

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 1 890 000,-
Omkostn.: Kr 48 640,-
Total ink omk.: Kr 1 938 640,-
Selger: Tone Cicilie Danielsdatter

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 57/98 kvm
Tomtstr.: 4062.7 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 57, bnr. 15
Oppdragsnr.: 1201260005

Hyttetun med idyllisk beliggenhet i naturskjønne omgivelser, ca. 950 moh.

Denne fine eiendommen ligger på Viksyndin ved foten av Syndisfjellet og sørenden av vannet Sørre-Syndin i Vestre Slidre kommune.

"Bjørkhaug" som eiendommen heter, ligger åpent og solrikt til ca. 950 moh. med panoramautsikt til bla. Ålfjell, Grønnsenknippa, Bukonofjellet, Gilafjellet, Grindane og utover Sørre Syndinvannet. Med sin idylliske beliggenhet midt i et vakkert turområde ligger alt vel til rette for opplevelsrike dager på fjellet.

Eiendommen består av koselig hytte, anneks og bod i tradisjonell stil på ei stor eiertomt. Hytta har lett helårs adkomst, gode løsninger og alle fasiliteter. På grunn av alderen på hytta, er det likevel behov for noe renovering og oppgradering.

I Liastølvegen 64 kan du finne roen og nyte stillheten og det gode liv til fjells!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	81
Komunal informasjon	87
Info fra VKR	120
Energiattest	121
Formuesverdi	122
Grunnbok	123
Dagbok	125
Nabolagsprofil	127
Andre vedlegg	129
Budskjema	135

Om Liastølvegen 64

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 kvm

BRA - e: 41 kvm

BRA totalt: 98 kvm

TBA: 25 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 kvm Vindfang, stue, kjøkken, bad og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 kvm Terrasse.

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 41 kvm Bod, utedo, stue/kjøkken, gang, disponibelt rom og soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 kvm Terrasse.

Ikke målbare arealer

Bod. Ikke målbart areal pga skråtak/lav takhøyde og gulvareal er målt til 5 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4062.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt i skrående terreng med gress rundt hytte, ellers naturtomt beliggende fjellterreng ved spredt lauv/barskog ca 950 m.o.h.

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 mørkegrønne.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Viksyndin ved foten av Syndisfjellet og sørenden av vannet Sørre-Syndin i Vestre Slidre kommune.

"Bjørkhaug" som eiendommen heter, ligger åpent og solrikt til ca. 950 moh. med

panoramautsikt til bla. Ålfjell, Grønnsenknippa, Bukonofjellet, Gilafjellet, Grindane og utover Sørre Syndinvannet. Med sin idylliske beliggenhet midt i et vakkert turområde ligger alt vel til rette for opplevelsesrike dager på fjellet. Turterrenget passer godt for alle, også for små barneføtter.

Bare en halvtimes gåtur unna ligger Syndinfjellet med en fantastisk panorama utsikt utover Mellane, Beitostølen, Grindafjellet, Gilafjellet, Bukonofjellet, Skogshorn og langt inn i Jotunheimen. Av øvrige turmuligheter kan vi nevne Grønsennknippa som er et kjent og kjært turmål i området, men ta gjerne turen til Bukono, Gråkampen eller Gilafjellet også. Mulighetene er mange, for her er det stier i fint og variert terreng.

De mange stølsveiene i området er et eldorado for alle sykkelinteresserte, og den kjente "Mjølkevegen", sykkelruta fra Gudbrandsdalen over til Hallingdal, går like forbi.

Området byr også på milevis med flotte, oppkjørte skiløyper. Nærmeste skiløype finner du ca. 300 m fra hytta, og denne er en del av et omfattende løypenett som strekker seg over Veståsen og til bl.a. Vaset. Besøk gjerne Syndinstøga på Midtre Syndin og nyt et spennende måltid, som er kjent for å være en opplevelse i seg selv.

For den som ønsker alpint, tar det ca. 25 min. å kjøre til Vaset og Vaset Skiheiser som er et hyggelig anlegg for hele familien. Senteret har 3 heiser, 9 nedfarter, snowboardpark og et eget 100 m barnetrekk. Skisenteret tilbyr også aking med proffkjelker ned den 1200 meter lange akebakken. Anlegget har snøkanoner, belysning og kafe. Skisenteret passer godt for hele familien, slik at alle kan ha en trivelig dag i bakken. Skulle en ønske andre og større utfordringer er det ca. 45 km til Beitostølen og ca. 58 km Hemsedal.

På Vaset kan du gjerne nyte gode måltider på Gomobu Fjellstue, eller besøke Vasetstølen som tilbyr tradisjonsrik mat. På Sekskanten Kro og Pub, samles mange til hyggelige kveldsstunder. Vasetssenteret er en innbydende Jokerbutikk med et imponerende utvalg av dagligvarer, mange lokale kvalitetsprodukt, jernvare m.m. Butikken er åpen syv dager i uka, året rundt, og har et meget godt servicetilbud. Nær Vasetssenteret er det også en fin Intersportforretning.

Med store fjellområder beliggende i Statsalmenningen, er det også muligheter for både stangfiske og småviltjakt. Se gjerne Vestre Slidre Fjellstyre sin hjemmeside: <https://www.vestre-slidre-fjellstyre.no> for mer informasjon. Båt og kano kan leies på Vaset.

Med hytte på Sørre Syndin vil alt ligge tilrette for opplevelsesrike dager i klar, frisk fjelluft!

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Hytte, anneks og bod.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte:

Byggeår: 1974

Tilbygg / modernisering:

2010: Modernisering: Skiftet vinduer

2014: Modernisering: Vannkilde med grunnboring

Standard :

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

Vedlikehold :

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

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen består av pappshingel og asfaltpapp lagt over eldre tekking. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da adkomst til takflaten ikke var mulig på befaringsdagen grunnet snødekke.

Nedløp og beslag: Montert takrenner av stål ved inngang, ellers uten takrenner.

Det er begrenset mulighet for vurdering av takrenner, beslag, takstige, etc. fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterligere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.

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

Takkonstruksjon/Loft: Saltakkonstruksjon med sperrer.

Vinduer: Koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre glass. (opplyst om skiftet vinduer i 2010).

Dører: Hovedytterdør i staldør av tre, adkomst til vindfang.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse ved inngangsparti på 18 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 60 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 100 mm i hele rommet.

Pipe og ildsted: Teglsteinspipe.

Montert vedovn i kjøkken med ubrennbar plate på gulv.

Åpen plassmurt peis med malt pusset utførelse og murstein plassert i stue, bakvegg/grue i støpejern.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Opplyst om foretatt tilsyn og feiing sist i 23.08.2024.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

Fuktsikring og drenering: Det er ikke synlig drenering.

Grunnmur og fundamenter: Fundamentert med ringmur av betong.

Fundamenteringsmetode eller grunnforhold er ikke mulig å inspisere pga snødekke og terrasse. Tilstandsgrad satt kun utifra synlige betraktning og alder, anbefales ytterligere inspeksjon når konstruksjonen er snøfri.

Terrengforhold: Tomt i skrående terreng med gress rundt hytte, ellers naturtomt beliggende fjellterreng ved spredt lauv/barskog ca 950 m.o.h.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft. Det er privat grunnboret brønn.

Septiktank: Septiktanken er av glassfiber.

Anneks:

Byggeår: 1974

Tilbygg / modernisering:

Modernisering:

- Overbygd inngangsparti
- Skiftet tak med tretak og tilhørende beslag
- Drenert og isolert rundt mur

Standard :

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

Vedlikehold :

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

Anneks med stue/kjøkken, gang, soverom, bod og utedo.

Fundamentert med grunnmur av betong.

Trebjelkelag med stubbeloft over kryprom i anneks-del og uisolert av uthusdel.

Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel.

Saltakkonstruksjon med takstoler, tekket med tretak og montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Koblede 1+1-lags vindu og sprosser i ytre glass fra byggeår.

To ytterdører av tre i stalldør, adkomst til stue/kjøkken og bod.

Terrasseplating oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

Innvendig lakkert heltregulv, trepanel på vegger og himling.

Kjøkkeninnredning i heltre med spiler i fronter og heltre benkeplate, koketopp og ventilator.

Plassbygd seng på soverom.

Oppvarming med strøm og vedfyring.

Elementpipe i lettklinker, tilkoblet kombinert parafin/vedovn i stue/kjøkken og ubrennbar plate på gulv.

Elektrisk oppvarming med panelovn.

Naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegg.

Biotoalett med utedo og tank med tømning utvendig.

Det er registrert avvik av betydning på bygning som er fratrasket i teknisk verdi, for ytterligere vurdering bør det foretas tilstandsvurdering.

Bod:

Byggeår: 2015

Standard :

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

Uthus med bod. (tidligere bygget/benyttet som et hundehus)
Oppført i laft, bindingsverk i front med stående bordkledning. Fundamentert med pilarer av betong. Skråtakkonstruksjon med sperrer, tekket med tretak. Ytterdør av tre.

Det er registrert avvik på bygning som er fratrasket i teknisk verdi, for ytterligere vurdering bør det foretas tilstandsvurdering.

Nedenfor følger informasjon om forhold på eiendommen som har fått TG 2:

Nedløp og beslag:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er ikke etablert forkantbeslag eller takrenner, med unntak av ved inngangspartiet. Det bør etableres slike beslag og takrenner for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann.

Det mangler snøfanger i gangsonen.

Konsekvens/tiltak: Stigetrinn for feier må monteres. Det bør etableres forkantbeslag og takrenner for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann vekk fra bygningsskroppen, samt montere snøfanger i gangsonen.

Manglende tiltak kan føre til vannskader på grunnmur og fasade.

Veggkonstruksjon:

Det er værslett/oppsprukket trevirke/trepaneler. Stedvis er det bemerket glipper i lusing/musetetting, og det anbefales en gjennomgang av disse områdene. Konstruksjonen er fra byggeåret, og det bør vurderes etterisolering samt etablering av lufting.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas en gjennomgang av områder med glipper i lusing/musetetting for å tette åpninger og hindre inntrenging av skadedyr, ukjent tilstand i lukkede konstruksjon og måp hensyntas.

Videre bør det vurderes etterisolering og etablering av bedre lufting for å redusere risikoen for varmetap og fuktskader i konstruksjonen.

Vinduer:

Vinduer er funksjonstestet ved stikkprøver, men det er enkelte vinduer er vanskelig å åpne / lukke og avvik på vindu er registrert i stue.

Konsekvens/tiltak: Vinduer som er vanskelige å åpne/lukke må justeres/utbedres for å sikre god funksjon og brukervennlighet. Men årsaksammenheng er setninger/skjevheter i bygning der tiltak av oppretting/fundamentering som er om,talt i annet punkt må utbedres før tiltak/justering av vindu. Det er fare for skade på vinduer om ikke tiltak foretas.

Dører:

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Ytterdør har riper/slitasje på dørblad. Utettheter med skjevheter i overgang dørblad/karm, der dørblad henger/tar i karm. Noe løs i låsemekanismen.

Konsekvens/tiltak: Ytterdøren bør justeres og utbedres for å sikre tetthet og funksjon, samt repareres for riper og slitasje. Låsemekanismen/håndtak bør byttes.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt varmetap, kald trekk og videre slitasje på dør og karm.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det er behov for vedlikehold av terrassegulvet.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri. Det bør utføres nødvendig vedlikehold av terrassegulvet og å unngå videre forringelse.

Overflater:

Slitasje på overflater. Forventet levetid er opp mot oppbrukt, og utskifting eller oppgradering av overflater/bygningsdeler bør vurderes, selv om bygningsdelen fortsatt fungerer.

Det er stedvis fuktskjolder i himling, vegg og rundt pipestamme. Ved fuktmåling ble det ikke registrert fuktutslag.

Det er registrert skjevheter i bygningen, som skyldes grunnforhold/fundamentering. Dette har ført til skjevheter i gulv, vegger og tak, samt stedvis glipper mellom gulv/gulvlist og utettheter i overgang mellom delevegg fra soverom til kjøkken som følgeskade av setningskader i bygningen. Oppretting må foretas.

Det er glipper i skjøt mellom not og fjær på trepanel i vegg, synlig skjøtet kledning og

sprukket kledning, samt glipper rundt åsgjennomføringer.

Det er spor etter mus/smågnagere. Nærmere undersøkelse og tiltak anbefales.

Tilstanden til lukkede konstruksjoner er ukjent.

Konsekvens/tiltak: Overflater bør utbedres eller skiftes, da slitasje og oppbrukt levetid kan medføre økt risiko for ytterligere skader og redusert bokomfort, men tiltak med oppretting av bygning omtalt i annet punkt bør foretas før tiltak.

Fuktskjolder i himling, vegg og rundt pipestamme bør følges opp med ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader, selv om det ikke ble målt fukt ved befaring.

Skjevheter i bygningen og glipper mellom bygningsdeler bør rettes opp for å hindre videre setningsskader og sikre konstruksjonens stabilitet. Ubehandlete skjevheter kan føre til økte bygningsmessige skader over tid.

Glipper i skjøter og rundt åsgjennomføringer bør tettes for å forhindre trekk, varmetap og mulig inntrenging av skadedyr.

Spor etter mus/smågnagere må undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre inntrenging og skade på konstruksjonen. Tilstanden til lukkede konstruksjoner er ukjent, noe som gir økt risiko for skjulte skader.

Andre innvendige forhold:

Magnetlås på skapdør til et soverom mangler og skjevheter av dør gjør at dør ikke lukker seg.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres ny magnetlås og eventuelt justeres døren slik at den kan lukkes ordentlig.

1.etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak: Konstruksjoner må kontrolleres ved renovering av våtrom.

1.etasje - Kjøkken - Overflater og innredning:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres.

Fuktsikring og drenering:

Det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren, på grunn av alder/referansenivå ble dette ikke etablert utifra byggeår.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende fuktsikring kan føre til økt fare for fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler. Må holdes tilsyn i kryprom og terrengfall mot mur er avgjørende.

Septiktank:

Eier har opplyst om foretatt tømmning nylig, og det er foretatt kontroll av anlegg fra rørlegger da mulig innsig/begrenset fall på avløpsledning, anbefaler opplysninger fra kontroll med rørlegger.

Konsekvens/tiltak: Anbefales kontroll av rørlegger fremlegges for tilstrekkelig tilstandsvurdering.

Nedenfor følger informasjon om forhold på eiendommen som har fått TG3:

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Taktekking er preget av elde og slitasje, har oppnådd sin forventede levetid og bør skiftes.

Vindskiene er slitte, med innslag av råte.

Opplyst om lekkasje på tekking med utettheter rundt spiker ifølge eier, lokalt utbedret.

Konsekvens/tiltak: Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. Taktekkingen og undertaket bør skiftes for å unngå lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

Vindskiene bør også utbedres / skiftes for å hindre videre skadeutvikling.

Takkonstruksjon/Loft:

Fra luke i himling på soverommet ble deler av takkonstruksjonen inispisert. Det ble bemerket at luken ikke er isolert, og at det er begrenset isolering og lufting i konstruksjonen generelt. Dette gir økt risiko for kondens og isdannelse, spesielt siden konstruksjonen opprinnelig ikke var oppført med strøm, men dette er senere ettermontert. Vedvarende oppvarming kan føre til at nullpunktet i konstruksjonen flytter seg, noe som kan medføre kondensering i takkonstruksjonen.

Det er registrert synlige fuktskjolder på enkelte sperrer og i himlingen. Fra utvendig takfot ble det observert is, noe som indikerer kondensproblematikk i konstruksjonen.

Tiltak på konstruksjonen bør vurderes samtidig med eventuelle arbeider på taktekingen.

Det er funnet spor etter mus/skadedyr. Det anbefales nærmere undersøkelse og eventuelle tiltak, da tilstanden i lukkede konstruksjoner er ukjent.

Det er også registrert skjevheter i takkonstruksjonen, som kan ha sammenheng med setningsskader fra fundamenteringen.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres bedre isolering og lufting av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens, isdannelse og fuktskader.

Tiltak bør utføres samtidig med utskifting av taktekking.

Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av skjevheter og eventuelle setningsskader fra fundamenteringen, samt for å kartlegge tilstand i lukkede konstruksjoner.

Tiltak mot mus og andre skadedyr bør også iverksettes for å hindre ytterligere skader.

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og ytterligere skade.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det store skjevheter i bygning der setninger fra grunnforhold/fundamenteringsmetode har forplanetet seg videre til bygning med bla. er glipper mellom gulv/gulvlist stedvis og glipper på delevegger overgang himling, samt setning/press på gulv mot peis.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til de store skjevhetene og vurdere nødvendige utbedringstiltak.

Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan dette medføre økt risiko for ytterligere setninger, konstruksjonsskader, samt problemer med bruk og innredning av rommene.

Pipe og ildsted:

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Manglende plate på gulv under peis i stue, da avstanden fra grue til brennbart materiale på peisen er for kort i henhold til gjeldende krav.

Det er påvist sprekk i pipe.

Røykrør og sotluke er plassert i samme høyde. Høyden på røykrøret fra ovnen bør endres for å oppfylle forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det bør monteres ildfast plate på gulvet under peisen i stuen for å oppfylle krav til avstand fra brennbart materiale og redusere brannrisiko.

Sprekk i pipe må utbedres for å hindre røyk- og branngjennomgang, samt sikre trygg bruk av ildstedet og årsak er setning i bygg som må hensyntas.

Høyden på røykrøret fra ovnen bør justeres slik at det tilfredsstiller gjeldende

forskriftskrav, for å sikre korrekt trekk og redusere risiko for røyklekkasje.

Det anbefales kontroll og eventuelt ytterligere undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier for å avdekke eventuelle skjulte feil og sikre forskriftsmessig utførelse.

Krypkjeller:

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er registrert symptomer på og er mistanke om skader på konstruksjoner i krypkjelleren. Fra luke i gulv på kjøkken ble det registrert manglende stubbeloft som var råten å lå på bakken og åpen isolasjon, synlig lå deler av isolasjon og stubbeloft nede på terreng der det var fukt i konstruksjonen. Det er råteskader i nedre del av bærekonstruksjonen og bør kontrolleres vegger/bunnsvill. Anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak der avvik i omfang kan avdekkes. Som følge av skjevheter i gulvkonstruksjon bør gulvkonstruksjon i sin helhet renoveres. Under befaring ble det registrert mus/skadedyr i konstruksjonen og skader i gulvkonstruksjon, der kontroll av øvrige konstruksjoner i bygning bør foretas.

Krypkjeller er en risikokonstruksjon fordi det er utsatt for fuktpåkjenning fra grunn og terreng.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse av krypkjelleren og tilstøtende konstruksjoner for å kartlegge omfanget av skader.

Konstruksjonen og kryprom må renoveres i sin helhet og må foretas likt med oppretting av konstruksjonen/bygning omtalt i andre punkt.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere skadeutvikling, svekket bæreevne, økt risiko for sopp- og råteangrep, samt skadedyrproblematikk.

Innvendige dører:

Skjevheter i dører der disse er høvlet og justert som følge av skjevheter i bygning, glipper mellom dørblad/karm er registrert og baddør tar i gulv og gulv til et soverom lar seg ikke lukke.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas justering/utskifting av dører etter oppretting av bygning.

1.etasje - Bad - Generell:

Bad har gulvbelegg med oppbrett mot vegg, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert dusjkabinett, klosett, servant og opplegg til vaskemaskin.

Baderomsinnredning i folierte plater med underskap med benkeplate i eik og overskap i folierte plater med speil.

Baderom er teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av tilstand, levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimer satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Forventet levetid på evt. tettesjikt i våtsoner.
- Manglende tettesjikt på vegger.
- Dette er registrert flatt/begrenset fall på gulv, avløp kabinett er ført rett til avløp.
- Utetthet i tettesjikt på gulv.
- Ikke tilstrekkelig ventilering.
- Åpent avløpsrør med begrenset tetting.

Vvs-utstyr er skiftet og bemerket restlevetid på utstyr, må hensyntas bemerkede avvik på bad og ved videre bruk må hensyntas med forsiktighet, lekkasje vil føre til skader og bad må påregnes renovering i sin helhet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Grunnmur og fundamenter:

Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker. Påbegynt oppretting og forstøtning er observert, men arbeidet er ikke slutført. Det må påregnes behov for ny mur på store deler av bygningen, og nærmere undersøkelse bør foretas og utbedring samt kontroll av tiltak på påbegynte arbeid.

Fundamentet er plassert direkte på terreng, noe som var vanlig på oppføringstidspunktet. Dette regnes som en risikokonstruksjon med hensyn til fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele og setninger i grunnen. Slike forhold kan føre til skjevheter og skader på bygningen, slik det er registrert her.

Fullstendig inspeksjon av grunnmuren var ikke mulig på befaringstidspunktet grunnet snødekke og nedfylte masser rundt muren. Det anbefales at muren kontrolleres nærmere når forholdene tillater det, for eksempel i forbindelse med dreneringsarbeid. Årsaken til at full inspeksjon ikke ble gjennomført, er de nevnte forholdene med snø og masser.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av grunnmur og

fundament når forholdene tillater det, for å avdekke omfanget av setningsskader og behov for utbedringer.

Påbegynte arbeider med oppretting og forstøtning må ferdigstilles og kontrolleres for å sikre at tiltakene er tilstrekkelige.

Manglende utbedring kan medføre økte skjevheter, ytterligere sprekker og skader på bygningen, samt redusert stabilitet og levetid for konstruksjonen.

Terrengforhold:

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

Dette var heller ikke krav ved byggeåret.

Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Montert brannslukningsapparat fra 2024 og røykvarsler.

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Verditakst

Kr 1 900 000

Sammendrag selgers egenerklæring

- Pkt. 4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja. Vi oppdaget at en spiker i taket (utvendig) hadde laget et hull hvor det kom inn vann når det stormet i høst. Dette har vi dekket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Beskrivelse av arbeidet: Vi fant hullet og tettet det med taklim.

- Pkt. 8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja. Det er skjevheter i hytta pga setningsskader. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

- Pkt. 16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? Ja.

Har du opplevd at dette har vært ustabilt? Nei, ikke som jeg kjenner til.

- Pkt. 37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Vindfang, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Terrasse.

Anneks:

Bod, utedo, stue/kjøkken, gang og ett soverom.

Terrasse.

Bod.

Standard

Liastølvegen 64 er en fritidseiendom i tradisjonell stil med nydelig beliggenhet i vakker natur. Her kan du nyte solrike dager og storslått utsikt utover store fjellområder.

"Bjørkhaug" som eiendommen heter, oppleves å være en fredelig plass der alt ligger til rette for å koble av i en stressende hverdag.

Eiendommen består av koselig hytte, anneks og bod på ei romslig eiertomt. Hytta har lett helårs adkomst, gode løsninger og alle fasiliteter. På grunn av alderen på hytta, er det likevel behov for noe renovering og oppgradering.

Hytta har inngangsparti/terrasse med plass til liten sittegruppe. Her kan man glede deg til varme sommerdager, klare høstdager med vakre farger på trær og lyng, samt synet av hvite vidder en frisk vinterdag.

Fra inngangspartiet kommer man inn i liten entré med mulighet for å henge av seg yttertøyet.

Stua har god plass til koselig sofakrok og et stort spisebord som begge gir en fin ramme for hyggelige måltider og andre familieaktiviteter. Den rausta himlingen med fine tømmeråser gir stua en god og luftig romfølelse, og du kan nyte kalde vinterdager foran peisen. I stuedelen er det store vinduer, noe som gir optimal utnyttelse av den flotte utsikten og de slipper inn godt med lys.

Det hyggelige kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning med stua, og har innredning i aldringsmalt heltre med over- og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Integreerte hvitevarer med komfyr, ventilator og koketopp, samt frittstående kjøleskap. En peisovn med glassdør gir ekstra varme i rommet på kalde dager.

I hytta er det to gode soverom, begge med plass til dobbeltseng.

Badet har servantskap i folierte plater, benkeplate i eik og overskap med speil. Her er også toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Hovedvannledning med stoppekran og varmekabel er plassert på badet, samt varmtvannstank og trykktank.

På tunet står det også et fint anneks og en liten bod.

Annekset vil garantert være et populært oppholdssted for familiens ungdommer, eller for den som er heldig å bli bedt med på hyttetur. Bygningen har vakkert tretak med klassisk uttrykk, samt trivelig overbygd inngangsparti med liten terrasse som ønsker deg velkommen.

Hovedrommet i annekset er stue og kjøkken i åpen løsning. En kombinert parafin/vedovn sørger for god varme og en hyggelig stemning i rommet.

Kjøkkeninnredningen er i heltre med spiler i fronter og heltre benkeplate, kjøleskap, koketopp og ventilator.

Annekset har ett soverom og ett disponibelt rom. Soverommet har plassbygd 1,20 seng. Det disponible rommet er innredet med familiekøye, men rommet er ikke godkjent til oppholdsrom.

Fra inngangspartiet er det dør til bod for oppbevaring av ved og annet utstyr, samt til utedo med biotoalett og utvendig tømning.

Den frittstående boden er nå innredet med seng, men rommet er ikke omsøkt eller godkjent for soverom/boareal.

Selger har satt spesielt pris på den flotte utsikten, de preparerte skiløypene, det innbydende turterrenget, de mange sykkelstiene og den gode hyttekosen.

Velkommen til en hyggelig visning. I Liastølvegen 64 kan en finne roen og nyte stillheten og det gode liv til fjells!

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert og utstyrt som på visning.

Følgende møbler/innbo/løsøre/utstyr skal likevel ikke følge med i handelen:

- Piknikbord merket "Bjørkhaug"
- Salongbord i stua
- Tepper, bilder og gardiner
- Amerika-kiste

- Dyner/puter
- Blå gyngestol
- Pynt
- Sykkel
- Verktøy

Hvitevarer på kjøkken og vaskerom følger med.

Hytta vil ikke bli ytterligere vasket eller rengjort før overtakelse, men overleveres slik den fremstår på visning.

Brunevarer (tv, musikkanlegg, tv-antenner, parabolantenner, 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

Parabol

Parkering

Parkering på eiendommen.

Diverse

Vedr. Brannforebygging:

Vestre Slidre kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 23.08.2024 Sist feiing: 23.08.2024

Anmerkning:

- Golv under og foran ildstedet skal være av ubrennbart materiale eller dekket med ubrennbar plate. Kaminer og peisinnsatser skal ha slik plate under hele omrammingen. Plata skal dekke hele ildstedets overflate og rekke minst 300 mm ut foran illegget med mindre annet går fram av monteringsanvisningen. Golvbelegg som teppe, kork og nålefilt skal fjernes under plata. Jfr. Byggforskserien 552.135 Ildsteder og skorsteiner kap 3.1.2

- Røykrør må ha en avstand på minst 300 mm fra ubeskyttet brennbart materiale eller være skilt fra det med godkjent brannmur. Røykrør bør ikke ha mindre avstand til brannmuren enn 100 mm, og må uansett ikke berøre brannmuren. Jfr. Byggforskserien 752.135

- Eldre regler for ildsteder og skorsteiner kap 6.2 det er i anneks. Røykrør er for nær

sotluke det skal være minimum 20 cm mellom røykrør og sotluke.

- Brannslukningsapparat av pulver skal etter 10 år byttes eller ta service på. Alle skal etter §7 i forskrift om brannforebygging ha min et fungerende slukkemiddel i boenheten.
Se vedlegg i salgsoppgave.

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.

Taksten er utført av ektefellen til en ansatt hos vårt foretak. Takstfirmaet er godt etablert og benyttes av flere meglerkjeder i Valdres. Forholdet er kjent og vurdert, og anses ikke å ha betydning for oppdragets uavhengighet.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Strøm og vedfyring.

Informasjon om strømforbruk

Griug opplyser:

Anlegget er sist godkjent: 02.03.2017. Avsluttet med avvik. Avvik er utbedret og saken er avsluttet.

Forbruk 2025: 8943 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.
Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm.

Energimerke

G

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 890 000

Omkostninger kjøper

1 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

47 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

48 640 (Omkostninger totalt)

65 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

68 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 938 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 955 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 958 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2026:

Brannsyn, feiing: kr. 468,-

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25

Tilsynsgebyr privat avløp pr. år: 513,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 3.130,-

Slamtømming tett tank: Grunnsats pr tømming : kr. 1.371,- + tømt volum kr. 1.157,- pr. m3.

Slamtømming slamavskiller: Grunnsats pr tømming : kr. 1.371,- + tømt volum kr. 1.157,- pr. m3.

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

Informasjon om formuesverdi

Pr. 2024 kr. 335.975,-

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 opplyser selger at man må påberegne utgifter til:

Bomavgift kr. 70 pr. passering

Brøyting ca. kr. 2.500,- pr. år

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

Tilbud om 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 57, bruksnummer 15 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:

3452/57/15:

23.01.2026 - Dokumentnr: 87492 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Valdres Eiendomskontor AS

Org.nr: 979 870 167

Elektronisk innsendt

08.11.1967 - Dokumentnr: 3845 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3452 Gnr:57 Bnr:1

01.07.2002 - Dokumentnr: 2805 - Målebrev

01.07.2002 - Dokumentnr: 2805 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2002 - Dokumentnr: 2806 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1685261 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0543 Gnr:57 Bnr:15

26.04.1968 - Dokumentnr: 1637 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:57 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:57 Bnr:81

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:57 Bnr:82

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:57 Bnr:83

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:57 Bnr:84

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:57 Bnr:85

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:57 Bnr:86

Bestemmelse om vannrett

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Hytte:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 1969, det er avvik i bruk av to rom der et soverom er utvidet og utifra tegning er delt med soverom og vaskerom.

Bad er ikke inntegnet/byggemeldt og romnavn er soverom jmf tegning.

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.

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

Anneks/uthus:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

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

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

Bod:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Boden er ikke registrert hos kommunen. Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller er søkt om.

En konsekvens av lovlighetsmangler/ bod ikke søkt, kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det er under befaring registrert at det er montert seng i rommet, ikke omsøkt eller godkjent for soverom/boareal og da omhandlet som bod i rapporten.

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

Vei, vann og avløp

Adkomst fra gruset helårsvei.

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. (foretatt etablering i 2014, ikke tilstandsvurdert annet enn alder som referanse og ikke kjent vannkvailtet eller foretatt vannprøve)

Eiendommen har avløp fra nedgravd tett tank med slamavskiller.

VKR opplyser at det er registrert en tett tank på 3 m3, som har en årlig tømmefrekvens, samt en slamavskiller til gråvann på 2 m3, som tømmes hvert fjerde år, sist tømt 18.06.2025. Begge tankene tømmes med slamsugebil.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft.

Septiktanken er av glassfiber.

Eier har opplyst om foretatt tømmning nylig, og det er foretatt kontroll av anlegg fra rørlegger da mulig innsig/begrenset fall på avløpsledning, anbefaler opplysninger fra kontroll med rørlegger.

Det anbefales kontroll av rørlegger fremlegges for tilstrekkelig tilstandsvurdering.

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.

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: 4 063 m

KPHensynsonenavn: H910_52

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner:

Id: 0543R052

Navn: Frigstad

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 09.11.2006

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3452/dokumenter/228/Bestemmelser.pdf>

Delarealer:

Delareal: 43 m

Formål: Privat veie

Delareal: 4 020 m

Formål: Fritidsbebyggelse

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Moderat til lav forekomst av radon
- 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.

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.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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, tidligst 01.04.2026.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 9.990,- 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,-, Visninger/ overtagelse per stk. kr. 3.490,-, samt provisjon 3,00 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

Linn Hamre-Hagen
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

19.02.2026













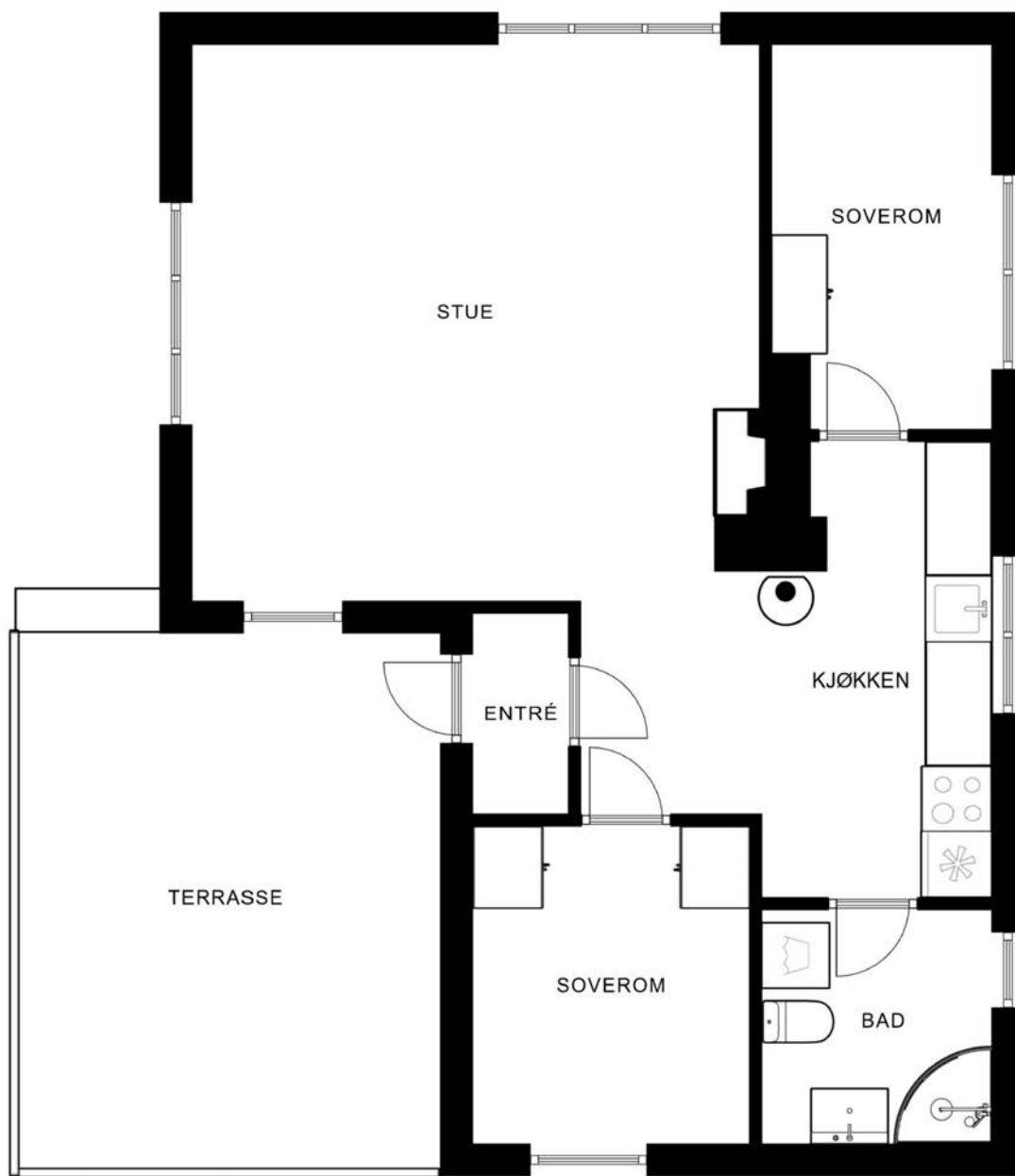












Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

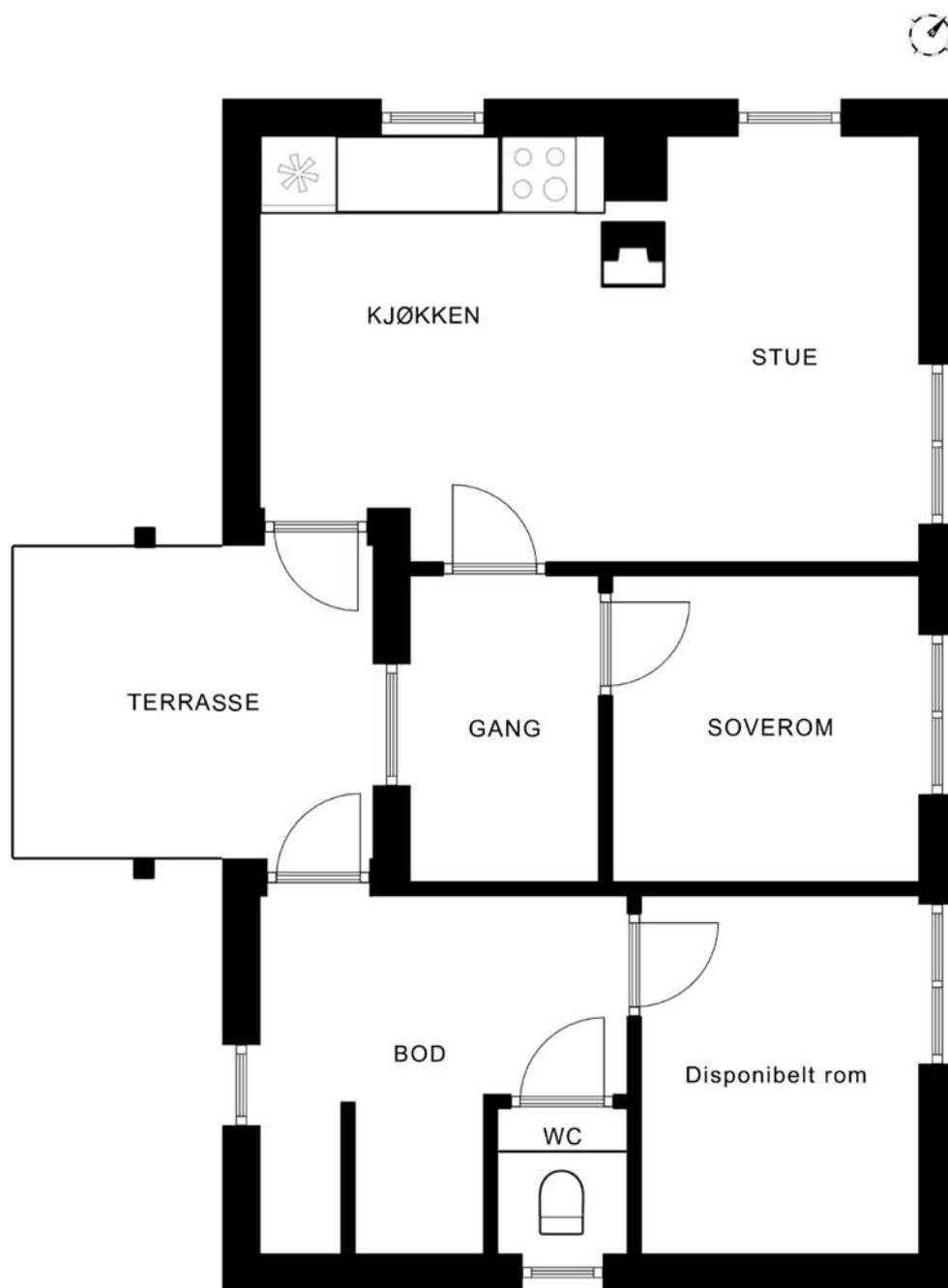
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











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.





Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Liastølvegen 64, 2967 LOMEN

 VESTRE SLIDRE kommune

 gnr. 57, bnr. 15

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 03.02.2026

Oppdragsnr.: 11138-1806

Referansenummer: AM1021

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2026021



 **Hallingdal og Valdres**
Eiendomstaksering as

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger på Viksyndin ved foten av Syndisfjellet og sørenden av vannet Sørre-Syndin i Vestre Slidre kommune. Eiendommen har gode solforhold og vid flott utsikt utover store fjellområder som bla. Ålfjell, Grønsennknippa, Gila, Grindane mm. Fint turterreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet. Kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett.

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte, annekset og bod. Hytten har en tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Den er tilkoblet strøm, vann og avløp/kloakk.

Fritidsboligen er oppført over en etasje. Byggeår er 1974 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, innneklima, fuktsikring, etc.

Det er foretatt enkelte påkostninger med bla. påkostning av annekset.

Fundamenteringsmetode med grunnmur på terreng var vanlig på oppføringstidspunkt, men er en risikokonstruksjon med henhold til grunnfukt, bevegelser fra tele og grunn. Dette er årsaksammenhengende med setningsskader med skjevheter i gulv/bygning. Hytta generelt fremstår som renoveringsobjekt som angår setningskader og der bygningsdeler som har oppnådd sin forventet levetid, må påregnes påkostninger.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse satt utifra alder/slitasje. Se rapport for ytterligere opplysninger.

Fritidsbolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

Det er ikke synlig drenering.

Fundamentert med ringmur av betong.

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

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

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekingen består av pappshingel og asfaltapp lagt over eldre teking. Montert takrenner av stål ved inngang, ellers uten takrenner.

Koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre glass. (opplyst om skiftet vinduer i 2010)

Hovedytterdør i staldør av tre, adkomst til vindfang.

Terrasse ved inngangsparti på 18 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med lakkert heltregulv.

Vegger er bindingsverk kledd med trepanel.

Himlinger er kledd med trepanel. Raustet himling med synlige tømmeråser i stue.

Teglsteinspipe.

Montert vedovn i kjøkken med ubrennbar plate på gulv.

Åpen plassmurt peis med malt pusset utførelse og murstein plassert i stue, bakvegg/grue i støpejern.

Innvendige dører av malt heltre.

Plassbygd dobbelseng på soverom, skap på et soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad har gulvbelegg med oppbrett mot vegg, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert dusjkabinett, klosett, servant og opplegg til vaskemaskin. Baderomsinnredning i folierte plater med underskap med benkeplate i eik og overskap i folierte plater med speil.

Baderom er teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av tilstand, levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen og dusj er plassert mot yttervegg der tillegne konstruksjoner ikke er tilgjengelig for hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i aldringsmalt heltre med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, ventilator og koketopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast med åpen fordelerstamme.

Det er avløpsrør av plast.

Hovedvannledning med stoppekran og varmekabel plassert i bad, samt montert trykktank med trykkmåner.

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter fra 2013.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Sikringskap med automatsikringer og fjernavleser er plassert i skap på soverom.

Foretatt elkontroll i 2017. Avløpsfølør plassert ved sikringskap.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt i skrående terreng med gress rundt hytte, ellers naturtomt beliggende fjellterreng ved spredt lauv/barskog ca 950 m.o.h.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft. Det er privat grunnboret brønn.

Anneks med stue/kjøkken, gang, soverom, bod og utedo.
Fundamentert med grunnmur av betong.
Trebjelkelag med stubbeloft over kryprom i anneks-del og uisolert av uthusdel.
Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel.
Saltakkonstruksjon med takstoler, tekket med tretak og montert takrenner med nedløp av sortlakket stål.
Koblede 1+1-lags vindu og sprosser i ytre glass fra byggeår.
To ytterdører av tre i staldør, adkomst til stue/kjøkken og bod.
Terrasseplating oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

Innvendig lakkert heltregulv, trepanel på vegger og himling.
Kjøkkeninnredning i heltre med spiler i fronter og heltre benkeplate, koketopp og ventilator.
Plassbygd seng på soverom.
Oppvarming med strøm og vedfyring.
Elementpipe i lettklinker, tilkoblet kombinert parafin/vedovn i stue/kjøkken og ubrennbar plate på gulv.
Elektrisk oppvarming med panelovn.
Naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegg.
Biotoalett med utedo og tank med tømning utvendig.

Uthus med bod. (tidligere bygget/benyttet som et hundehus)
Oppført i laft, bindingsverk i front med stående bordkledning.
Fundamentert med piler av betong. Skråtakkonstruksjon med sperrer, tekket med tretak. Ytterdør av tre.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

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

Montert brannslukningsapparat fra 2024 og røykvarsler.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	98 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	57 m ²
Totalpris	1 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 1969, det er avvik i bruk av to rom der et soverom er utvidet og utifra tegning er delt med soverom og vaskerom. Bad er ikke inntegnet/byggemeldt og romnavn er soverom jmf tegning.

Anneks/uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Ifølge Vestre Slidre kommune foreligger det ikke tegninger.

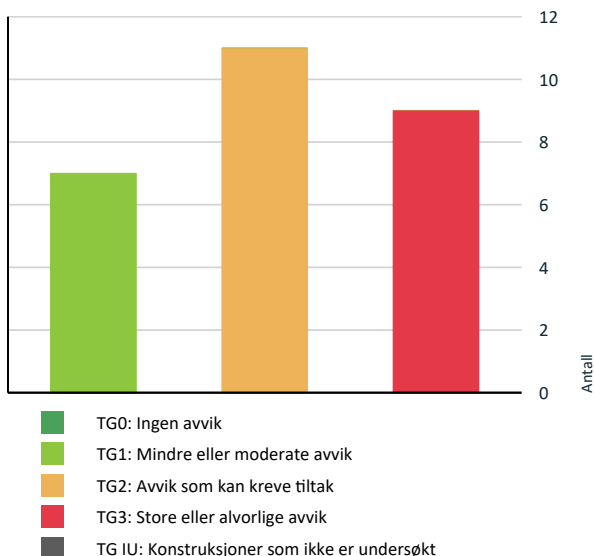
Bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er under befaringsregistrert at det er montert seng i rommet, ikke omsøkt eller godkjent for soverom/boareal og da omhandlet som bod i rapporten.

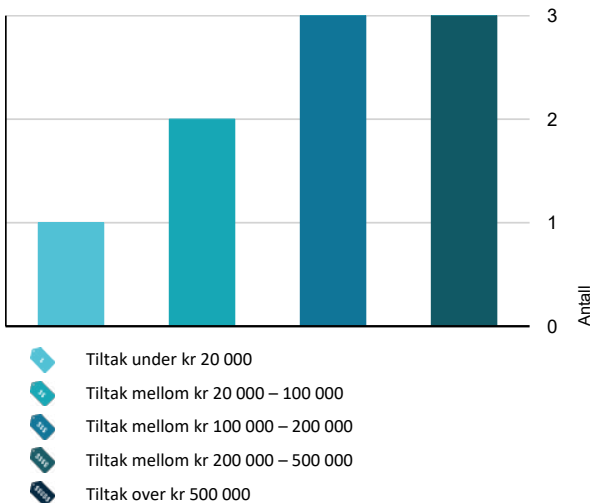
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å tilstandsvurdere fritidsbolig på eiendommen med 57/15 i Vestre Slidre kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger at bygningen er møblert/i bruk. Pga. snø var det begrenset mulighet for besiktigelse av yttertak, grunnmur og utearealer. Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Det forutsettes at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknadstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
våtrom

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >
Helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#)
ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier/tidligere omsetning, byggemeldt jmf byggetegning datert i 1969 og må hensyntas som referansenivå.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Skiftet vinduer
2014	Modernisering	Vannkilde med grunnboring

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av pappshingel og asfaltapp lagt over eldre tekkning. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da adkomst til takflaten ikke var mulig på befaringsdagen grunnet snødekke.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekking er preget av elde og slitasje, har oppnådd sin forventede levetid og bør skiftes.

Vindskiene er slitte, med innslag av råte.

Opplyst om lekkasje på tekkning med utttheter rundt spiker ifølge eier, lokalt utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Taktekkingen og undertaket bør skiftes for å unngå lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner. Vindskiene bør også utbedres / skiftes for å hindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Flere lag av tekkning ikke tilstrekkelig innfesting eller overgang vegg



Registrert forhold ved takfot at taktekking må skiftes, der også is forårsaker slitasje

Nedløp og beslag

Montert takrenner av stål ved inngang, ellers uten takrenner.

Det er begrenset mulighet for vurdering av takrenner, beslag, takstige, etc. fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterligere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke etablert forkantbeslag eller takrenner, med unntak av ved inngangspartiet. Det bør etableres slike beslag og takrenner for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann.

Det mangler snøfanger i gangsoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det bør etableres forkantbeslag og takrenner for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann vekk fra bygningskroppen, samt montere snøfanger i gangsonen.

Manglende tiltak kan føre til vannskader på grunnmur og fasade.



Manglende takrenner, kondens på konstruksjon og fare for fuktinnslag



Manglende bortledning av takvann

TO 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis er det bemerkt glipper i lusing/musetetting, og det anbefales en gjennomgang av disse områdene. Konstruksjonen er fra byggeåret, og det bør vurderes etterisolering samt etablering av lufting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas en gjennomgang av områder med glipper i lusing/musetetting for å tette åpninger og hindre inntrenging av skadedyr, ukjent tilstand i lukkede konstruksjon og måp hensyntas.

Videre bør det vurderes etterisolering og etablering av bedre lufting for å redusere risikoen for varmetap og fuktskader i konstruksjonen.



Vedlikeholdsbehov av vannbrett



Vedlikeholdsbehov

TO 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkkonstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fra luke i himling på soverommet ble deler av takkonstruksjonen inspisert. Det ble bemerkt at luken ikke er isolert, og at det er begrenset isolering og lufting i konstruksjonen generelt. Dette gir økt risiko for kondens og isdannelse, spesielt siden konstruksjonen opprinnelig ikke var oppført med strøm, men dette er senere ettermontert. Vedvarende oppvarming kan føre til at nullpunktet i konstruksjonen flytter seg, noe som kan medføre kondensering i takkonstruksjonen.

Det er registrert synlige fuktskjolder på enkelte sperrer og i himlingen. Fra utvendig takfot ble det observert is, noe som indikerer kondensproblematikk i konstruksjonen.

Tiltak på konstruksjonen bør vurderes samtidig med eventuelle arbeider på taktekingen.

Det er funnet spor etter mus/skadedyr. Det anbefales nærmere undersøkelse og eventuelle tiltak, da tilstanden i lukkede konstruksjoner er ukjent.

Det er også registrert skjevheter i takkonstruksjonen, som kan ha sammenheng med setningsskader fra fundamenteringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres bedre isolering og lufting av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens, isdannelse og fuktskader. Tiltak bør utføres samtidig med utskifting av takteking.

Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av skjevheter og eventuelle setningsskader fra fundamenteringen, samt for å kartlegge tilstand i lukkede konstruksjoner. Tiltak mot mus og andre skadedyr bør også iverksettes for å hindre ytterligere skader.

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og ytterligere skade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Is og kondens på takkonstruksjonen



Luftlekkasje fra takkonstruksjon



Is/kondens på begge sider av konstruksjonen

TG 2 Vinduer

Koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre glass. (opplyst om skiftet vinduer i 2010)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er funksjonstestet ved stikkprøver, men det er enkelte vinduer er vanskelig å åpne / lukke og avvik på vindu er registrert i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer som er vanskelige å åpne/lukke må justeres/utbedres for å sikre god funksjon og brukervennlighet. Men årsaksammenheng er setninger/skjevheter i bygning der tiltak av oppretting/fundamentering som er om, talt i annet punkt må utbedres før tiltak/justering av vindu. Det er fare for skade på vinduer om ikke tiltak foretas.



Vindu tar i karm

TG 2 Dører

Hovedytterdør i staldør av tre, adkomst til vindfang.

Vurdering av avvik:

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

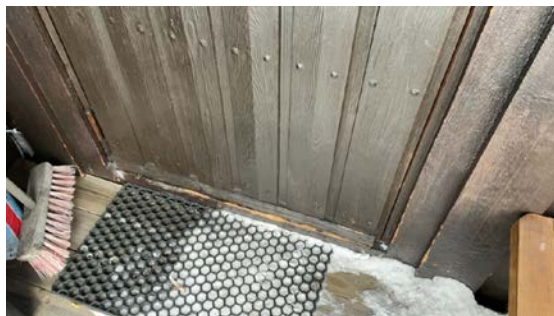
Ytterdør har riper/slitasje på dørblad. Utettheter med skjevheter i overgang dørblad/karm, der dørblad henger/tar i karm. Noe løs i låsemekanismen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

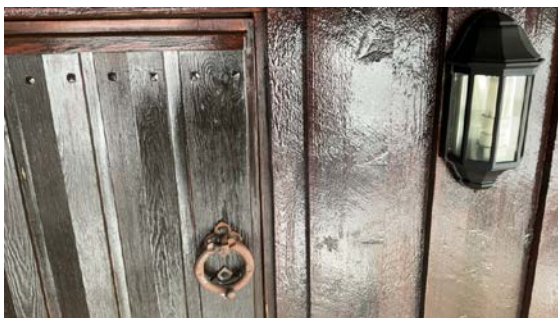
Ytterdøren bør justeres og utbedres for å sikre tetthet og funksjon, samt repareres for riper og slitasje. Låsemekanismen/håndtak bør byttes.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt varmetap, kald trekk og videre slitasje på dør og karm.

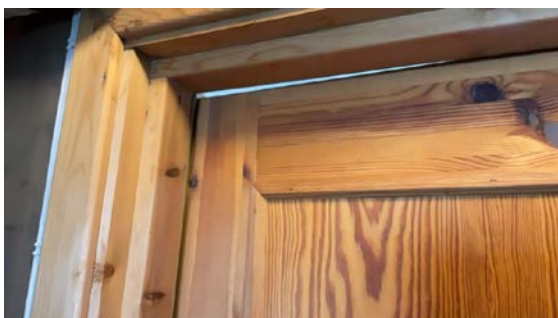


Slitasje

Tilstandsrapport



Skjevheter i dør mellom dørblad/karm der utettheter/luftlekkasjer i overgang



Utettheter mellom dørblad og karm

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngangsparti på 18 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Det er behov for vedlikehold av terrassegulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Det bør utføres nødvendig vedlikehold av terrassegulvet og å unngå videre forringelse.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er belagt med lakkert heltregulv.
Vegger er bindingsverk kledd med trepanel.
Himlinger er kledd med trepanel. Raustet himling med synlige tømmeråser i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på overflater. Forventet levetid er opp mot oppbrukt, og utskifting eller oppgradering av overflater/bygningsdeler bør vurderes, selv om bygningsdelen fortsatt fungerer.

Det er stedvis fuktskjolder i himling, vegg og rundt pipestamme. Ved fuktmåling ble det ikke registrert fuktutslag.

Det er registrert skjevheter i bygningen, som skyldes grunnforhold/fundamentering. Dette har ført til skjevheter i gulv, vegger og tak, samt stedvis glipper mellom gulv/gulvlist og utettheter i overgang mellom delevegg fra soverom til kjøkken som følgeskade av setningskader i bygningen. Oppretting må foretas.

Det er glipper i skjøt mellom not og fjær på trepanel i vegg, synlig skjøtet kledning og sprukket kledning, samt glipper rundt åsgjennomføringer.

Det er spor etter mus/smågnagere. Nærmere undersøkelse og tiltak anbefales. Tilstanden til lukkede konstruksjoner er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

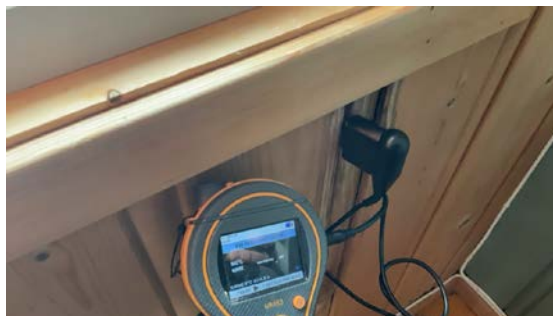
Overflater bør utbedres eller skiftes, da slitasje og oppbrukt levetid kan medføre økt risiko for ytterligere skader og redusert bokomfort, men tiltak med oppretting av bygning omtalt i annet punkt bør foretas før tiltak.

Fuktskjolder i himling, vegg og rundt pipestamme bør følges opp med ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader, selv om det ikke ble målt fukt ved befaring.

Skjevheter i bygningen og glipper mellom bygningsdeler bør rettes opp for å hindre videre setningsskader og sikre konstruksjonens stabilitet. Ubehandlete skjevheter kan føre til økte bygningsmessige skader over tid.

Glipper i skjøter og rundt åsgjennomføringer bør tettes for å forhindre trekk, varmetap og mulig inntrenging av skadedyr.

Spor etter mus/smågnagere må undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre inntrenging og skade på konstruksjonen. Tilstanden til lukkede konstruksjoner er ukjent, noe som gir økt risiko for skjulte skader.



Fuktskjolder på vegg ved vindu, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag

Tilstandsrapport



Fuktskjolder i himling ved pipestamme, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag



Glippe i skjøt not/fjør på trepanel vegg og synlig skjøtet kledning, glipper rundt åsgjennomføringer



Skjevheter også i vegger og himling, ved stikkprøvetaking av vegg utfra kjøkkenskap var det 6 cm loddavvik på 2,37 m høyde

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 60 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 100 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

Det store skjevheter i bygning der setninger fra grunnforhold/fundamenteringsmetode har forplanetet seg videre til bygning med bla. er glipper mellom gulv/gulvlist stedvis og glipper på delevegger overgang himling, samt setning/press på gulv mot peis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til de store skjevhetene og vurdere nødvendige utbedringstiltak.

Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan dette medføre økt risiko for ytterligere setninger, konstruksjonsskader, samt problemer med bruk og innredning av rommene.

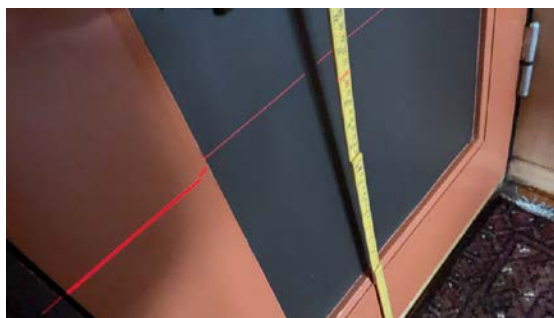
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Målt høyde utfra laser er 48 cm



Målt høyde på 38 cm, avvik på 10 cm i rommet



Høyde på 51 cm, avvik mellom 13 cm og 10 cm utfra middelhøyde

Tilstandsrapport



Glipper mellom gulv og gulvlist

! TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe.

Montert vedovn i kjøkken med ubrennbar plate på gulv.

Åpen plassmurt peis med malt pusset utførelse og murstein plassert i stue, bakvegg/grue i støpejern.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Opplyst om foretatt tilsyn og feiing sist i 23.08.2024

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Manglende plate på gulv under peis i stue, da avstanden fra grue til brennbart materiale på peisen er for kort i henhold til gjeldende krav. Det er påvist sprekk i pipe.

Røykrør og sotluke er plassert i samme høyde. Høyden på røykrøret fra ovnen bør endres for å oppfylle forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under peisen i stuen for å oppfylle krav til avstand fra brennbart materiale og redusere brannrisiko.

Sprekk i pipe må utbedres for å hindre røyk- og branngjennomgang, samt sikre trygg bruk av ildstedet og årsak er setning i bygg som må hensyntas.

Høyden på røykrøret fra ovnen bør justeres slik at det tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å sikre korrekt trekk og redusere risiko for røyklekkasje.

Det anbefales kontroll og eventuelt ytterligere undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier for å avdekke eventuelle skjulte feil og sikre forskriftsmessig utførelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende ubrennbar material på plate på gulv foran peis



Sprekk i pipe



Ovnør og sotluke er plassert i lik høyde

! TG 3 Krypkjeller

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Fra luke i gulv på kjøkken ble det registrert manglende stubbeloft som var råtten å lå på bakken og åpen isolasjon, synlig lå deler av isolasjon og stubbeloft nede på terreng der det var fukt i konstruksjonen. Det er råteskader i nedre del av bærekonstruksjonen og bør kontrolleres vegger/bunnsvill. Anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak der avvik i omfang kan avdekkes. Som følge av skjevheter i gulvkonstruksjon bør gulvkonstruksjon i sin helhet renoveres. Under befaring ble det registrert mus/skadedyr i konstruksjonen og skader i gulvkonstruksjon, der kontroll av øvrige konstruksjoner i bygning bør foretas.

Krypkjeller er en risikokonstruksjon fordi det er utsatt for fuktpåkjenning fra grunn og terreng.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse av krypkjelleren og tilstøtende konstruksjoner for å kartlegge omfanget av skader. Konstruksjonen og kryprom må renoveres i sin helhet og må foretas likt med oppretting av konstruksjonen/bygning omtalt i andre punkt.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere skadeutvikling, svekket bæreevne, økt risiko for sopp- og råteangrep, samt skadedyrproblematikk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Skader i kryprom og gulvkonstruksjon



TG 3 Innvendige dører

Innvendige dører av malt heltre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Skjevheter i dører der disse er høvlet og justert som følge av skjevheter i bygning, glipper mellom dørblad/karm er registrert og baddør tar i gulv og gulv til et soverom lar seg ikke lukke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør foretas justering/utskifting av dører etter oppretting av bygning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innerdør lar seg ikke lukke



Tar i karm



Skjevheter i mellom dørblad/karm som følge av setninger i bygning med glipper

TG 2 Andre innvendige forhold

Plassbygd dobbelseng på spberom, skap på et soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

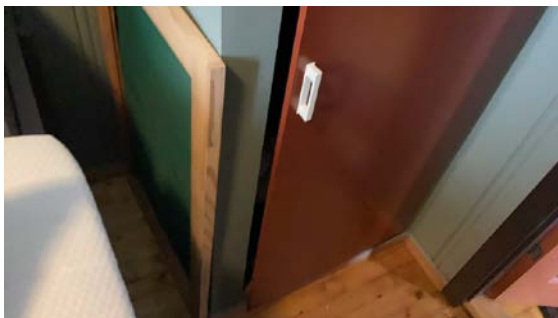
Magnetlås på skapdør til et soverom mangler og skjevheter av dør gjør at dør ikke lukker seg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres ny magnetlås og eventuelt justeres døren slik at den kan lukkes ordentlig.

Tilstandsrapport



Manglende magnet og skjevhet i dør/bygning

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad har gulvbelegg med oppbrett mot vegg, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert dusjkabinett, klosett, servant og opplegg til vaskemaskin. Baderomsinnredning i folierte plater med underskap med benkeplate i eik og overskap i folierte plater med speil.

Baderom er teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av tilstand, levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Forventet levetid på evt. tettesjikt i våtsoner.
- Manglende tettesjikt på vegger.
- Dette er registrert flatt/begrenset fall på gulv, avløp kabinett er ført rett til avløp.
- Utetthet i tettesjikt på gulv.
- Ikke tilstrekkelig ventilering.
- Åpent avløpsrør med begrenset tetting.

Vvs-utstyr er skiftet og bemerket restlevetid på utstyr, må hensyntas bemerkede avvik på bad og ved videre bruk må hensyntas med forsiktighet, lekkasje vil føre til skader og bad må påregnes renovering i sin helhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Manglende tettesjikt på vegg som omhandler våtsoner



Åpent avløpsrør

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen og dusj er plassert mot yttervegg der tillegne konstruksjoner ikke er tilgjengelig for hulltaking.

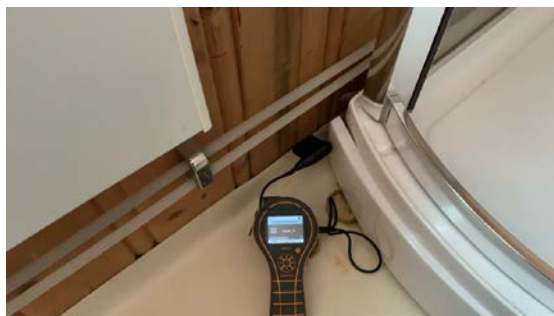
Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjoner må kontrolleres ved renovering av våtrom.



Fuktmåletaking av vegg med trepanel ble det ikke registrert fuktslag med bruk av stikkpinner på 1 cm

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i aldriagsmalt heltre med over- og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Integreerte hvitevarer med komfyr, ventilator og koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



Slitasje på benkeplate, anbefales vedlikehold

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast med åpen fordelerstamme.

Vannrør er registrert montert åpent mot yttervegg. Dette medfører økt risiko for frost, og det anbefales å kontrollere isolasjon og varmetiltak for å redusere faren, vann må avstenges ved avreise og påsees tilstrekkelig varme i hytte for å unngå frost.

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



Etablert mot yttervegg

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsgrad basert på alder, men avløpsrør er skjult og tilstand på avløpsrør eller etablering av lufting er derfor ikke kjent og må hensyntas.

TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning med stoppekran og varmekabel plassert i bad, samt montert trykktank med trykkmåner.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter fra 2013.

Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser er plassert i skap på soverom.

Foretatt elkontroll i 2017. Avløpsfølger plassert ved sikringskap.

Spørsmål til eier skjema er ikke besvart, men opplyst muntlig at det ikke er foretatt tiltak eller kjent om avvik og opplysninger gitt fra tidligere salg.

Foreligger ikke dokumenter på boligmappen.

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.

2005 Tiltak også foretatt i 2014

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Ja Fra 2017

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ikke synlig drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren, på grunn av alder/referansenivå ble dette ikke etablert utifra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende fuktsikring kan føre til økt fare for fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler. Må holdes tilsyn i kryprom og terrengfall mot mur er avgjørende.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur av betong.

Fundamenteringsmetode eller grunnforhold er ikke mulig å inspisere pga snødekket og terrasse. Tilstandsgrad satt kun utifra synlige betraktning og alder, anbefales ytterligere inspeksjon når konstruksjonen er snøfri.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Tilstandsrapport

Påbegynt oppretting og forstøtning er observert, men arbeidet er ikke sluttført. Det må påregnes behov for ny mur på store deler av bygningen, og nærmere undersøkelse bør foretas og utbedring samt kontroll av tiltak på påbegynte arbeid.

Fundamentet er plassert direkte på terreng, noe som var vanlig på oppføringstidspunktet. Dette regnes som en risikokonstruksjon med hensyn til fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele og setninger i grunnen. Slike forhold kan føre til skjevheter og skader på bygningen, slik det er registrert her.

Fullstendig inspeksjon av grunnmuren var ikke mulig på befaringstidspunktet grunnet snødekke og nedfylte masser rundt muren. Det anbefales at muren kontrolleres nærmere når forholdene tillater det, for eksempel i forbindelse med dreneringsarbeid. Årsaken til at full inspeksjon ikke ble gjennomført, er de nevnte forholdene med snø og masser.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av grunnmur og fundament når forholdene tillater det, for å avdekke omfanget av setningsskader og behov for utbedringer.

Påbegynte arbeider med oppretting og forstøtning må ferdigstilles og kontrolleres for å sikre at tiltakene er tilstrekkelige.

Manglende utbedring kan medføre økte skjevheter, ytterligere sprekker og skader på bygningen, samt redusert stabilitet og levetid for konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 3 Terrengforhold

Tomt i skrående terreng med gress rundt hytte, ellers naturtomt beliggende fjellterreng ved spredt lauv/barskog ca 950 m.o.h.

Vurdering av avvik:

- Terrengen faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terrengfall mot bygning

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft. Det er privat grunnboret brønn.

! TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier har opplyst om foretatt tømning nylig, og det er foretatt kontroll av anlegg fra rørlegger da mulig innsig/begrenset fall på avløpsledning, anbefaler opplysninger fra kontroll med rørlegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales kontroll av rørlegger fremlegges for tilstrekkelig tilstandsvurdering.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

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

Montert brannslukningsapparat fra 2024 og røykvarsler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

57 m²/57 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bad

Andre bygg: Anneks/uthus, Bod

Bruksareal andre bygg: 41 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

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 2 250 000

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

1 900 000

Konklusjon markedsverdi

1 900 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Håverudvegen 1 ,2960 RØN 51 m ² 2007 2 sov	23-11-2025	1 990 000	1 990 000		1 990 000	39 020
2 Liastrøvegen 64 ,2967 LOMEN 83 m ² 1974 3 sov	16-12-2024	1 850 000	1 850 000		1 850 000	32 456
3 Haugsvegen 48 ,2967 LOMEN 71 m ² 1977 3 sov	03-08-2025	1 850 000	2 000 000		2 000 000	28 169
4 Lehovdvegen 99 ,2960 RØN 62 m ² 1999 2 sov	06-01-2026	1 690 000	1 600 000		1 600 000	24 242
5 Lehovdlivegen 177 ,2960 RØN 96 m ² 1970 4 sov	11-09-2017	1 790 000	1 750 000		1 750 000	18 229
6 Johmsvegen 910 ,2967 LOMEN 85 m ² 1975 3 sov	09-06-2025	1 990 000	1 470 000		1 470 000	17 294

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring (stipulert)	Kr.	6 000
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	14 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 260 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	950 000

Anneks/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Anneks/uthus	Kr.	450 000

Bod

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

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 430 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 250 000
--	------------	------------------

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

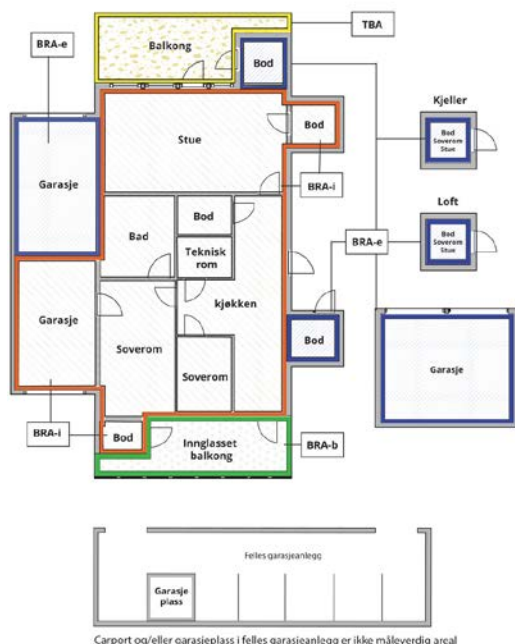
Hva er måleverdig areal?

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	57			57	18
SUM	57				18
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 1969, det er avvik i bruk av to rom der et soverom er utvidet og utifra tegning er delt med soverom og vaskerom. Bad er ikke inntegnet/byggemeldt og romnavn er soverom jmf tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Anneks/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		41		41	7
SUM		41			7
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod, utedo, stue/kjøkken, gang, soverom	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Ifølge Vestre Slidre kommune foreligger det ikke tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Romfordeling

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

Kommentar

Ikke målbart areal pga skråtak/lav takhøyde og gulvareal er målt til 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er under befaring registrert at det er montert seng i rommet, ikke omsøkt eller godkjent for soverom/boareal og da omhandlet som bod i rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Stian Hagen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3452 VESTRE SLIDRE	57	15		0	4062.7 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Liastølvegen 64

Hjemmelshaver

Danielsdatter Tone Cicilie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Viksyndin ved foten av Syndisfjellet og sørenden av vannet Sørre-Syndin i Vestre Slidre kommune. Eiendommen har gode solforhold og vid flott utsikt utover store fjellområder som bla. Ålfjell, Grønsennknippa, Gila, Grindane mm. Fint turterreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet. Kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett.

Adkomstvei

Adkomst fra gruset helårsvei, innkjørsel og parkering på eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. (foretatt etablering i 2014, ikke tilstandsvurdert annet enn alder som referanse og ikke kjent vannkvalitet eller foretatt vannprøve)

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp fra nedgravd tett tank med slamavskiller på 6m³. (utslippstillatelse er gitt i 2017, opplysninger er gitt av eier/tidligere omsetning ellers er anlegget ikke tilstandsvurdert annet enn alder)

Regulering

Eiendommen ligger under reguleringsplan Frigstad, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

Om tomten

Tomt i skrående terreng med gress rundt hytte, ellers naturtomt beliggende fjellterreng ved spredt lauv/barskog ca 950 m.o.h.

Tinglyste/andre forhold

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

Bygninger på eiendommen

Anneks/uthus



Anvendelse

Byggeår

1974

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Anneks med stue/kjøkken, gang, soverom, bod og utedo.

Fundamentert med grunnmur av betong.

Trebjelkelag med stubbeloft over kryprom i anneks-del og uisolert av uthusdel.

Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel.

Saltakkonstruksjon med takstoler, tekket med tretak og montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Koblede 1+1-lags vindu og sprusser i ytre glass fra byggeår.

To ytterdører av tre i staldør, adkomst til stue/kjøkken og bod.

Terrasseplating oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

Innvendig lakkert heltregulv, trepanel på vegger og himling.

Kjøkkeninnredning i heltre med spiler i fronter og heltre benkeplate, koketopp og ventilator.

Plassbygd seng på soverom.

Oppvarming med strøm og vedfyring.

Elementpipe i lettklinker, tilkoblet kombinert parafin/vedovn i stue/kjøkken og ubrennbar plate på gulv.

Elektrisk oppvarming med panelovn.

Naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegg.

Biotoalett med utedo og tank med tømming utvendig.

Det er registrert avvik av betydning på bygning som er fratrasket i teknisk verdi, for ytterligere vurdering bør det foretas tilstandsvurdering.

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

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Foretatt tiltak:

- Overbygd inngangsparti
- Skiftet tak med tretak og tilhørende beslag
- Drenert og isolert rundt mur

Bod



Anvendelse

Tidligere hundehus

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthus med bod. (tidligere bygget/benyttet som et hundehus)

Oppført i laft, bindingsverk i front med stående bordkledning. Fundamentert med pilarer av betong. Skråtakkonstruksjon med sperrer, tekket med tretak. Ytterdør av tre.

Det er registrert avvik på bygning som er fratrasket i teknisk verdi, for ytterligere vurdering bør det foretas tilstandsvurdering.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	23.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	29.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.01.2026		Fremvist		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier per epost og telefon	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.01.2026	Matrikelopplysninger	Innhentet		Nei
Situasjonskart	29.01.2026	Kommunekart	Innhentet		Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	
For gyldighet på rapporten se forside		

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Tone Cicilie Danielsdatter

Boligen

Liastølvegen 64

2967 Lomen

3452-57/15/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2025
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Vi oppdaget at en spiker i taket (utvendig) hadde laget et hull hvor det kom inn vann når det stormet i høst. Dette har vi dekket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Vi fant hullet og tettet det med taklim.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Det er skjevheter i hytta pga setningsskader.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

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	BJØRKHAUG	Beregnet areal	4062.7
Etablert dato	08.11.1967	Historisk oppgitt areal	4065,1
Oppdatert dato	31.12.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	57/15
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.06.2008 23.11.2009	002/08		57/1 (-867), 57/72 (867) 57/8, 57/15, 57/18
Grensejustering Grensejustering	01.02.2002	18/98		57/15 (1667,2), 57/35 (-1667,2)
Grensejustering Grensejustering	01.02.2002	18/98		57/1 (-141), 57/15 (141)
Skylddeling Skylddeling	08.11.1967			57/1 (-2256,9), 57/15 (2256,9)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6767953.87	493183.9	0	Ja	4062.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DANIELSDATTER TONE CICILIE F030470*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Nesvegen 4 2080 EIDSVOLL	Bosatt (B)

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ELIASSEN TORE F210970*****	Eier registrert hos skattemyndighetene (SE)	Nesvegen 4 2080 EIDSVOLL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Liastølvegen 64

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2967 LOMEN	Kirkesogn	03100401 Slidre
Grunnkrets	205 Vik	Tettsted	

Valgkrets	1 Slidre		
-----------	----------	--	--

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	195109141		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1970
2	195109168		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1970

1: Bygning 195109141: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 01.01.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	57
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	57
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1970	27.11.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Liastølvegen 64	H0101	57/15	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	57	57	0	0	0

2: Bygning 195109168: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	36
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1970	27.11.2007	

Bruksenheter

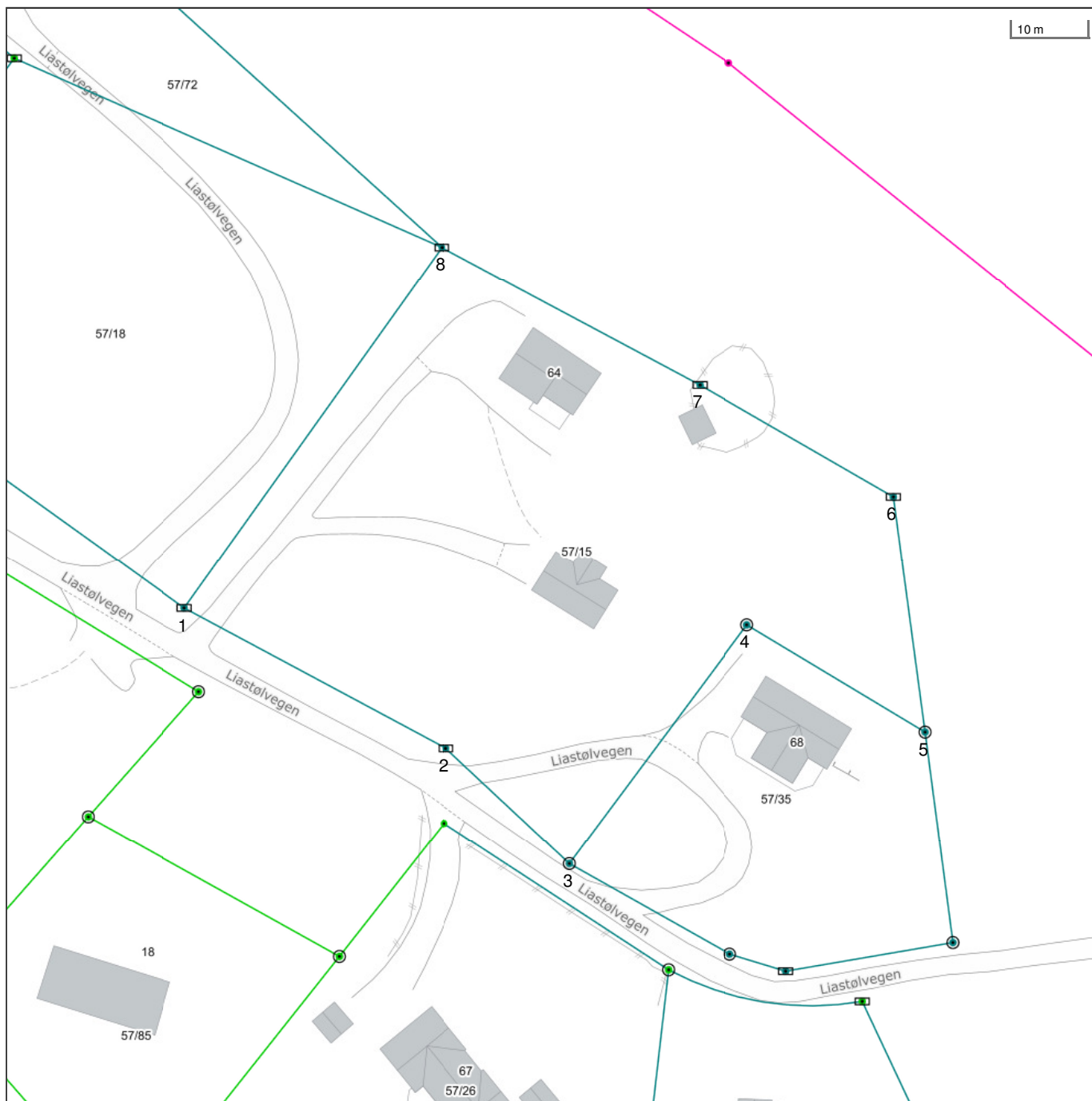
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	57/15	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	36	36	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3452 - 57/15//



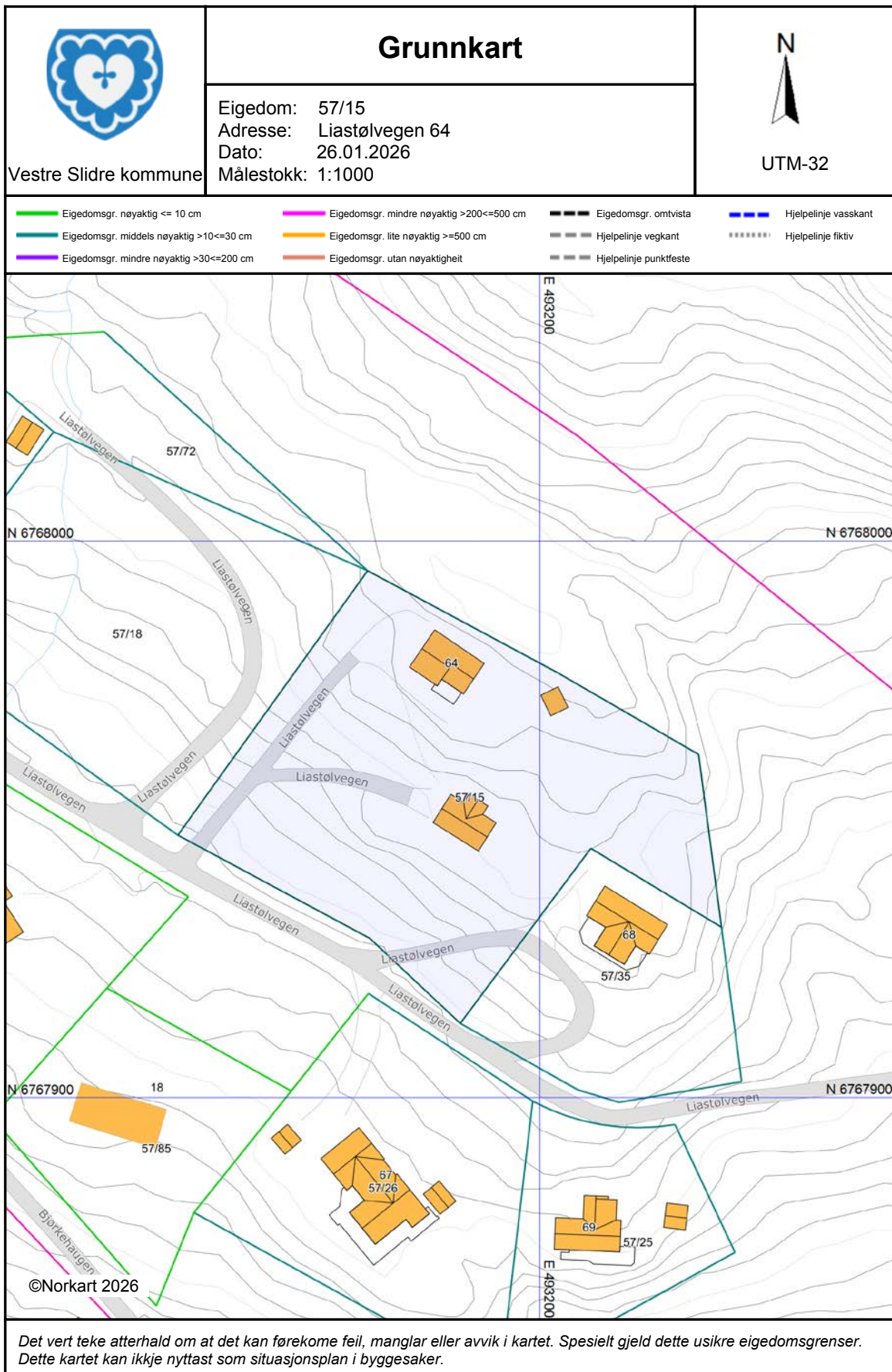
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 062,70 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6767953,87	Øst	493183,9

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6767947,13	493134,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	58,50	
2	6767928,58	493169,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	39,19	
3	6767913,32	493185,73	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,29	
4	6767944,76	493209,2	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,23	
5	6767930,6	493232,69	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,43	
6	6767961,65	493228,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	31,32	
7	6767976,42	493203,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	29,49	
8	6767994,66	493169,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	38,56	





Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61345000

Utskriftsdato: 26.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestre Slidre kommune

Kommunenr.	3452	Gårdsnr.	57	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Liastølvegen 64, 2967 LOMEN								

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%20b8resegner%20og%20retningslinjer.PDF		
Delarealer	Delareal	4 063 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_52	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0543R052
Navn	Frigstad

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.11.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3452/dokumenter/228/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 43 m ²
	Formål Privat veie
	Delareal 4 020 m ²
	Formål Fritidsbebyggelse

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FRIGSTAD HYTTEGREND – SØRRE SYNDIN VESTRE SLIDRE KOMMUNE

Rev. 05.12.06
25.05.23

1. BYGGEOMRÅDER (PBL §25-1,1)

Områder for planlagte og eksisterende hyttetomter:

§1. Framtidig oppdeling av tomtene er ikke tillatt. Hyttene kan ikke benyttes som helårsbolig. Regulerte tomtegrenser kan der det viser seg fornuftig, justeres med inntil 2 meter ved oppmåling av tomt, uten at dette medfører endring av planen.

§2. Byggesøknad skal vedlegges målsatt situasjonskart over tomten i målestokk 1:1000 eller større, der minst to biloppstillingsplasser, samt eksist. og planlagt bebyggelse er inntegnet.

§3. Ved søknad om byggeløyve skal fritidsboligen sin høydeplassering i forhold til eksisterende og nytt terreng framgå av snitt-/fasade-tegninger. Hytte skal plasseres/tilpasses terrenget slik at det blir balanse mellom fylling og skjæring. Byggegrenser er etter gjeldende regelverk, men for tomt 20 skal det gjelde ei byggegrense på 20 meter fra eksisterende tomt G/Bnr 57/60, og denne skal gjelde alle bygg.

§4. Maksimal utnyttelse på hver enkelt tomt er 160m² T-BRA. Hovedhytta skal ikke overstige 120m² T-BRA. Sekundærbygg kan være anneks, garasje og uthus. Hvert sekundærbygg skal ikke overstige 30m² T-BRA. Bygningene skal i størst mulig grad være plassert i tunform med en innbyrdes avstand på inntil 12 meter.

§5. Synlig grunnmur over terrengnivå skal ikke ha større høyde enn 0,8 meter, og mønehøyden på hovedhytta skal ikke overstige 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå. For tomtene 17, 19, 21 og 23 skal ikke mønehøyde over gjennomsnittlig terreng overstige 4,5 meter.

For tomtene nr 1,3,4,5,6,7 og 9 kan det tillates "oppstue" i midtseksjonen av hovedhytta med mønehøyde inntil 6,0 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Sekundærbygg skal ikke ha høyere mønehøyde enn 4,5 m.

§6. Alle bygg skal ha mørke matte farger, og være av tre, stein eller annet naturmateriale.

§7. Det skal brukes tre, torv, skifer eller Valdres-shingel på tak. Alle bygg på tomta skal ha same takvinkel og taktekkingsmateriale.

§8. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Hovedhytten skal ha saltak der møneretningen er parallell med terrengkotenens retning.

§9. Oppføring av portaler er ikke tillatt. Oppføring av gjerde er heller ikke tillatt, men inngjerding av inntil 100 m² i tilknytning til hytta er tillatt. Gjerding utover dette er søknadspliktig tiltak, der kommunen kan tillate inngjerding av inntil 660m² pr. tomt. Gjerde skal bestå av trevirke og eventuell grind skal være utadslående; trådgjerde eller piggråd er ikke tillatt. Høyde på gjerde skal ikke overstige 1 meter. Byggeplassen skal sikras mot skader på beitedyr, då det er felles beiterett i området.

§10. Omfattende terrenginngrep skal unngås, og eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Området skal holdes ryddig.

§11. Eventuelle parabolantennar skal plasseres på vegg og ha samme farge som veggen. Flaggstenger er forbudt på tomter som ikke er fradelt pr. 01.01.06.

§12. Alle framtidige kabler skal legges i jorden.

§13. Eier har ikke anledning til å føre vann inn i hytten uten at han på forhånd har innhentet utslippstillatelse fra forurensingsmyndighetene/kommunen.

2. LANDBRUKSOMRÅDE (PBL §25-1, 2)

§14. Innenfor areal regulert til landbruksområde, skal jord- og skogloven fortsatt gjelde. Det kan etablerast skiløyper innafor regulert område for landbruk.

3. SPESIALOMRÅDER (PBL §25-1, 6)

Vern:

§15. I spesialområde vern SP1 ligg eit jarnvinneanlegg frå mellomalder. Jarnvinna er automatisk freda etter Lov om kulturminne §§ 4b, 6 og 8. Alle tiltak i spesialområdet skal leggjast fram for kulturminnestyresmaktene til godkjenning.

§16. I spesialområde vern SP2 ligg ei kolgrop. Kolgropa er automatisk freda etter Lov om kulturminne §§ 4b, 6 og 8. Alle tiltak i spesialområdet skal leggjast fram for kulturminnestyresmaktene til godkjenning.

§17. I spesialområde vern SP3 ligg eit jarnvinneanlegg frå mellomalder. Jarnvinna er automatisk freda etter Lov om kulturminne §§ 4b, 6 og 8. Alle tiltak i spesialområdet skal leggjast fram for kulturminnestyresmaktene til godkjenning.

Privat vei:

§18. Reguleringsbredde på private adkomstveier internt i hytteområdet er 10 meter; og kjørebanen kan ha bredde inntil 5,0 meter.

§19. Inngrep i terrenget utenfor reguleringsbredden er ikke tillatt. Veiskråninger skal tilsåes straks veiarbeid er avsluttet.

§20. Felles avkjørsel kan benyttes av de tomter som sokner til veien; og denne kan opparbeides med bredde inntil 4,5 meter. Veien kan ellers også benyttes i forbindelse med grunneiers næringsmessige utnytting (vedhogst mv.) av friluftsområdet.

Vannforsyningsanlegg:

§21. Med mindre det bores etter vann på egen tomt, forutsettes drikkevann fra felles brønner med vernesoner som vist på plankartet. Innenfor vernesonen er det byggeforbud; event. overbygg over brønnene er ikke omfattet av byggeforbudet. Brønnene skal inngjerdes med gjerde som dekker et areal på minimum 5x5 meter. Terrenget rundt brønnene skal bygges opp med tett masse slik at overflatevann ikke renner inntil/mot brønnringene.

§22. Vannledning kan legges fram til sentrale tappesteder eller til hyttens yttervegg.

Skiløype:

§23. Spesialområde – friluftsområde 1 – kan dreneres og opparbeides til skiløype med bredde inntil 6 meter i tillegg til terrengutslag. Løypetraséen blir kun å benytte hvis veier i området blir vinterbrøytet.

4. FAREOMRÅDER(PBL §25-1, 5)

§24. Området skal brukes til oppføring av trafo-kiosk. Gjeldende regler for høyspenningsanlegg gjelder innenfor området.

5. FELLESBESTEMMELSER

§25. Ekstra parkering for gjester forutsettes på egen tomt. Lagring og plassering av bobiler og campingvogner, er forbudt.

§26. Dersom det ikke er godkjent utslippstillatelse jfr. 13, skal det som privetløsning monteres biologisk klosett eller forbrenningstoalett i hyttene.

§27. Gjeldende renovasjonsordning i kommunen skal benyttes.

§28. Bortsett fra spesialområdene SP1, SP2 og SP3, er det i planområdet ikke påvist andre automatisk fredete kulturminner. Dersom det ved tiltak i marka allikevel blir funnet slike kulturminner som ikke er kjente, skal arbeidet stoppes i den grad det berører kulturminnene eller sikringssonen på 5 meter. Melding skal straks sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at myndigheten kan komme på befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt betingelsene for dette.

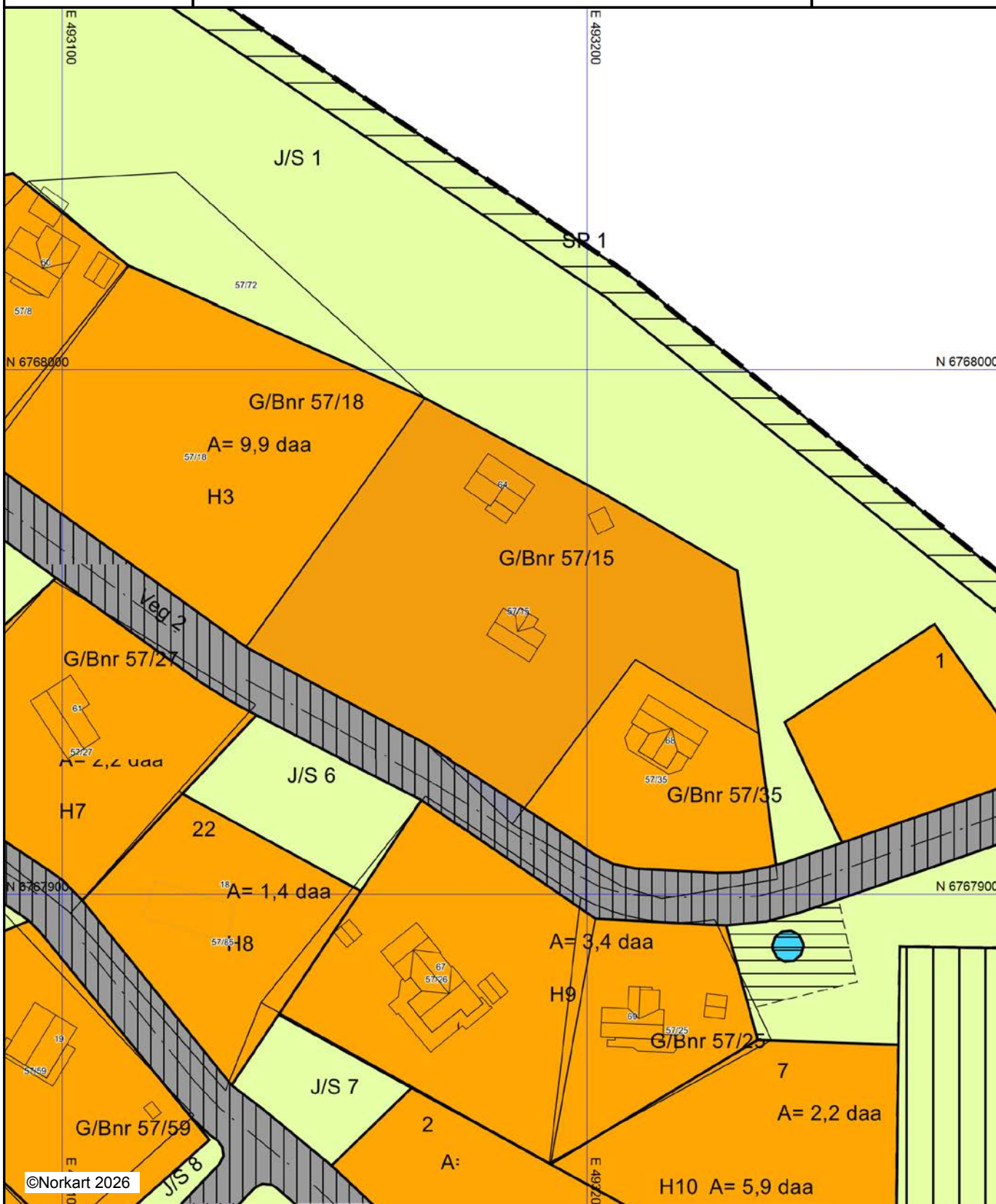


Reguleringsplankart

Eigedom: 57/15
Adresse: Liastølvegen 64
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.led)

 Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25,1

 Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.led)

 Privat veg

 Friluftsområde (på land)

 Drikkevannsmagasin

 Nedslagsfelt for drikkevann

 Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2

 Grense for restriksjonsområde

 Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Regulert senterlinje

 Abc
Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

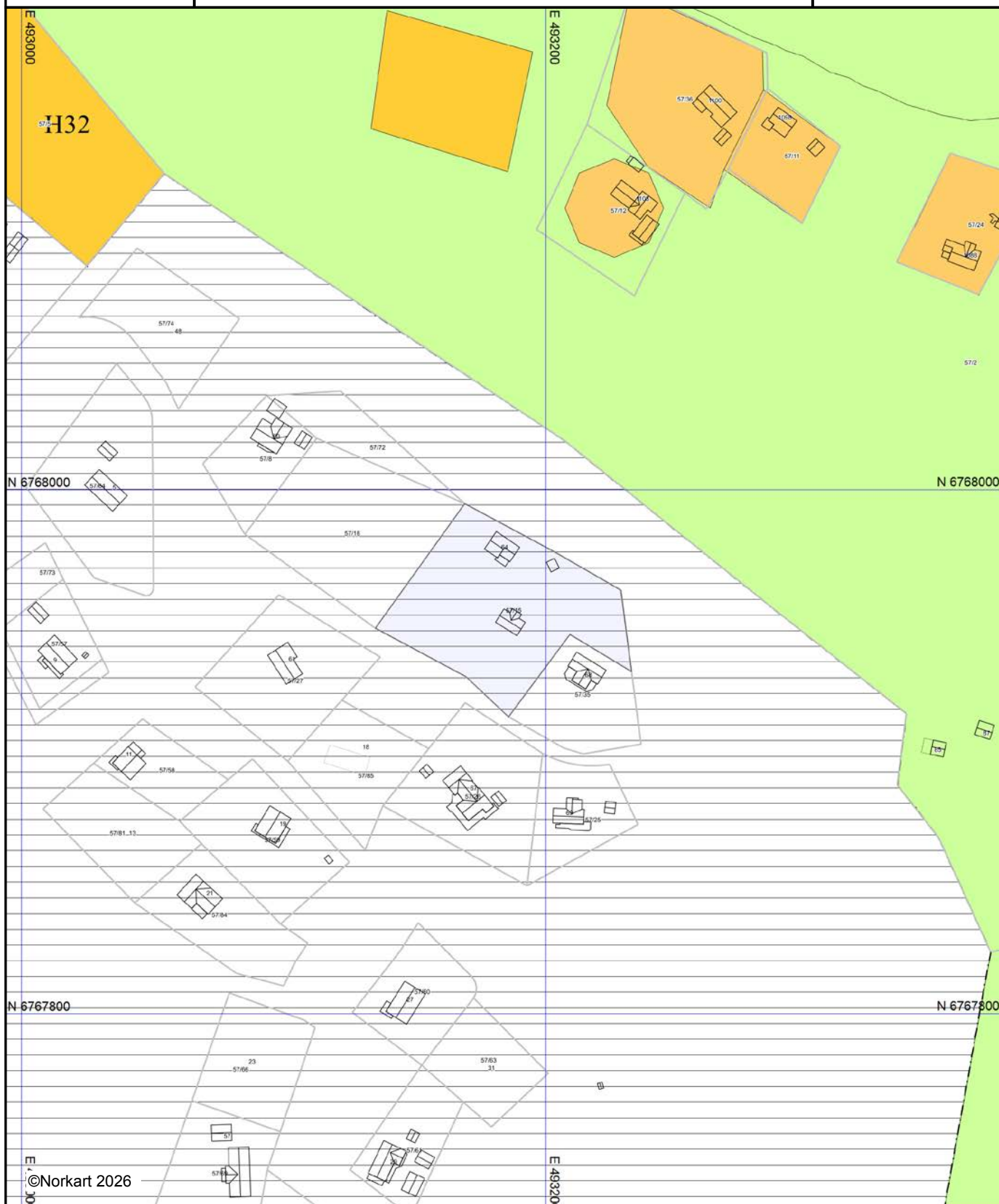


Kommuneplankart

Eigedom: 57/15
Adresse: Liastølvegen 64
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

 Fritidsbebyggelse - eksisterende

 Fritidsbebyggelse - nytt

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål sa

 LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Faresone grense

 Angitthensyngrense

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealmål

 Samleveg - eksisterende

 Kommune(del)plan - påskrift

Eiendom	3452 57/15		
Utskriftsdato	26.01.2026	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.

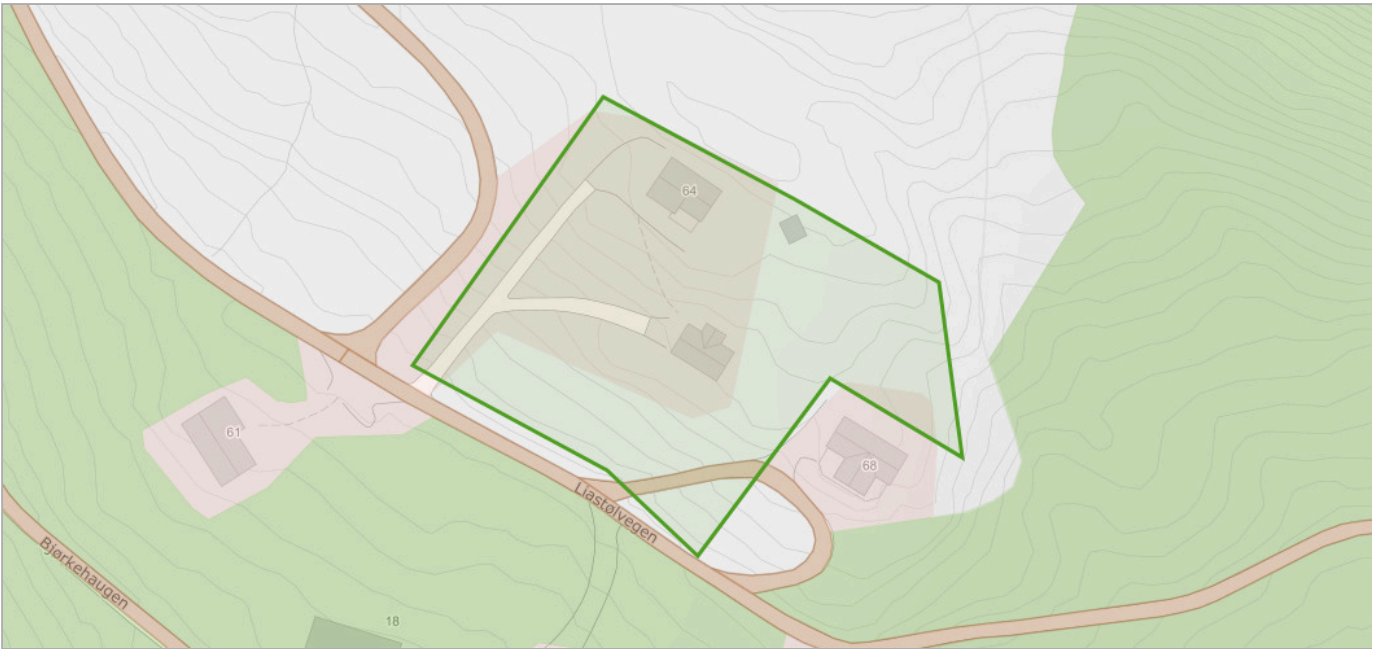
8 Berørte datasett

- ❗ FKB-AR5
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Radon
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Naturtyper på land (NiN)
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ Vernskog

91 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ 100-meter belte kyst
- ✓ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ✓ Aktsomhetskart for steinsprang
- ✓ Ankringsområder
- ✓ Bergrettigheter
- ✓ Dybdedata
- ✓ Faresonekart for flom
- ✓ Fiskeplasser redskap
- ✓ FKB-arealbruk
- ✓ Flom - aktsomhetsområder
- ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✓ Forurensset grunn
- ✓ Grus og pukk
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Inngrepsfrie naturområder
- ✓ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✓ Kulturlandskap - utvalgte
- ✓ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✓ Kulturminner - Lokalteter, 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
- ✓ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✓ Reindrift beitehage
- ✓ Reindrift flyttlei
- ✓ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift oppsamlingsområde
- ✓ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✓ Reindrift reindriftsanlegg
- ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✓ Skredhendelser
- ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✓ Store fjellskred
- ✓ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✓ Tettsteder
- ✓ Trafikkmengde
- ✓ Turrutebasen
- ✓ Verneplan for vassdrag
- ✓ Vindkraft
- ✓ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✓ Aktsomhetskart for snøskred
- ✓ Akvakulturlokaliteter
- ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✓ Dyrkbar jord
- ✓ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ✓ FKB Tiltak
- ✓ FKB-bane
- ✓ Foreslåtte naturvernområder
- ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✓ Grunnvannsborehull
- ✓ Gyteområder
- ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✓ Jordkvalitet
- ✓ Korallrev
- ✓ Kulturlandskap - verdifulle
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - SEFRAK
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Låssettingsplasser
- ✓ Marin grense
- ✓ Markagrensa
- ✓ Mulighet for marin leire
- ✓ Naturtyper - verdsatte
- ✓ Naturvernområder
- ✓ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ✓ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- ✓ Reindrift Reinavtaleområde
- ✓ Reindrift reinbeiteområde
- ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✓ Reindrift siidaområde
- ✓ Reindrift trekklei
- ✓ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✓ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ✓ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✓ Stormflo
- ✓ Støysoner Avinors lufthavner
- ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✓ Strategisk støykartlegging veg
- ✓ Tilgjengelighet
- ✓ Trafikkulykker
- ✓ Vannforekomster
- ✓ Villreinområder

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



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

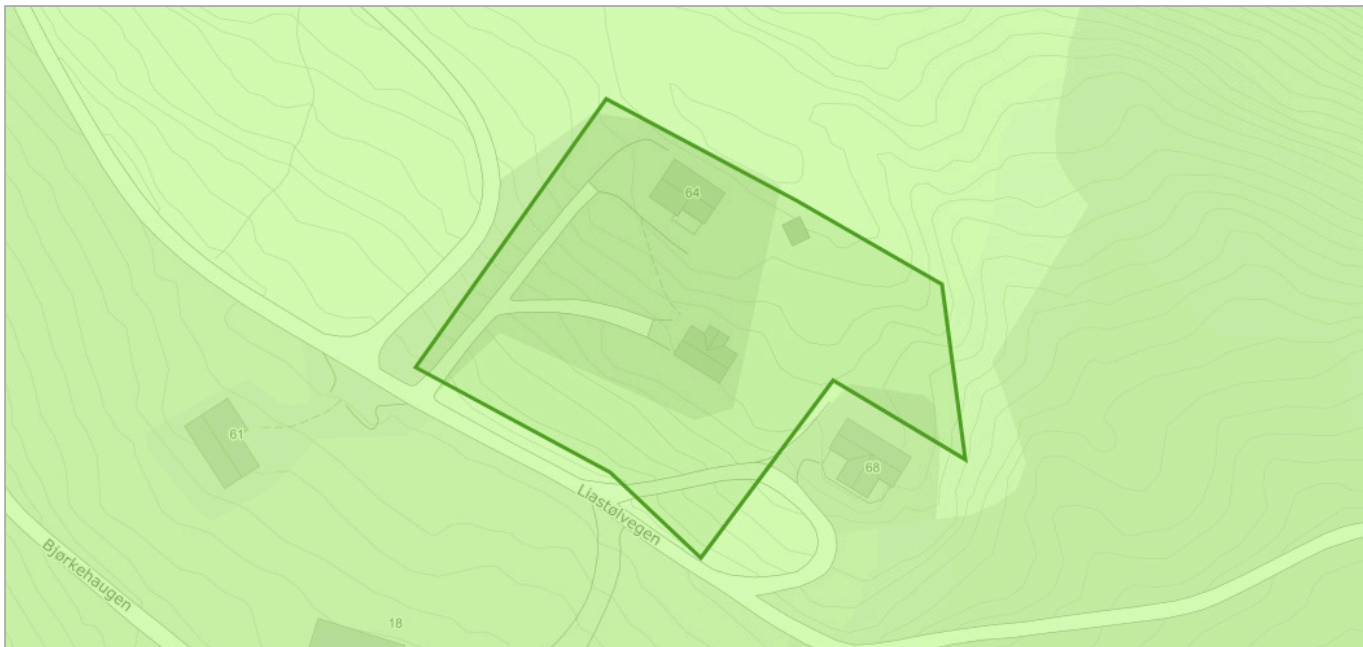
Bebyggelse
Skog
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Åpen fastmark	Grunnlendt	Impediment	Ikke tresatt	1
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

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-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	25.01.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

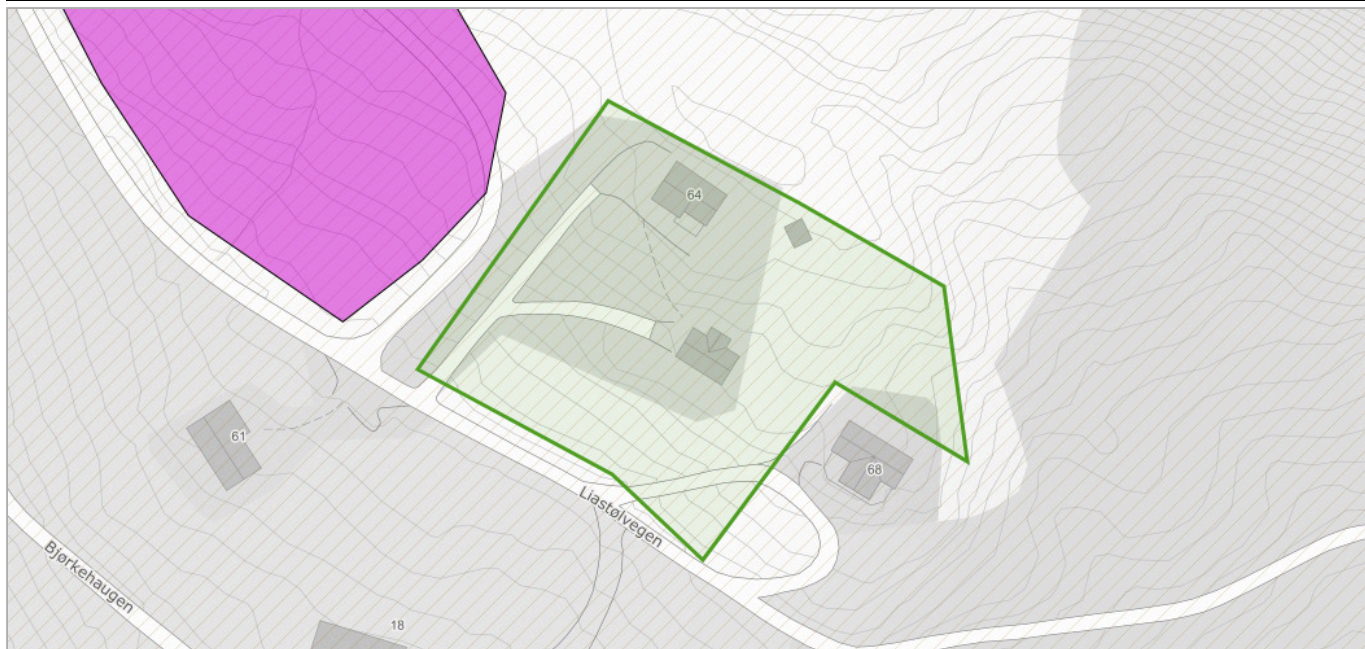
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap
Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	25.01.2026
-------	-------------------	---------	------------

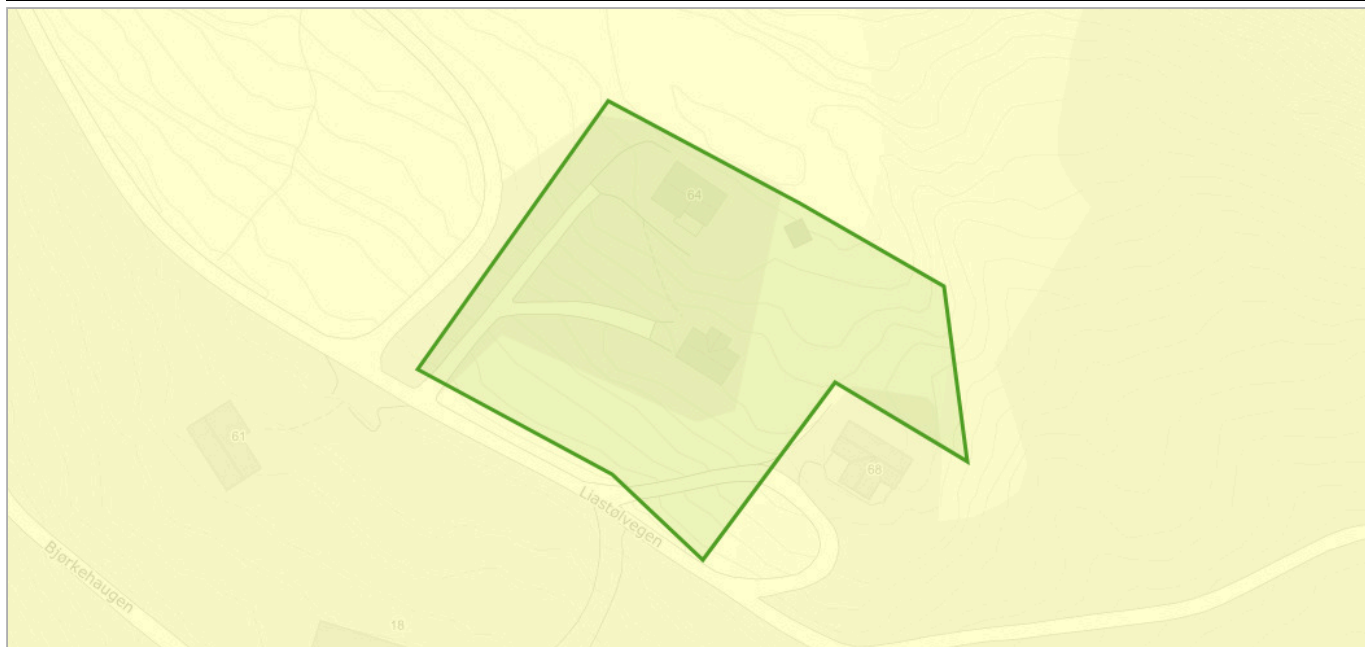


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Vasetområdet	Rambøll Norge AS	2021

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

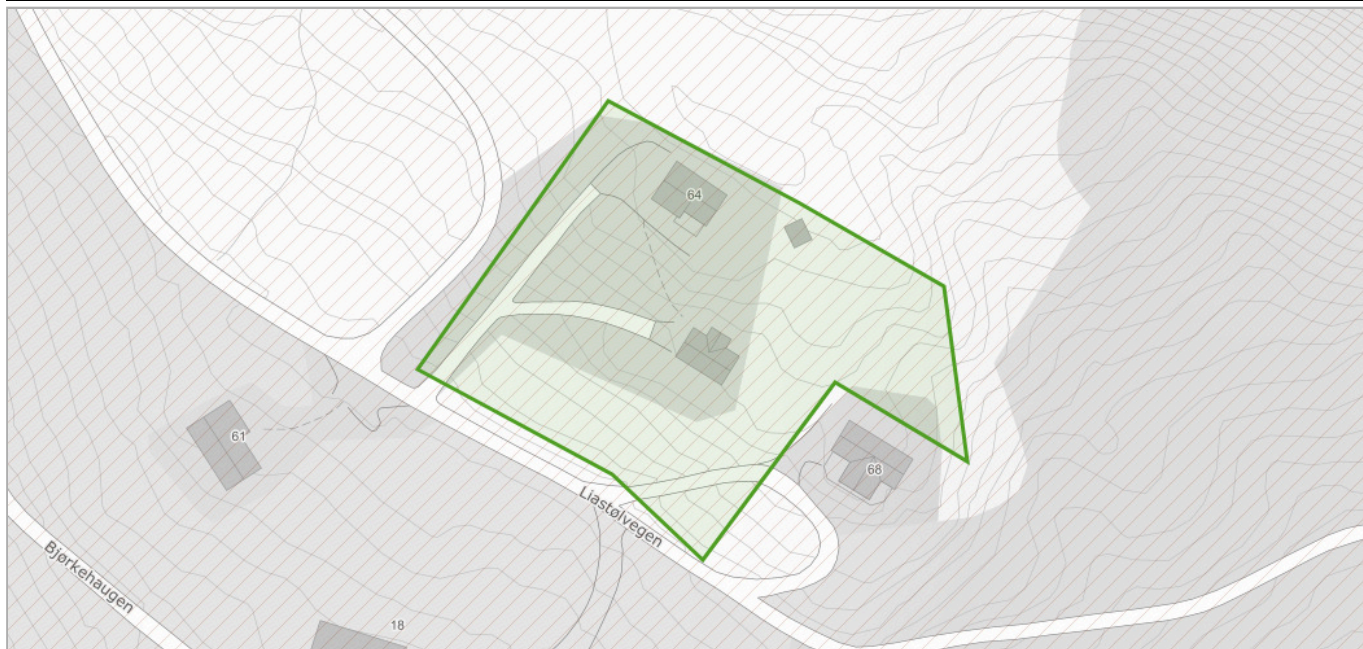
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	22.01.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

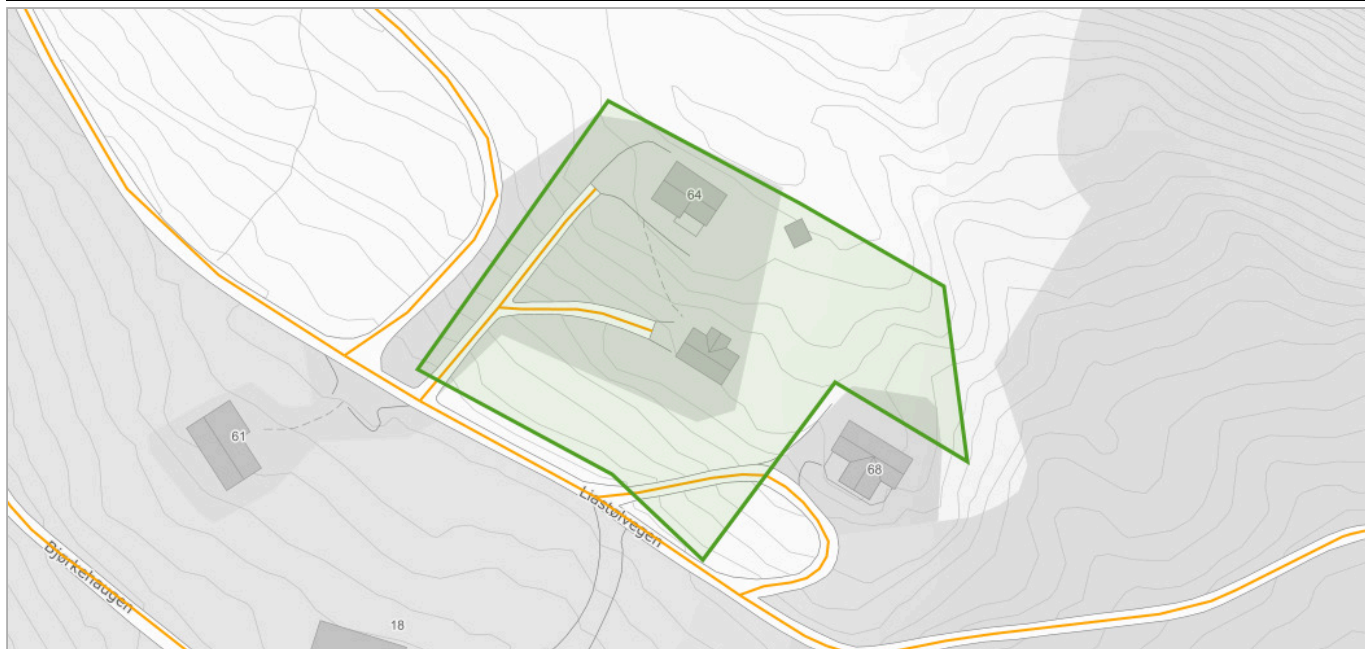
☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
VASETVATN	Faslefoss

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	07.12.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Privatveg
Privatveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer	Antall
veglenke	P	95504	2
veglenke	P	95503	1
veglenke	P	96228	1

Vernskog

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell



Vestre Slidre kommune

Utskriftsdato: 26.01.2026

Postadresse: Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61 34 50 00

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

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3452	Gårdsnr.	57	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Liastølvegen 64, 2967 LOMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61345000

Utskriftsdato: 26.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestre Slidre kommune

Kommunenr.	3452	Gårdsnr.	57	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Liasløvegen 64, 2967 LOMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Tilsyn-/feiegebyr Fritidsbustad	455,12 kr
Renovasjon Hytte	2 256,94 kr
Eigedomsskatt fritid	3 130,00 kr
Tilsynsgebyr spredt avløp	455,48 kr
Grunnpris for tømning, pr. anlegg	1 461,25 kr
Slamsugerbil, tømt volum pr. m ³	6 162,50 kr
Sum	13 921,29 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon Hytte	25%	1	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr	0,00 kr
Tilsyn-/feiegebyr Fritidsbustad	0%	1	468.00	1/1	0 %	468,00 kr	0,00 kr
Tilsynsgebyr privat avløp	0%	1	513.00	1/1	0 %	513,00 kr	0,00 kr
					Sum	3 247,25 kr	0,00 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.

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.



Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61345000

Utskriftsdato: 26.01.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestre Slidre kommune

Kommunenr.	3452	Gårdsnr.	57	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld 185830908

Bygningstype Fritidsbolig

Bygningsnummer 195109141

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Liastølvegen 64, 2967 LOMEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
4	1	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Oppholdsrom	Vedovn	Eldre/Utgåtte Produsenter	Dovre Eldre Ildsted
Stue	Peisinnsats	Eldre/Utgåtte Produsenter	Dovre Eldre Ildsted
Oppholdsrom	Kombinert ildsted	Eldre/Utgåtte Produsenter	Jøtul Eldre Ildsted

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
23.08.2024	Tilsyn	23.08.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet

Beskrivelse	Golv under og foran ildstedet skal være av ubrennbart materiale eller dekket med ubrennbar plate. Kaminer og peisinnsatser skal ha slik plate under hele omrammingen. Plata skal dekke hele ildstedets overflate og rekke minst 300 mm ut foran ilegget med mindre annet går fram av monteringsanvisningen. Golvbelegg som teppe, kork og nålefilt skal fjernes under plata. Jfr. Byggforskserien 552.135 Ildsteder og skorsteiner kap 3.1.2 Røykrør må ha en avstand på minst 300 mm fra ubeskyttet brennbart materiale eller være skilt fra det med godkjent brannmur. Røykrør bør ikke ha mindre avstand til brannmuren enn 100 mm, og må uansett ikke berøre brannmuren. Jfr. Byggforskserien 752.135 Eldre regler for ildsteder og skorsteiner kap 6.2 det er i aneks.Røykrør er for nær sotluke det skal være minimum 20 cm mellom røykrør og sotluke
--------------------	---

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Brannslukningsapparat av pulver skal etter 10 år byttes eller ta service på. Alle skal etter §7 i forskrift om brannforebygging ha min et fungerende slukkemiddel i boenheten.

Informasjon for bruksenhetId 185830908

BruksenhetId	185830909	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	195109168	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 185830909.			

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: 26.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestre Slidre kommune

Kommunenr.	3452	Gårdsnr.	57	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Liasløvegen 64, 2967 LOMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

**Vestre Sildre kommune**

Postadresse: Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61 34 50 00

Dato: 26.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vatn og avløp

Gnr:	57	Bnr:	15	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Liastølvegen 64, 2967 LOMEN						

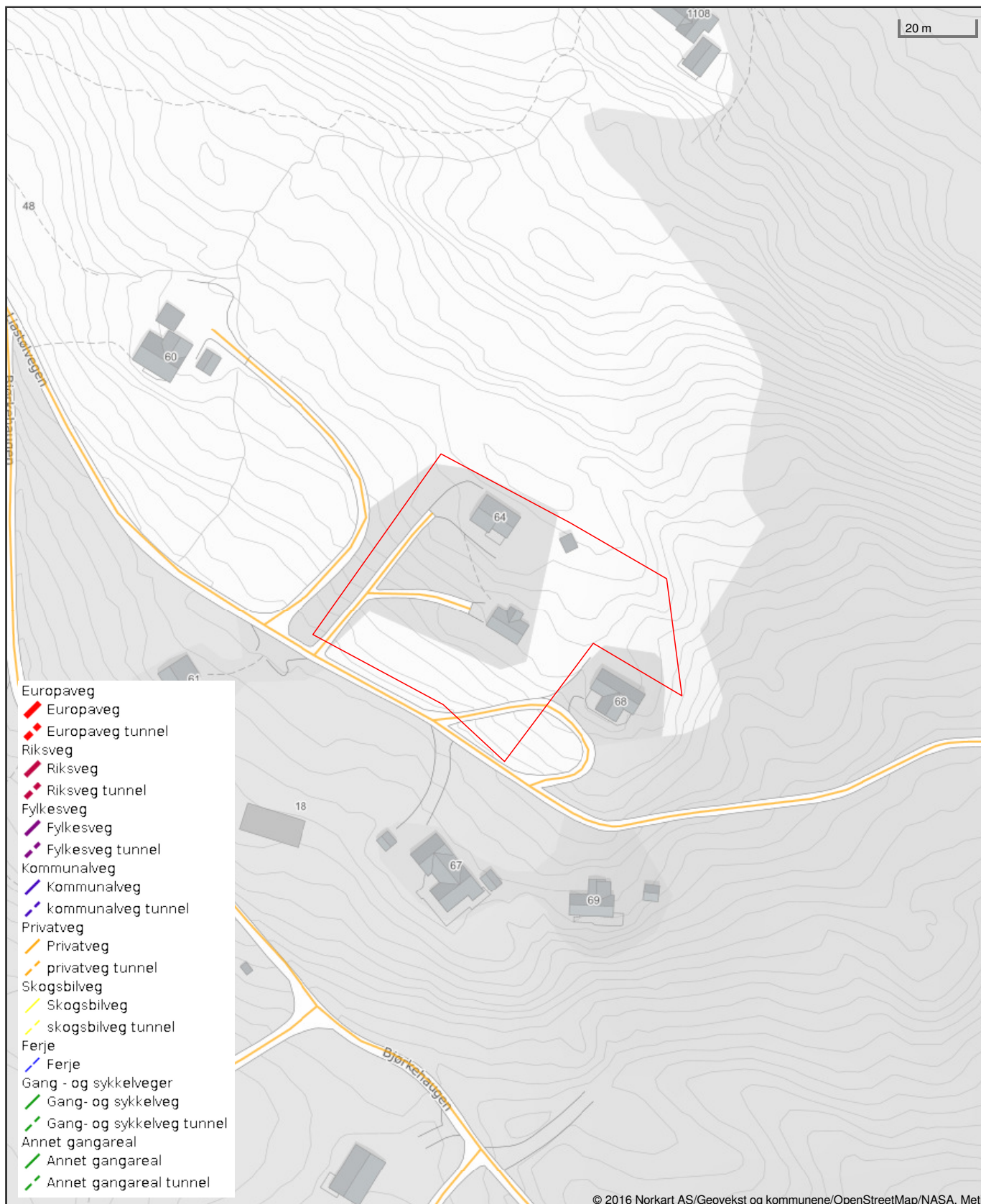
Tilkobling til vatn og avløp

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

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



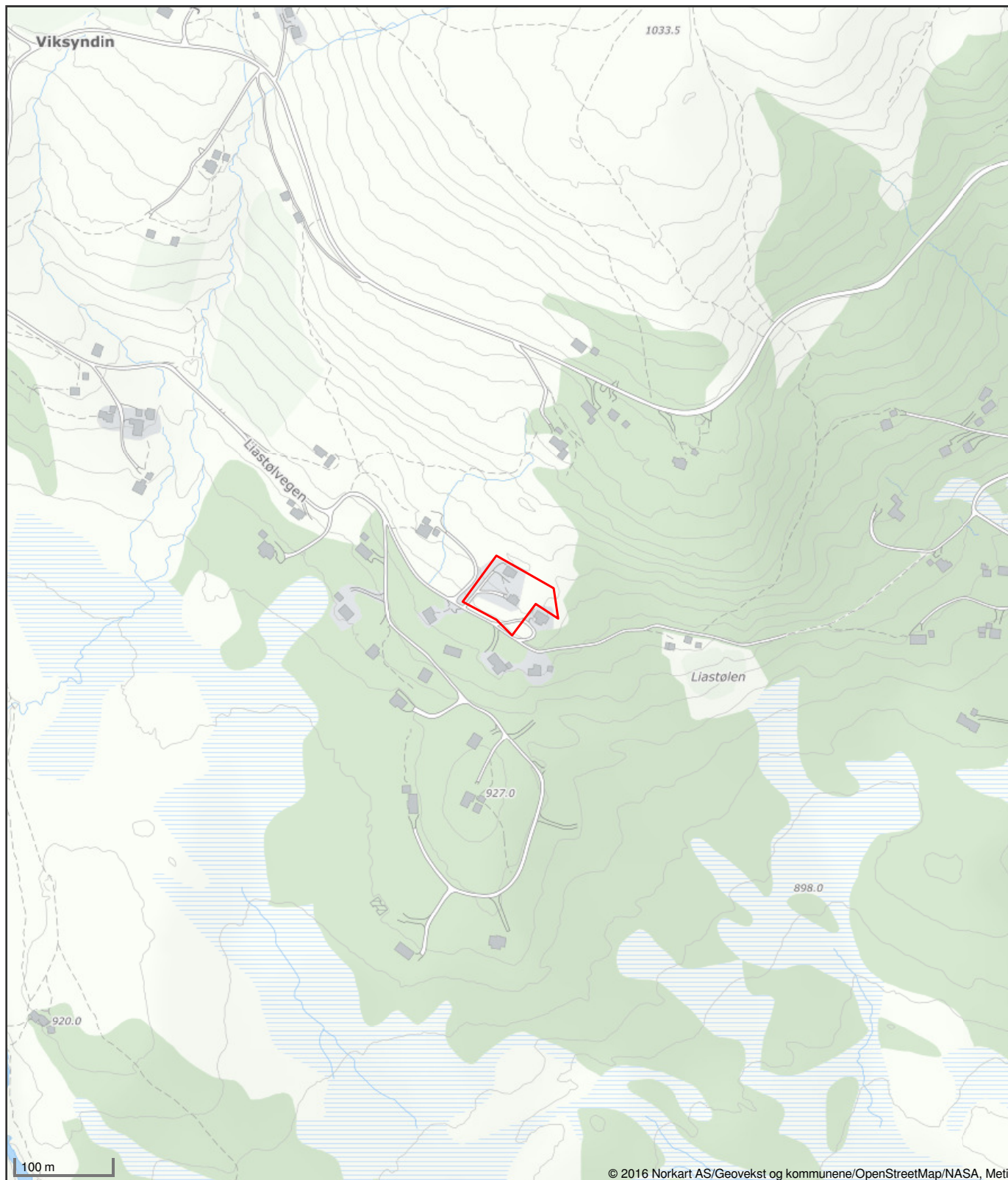
Vegstatuskart for eiendom 3452 - 57/15//



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 - 57/15//



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: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Sendt: mandag 26. januar 2026 14:32
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: SV: Rekvisisjon info privat slamanlegg Liastølvegen 64

Hei!

Her er det registrert en tett tank på 3 m3, som har en årlig tømmeffrekvens. Og en slamavskiller til gråvann på 2 m3, som tømmes hvert fjerde år, sist tømt 18.06.2025. Begge tankene tømmes med slamsugebil.

Med vennlig hilsen

Helene Wolla
Kundebehandler

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



Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: mandag 26. januar 2026 14:27
Til: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Emne: Rekvisisjon info privat slamanlegg Liastølvegen 64

Hei.

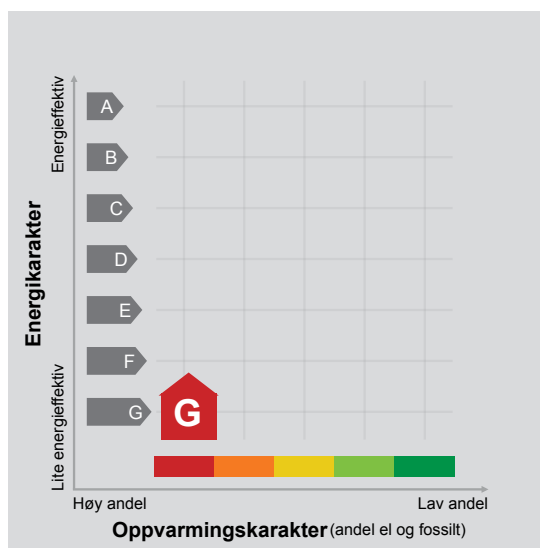
Vårt firma har for salg Liastølvegen 64 – gnr 57 bnr 15 i Vestre Slidre kommune, tilhørende Tone Cicilie Danielsdatter. Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

På forhånd takk og ha en fin dag.

ENERGIATTEST

Adresse	Liastølvegen 64
Postnummer	2967
Sted	LOMEN
Kommunenavn	Vestre Slidre
Gårdsnummer	57
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	195109141
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-50382
Dato	13.11.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Skatteetaten

Dato
26.01.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3452 VESTRE SLIDRE

Gnr 57 Bnr 15 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Liastølvegen 64, 2967 LOMEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 335 975

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 57, Bruksnummer 15 i 3452 VESTRE SLIDRE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

26.01.2026 kl. 12.46

Oppdatert per

26.01.2026 kl. 12.45

Adresse(r) :

Gateadresse: **Liastølvegen 64**

Gatenr: **1155**

Kommune: **VESTRE SLIDRE**

Postkrets: **2967 LOMEN**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/1573377-1/200 29.12.2025 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Opphør av samboerskap

DANIELSDATTER TONE CICILIE

FØDT: 03.04.1970

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/87492-2/200 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:

2025/137726-1/200 05.02.2025 **PANTEDOKUMENT**
08:53

Beløp: NOK 2 650 000

Panthaver: Odal Sparebank

ORG.NR: 937 887 043

ELEKTRONISK INNSENDT

2026/87492-1/200 23.01.2026 **PANTEDOKUMENT**
15:25

Beløp: NOK 2 220 000

Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS

ORG.NR: 979 870 167

ELEKTRONISK INNSENDT

2026/87492-2/200 23.01.2026 15:25 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1967/3845-1/21 08.11.1967 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3452 GNR: 57
BNR: 1

2002/2805-1/21 01.07.2002 **MÅLEBREV**

2002/2805-2/21 01.07.2002 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/2806-2/21 01.07.2002 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1685261-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0543 GNR: 57 BNR: 15

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1968/1637-2/21 26.04.1968 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 57 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 57 BNR: 81
Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 57 BNR: 82
Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 57 BNR: 83
Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 57 BNR: 84
Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 57 BNR: 85
Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 57 BNR: 86
Bestemmelse om vannrett
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 tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Dagbok nr. 1637 19 68 26/4
Valdres sorenskrivarembete

Til innhefting i panteboka.

Ampel nr 15...

Skjøte.

Undertegnede Eivind Frigstad

født 31/3-1917.
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Tore Vidvei

adr. Brandbu

født 21/6-1948.
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Bjerkhaug

g.nr. 57 br.nr. 15 av skyld mk. 0,01 i Vestre Slidre herred¹⁾matr.nr. i ¹⁾

for en kjøpesum stor kr. 1500,- Eitusenfemhundre kroner

som er avgjort på omforenet måte.

Seljaren gjev kjøparen rett til å bruka vegen som går over Frigstadteigen. Likeeins har kjøparen rett til å grava ei kjelde og leggja vassleiring frå denne til hytta dersom ein ikkje skulle finna vatn på temta. Seljaren lovar og at det ikkje skal seljaast hyttetemter nærare enn 50 m --- femti meter frå hyttetemta Bjerkhaug.

Vegen det er tale om, er særøver frå stelsavegen Johnne - Syndin og fram til hyttetomtene.

Fjirstad, den 8 april 1968.
Eivind Fjirstad.
(Utsæderens underskrift)

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

(Attesten undertegnes, enten av to vitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

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

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Til vitterlighed for ektefelles underskrift: Ingrid den 8/4-68
Bram Bjaaland Ingrid Frigstad
(Uttrederens ektefelle)

1. Logan Brattud.
2. Olav Brattud

¹⁾ Det som ikke passer strykes.

Nabolagsprofil

Liastølvegen 64

Høyde over havet

949 m



Offentlig transport

Haugrud Linje 308	17 min 9.7 km
Skarsbakken Linje 308	18 min 10.9 km

Avstand til byer

Fagernes	36 min
Gjøvik	1 t 58 min
Hamar	2 t 30 min
Oslo	3 t 15 min

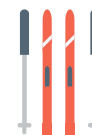
Ladepunkt for el-bil

Kople Joker Vaset	24 min
Recharge Kiwi Røn	23 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 295 m
- 112 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Vaset skiheiser
- Kjøretid: 26 min
- Skitrek i anlegget: 3



Aktiviteter

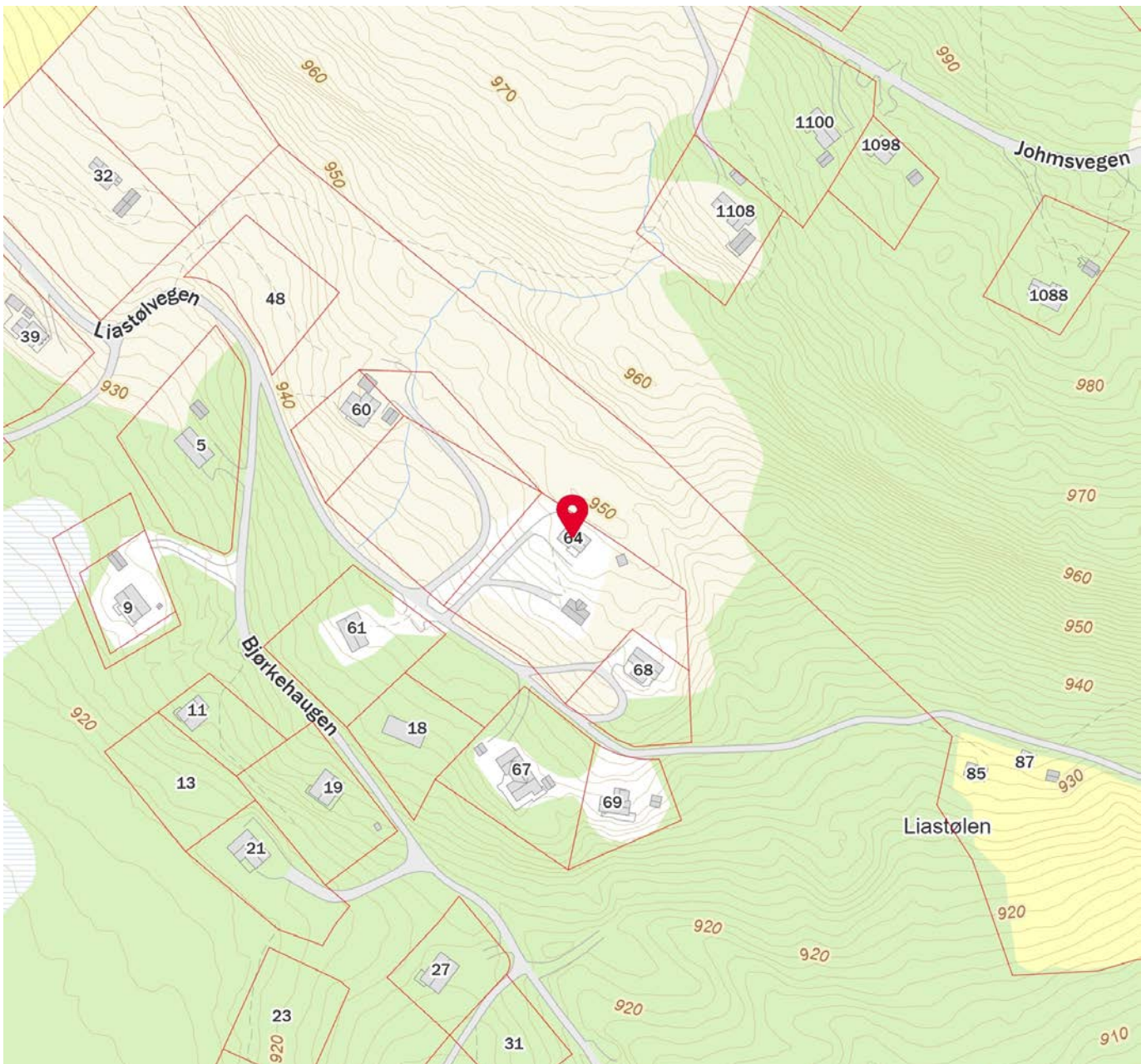
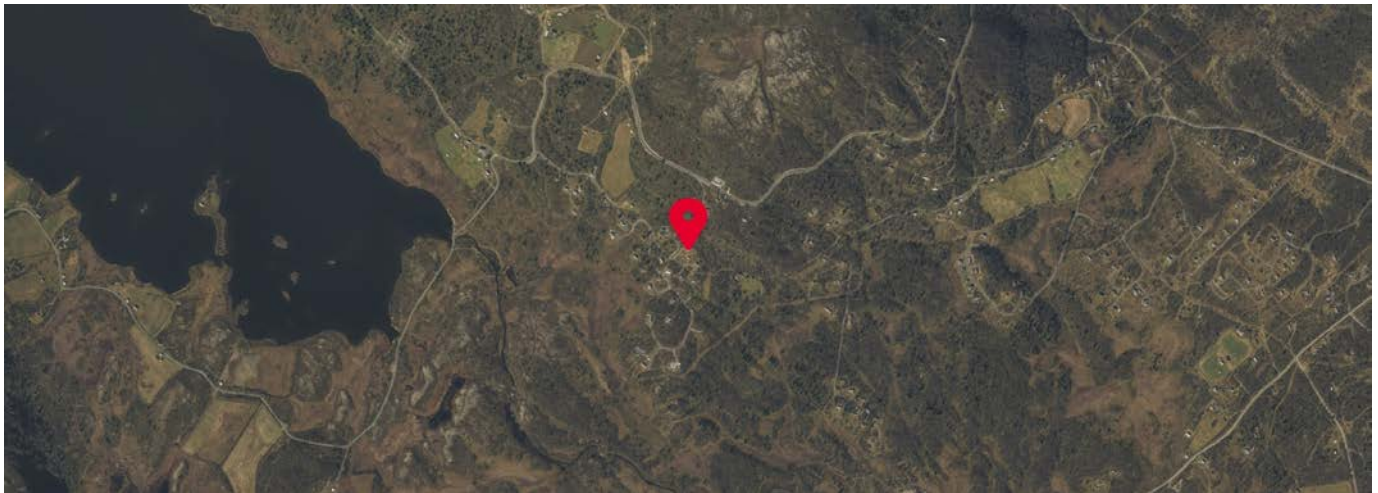
Lomen Stavkyrkje	33 min
Høre Stavkyrkje	36 min
Valdres Folkemuseum	35 min
Fagernes kulturhus	36 min

Sport

Jomsborg balløkke Ballspill	26 min 12.6 km
Johmsborg ballplass Ballspill	26 min 12.6 km
Valdres Treningssenter	37 min

Dagligvare

Snarkjøp Syndingstøga	20 min
Joker Vaset PostNord, søndagsåpent	24 min 13.2 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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: Liastølvegen 64
2967 LOMEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ingrid Skrindsrud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre