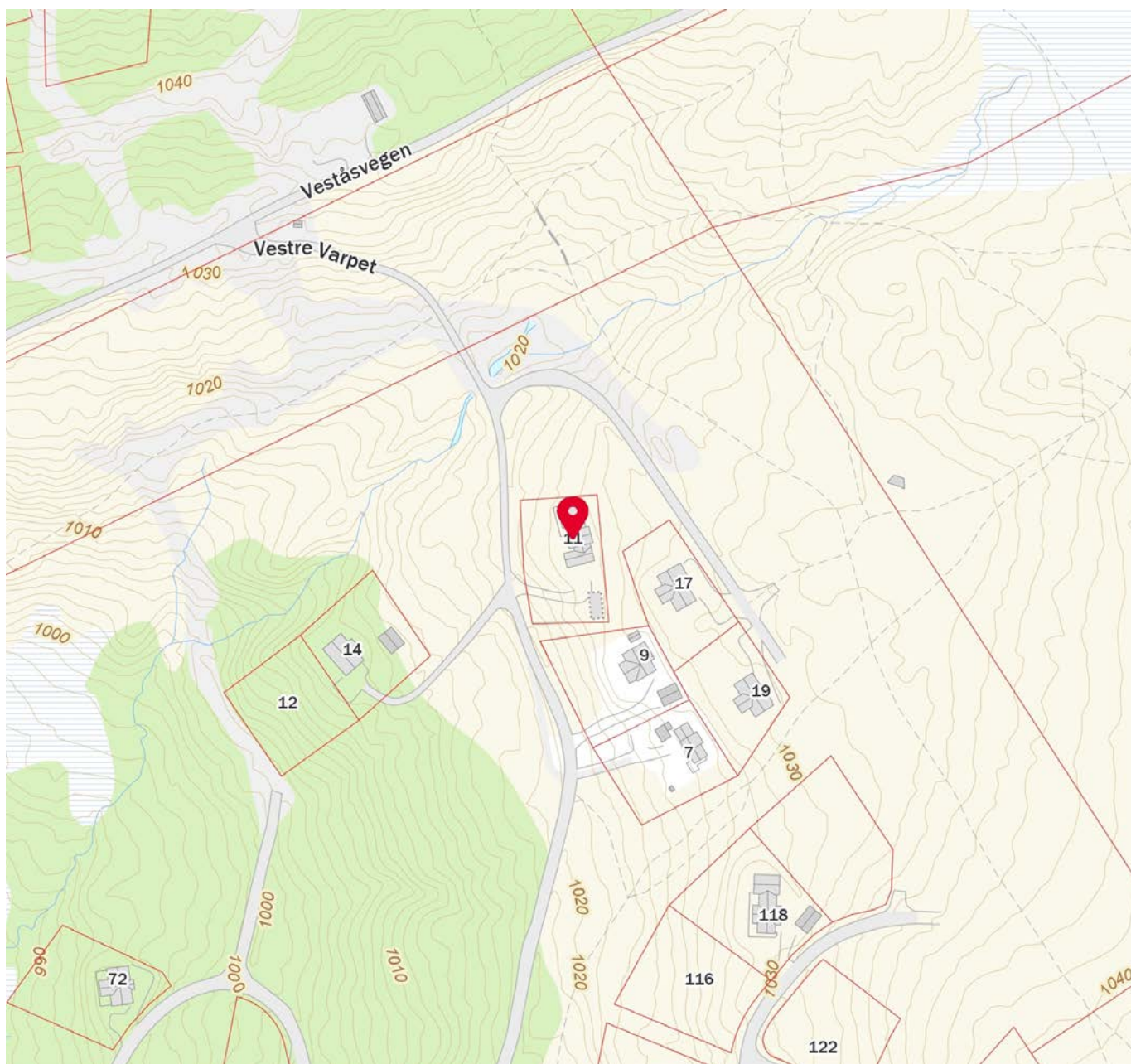
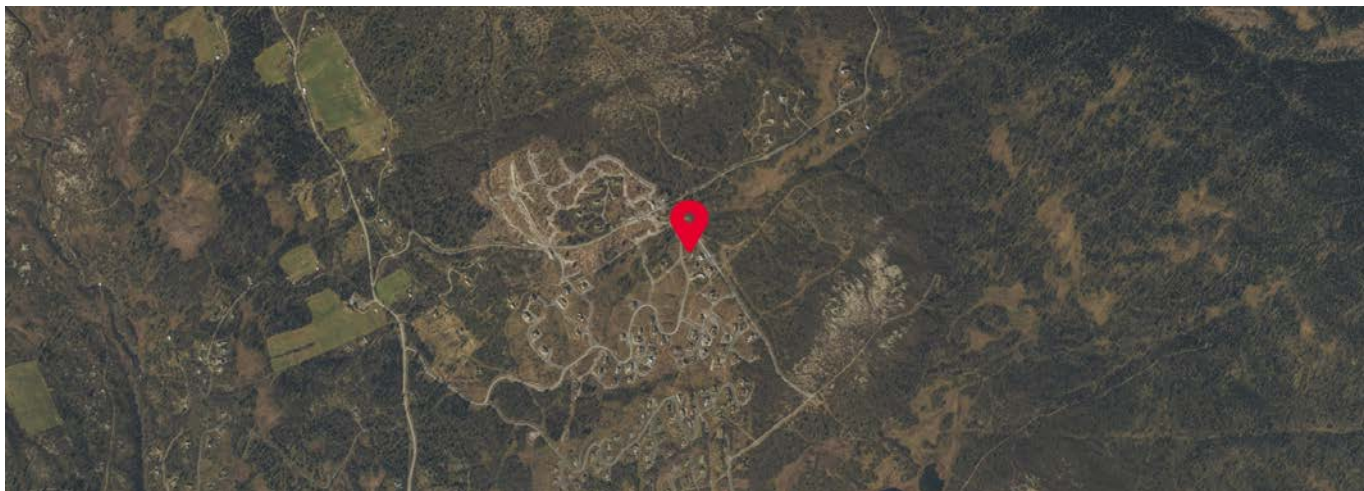
Valdres Folkemuseum	29 min
Fagernes kulturhus	31 min
Lomen Stavkyrkje	31 min
Høre Stavkyrkje	36 min

Sport

Brennabu leirskule ballplass Ballspill	12 min 7.6 km
Ulnes idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	21 min 14.5 km
Valdres Treningssenter	31 min

Dagligvare

Joker Vaset PostNord, søndagsåpent	11 min 6.5 km
Kiwi Røn Post i butikk	20 min 14.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vestre Varpet 11
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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre