aktiv.

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Linn Hamre

Mobil 997 34 264
E-post linn.hamre@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor
Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes. TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 300 000,-
Omkostn.:	Kr 33 740,-
Total ink omk.:	Kr 1 333 740,-
Selger:	Trygve Ludvig Rudi Laila Dokken Flintegård Marit Dokken Berit Bakken Ola Dokken Øystein Dokken
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1979
BRA-i/BRA Total	330/443 kvm
Tomtstr.:	3387 m²
Soverom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 58, bnr. 104 Gnr. 58, bnr. 16
Oppdragsnr.:	1201240151

To eiendommer, begge med bolighus, i fredelige omgivelser på vestsida av Slidrefjorden.

Eiendommene som selges er både Vestsidevegen 1364 og Vestsidevegen 1368 som begge ligger på vestsiden av Slidrefjorden. Eiendommene har fin utsikt utover dalføret og slidrefjorden, og har gode solforhold sommerstid og noe begrenset vinterstid. Området er stille og fredelige med spredt bolig- og gårdsbebyggelse. Avstand til Slidre sentrum som er kommunesenteret med nærbutikk, barnehage, barne-og ungdomsskule og fritidstilbud er ca. 6 km. Her er det også kommunehus, bank, legesenter mm.

Bebyggelsen i Vestsidevegen 1364 er bestående av enebolig og uthus, mens bebyggelsen i Vestsidevegen 1368 er bestående av enebolig, verksted, carport og uthus. Bygningene på begge eiendommer fremstår som renoveringsobjekt med renoverings- og oppussingsbehov, men har et stort potensiale.

Velkommen!

Innhold

Vestsideveg. 1364 og 1368

Om boligen

Areal
BRA - i: 330 m²
BRA - e: 113 m²
BRA totalt: 443 m²
TBA: 17 m²

Enebolig Vestsidevegen 1364
Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 90 m² Vindfang, gang, trapperom, bad, soverom, stue, kjøkken og fire boder.

1. etasje
BRA-i: 97 m² Vindfang, vaskerom, bad, kjøkken, stue/spisestue og to soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
17 m² Terrasse.

Uthus Vestsidevegen 1364
Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 20 m² Bod

Enebolig Vestsidevegen 1368
Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 44 m² Tre kjellerboder.

1. etasje
BRA-i: 53 m² Vindfang, gang, kjøkken, stue, spisestue og toalettrom.

2. etasje
BRA-i: 46 m² Trapperom, bad, bod og to soverom.

Uthus Vestsidevegen 1368
Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 22 m² To boder.

Verksted Vestsidevegen 1368
Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 71 m² Verksted.

Ikke målbare arealer
Vestsidevegen 1368:
Bod/kott og deler av knevegger i 2.etasje har deler av areal under krav til målbarhet/ takhøyde, 4 m².

Åpent areal/carport er ikke måleverdige og skal ikke medtas i areal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Kommentar Vestsidevegen 1364:
Åpent areal (TBA) omhandler gulvareal for terrasse og inngangsparti 1.etasje.

Kommentar Vestsidevegen 1368:
Kjelleretasjen har to rom med lav/varierende takhøyde målt til 1,92 - 1,95 m takhøyde, gulvareal i kjelleretasjen er medtatt i sin helhet.

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
3387 m²

Tomtebeskrivelse
To eiertomter.
1364:
1556,8 m²
Tomt i skrående terreng med gressplen på nedsiden, ellers natureng/naturtomt, ca 380 m.o.h. (fremstår ustelt og gjengrodd, må påregnes tiltak)
Bekk mot vestlig retning langs tomtegrense, må hensyntas under vårløsning el.

1368:
1830,7 m²
Tomt i skrående terreng med dels gressplen, ellers natureng/naturtomt ca 370 m.o.h. (fremstår noe ustelt og må påregnes tiltak)
Bekk mot vestlig retning langs tomtegrense, må hensyntas under vårløsning el.
(Tomten ligger med grense mot Vestsidevegen der noe støy må påregnes og ligger under gulvstøysone jmf kart)

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet. For disse eiendommen er grensene rosa, noe som tilsier mindre nøyaktig. Arealet vil derfor avvike ved oppmåling.

Beliggenhet
Eiendommene ligger åpent og fint til på Vestsida av Slidrefjorden, mellom Røn og Slidre. De har fin utsikt til Slidrefjorden og utover bygda. Her er det stille og fredelige med spredt bolig- og gårdsbebyggelse.

Avstand til Slidre sentrum som er kommunesenteret med nærbutikk, barnehage, barne-og ungdomsskule og fritidstilbud er ca. 6 km. Her er det også kommunehus, bank, legesenter m.m.
Til Røn sentrum med butikker og bensinstasjon tar det ca. 9 minutter å kjøre, og ca. 12 minutter til Røn Naturbarnehage.

I Vestre Slidre kommune er det et aktivt idrettsmiljø hvor turn, fotball, håndball og ski er blant de mange populære aktivitetene som tilbys. I sentrum av Slidre er det også svømmebasseng og treningssenter med et godt utvalg av utstyr. Kulturskolen har et godt tilbud til barn og unge. Her kan en bl.a. velge mellom flere forskjellige instrument, sang og kor.

Turmulighetene i området er mange, og Slidrefjorden med muligheter for fiske, friske bad og flotte kanoturer kan også gi mange fine naturopplevelser.

Fra Vestsidevegen er det kort vei til vakre stølsområder med flott turterreng sommer som vinter. Knippeset er et av flere attraktive stølsområder, og ligger omlag 15 minutters kjøring fra eiendommen. På Knippeset er det vakkert turterreng med høystandard skiløyper, gode fiskemuligheter i elver og fjellvann, flotte stølsveier og stier for sykkelturer, og mange vakre fjell. Det er også muligheter for jakt i Statsallmenningen.

Det er ca. 16,5 km til Vaset hvor en finner Jokerbutikk med et meget rikt vareutvalg, sportsforretning og flere gode serveringssteder. Her er det også en rekke aktivitetstilbud i tillegg til flott løypenett og et hyggelig, familievennlig alpinanlegg.

Til Fagernes med et bredere utvalg av butikker og serveringssteder er det ca. 25 km.

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen
Vestsidevegen 1364:
Enebolig og uthus.

Vestsidevegen 1368:
Enebolig, carport, uthus og verksted.

Bygningssakkyndig
Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Vestsidevegen 1364:
Enebolig:
Byggeår: 1979

Standard :
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.
Vedlikehold :
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Bolig er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet. Boligen er bygget i 1979. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble
oppført. 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. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, inneklima, fuktsikring, diffusjonstetting etc.

Fremstår som renoveringsobjekt med renovering/oppussingsbehov der bygningsdeler som har oppnådd sin forventet levetid og stor slitasjegrad.
Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse satt utifra alder, slitasje, vedlikeholdsetterslep og for ytterliggere opplysninger se rapport.

UTVENDIG:
Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.
Drenering er synlig med benyttet knotteplast mot mur trolig fra byggeår.
Fundamentert med grunnmurer av betong og støpt dekke av betong i underetasje.
Etasjeskiller er av betong.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning med tømmermannspanel.
Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekkingen er av stålplater, montert takrenner med nedløp av plast.
Vinduer med 3-lags isolerglass i treramme fra 1981. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1979.
Enkelte doble koblede 1+1-vinduer. Markise på enkelte vindu.
Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang.
Terrassedør av tre med glassfelt, adkomst til stue.
Ytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang i underetasje. (skiftet, tg1)
Overbygd inngangsparti på 3,5 kvm. Oppført i betong og montert rekkverk.
Overbygd terrasse på 14 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.
Fundamentert med pilarer av betong og ståldrager i front.

INNVENDIG:
Gulv er belagt med parkett og belegg. Teppegulv på et soverom.
Vegger er kledd med trepanel og malte plater.
Himlinger er kledd med malte takess plater.
Underetasjen har egen inngang og innredet som egen boenhet, ellers boder og lagerplass.
Gulv er av heltregulv, belegg og betong.
Vegger er kledd med trepanel og betong/mur.
Himlinger er kledd med malte takess plater og betong.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik med unormale forhold.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Dette var heller ikke krav ved byggeåret.
Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.
Teglsteinspipe og dels lettklinker over tak.
Åpen plassmurt peis i stue forblendet med teglstein.
Peisovn ved siden av, ubrennbar plate på gulv under ovn. Vedovn i kjellerstue.
Boligen har lakkert tretrapp fra 1.etasje til underetasje.
Innvendig har boligen finèrdører.

Uthus:
Byggeår: 1979

Standard :
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.
Vedlikehold :
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse:
Oppført i bindingsverk kledd med stående bordkledning. Fundamentert med pilarer av betong. Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler og sperrer, tekket med stålplater.
Plassbygde dører. Overbygd carport/lager på ene vegg.
Innvendig tregulv, ellers tregulv.
Bemerkninger:
Vedlikeholdsbehov av bygning.
Skjevheter i bygning som følge av fundament på grunn, skjevheter i pilarer er registrert.
Yttervegg mot terreng er preget av fuktpåkjenning med råte og fuktskade, utsatt for jordpress.

Vestsidevegen 1368:
Enebolig:
Byggeår: 1938

Standard :
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.
Vedlikehold :
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Bolig er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet. Boligen er bygget i 1938. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble
oppført. 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. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, inneklima, fuktsikring, diffusjonstetting etc.

Fremstår som renoveringsobjekt med renovering/oppussingsbehov der bygningsdeler som har oppnådd sin forventet levetid.

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

UTVENDIG
Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert. Drenering er ikke kjent/synlig, men registrert knotteplast på ene gavlvegg.
Fundamentert med ringmur av betong og sparestein.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning med tømmermannspanel.
Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekkingen er av stålplater, montert takrenner av stål, montert takstige til pipe.
Doble koblede 1+1-lags vinduer i treramme.
Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til vindfang. Kjellerdør med to dørblad av tre, adkomst til kjellerbod.

INNVENDIG:
Gulv er belagt med gulvbelegg, laminat og tregulv. Teppegulv på et soverom.
Vegger er kledd med malte plater og trepanel.
Himlinger er kledd med malte takess plater og trepanel.
Kjeller med tre boder.
Gulv er av betongdekke, tregulv over deler på et rom. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret.
Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.
Teglsteinspipe, lettklinker på øvre del av pipen.
Peisovn i stue, vedovner i soverom og kjeller.
Boligen har lakkert tretrapp fra 1-til 2.etasje.
Trapp av tre til kjeller.
Innvendig har boligen finèrdører.

Carport:
Byggeår: Sent 1980/tidlig 1990

Standard :
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.
Vedlikehold :
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse:
Overbygd carport med plass til tre biler/kjøretøy.
Oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel. Skråtakkonstruksjon med sperrer, tekket med bølgeblikk stålplater. Grunnmur av betong, gruset gulv i bygg.
Anmerkninger:
Bygning preget av elde og vedlikeholdsetterslep, oppført i enkle konstruksjoner og noe langt spenn. Skjevhet/nedbøying av takkonstruksjon.

Uthus:
Byggeår: 1938

Standard :
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.
Vedlikehold :
Bygget er gammelt, bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Ansees som kondemnabelt. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Uthus med to boder.
Oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med stående kledning, satt med steiner på terreng. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med bølgeblikk stålplater.
Plassbygde dører av tre.
Innvendig tregulv.
Bemerkninger:
Bygning er preget av elde, vedlikeholdsetterslep og råte/slitasje. Fremstår som kondemnabel der kost/nytte må vurderes før igangsettelse.

Verksted:
Byggeår: 1968

Standard :
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.
Vedlikehold :
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse:
Verksted innredet med verkstedrom.
Oppført i betongkonstruksjon med støpt dekke av betong, yttermurer i betong og konstruksjon mot tak er av betong.

Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med bølgeblikk stålplater.
Dobbel to fløyet ytterdør av tre.
Doble koblede 1+1-lags vinduer i treramme.
Innvendig betonggulv, vegger av pusset overflate/mur og betong i himling.
To sikringskap med skrusikringer og fjernavleser. (felles med bolig)
Teglsteinspipe tilkoblet plassbygd ovn av tønne.
Bemerkninger:
Ovn bør skiftes, pipe har sprekker og må undersøkes og tiltak foretas. Pipe over tak har avskalling/slitasje, trevirke/brennbart materiale på pipetopp.
Eldre elanlegg.
Vedlikeholdsetterslep utvendig.
Vinduer er preget av elde og vedlikeholdsetterslep, sprekk i enkelte glass.
Ytterdør er preget av elde og vedlikeholdsetterslep.
Rust på tekking preget av elde og slitasje, må påregnes utskifting.
Råte i vindskie.

Verditakst
Kr 1 350 000

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har ikke bebodd eiendommene og har derfor ikke spesifikk kunnskap om de. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommene, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold
Vestsidevegen 1364:
Enebolig:
Underetasje:
Vindfang, gang, trapperom, bad, soverom, stue, kjøkken og fire boder.
1. etasje:
Vindfang, vaskerom, bad, kjøkken, stue/spisestue og to soverom.
Overbygd inngangsparti.
Terrasse.

Uthus med bodrom.

Vestsidevegen 1368:
Enebolig:
Kjeller: Tre kjellerboder.
1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, stue, spisestue og toalettrom.

2. etasje: Trapperom, bad, bod og to soverom.

Overbygd carport med plass til tre biler/kjøretøy.

Uthus med to boder.

Verksted innredet med verkstedrom.

Standard
Eiendommene som selges er både Vestsidevegen 1364 og Vestsidevegen 1368 som begge ligger på vestsiden av Slidrefjorden. Eiendommene har fin utsikt utover dalføret og slidrefjorden, og har gode solforhold sommerstid og noe begrenset vinterstid. Bebyggelsen i Vestsidevegen 1364 er bestående av enebolig og uthus, mens bebyggelsen i Vestsidevegen 1368 er bestående av enebolig, verksted, carport og uthus.
Bygningene på begge eiendommer fremstår som renoveringsobjekt med renoverings- og oppussingsbehov, men har likevel et stort potensiale. Se bemerkninger fra takstmann i komplett salgsoppgave.

Boligen i Vestsidevegen 1364 er oppført over to etasjer, der underetasjen har egen inngang og er innredet med egen boenhet. Det er ikke kjent om denne er byggemeldt og godkjent.

Hovedetasjen har overbygd inngangsparti og adkomst til gang med plass til yttertøy og sko.

Romslig vinkelstue med god plass til å innrede med både sofagruppe, spisebord og andre sittegrupper. I stuedelen er det store vinduer, noe som gir optimal utnyttelse av utsikten og de slipper inn godt med lys. En åpen plassmurt peis forblendet med teglstein bidrar til varme i rommet sammen med peisovnen som er plassert ved siden av. Fra stue er det terrassedør med glassfelt ut til overbygd terrasse. Boligen har markiser over enkelte vinduer.

Enkelt kjøkken med innredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Det er påvist skader på kjøkkeninnredningen utover normal slitasjegrad. Hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og ventilator følger med. På kjøkkenet er det fin plass til en mindre spisegruppe.

I etasjen er det to gode soverom. Hovedsoverommet har teppe på gulvet og garderobeskap i malte plater. Det andre soverommet er innredet til kontor.

Badet har gulvbelegg med varmekabler og vegger med våtromstapet. Toalett, servant samt dusj på vegg.

Eget vaskerom, også dette med gulvbelegg og varmekabler, samt våtromstapet på veggene. Her er det montert utslagsvask av stål med kran. Både bad og vaskerom er fra byggeår, og en full renovering av rommene er nødvendig.

Fra 1. etasje går det trapp ned til underetasjen.
Her finner en stor stue med plass til både sofakrok og spisebord. Rommet har flere store vinduer som gir gode lysforhold og fint utsyn. Kjellerstua har vedovn, men denne bør ikke benyttes iflg. takstmann.

Kjøkkenet har innredning i folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Kjøleskap, komfyr og ventilator med kullfilter. Også her er det påvist skader på innredning utover normal slitasje. Kjøkkenet har plass til mindre spisegruppe.

Underetasjen har ett soverom av god størrelse som kan innredes etter eget ønske.

Badet er fra byggeår og trenger full renovering. Rommet har gulvbelegg og vegger med strietapet, samt toalett, servant og dusj med forheng. I dusjen er det våtromstapet.

Vaskerom/teknisk rom har varmtvannstank samt utslagsvask med kran.

Egen entré og gang inn til boenheten.

Med hele tre boder i tillegg til teknisk rom har etasjen godt med lagringsplass.

På tunet står det også et uthus med bod for oppbevaring, samt overbygd carport på ene veggen. Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Boligen i Vestsidevegen 1368 går over to etasjer + kjeller.
Fra det overbygde inngangspartiet kommer en inn i lite vindfang og gang.

Stue og spisestue er i delvis åpen løsning, der stua har god plass til sofakrok og spisestua kan innredes med spisegruppe og andre møblement. Rommene varmes opp av strøm, peisovnen som er plassert i stuedelen er ikke benyttet på mange år og det anbefales at denne undersøkes nærmere før bruk.

Romslig kjøkken med innredning i malte plater med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Kjøleskap, komfyr, ventilator og oppvaskmaskin. Ved kjøkkenvinduet er det plass til et lite spisebord der kaffekoppen eller en enkel frokost kan nytes.

Eget toalettrom med toalett og servant.

Fra 1. etasje er det lakkert tre-trapp opp til 2. etasje. Her finner en trapperom, bad, bod og to store soverom. Det ene soverommet har vedovn dersom en skulle trenge litt tilleggsvarme.

Badet er ikke oppført som våtrom, men har senere endret bruk. Gulvet har gulvbelegg og malte plater på vegger og himling, samt at det er montert dusjkabinett og servant i rommet.

Kjelleren har adkomst både via trapp eller via kjellerdør. Her finner en tre boder, der varmtvannstanken er plassert i den ene boden. Kjelleren har mulighet til oppvarming med vedovn.

På tunet står det også en carport, et uthus og et praktisk verksted.
Carporten har plass til tre biler/kjøretøy, og er oppført i enkle konstruksjoner.
Uthuset har god plass til oppbevaring av ved og annet utstyr, og er inndelt i to boder.
Bygget fremstår som kondemnabelt.
Verkstedet er oppført i betongkonstruksjon og er innredet med verkstedrom med dobbel to fløyet ytterdør. Inne i verkstedet er det teglsteinspipe tilkoblet plassbygd ovn av tønne.

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

Vestsidevegen 1364:

Enebolig:
Utvendig:
Taktekking, TG2
Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er registrert rust fra pipebeslag og videre ned på tekkingen, ellers må det tas hensyn til alder på tekking og levetid som er oppmot oppbrukt. (ytterliggere kostnad må etterhvert påregnes) Slitasje med råte på vindskier.
Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Medtatt lokale tiltak på beslag.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000
Ved takstmannens befaring var loftet fullt av ting, og lite tilgjengelig for gjennomgang. Siden den gang har loftet blitt ryddet, og det er i den forbindelse oppdaget en lekkasje ved pipen som i dag samles i en bøtte som er hengende oppunder taket. Om dette hadde blitt oppdaget ved takstmannens gjennomgang ville taket fått TG 3 i stedet for TG2 som det står med i rapporten vedlagt i prospektet. Det må derfor legges til grunn at taket må byttes på dette huset.

Nedløp og beslag, TG2
Montert takrenner med nedløp av plast.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:
- Takstige har falt ned, det er registrert skade på tekking fra dette. Må påregnes tiltak og montering av takstige. Manglende nedløp på overbygd inngang.
Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon, TG2
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning med tømmermannspanel.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Vedlikeholdsbehov ytterkonstruksjon. Gesims/himling på overbygd terrasse er kledd med ubehandlet innvendig trepanel. Montert antenner på/ved bolig og må påregnes fjerning.
Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft, TG2
Saltakkonstruksjon med sperrer.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Fra luke i gavl ble takkonstruksjonen inspisert, registrert dels manglende/ikke tilstrekkelig lufting. Anbefales bedre ventilering og etterisolering. Det er ikke etablert undertak og kondens kan derfor forekomme. Registrert spor etter mus/skadedyr,

anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjon)
Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer, TG2
Vinduer med 3-lags isolerglass i treramme fra 1981. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1979. Enkelte doble koblede 1+1-vinduer. Markise på enkelte vindu.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Vinduer fra byggeår, preget av vedlikeholdsetterslep og må påregnes tiltak. Det må tas hensyn til alder og utskifting etterhvert vil være nødvendig. Innvendig synlig kondensering og skjolder i karm, manglende ventilering kan være medvirkende årsak. Koblede vindu bør skiftes. Slitasje på markise.
Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Dører, TG2
Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang. Terrassedør av tre med glassfelt, adkomst til stue. Ytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang i underetasje. (skiftet, tg1)
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Hovedytterdør og terrassedør er fra byggeår, vedlikeholdsbehov.
Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2
Overbygd inngangsparti på 3,5 kvm. Oppført i betong og montert rekkverk. Overbygd terrasse på 14 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Fundamentert med pilarer av betong og ståldrager i front.
Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:
- Terrasse mot øst har vedlikeholdsbehov og må påregnes dels utskifting av bla. trapp til terreng. Bjelkelag er oppført i ubehandlet materialer. Inngangsparti mot vest har vedlikeholdsbehov.
Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig:

Overflater, TG2
Gulv er belagt med parkett og belegg. Teppegulv på et soverom. Vegger er kledd med trepanel og malte plater. Himlinger er kledd med malte takess plater.
Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist andre avvik:
- Slitasje på overflater, forventet levetid er oppmot oppbrukt og utskifting av enkelte rom bør vurderes selv om bygningsdel fungerer. (ikke medtatt utskifting av alle gulv/vegger i kostnadsestimat og ved ytterliggere utskifting vil dette overstige estimat)
Fuktskjolder og muggsopp i himling i vindfang, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag og anbefales nærmere undersøkelse/tiltak
Tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2
Etasjeskiller er av betong. 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 12 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 20 mm i hele rommet.
Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon, TG2
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2
Teglsteinspipe. Åpen plassmurt peis i stue forblendet med teglstein. Peisovn ved siden av, ubrennbar plate på gulv under ovn. Vedovn i kjellerstue. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Slitasje på ubrennbar plate. Vedovn i kjeller bør ikke benyttes. Sprekk i brannmur i kjellerstue. Generelt anbefales rehabilitering av piper fra tidsperiode med innerør. (ikke medtatt i kostnadsestimat og kommer evt. itillegg)
Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng, TG3
Underetasjen har egen inngang og innredet som egen boenhet, ellers boder og lagerplass. Gulv er av heltregulv, belegg og betong. Vegger er kledd med trepanel og betong/mur Himlinger er kledd med malte takess plater og betong. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik med unormale forhold.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det foretatt hulltaking i bod innerste rom mot sørlig retning, her var det høye fuktutslag i innredet vegg og tilfarergulv med nedbøying i gulv. Det må hensyntas avekking av alle overflater mot gulv på grunn og yttermurer mot terreng, vurderes bruk som kun åpne murkonstruksjoner som kan tørke naturlig og benyttelse kun da som boder. Dette gjelder alle rom i øvre del da det ble registrert avvik i samtlige rom, samt kontroll av de nedre del av underetasjen anbefales/vurderes. Fuktskjolder i himling i gang, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag. Nærmere undersøkelse og tiltak må foretas. Slitasje på gulv.
Tiltak:
- Påviste skader må utbedres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendige trapper, TG2
Boligen har lakkert tretrapp fra 1.etasje til underetasje.
Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Normal slitasjegrad ellers må det tas hensyn til alder.
Tiltak:
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige dører, TG2
Innvendig har boligen finèrdører.
Vurdering av avvik:
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Tiltak:
- Lokal utbedring må påregnes.
Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre innvendige forhold, TG2
Garderobeskap i malte plater på hovedsoverom. Hyller i enkelte boder i kjeller.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Tilstandsgrad satt utifra alder og slitasje.
Tiltak:

Våtrom
Underetasje > Bad
Generell, TG3
Bad har gulvbelegg med oppbrett ved terskel/vegger, vegger er kledd med malte plater med strietapet og våtromstapet i dusj. Himling er kledd med malte tak-ess plater. Montert klosett, servant og dusj rett på vegg/forheng. Baderom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet. På bakgrunn av levetidsbetraktninger tilstand og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt. Det er målt 30 mm høydeforskjell fra belegg ved dørterskel til topp slukrist. Følgende avvik er registrert i rommet: - Organiske materiale er benyttet i våtsone, dusj med våtromtapet men for kort avstand til ikke fuktbestandige materialer/ufagmessig overgang gulv/vegg og dør er plassert i våtsone. - Alder.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tiltak:
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Underetasje > Bad
Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Vurdering av avvik:
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Andre tiltak:
- Konstruksjoner må kontrolleres ved renovering av våtrom.

1.etasje > Vaskerom
Generell, TG3
Vaskerom har gulvbelegg med oppbrett, våtromstapet på vegger og malte tak-ess plater. Montert utslagsvask av stål med kran. Vaskerom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet. På bakgrunn av levetidsbetraktninger, tilstand og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt. Det er målt 30 mm høydeforskjell fra belegg ved dørterskel til topp slukrist og oppbrett ved terskel. Følgende avvik er registrert i rommet: - Avrevet tapet. - Skjolder på gulv, ukjent tilstand på varmekabel. - Alder.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tiltak:
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1.etasje > Vaskerom
Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Vurdering av avvik:
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Andre tiltak:
- Konstruksjoner må kontrolleres ved renovering av våtrom.

1.etasje > Bad
Generell, TG3
Bad har gulvbelegg med oppbrett ved terskel/vegg, vegger er kledd med våtromstapet og himling er belagt med malte tak-ess plater. Montert klosett, servant og dusj på vegg. Varmekabler. Baderom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet. På bakgrunn av levetidsbetraktninger, tilstand og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt. Det er målt 25 mm høydeforskjell fra belegg ved dørterskel til topp slukrist. Følgende avvik er registrert i rommet: - Alder på overflater - Slitasje på tapet med sprekker/åpning i tettesjikt på vegg - Vindu er plassert i våtsone - Fuktmerker i himling.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tiltak:
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

1.etasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Vurdering av avvik:
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Andre tiltak:
- Konstruksjoner må kontrolleres ved renovering av våtrom.

Kjøkken
1.etasje > Kjøkken
Overflater og innredning, TG2
Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Opplegg til oppvaskmaskin.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1.etasje > Kjøkken
Avtrekk, TG2
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet ved bruk av papirark, alder på ventilator må hensyntas uavhengig av tilstandsgrad satt etter funksjonalitet på befaring.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Preget av alder og slitasje.
Tiltak:

Underetasje > Kjøkken
Overflater og innredning, TG2
Kjøkkeninnredning i folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Medtatt kostnad for lokale tiltak/oppussing, ved evt. utskifting må det påregnes ytterliggere kostnad.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Underetasje > Kjøkken
Avtrekk, TG2
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Funksjonstestet ved bruk av papirark, alder på ventilator må hensyntas uavhengig av tilstandsgrad satt etter funksjonalitet på

befaring.
Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Tiltak:
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tekniske installasjoner
Vannledninger, TG2
Innvendige vannledninger er av kobber. Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør, TG2
Det er avløpsrør av plast.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon, TG2
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og spalter i vinduer.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Tiltak:
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre VVS-installasjoner, TG2
Hovedvannledning av plast med stoppekran. Teknisk rom har utslagsvask med kran.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmtvannstank, TG2
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Andre installasjoner, TG2
Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i vaskerom og bad.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Må hensyntas alder, ikke tilstandsvurdert.
Tiltak:

Elektrisk anlegg, TG3
To sikringskap plassert i kjeller. Et med automatsikringer og undermåler, et med automatsikringer og fjernavleser. Fjernavleser er skiftet i 2017. Spørsmål til eier er ikke besvart da dette er et dødsbo.

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

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

3. 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? Ja

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

5. 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? Ja

Kommentar: Anbefaler kontroll pga registrerte avvik, varmegang/sot ved sikring, berøring av kurser i skap, løse ledninger, alder mm. Kostnadsestimat medtatt for kontroll og evt. tiltak/forbedringer kommer itillegg og må hensyntas.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Branntekniske forhold, TG3
Montert røykvarsler i 1.etg.

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

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja
Kommentar: Mangler tilstrekkelig brannvarslere i begge etasjer.

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

4. Er det skader på røykvarslere? Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold:
Drenering, TG3
Drenering er synlig med benyttet knotteplast mot mur trolig fra byggeår.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/ svært begrenset effekt.
- Det er registrert knotteplast stedvis langs mur, dels manglende klemlist. Registrerte avvik i underetasje tyder på sviktende drenering der tiltak med redrenering må påregnes.
Tiltak:
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter, TG2
Fundamentert med grunnmurer av betong og støpt dekke av betong i underetasje.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Bemerket sprekk i mur ved inngangsparti.
Tiltak:
- Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

Forstøtningsmurer, TG3

Forstøtningsmurer er av betong.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
Tiltak:
- Påviste skader må utbedres.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Terrengforhold, TG2
Tomt i skrående terreng med gressplen på nedsiden, ellers natureng/naturtomt ca 380 m.o.h. (fremstår ustelt og gjengrodd, må påregnes tiltak) Bekk mot vestlig retning langs tomtegrense, må hensyntas under vårløsning el. Registrert maurtue på tomt og må hensyntas og holdes under tilsyn på bygning.
Vurdering av avvik:
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Jmf kommunale opplysninger ved NVE aktsomhetskart ligger i fare/aktsomhetsone til flom ogsnø/jordskred, må hensyntas.
Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Septiktank, TG2
Septiktanken er av betong.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Vestsidevegen 1368:
Enebolig:
Utvendig:
Taktekking, TG3
Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er preget av alder, slitasje og rustskader. Må påregnes utskifting.
Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

- Må foretas utskifting av tekking med tilhørende beslag, etablering av undertak mm.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag, TG2
Montert takrenner av stål, montert takstige til pipe.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner er preget av elde og slitasje, må påregnes utskifting.
Tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Må påregnes utskifting.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon, TG2
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning med tømmermannspanel.
Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:
- Yttervegger er trolig oppført med bindingsverk/spennkledning isolert med flisfylling. Etterisolering, etablering av vindtetting og evt. dampsperre bør vurderes. Ellers er det registrert vedlikeholdsetterslep på kledning der rekkverk ved inngang er skadet, kledning er kuvet og der er skjøtet kledning på gavlvegger som gjør at konstruksjonen får større fuktbelastning. Utvendig avslutning ved/fra kjøkkenventil bør utbedres.
Andre tiltak:
- Må foretas tiltak for lukke avvik.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft, TG2
Saltakkonstruksjon med sperrer.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Fra luke i himling ble det registrert flisfylling som isolasjon, videre er det bemerket begrenset lufting og manglende undertak. Trolig kan kondensering av takkonstruksjon forekomme, anbefaler etablering av undertak, utskifting/etterisolering og tiltak med bedre ventilering. Bærekonstruksjoner bør gjennomgåes evt. forsterkes. Spor etter mus/skadedyr, ukjent omfang og tilstand i lukkede konstruksjoner. Må foretas hensyn at ytterliggere avvik/kostnad kan forekomme.
Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Vinduer, TG3
Doble koblede 1+1-lags vinduer i treramme.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Eldre vinduer som har oppnådd forventet levetid, må påregnes utskifting.
Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Dører, TG2
Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til vindfang. Kjellerdør med to dørblad av tre, adkomst til kjellerbod.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Ytterdør er uisolert og preget av elde, må påregnes utskifting.
Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig:
Overflater, TG2
Gulv er belagt med gulvbelegg, laminat og tregulv. Teppegulv på et soverom. Vegger er kledd med malte plater og trepanel. Himlinger er kledd med malte takess plater og trepanel.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Slitasje på overflater, forventet levetid er oppmot oppbrukt og utskifting av enkelte rom bør vurderes selv om bygningsdel fungerer. (ikke medtatt utskifting av alle gulv/vegger i kostnadsestimat og ved ytterliggere utskifting vil dette overstige estimat) Fra kott i 2.etasje er det registrert muggsopp langs himling/overgang yttervegg, trilig fra tak/konstruksjon der kondens er nærliggende.
Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3
Etasjeskiller 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 30 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 40 mm i hele rommet.
Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Radon, TG2
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2
Teglsteinspipe, lettklinker på øvre del av pipen. Peisovn i stue, vedovner i soverom og kjeller. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Avstand mellom ildsted og vegg av brennbart materiale på vegg er for kort ihenhold til krav. Avskalling av puss ved røykrør på vedovn. Rust på vedovn i kjeller. Øvre del av pipen er av lettklinker, overgang er ikke inspisert. Tidligere åpen grue i en kjellerbod, det er montert plate i grue som ikke blir benyttet og benyttet trevirke/brennbart material. Trevirke er synlig forkullet og brent, tiltak må foretas. Ikke montert sotluke, må etableres. Pipe er upusset over tak, bør foretas overflatebehandling. Generelt anbefales rehabilitering av piper fra tidsperiode med innerør. (ikke medtatt i kostnadsestimat og kommer evt. itillegg)
Tiltak:
- Må foretas tiltak for å lukke avvik. (avvik i kostnadsestimat kan forekomme)
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng, TG2
Kjeller med tre boder. Gulv er av betongdekke, tregulv over deler på et rom. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Bemerket innvendig kjellervegger med pusset utførelse, ellers er grunnmur/betong fra byggeår av betong og sparestein som er forvitret. Bæring av etasjeskille med dels stender, der tiltak/forsterking må foretas.

Tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Medtatt lokale tiltak.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige trapper, TG2
Boligen har lakkert tretrapp fra 1-til 2.etasje. Trapp av tre til kjeller.
Vurdering av avvik:
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trapp til 2.etasje har knirk, ellers må alder hensyntas. Trapp til kjeller har manglende rekkverk, åpning mellom trapp og vegg, åpning mellom trinn er over krav.
Andre tiltak:
- Medtatt lokale tiltak.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige dører, TG2
Innvendig har boligen finèrdører.
Vurdering av avvik:
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Tiltak:
- Lokal utbedring må påregnes.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Våtrom
2.etasje > Bad
Generell, TG3
Bad er ikke oppført som våtrom, men senere blitt endret bruk og lagt opp til bruk med dusj og servant. Gulv har gulvbelegg, malte plater på vegger og himling. Montert dusjkabinett og servant. Bad er eldre med konstruksjoner fra byggeår, teknisk forskrift fra 1997 er derfor lagt til grunn for vurderingen. Det er registrert avvik på våtrom, og som følge av tilstand og alder må badet renoveres.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tiltak:
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

2.etasje > Bad
Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG3
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. (kostnad medtatt i annet punkt)
Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Andre tiltak:
- Konstruksjoner må kontrolleres ved renovering av våtrom. (kostnad medtatt som fiktiv kostnad)
Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjøkken
1.etasje > Kjøkken
Overflater og innredning, TG2
Kjøkkeninnredning i malte plater med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator.
Vurdering av avvik:
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
Tiltak:
- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1.etasje > Kjøkken
Avtrekk, TG3
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Vurdering av avvik:
- Avtrekksvifte er defekt.
Tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Spesialrom
1.etasje > Toalettrom
Overflater og konstruksjon, TG2
Toalettrom har laminatgulv, malte plater på vegger og himling. Montert klosett og servant.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Slitasje på overflater, anbefaler montering av tilluft og avtrekksvifte.
Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner
Vannledninger, TG2
Innvendige vannledninger er av kobber. Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør, TG2
Det er avløpsrør av plast.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Andre VVS-installasjoner, TG2
Hovedvannledning av jern med stoppekran.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Eldre vannrør og stoppekran, stoppekran bør skiftes og er medtatt i kostnadsestimat for lokal utbedring. Ellers må vannledning etterhvert påregnes utskifting.
Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.
Kostnadsestimat : Under 10 000

Varmtvannstank, TG2
Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert i kjeller.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Andre installasjoner, TG2
Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, strålevarmer på toalettrom.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Eldre varmekilder.
Andre tiltak:
- Må hensyntas. (tiltaksbehov kan ikke utelukkes)

Elektrisk anlegg, TG3
Sikringskap med automatsikringer plassert i trappegang. Spørsmål til eier er ikke besvart da dette er et dødsbo.

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

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

3. 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? Ja

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

5. 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? Ja

Kommentar: Fra sikringskap mangler det deksel da strømledning kan berøres, ellers er det et eldre anlegg der kontroll/tiltak med oppgraderinger ikke kan utelukkes. Kostnadsestimat medtatt for kontroll, kostnad kan avvike etter kontroll.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Branntekniske forhold, TG3
Montert røykvarsler og slukkeutstyr brannslukningsapparat plassert i spisestue.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja
Kommentar: Eldre enn ti år.

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

4. Er det skader på røykvarslere? Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold
Drenering, TG3
Drenering er ikke kjent/synlig, men registrert knotteplast på ene gavlvegg.
Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Registrert knotteplast på yttermur ved gavlvegg mot vest, men avsluttet under terreng. Det er fra inngangsparti/vindfang bemerket fuktig mur, trolig kryprom under denne delen og avvik i konstruksjonen må påregnes. Terrengfall fra veggliv ut på terreng er ikke tilstrekkelig. Kombinasjon av registrerte forhold, drenering og terrengjustering bør utbedres.
Tiltak:
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter, TG2
Fundamentert med ringmur av betong og sparestein.
Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:
- Grunnmur er fra byggeår der sparesteiner benyttet uten armering, som følge av alder og fuktpåvirkning kan det forårsakes å forkorte levetid, tilstand på grunnmurer vil bli avdekket ved dreneringsarbeid og evt. tiltak må da hensyntas. Registrett deformasjoner.
Andre tiltak:
- Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg. (tiltaksbehov kan ikke utelukkes)

Terrengforhold, TG2
Tomt i skrående terreng med dels gressplen, ellers natureng/naturtomt ca 370 m.o.h. (fremstår noe ustelt og må påregnes tiltak) Bekk mot vestlig retning langs tomtegrense, må hensyntas under vårløsning el.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Jmf kommunale opplysninger ved NVE aktsomhetskart ligger i fare/aktsomhetsone til flom ogsnø/jordskred, må hensyntas.
Andre tiltak:
- Tiltak for terrengjustering er medtatt i punkt drenering.

Septiktank, TG2
Septiktanken er av betong.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- (ikke opplyst avvik av kontaktperson)

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre
Eiendommen selges møblert og utstyrt som på visning, og vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort verken utvendig eller innvendig før overtakelse.

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.

Parkering
På egen tomt eller i carpot.

Diverse
Vedr. Brannforebygging:
Valdres brann og redningstjeneste IKS opplyser følgende:
På Vestsidevegen 1364, er siste feiing utført 01.12.2022, uten feil og mangler. Siste tilsyn var 20.02.2015

Når det gjelder Vestsidevegen 1368, har Valdres brann og redningstjeneste ikke informasjon fra før 01.01.2018, det er det Vestre Slidre kommune som har.
Fra 01.01.2018 – 31.12.2021 har det vært registrert fritak på adressen, vi har selv om dette varslet feiing 29/6-20, 1/6-21, 19/10-22, 14/11-22, 28/11-22 med purringer og ingen respons.
Vi har derfor ingen data om tilsyn eller feiing på objektet.

Det foreligger en tinglyst forkjøpsrett til Vestsidevegen 1364. Rettighetshaver er gnr. 58, bnr. 1. I forbindelse med salgsprosessen denne runden har rettighetshaver sagt fra seg forkjøpsretten, men den vil ikke bli slettet og bestå ved et eventuelt senere salg.

Eiendommen grenser til naturreservat.

Det som finnes på eiendommen av røykvarslere, brannslukningsapparat og evt. annet

brannslukningsutstyr overtas i den stand det er i. Det anbefales på generelt grunnlag å jevnlig kontrollere brannslukningsutstyr ihht. Forskrift om brannforebygging.

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

Energi

Oppvarming
Vestsidevegen 1364:
Oppvarming med strøm og vedfyring.
Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i vaskerom og bad.

Vestsidevegen 1368:
Oppvarming med strøm og vedfyring.
Elektrisk oppvarming med panelovner, strålevarmer på toalettrom.

Info strømforbruk
Griug opplyser:
Vestsidevegen 1364 sist kontrollert i 2011. Tilsynet ble avsluttet uten avvik.
Forventet årsforbruk 11000 kWh.

Vestsidevegen 1368 sist kontrollert i 2011. Tilsynet ble avsluttet uten avvik.
Forventet årsforbruk 8500kWh.

Strøm vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter
G

Energifarge
Oransje

Info energiklasse
Boligene er energimerket og har fått karakterere Oransje G og Rød G.
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 300 000

Info kommunale avgifter
Offentlige avgifter pr. 2024:

Vestsidevegen 1364:
Brannsyn, feiing: kr. 658,60
Renovasjon bustad pr. år: kr. 3.853,75, alternativt renovasjon med heimekompostering pr. år: kr. 3.082,50
Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.747,-
Slamtømming: Grunnsats pr tømming: kr. 1.405,- + Slamavskiller kr. 555,- pr. m3.
Det er registrert en 4 m3 slamavskiller. Tømmes annet hvert år med avvanningsbil. Sist tømt 23.09.2023.

Vestsidevegen 1368:
Brannsyn, feiing: kr. 658,60
Renovasjon bustad pr. år: kr. 3.853,75, alternativt renovasjon med heimekompostering pr. år: kr. 3.082,50
Eiendomsskatt pr. år: kr. 702,-
Slamtømming: Grunnsats pr tømming: kr. 1.405,- + Slamavskiller kr. 555,- pr. m3.
Det er registrert en 2 m3 slamavskiller. Tømmes annet hvert år med avvanningsbil. Sist tømt 15.09.2023.

Info formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2022:
Gnr 58 Bnr 104:
Som primærbolig: kr 336 480
Som sekundærbolig: kr 1 278 624

Gnr 58 Bnr 16:
Som primærbolig: kr 125 000
Som sekundærbolig: kr 475 000

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.

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 58, bruksnummer 104 i Vestre Slidre kommune.Gårdsnummer 58, bruksnummer 16 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:

3452/58/104:
24.09.1941 - Dokumentnr: 1448 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3452 Gnr:58 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 479073 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0543 Gnr:58 Bnr:16

30.08.1979 - Dokumentnr: 4026 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Knr:3452 Gnr:58 Bnr:1
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Nye vilkår

30.08.1979 - Dokumentnr: 4026 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3452 Gnr:58 Bnr:1

30.08.1979 - Dokumentnr: 4026 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

30.08.1979 - Dokumentnr: 4025 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3452 Gnr:58 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 290042 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0543 Gnr:58 Bnr:104

30.08.1979 - Dokumentnr: 4026 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:58 Bnr:1
Bestemmelse om båt/bryggeplass

3452/58/16:
24.09.1941 - Dokumentnr: 1448 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3452 Gnr:58 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 479073 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0543 Gnr:58 Bnr:16

30.08.1979 - Dokumentnr: 4026 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Knr:3452 Gnr:58 Bnr:1
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Nye vilkår

30.08.1979 - Dokumentnr: 4026 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3452 Gnr:58 Bnr:1

30.08.1979 - Dokumentnr: 4026 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

30.08.1979 - Dokumentnr: 4025 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3452 Gnr:58 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 290042 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0543 Gnr:58 Bnr:104

30.08.1979 - Dokumentnr: 4026 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:58 Bnr:1
Bestemmelse om båt/bryggeplass

Jordskiftesaken i forbindelse med Olberg Naturreservat vil bli tinglyst på eiendommene.

Ferdigattest/brukstillatelse
Vestsidevegen 1364:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for 1. etg. datert 10.04.1981

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for kjellerleiligheten datert 05. april 1984

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

Lovlighet ihht. tilstandsrapport:
Enebolig:
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, der 1.etasje stemmer med dagens bruk. Underetasje er innredet som egen boenhet, men ikke kjent byggemeldt og noe annen rominndeling. Terrasse mot sør/østlig gavlvegg er ikke tegnet inn på situasjonskart og ukjent byggemeldt.

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 påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Uthus:
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:
Det 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 påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Vestsidevegen 1368:
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan og bygningsloven § 21 10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1 98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Lovlighet ihht. tilstandsrapport:
Enebolig:
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:
Det er foreligger ikke 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.

Carport:
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:
Det er foreligger ikke 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.

Uthus:
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:
Det er foreligger ikke 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.

Verksted:
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:
Det er foreligger ikke 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.

Vei, vann og avløp
Vestsidevegen 1364:
Adkomst via Vestsidevegen og felles innkjørsel med naboeiendommer og parkering på eiendom.
Vann fra felles brønn. (ukjent plassering, tilstand vannkilde eller vannkvalitet)
Eiendommen har avløp via nedgravd septiktank av betong, med overløp til grøft e.l.
(anlegg fra byggeår, må hensyntas)

Vestsidevegen 1368:
Adkomst via Vestsidevegen og felles innkjørsel med naboeiendommer og parkering på eiendom eller i carport.
Vann fra felles brønn. (ukjent plassering, tilstand vannkilde eller vannkvalitet)
Eiendommen har avløp via nedgravd septiktank av betong, med overløp til grøft e.l.
(eldre anlegg, må hensyntas nærmere undersøkelse)

Regulerings og arealplaner
Eiendommene 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 retningsliner.PDF

Delarealer:
Delareal: 1 557 m
KPHensynsonenavn: F_310_Akt
KPFare: Ras- og skredfare

Delareal: 1 557 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende for Vestsidevegen 1364:
- Snøskredfare
- Flom, aktsomhetsområde
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområde
- Grenser inn til naturvernområde
- Steinsprang utløpsområde

Adgang til utleie
Det er ikke godkjent utleieenhet i underetasjen på Vestsidevegen 1364
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

Kommentar konsesjon
Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger
32 500 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
33 740 (Omkostninger totalt)
48 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
51 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
1 333 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 348 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 351 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 33 740

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 20.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 2,20 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

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

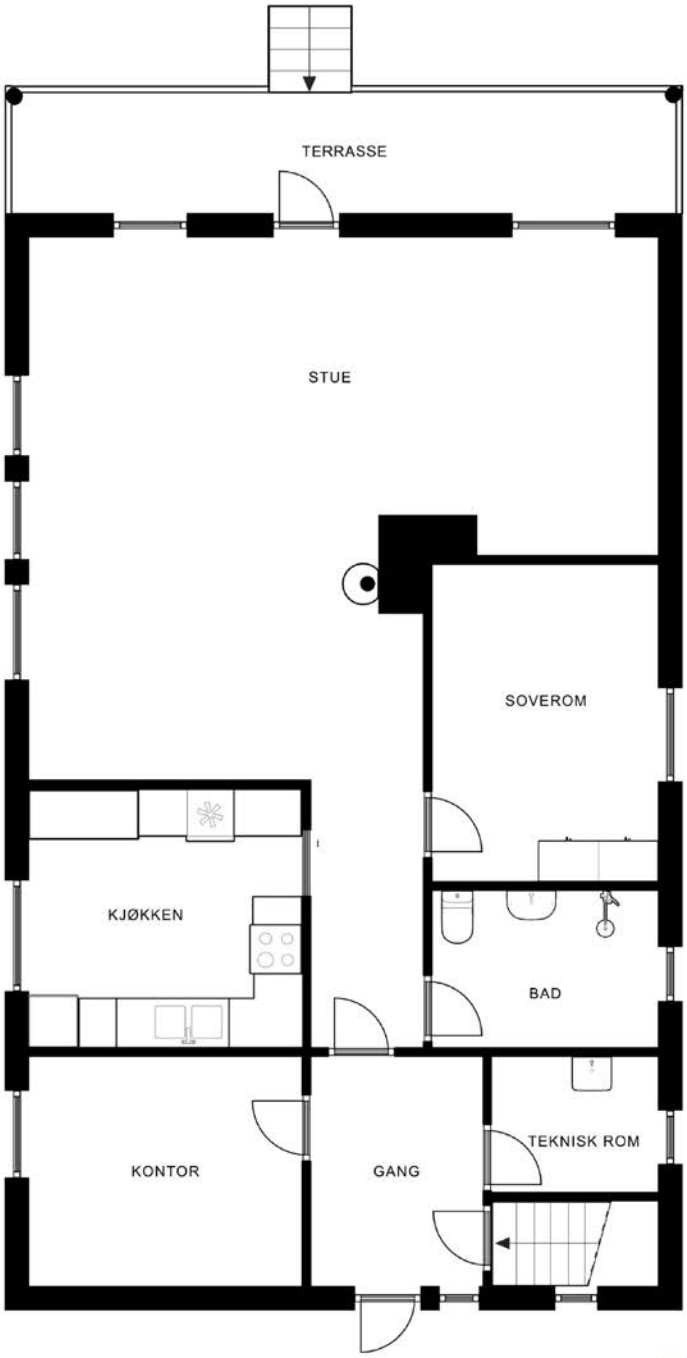
Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14
2900 Fagernes
Tlf: 613 66 633

Salgsoppgavedato
27.11.2024


The Radio Amateur's World Map


HOTWATER
BANANAS

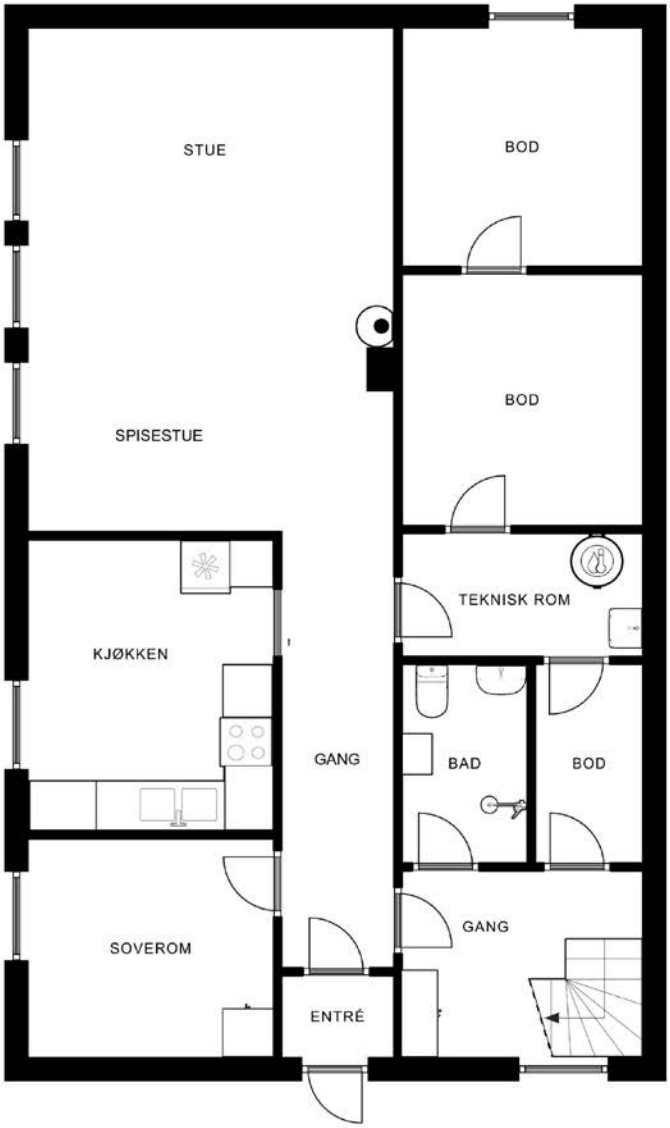
Plantegning



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

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

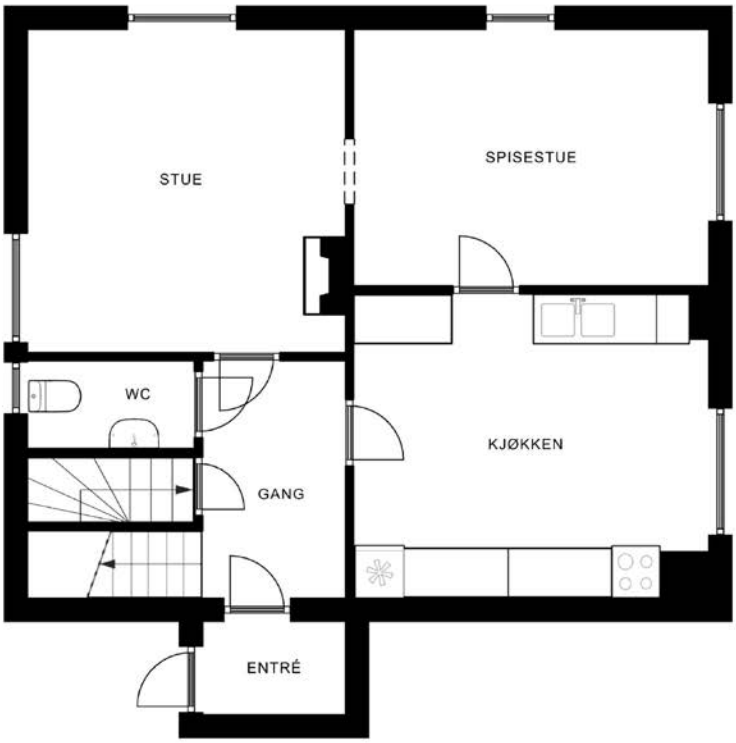
Plantegning



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

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

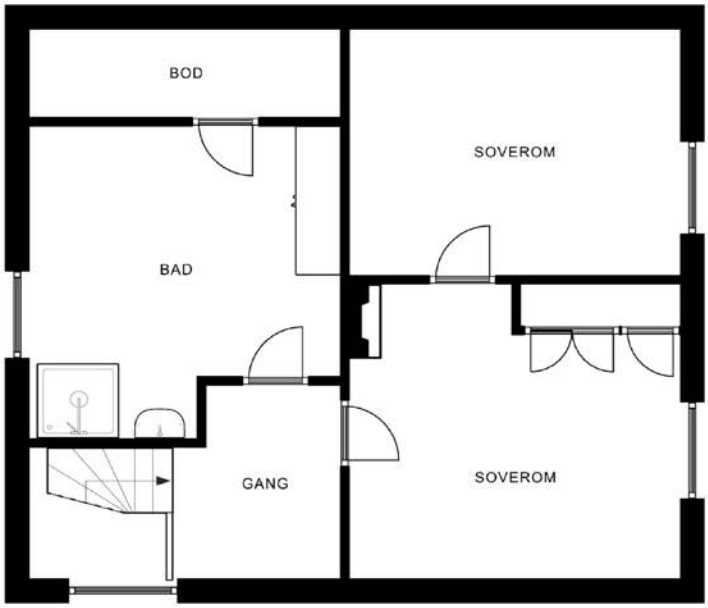
Plantegning



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

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

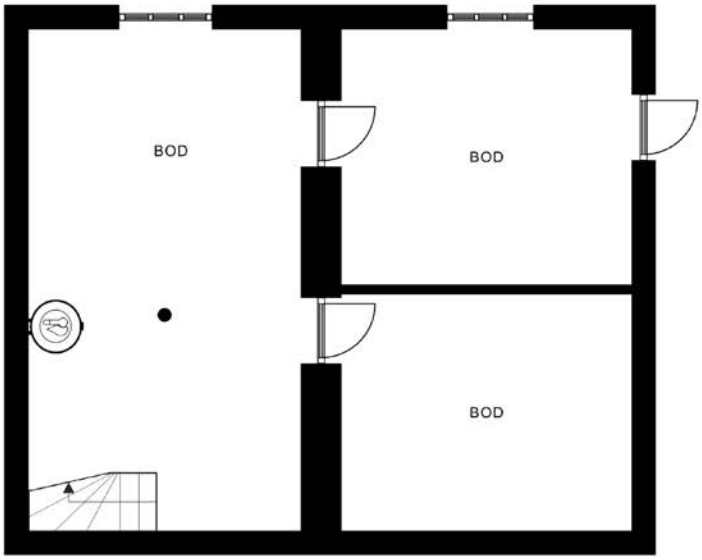
Plantegning



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

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

Plantegning



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

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

Enebolig
Vestsidevegen 1364, 2960 RØN
VESTRE SLIDRE kommune
gnr. 58, bnr. 104

Markedsverdi

700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 187 m²

Befaringsdato: 07.05.2024 **Rapportdato:** 23.05.2024 **Oppdragsnr.:** 11138-1445 **Referansenummer:** YV1641

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Hagen **Vår ref:** 2024156

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

G
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branneller 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).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende på vestsiden av Slidrefjorden og Slidre i Vestre Slidre kommune. Beliggende med utsikt utover dalføret og slidrefjorden, gode solforhold sommerstid og noe begrenset vinterstid. Avstand til Slidre sentrum som er kommunesenteret med nærbutikk, skoler og fritidstilbud er 6 km. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er 25 km.

Boligeiendommens bebyggelse er bestående av enebolig og uthus.

Bolig er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet. Boligen er bygget i 1979. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført. 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. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, inneklima, fuktsikring, diffusjonstetting etc

Fremstår som renoveringsobjekt med renovering/oppussingsbehov der bygningsdeler som har oppnådd sin forventet levetid og stor slitasjegrad.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse satt utifra alder, slitasje, vedlikeholdsetterslep og for ytterliggere opplysninger se rapport

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.
Drenering er synlig med benyttet knotteplast mot mur trolig fra byggeår.
Fundamentert med grunnmurer av betong og støpt dekke av betong i underetasje.

Etasjeskiller er av betong.

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

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekkingen er av stålplater, montert takrenner med nedløp av plast.

Vinduer med 3-lags isolerglass i treramme fra 1981. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1979. Enkelte doble koblede 1+1-vinduer. Markise på enkelte vindu.
Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang.
Terrassedør av tre med glassfelt, adkomst til stue.
Ytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang i underetasje. (skiftet, tg1)

Overbygd inngangsparti på 3,5 kvm. Oppført i betong og montert rekkverk.
Overbygd terrasse på 14 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.
Fundamentert med pilarer av betong og ståldrager i front.

INNVENDIG Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Gulv er belagt med parkett og belegg. Teppegulv på et soverom.
Vegger er kledd med trepanel og malte plater.
Himlinger er kledd med malte takess plater.

Underetasjen har egen inngang og innredet som egen boenhet, ellers boder og lagerplass.
Gulv er av heltregulv, belegg og betong.
Vegger er kledd med trepanel og betong/mur
Himlinger er kledd med malte takess plater og betong.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik med unormale forhold.

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

Teglsteinspipe og dels lettklinker over tak.
Åpen plassmurt peis i stue forblendet med teglstein.
Peisovn ved siden av, ubrennbar plate på gulv under ovn. Vedovn i kjellerstue.

Boligen har lakkert tretrapp fra 1.etasje til underetasje.

Innvendig har boligen finèrdører.

Garderobeskap i malte plater på hovedsoverom.
Hyller i enkelte boder i kjeller.

VÅTROM Gå til side

Bad underetasje:
Bad har gulvbelegg med oppbrett ved terskel/vegger, vegger er kledd med malte plater med strietapet og våtromstapet i dusj. Himling er kledd med malte tak-ess plater. Montert klosett, servant og dusj rett på vegg/forheng.

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

Bad 1.etasje:
Bad har gulvbelegg med oppbrett ved terskel/vegg, vegger er kledd med våtromstapet og himling er belagt med malte tak-ess plater. Montert klosett, servant og dusj på vegg. Varmekabler.

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

Vaskerom 1.etasje:
Vaskerom har gulvbelegg med oppbrett, våtromstapet på vegger og malte tak-ess plater. Montert utslagsvask av stål med kran.

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1.etasje:
Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Opplegg til oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken underetasje:
Kjøkkeninnredning i folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Hovedvannledning av plast med stoppekran.
Teknisk rom har utslagsvask med kran.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og spalter i vinduer.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i vaskerom og bad.

To sikringskap plassert i kjeller. Et med automatsikringer og undermåler, et med automatsikringer og fjernavleser. Fjernavleser er skiftet i 2017.

Montert røykvarsler i 1.etg.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Tomt i skrående terreng med gressplen på nedsiden, ellers natureng/naturtomt ca 380 m.o.h. Bekk mot vestlig retning langs tomtegrense, må hensyntas under vårløsning el.
Forstøtningsmurer er av betong.
Septiktanken er av betong.

Uthus med bod.
Oppført i bindingsverk kledd med stående bordkledning. Fundamentert med pilarer av betong. Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler og sperrer, tekket med stålplater. Plassbygde dører. Overbygd carport/lager på ene vegg.
Innvendig tregulv, ellers tregulv.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	207 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	187 m²
Totalpris	700 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 450 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

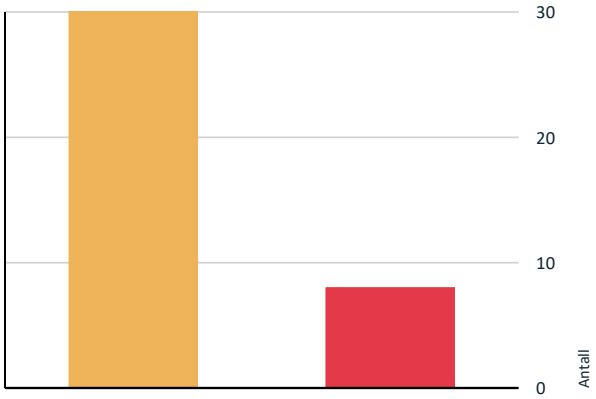
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, der 1.etasje stemmer med dagens bruk. Underetasje er innredet som egen boenhet, men ikke kjent byggemeldt og noe annen rominndeling. Terrasse mot sør/østlig gavlvegg er ikke tegnet inn på situasjonskart og ukjent byggemeldt,

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

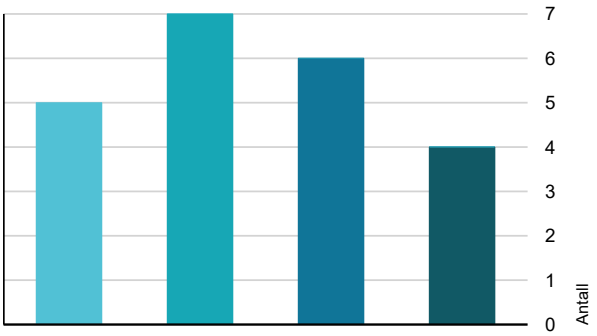
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:
Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 58/104 i Vestre Slidre kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent/eier og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk og dels mye innbo/løsøre i boligen som gjør vurdering av bygningsdeler begrenset og må hensyntas.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Boligens energimerking

ENERGIMERKE

Beskrivelse

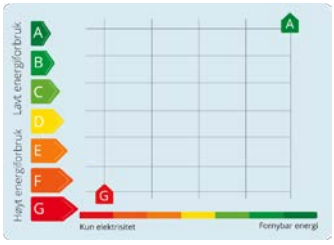
Dette er en forenklet Enova Energirapport.
Energimerket angir boligens energistandard.
Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren.
Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

NB: Energimerking/karakter er satt med forutsetning at det er normal drift på det teknisk anlegg i bygget.

Energimerke

Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetegning og etableringsdato i matrikkel, vinduer er datostemplet 1979-1981 og trolig oppført i dette tidsrommet.

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

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert rust fra pipebeslag og videre ned på tekkingen, ellers må det tas hensyn til alder på tekking og levetid som er oppmot oppbrukt. (ytterliggere kostnad må etterhvert påregnes)
Slitasje med råte på vindskier.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Medtatt lokale tiltak på beslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Råte i vindskie

Slitasje på tekking

Skade på tekking som følge av avrevet takstige

TG 2 Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er påvist andre avvik:

Takstige har falt ned, det er registrert skade på tekking fra dette. Må påregnes tiltak og montering av takstige.
Manglende nedløp på overbygd inngang.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ikke tilstrekkelig bortleding av takvann

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vedlikeholdsbehov ytterkonstruksjon.
Gesims/himling på overbygd terrasse er kledd med ubehandlet innvendig trepanel.
Montert antenner på/ved bolig og må påregnes fjerning.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Vedlikeholdsbehov

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Fra luke i gavl ble takkonstruksjonen inspisert, registrert dels manglende/ikke tilstrekkelig lufting. Anbefales bedre ventilering og etterisolering.
Det er ikke etablert undertak og kondens kan derfor forekomme.

Registrert spor etter mus/skadedyr, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjon)

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i treramme fra 1981. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1979.
Enkelte doble koblede 1+1-vinduer.
Markise på enkelte vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeår, preget av vedlikeholdsetterslep og må påregnes tiltak. Det må tas hensyn til alder og utskifting etterhvert vil være nødvendig.
Innvendig synlig kondensering og skjolder i karm, manglende ventilering kan være medvirkende årsak.
Koblede vindu bør skiftes.
Slitasje på markise.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Slitasje

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang.
Terrassedør av tre med glassfelt, adkomst til stue.
Ytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang i underetasje.
(skiftet, tg1)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Hovedytterdør og terrassedør er fra byggeår, vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd inngangsparti på 3,5 kvm. Oppført i betong og montert rekkverk.

Overbygd terrasse på 14 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Fundamentert med pilarer av betong og ståldrager i front.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Terrasse mot øst har vedlikeholdsbehov og må påregnes dels utskifting av bla. trapp til terreng. Bjelkelag er oppført i ubehandlet materialer. Inngangsparti mot vest har vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rekkverkhøyde under krav

Vedlikeholdsbehov

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er belagt med parkett og belegg. Teppegulv på et soverom.
Vegger er kledd med trepanel og malte plater.
Himlinger er kledd med malte takess plater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er påvist andre avvik:

Slitasje på overflater, forventet levetid er oppmot oppbrukt og utskifting av enkelte rom bør vurderes selv om bygningsdel fungerer. (ikke medtatt utskifting av alle gulv/vegger i kostnadsestimat og ved ytterliggere utskifting vil dette overstige estimat)
Fuktskjolder og muggsopp i himling i vindfang, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag og anbefales nærmere undersøkelse/tiltak

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Slitasje på overflater

Tilstandsrapport

Fuktmerker i himling ved vindfang, ved fuktmåletaking var det ikke utslag

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong.

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 12 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 20 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe.
Åpen plassmurt peis i stue forblendet med teglstein.
Peisovn ved siden av, ubrennbar plate på gulv under ovn. Vedovn i kjellerstue.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Slitasje på ubrennbar plate.
Vedovn i kjeller bør ikke benyttes.
Sprekk i brannmur i kjellerstue.

Generelt anbefales rehabilitering av piper fra tidsperiode med innerør. (ikke medtatt i kostnadsestimat og kommer evt. itillegg)

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Rom Under Terreng

Underetasjen har egen inngang og innredet som egen boenhet, ellers boder og lagerplass.
Gulv er av heltregulv, belegg og betong.
Vegger er kledd med trepanel og betong/mur
Himlinger er kledd med malte takess plater og betong.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik med unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det foretatt hulltaking i bod innerste rom mot sørlig retning, her var det høye fuktutslag i innredet vegg og tilfarergulv med nedbøying i gulv. Det må hensyntas avekking av alle overflater mot gulv på grunn og yttermurer mot terreng, vurderes bruk som kun åpne murkonstruksjoner som kan tørke naturlig og benyttelse kun da som boder. Dette gjelder alle rom i øvre del da det ble registrert avvik i samtlige rom, samt kontroll av de nedre del av underetasjen anbefales/vurderes.

Fuktskjolder i himling i gang, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag. Nærmere undersøkelse og tiltak må foretas.

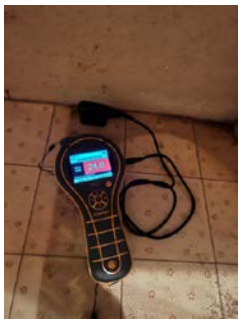
Slitasje på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Ved fuktmåletaking var det fuktutslag mot yttermurer



Ved fuktmåletaking var det fuktutslag i tilfarergulv

Hulltaking foretatt i innforet vegg mot yttermur, fuktutslag i konstruksjonen

Fuktskjolder i himling i gang og kjøkken

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp fra 1.etasje til underetasje.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Normal slitasjegrad ellers må det tas hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ikke tilstrekkelig rekkverk

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i malte plater på hovedsoverom.
Hyller i enkelte boder i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad satt utifra alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad har gulvbelegg med oppbrett ved terskel/vegger, vegger er kledd med malte plater med strietapet og våtromstapet i dusj. Himling er kledd med malte tak-ess plater. Montert klosett, servant og dusj rett på vegg/forheng.

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

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

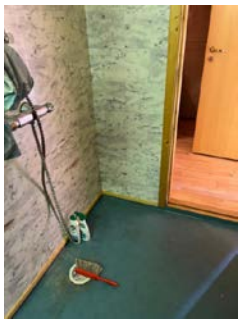
Det er målt 30 mm høydeforskjell fra belegg ved dørterskel til topp slukrist.

Følgende avvik er registrert i rommet:
- Organiske materiale er benyttet i våtsone, dusj med våtromtapet men for kort avstand til ikke fuktbestandige materialer/ufagmessig overgang gulv/vegg og dør er plassert i våtsone.
- Alder.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Dør plassert i våtsone

Organisk materiale er benyttet i våtsone

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom har gulvbelegg med oppbrett, våtromstapet på vegger og malte tak-ess plater.
Montert utslagsvask av stål med kran.

Vaskerom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

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

Det er målt 30 mm høydeforskjell fra belegg ved dørterskel til topp slukrist og oppbrett ved terskel.

Følgende avvik er registrert i rommet:
- Avrevet tapet.
- Skjolder på gulv, ukjent tilstand på varmekabel.
- Alder.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Slitasje

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport

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.

1.ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Bad har gulvbelegg med oppbrett ved terskel/vegg, vegger er kledd med våtromstapet og himling er belagt med malte tak-ess plater.
Montert klosett, servant og dusj på vegg. Varmekabler.

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

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

Det er målt 25 mm høydeforskjell fra belegg ved dørterskel til topp slukrist.

Følgende avvik er registrert i rommet:
- Alder på overflater
- Slitasje på tapet med sprekker/åpning i tettesjikt på vegg
- Vindu er plassert i våtsone
- Fuktmerker i himling.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Slitasje

Vindu plassert i våtsone

1.ETASJE > BAD

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

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.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Opplegg til oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Funksjonstestet ved bruk av papirark, alder på ventilator må hensyntas uavhengig av tilstandsgrad satt etter funksjonalitet på befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Preget av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Medtatt kostnad for lokale tiltak/oppussing, ved evt. utskifting må det påregnes ytterliggere kostnad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ved fuktmåletaking av gulv foran innredning var det ikke fuktutslag

Slitasje på innredning

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Funksjonstestet ved bruk av papirark, alder på ventilator må hensyntas uavhengig av tilstandsgrad satt etter funksjonalitet på befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og spalter i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast med stoppekran.
Teknisk rom har utslagsvask med kran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i vaskerom og bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Må hensyntas alder, ikke tilstandsvurdert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

To sikringskap plassert i kjeller. Et med automatsikringer og undermåler, et med automatsikringer og fjernavleser. Fjernavleser er skiftet i 2017.

Spørsmål til eier er ikke besvart da dette er et dødsbo.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Ja
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Nei
5. 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?
   Ja Anbefaler kontroll pga registrerte avvik, varmegang/sot ved sikring, berøring av kurser i skap, løse ledninger, alder mm. Kostnadsestimat medtatt for kontroll og evt. tiltak/forbedringer kommer itillegg og må hensyntas.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Brannteknikske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Montert røykvarsler i 1.etg.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 3 Drenering

Drenering er synlig med benyttet knotteplast mot mur trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er registrert knotteplast stedvis langs mur, dels manglende klemlist. Registrerte avvik i underetasje tyder på sviktende drenering der tiltak med redrenering må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Manglende innpussing/klemlist

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med grunnmurer av betong og støpt dekke av betong i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bemerket sprekk i mur ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Sprekk i mur

TG 2 Terrengforhold

Tomt i skrående terreng med gressplen på nedsiden, ellers natureng/naturtomt ca 380 m.o.h. (fremstår ustelt og gjengrodd, må påregnes tiltak) Bekk mot vestlig retning langs tomtegrense, må hensyntas under vårløsning el.
Registrert maurtue på tomt og må hensyntas og holdes under tilsyn på bygning.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Jmf kommunale opplysninger ved NVE aktsomhetskart ligger i fare/aktsomhetsone til flom ogsnø/jordskred, må hensyntas.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Uthus

Anvendelse

Byggeår
1979

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

Beskrivelse
Uthus med bod.
Oppført i bindingsverk kledd med stående bordkledning. Fundamentert med pilarer av betong. Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler og sperrer, tekket med stålplater.
Plassbygde dører. Overbygd carport/lager på ene vegg.
Innvendig tregulv, ellers tregulv.

Bemerkninger:
Vedlikeholdsbehov av bygning.
Skjevheter i bygning som følge av fundament på grunn, skjevheter i pilarer er registrert.
Yttervegg mot terreng er preget av fuktpåkjenning med råte og fuktskade, utsatt for jordpress.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

187 m²/187 m²

Enebolig: Trapperom, Gang, 2 Vindfang, 4 Bod, 2 Bad, 3 Soverom, 2 Stuer, 2 Kjøkken, Vaskerom

Andre bygg: Uthus
Bruksareal andre bygg: 20 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 450 000

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	**700 000**
Konklusjon markedsverdi	**700 000**

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 er sammenlignbare mht. størrelse/standard/tilstand og som lagt til grunn ved vurderingen. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Viovegen 11 ,2966 SLIDRE 79 m² 1969 2 sov	20-04-2022	1 200 000	**1 000 000**	0	1 000 000	**12 658**
2	Ellestadvegen 197 ,2967 LOMEN 117 m² 1959 3 sov	28-01-2018	1 490 000	**1 400 000**	0	1 400 000	**11 966**
3	Haugrudvegen 4 ,2960 RØN 162 m² 1975 5 sov	22-08-2018	950 000	**1 400 000**	0	1 400 000	**8 642**
4	Vestsidevegen 2141 ,2967 LOMEN 112 m² 1982 3 sov	17-02-2022	1 100 000	**900 000**	0	900 000	**8 036**
5	Hørevegen 151 ,2973 RYFOSS 118 m² 1956 4 sov	03-04-2024	1 100 000	**925 000**	0	925 000	**7 839**
6	Åsheimsvegen 67 ,2960 RØN 146 m² 1983 3 sov	24-02-2020	1 150 000	**1 000 000**	0	1 000 000	**6 849**
7	Trillebakkadn 2 ,2960 RØN 86 m² 1959 2 sov	16-01-2019	630 000	**550 000**	0	550 000	**6 395**

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

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.		8 000
Forsikring (stipulert)	Kr.		10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**18 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 200 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**50 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 250 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**200 000**

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.**	**1 450 000**

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

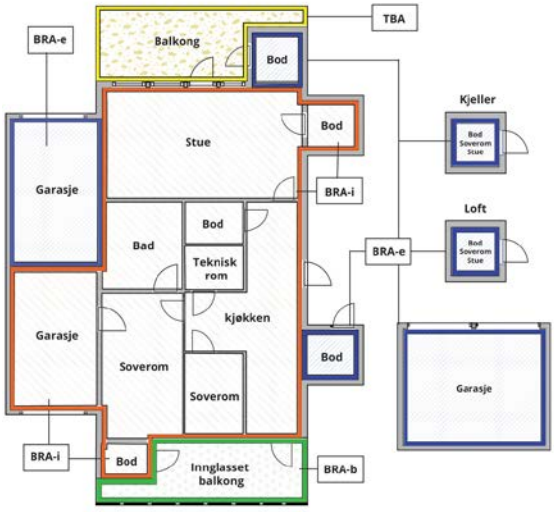
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 boder
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 brannceller

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	90			90			90
1.etasje	97			97	17		97
SUM	**187**				**17**		**187**
SUM BRA	**187**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Trapperom , Gang , Vindfang , Bod , Bad , Soverom , Stue , Kjøkken , Bod 2, Bod 3, Bod 4		
1.etasje	Vindfang , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Bad , Kjøkken , Stue/spisestue		

Kommentar

Åpent areal (TBA) omhandler gulvareal for terrasse og inngangsparti 1.etasje.

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, der 1.etasje stemmer med dagens bruk. Underetasje er innredet som egen boenhet, men ikke kjent byggemeldt og noe annen rominndeling. Terrasse mot sør/østlig gavlvegg er ikke tegnet inn på situasjonskart og ukjent byggemeldt,

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.etasje		20		20			20
SUM		**20**					**20**
SUM BRA	**20**						

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	159	28
Uthus	0	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2024	Stian Hagen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3452 VESTRE SLIDRE	58	104		0	1556.8 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Vestsidevegen 1364

Hjemmelshaver

Dokken Øivind Olav (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på vestsiden av Slidrefjorden og Slidre i Vestre Slidre kommune. Beliggende med utsikt utover dalføret og slidrefjorden, gode solforhold sommerstid og noe begrenset vinterstid. Avstand til Slidre sentrum som er kommunesenteret med nærbutikk, skoler og fritidstilbud er 6 km. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er 25 km

Adkomstvei

Adkomst via Vestsidevegen og felles innkjørsel med naboeiendommer og parkering på eiendom. (det er foretatt påfylling av grus ved innkjørsel, men ikke skiftet underliggende masse og tiltak med utskifting av masse på gårdsplass i sin helhet må påregnes da adkomst er av jordholdige masser)

Tilknytning vann

Vann fra felles brønn. (ukjent plassering, tilstand vannkilde eller vannkvalitet)

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via nedgravd septiktank av betong, med overløp til grøft e.l. (anlegg fra byggeår, må hensyntas)

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen, for ytterliggere opplysninger se planbestemmelser.
Eiendommen ligger i ras/skredfare, snøskred og jord-/flomfare jmf aktsomhetskart.

Om tomten

Tomt i skrående terreng med gressplen på nedsiden, ellers natureng/naturtomt ca 380 m.o.h. (fremstår ustelt og gejngrodd, må påregnes tiltak) Bekk mot vestlig retning langs tomtegrense, må hensyntas under vårløsning el.

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 taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt da dette er et dødsbo	Finnes ikke	0	Nei
Tegninger fra 1979			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	25.04.2024	Kommunekart	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	25.04.2024	Matrikkelopplysninger	Gjennomgått	3	Nei
Energirapport			Gjennomgått	0	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

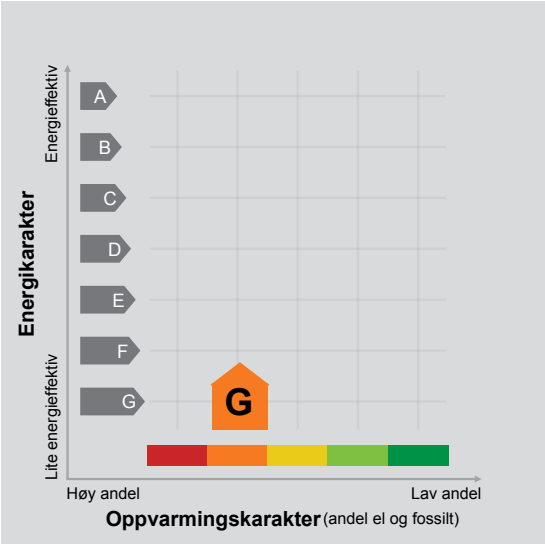
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/YV1641

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Vestsidevegen 1364
Postnummer	2960
Sted	RØN
Kommunenavn	Vestre Slidre
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	104
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	195116490
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	6372bca6-5f57-4b35-ae7a-34e78884699f
Dato	20.05.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Tilstandsrapport

Enebolig
Vestsidevegen 1368, 2960 RØN
VESTRE SLIDRE kommune
gnr. 58, bnr. 16

Markedsverdi

650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 143 m²

Befaringsdato: 07.05.2024 **Rapportdato:** 23.05.2024 **Oppdragsnr.:** 11138-1447 **Referansenummer:** GV9859

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Hagen **Vår ref:** 2024158

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

G
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branneceller 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).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende på vestsiden av Slidrefjorden og Slidre i Vestre Slidre kommune. Beliggende med utsikt utover dalføret og slidrefjorden, gode solforhold sommerstid og noe begrenset vinterstid. Avstand til Slidre sentrum som er kommunesenteret med nærbutikk, skoler og fritidstilbud er 6 km. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er 25 km.

Boligeiendommens bebyggelse er bestående av enebolig, verksted, carport og uthus.

Bolig er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet. Boligen er bygget i 1938. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført. 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. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, inneklima, fuktsikring, diffusjonstetting etc

Fremstår som renoveringsobjekt med renovering/oppussingsbehov der bygningsdeler som har oppnådd sin forventet levetid.
Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse satt utifra alder/slitasje og for ytterliggere opplysninger se rapport

Enebolig - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert. Drenering er ikke kjent/synlig, men registrert knotteplast på ene gavlvegg.
Fundamentert med ringmur av betong og sparestein.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekkingen er av stålplater, montert takrenner av stål, montert takstige til pipe.

Doble koblede 1+1-lags vinduer i treramme. Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til vindfang. Kjellerdør med to dørblad av tre, adkomst til kjellerbod.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er belagt med gulvbelegg, laminat og tregulv. Teppegulv på et soverom.
Vegger er kledd med malte plater og trepanel.
Himlinger er kledd med malte takess plater og trepanel.

Kjeller med tre boder.
Gulv er av betongdekke, tregulv over deler på et rom. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

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

Teglsteinspipe, lettklinker på øvre del av pipen.
Peisovn i stue, vedovner i soverom og kjeller.

Boligen har lakkert tretrapp fra 1-til 2.etasje.
Trapp av tre til kjeller.

Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Bad er ikke oppført som våtrom, men senere blitt endret bruk og lagt opp til bruk med dusj og servant.
Gulv har gulvbelegg, malte plater på vegger og himling. Montert dusjkabinett og servant.

Det er registrert avvik på våtrom, og som følge av tilstand og alder må badet renoveres.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malte plater med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Opplegg for oppvaskmaskin.
Ventilator.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har laminatgulv, malte plater på vegger og himling. Montert klosett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Hovedvannledning av jern med stoppekran.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, strålevarmer på toalettrom.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappegang.

Montert røykvarsler og slukkeutstyr brannslukningsapparat plassert i spisestue.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Tomt i skrående terreng med dels gressplen, ellers natureng/naturtomt ca 370 m.o.h.

Overbygd carport med plass til tre biler/kjøretøy.
Oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel.
Skråtakkonstruksjon med sperrer, tekket med bølgeblikk stålplater. Grunnmur av betong, gruset gulv i bygg.

Uthus med to boder.
Oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med stående kledning, satt med steiner på terreng. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med bølgeblikk stålplater. Plassbygde dører av tre.
Innvendig tregulv.

Verksted innredet med verkstedrom.
Oppført i betongkonstruksjon med støpt dekke av betong, yttermurer i betong og konstruksjon mot tak er av betong. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med bølgeblikk stålplater.
Dobbel to fløyet ytterdør av tre.
Doble koblede 1+1-lags vinduer i treramme.
Innvendig betonggulv, vegger av pusset overflate/mur og betong i himling.
To sikringskap med skrusikringer og fjernavleser. (felles med bolig)
Teglsteinspipe tilkoblet plassbygd ovn av tønne.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	236 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	143 m²
Totalpris	650 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 200 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Carport

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

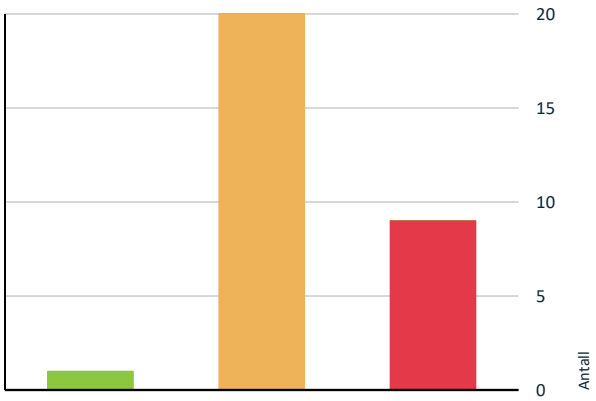
- Det foreligger ikke tegninger

Verksted

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

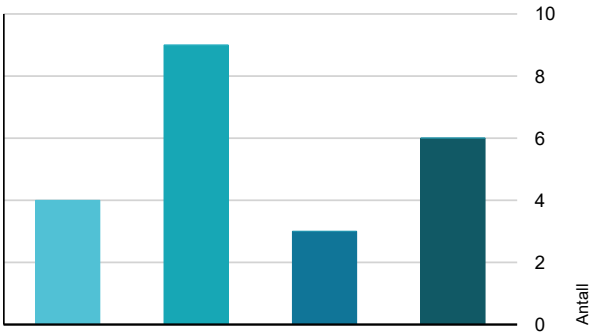
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:
Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 58/16 i Vestre Slidre kommune.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Boligens energimerking

ENERGIMERKE

Beskrivelse

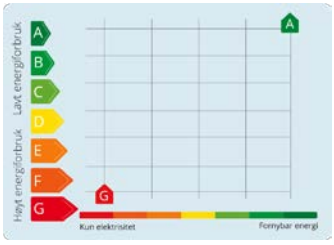
Dette er en forenklet Enova Energirapport.
Energimerket angir boligens energistandard.
Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren.
Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

NB: Energimerking/karakter er satt med forutsetning at det er normal drift på det teknisk anlegg i bygget.

Energimerke

Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1938

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger matrikkelopplysninger.

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

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

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking er preget av alder, slitasje og rustskader. Må påregnes utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Må foretas utskifting av tekking med tilhørende beslag, etablering av undertak mm.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Taktekking er preget av elde

TG 2 Nedløp og beslag

Montert takrenner av stål, montert takstige til pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner er preget av elde og slitasje, må påregnes utskifting.

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

Må påregnes utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takrenner er preget av elde, synlig nedbøying ved inngang

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist andre avvik:

Yttervegger er trolig oppført med bindingsverk/spennkledning isolert med flisfylling. Etterisolering, etablering av vindtetting og evt. dampsperre bør vurderes.
Ellers er det registrert vedlikeholdsetterslep på kledning der rekkverk ved inngang er skadet, kledning er kuvet og der er skjøtet kledning på gavlvegger som gjør at konstruksjonen får større fuktbelastning.
Utvendig avslutning ved/fra kjøkkenventil bør utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Må foretas tiltak for lukke avvik.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Slitasje på ytterkonstruksjon

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Fra luke i himling ble det registrert flisfylling som isolasjon, videre er det bemerket begrenset lufting og manglende undertak.
Trolig kan kondensering av takkonstruksjon forekomme, anbefaler etablering av undertak, utskifting/etterisolering og tiltak med bedre ventilering.
Bærekonstruksjoner bør gjennomgåes evt. forsterkes.

Spor etter mus/skadedyr, ukjent omfang og tilstand i lukkede konstruksjoner. Må foretas hensyn at ytterliggere avvik/kostnad kan forekomme.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Vinduer

Doble koblede 1+1-lags vinduer i treramme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer som har oppnådd forventet levetid, må påregnes utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Vinduer er preget av elde og slitasje

TG 2 Dører

Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til vindfang.
Kjellerdør med to dørblad av tre, adkomst til kjellerbod.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ytterdør er uisolert og preget av elde, må påregnes utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er belagt med gulvbelegg, laminat og tregulv. Teppegulv på et soverom.
Vegger er kledd med malte plater og trepanel.
Himlinger er kledd med malte takess plater og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Slitasje på overflater, forventet levetid er oppmot oppbrukt og utskifting av enkelte rom bør vurderes selv om bygningsdel fungerer. (ikke medtatt utskifting av alle gulv/vegger i kostnadsestimat og ved ytterliggere utskifting vil dette overstige estimat)

Fra kott i 2.etasje er det registrert muggsopp langs himling/overgang yttervegg, trilig fra tak/konstruksjon der kondens er nærliggende.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Slitasje på overflater


Muggsopp i kott 2.etasje


Ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller 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 30 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 40 mm i hele rommet.

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

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe, lettklinker på øvre del av pipen.
Peisovn i stue, vedovner i soverom og kjeller.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avstand mellom ildsted og vegg av brennbart materiale på vegg er for kort ihenhold til krav. Avskalling av puss ved røykrør på vedovn.
Rust på vedovn i kjeller.

Øvre del av pipen er av lettklinker, overgang er ikke inspisert.
Tidligere åpen grue i en kjellerbod, det er montert plate i grue som ikke blir benyttet og benyttet trevirke/brennbart material. Trevirke er synlig forkullet og brent, tiltak må foretas.
Ikke montert sotluke, må etableres.

Pipe er upusset over tak, bør foretas overflatebehandling.

Generelt anbefales rehabilitering av piper fra tidsperiode med innerør. (ikke medtatt i kostnadsestimat og kommer evt. itillegg)

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Må foretas tiltak for å lukke avvik. (avvik i kostnadsestimat kan forekomme)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Trevirke i peisgrue i kjeller, tydelig forkulling og tiltak må foretas

TG 2 Rom Under Terreng

Kjeller med tre boder.
Gulv er av betongdekke, tregulv over deler på et rom. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Bemerket innvendig kjellervegger med pusset utførelse, ellers er grunnmur/betong fra byggeår av betong og sparestein som er forvitret.
Bæring av etasjeskille med dels stender, der tiltak/forsterking må foretas.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Medtatt lokale tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ved fuktmåletaking av gulv på grunn var det fuktutslag

Ved fuktmåletaking av yttermur mot terreng var det fuktutslag

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp fra 1-til 2.etasje.
Trapp av tre til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp til 2.etasje har knirk, ellers må alder hensyntas.
Trapp til kjeller har manglende rekkverk, åpning mellom trapp og vegg, åpning mellom trinn er over krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Medtatt lokale tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Manglende rekkverk på kjellertrapp

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Bad er ikke oppført som våtrom, men senere blitt endret bruk og lagt opp til bruk med dusj og servant.
Gulv har gulvbelegg, malte plater på vegger og himling. Montert dusjkabinett og servant.

Bad er eldre med konstruksjoner fra byggeår, teknisk forskrift fra 1997 er derfor lagt til grunn for vurderingen.
Det er registrert avvik på våtrom, og som følge av tilstand og alder må badet renoveres.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2.ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

(kostnad medtatt i annet punkt)

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.
(kostnad medtatt som fiktiv kostnad)

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malte plater med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Eldre innredning

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har laminatgulv, malte plater på vegger og himling. Montert klosett og servant.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Slitasje på overflater, anbefaler montering av tilluft og avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tilstandsrapport

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av jern med stoppekran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Eldre vannrør og stoppekran, stoppekran bør skiftes og er medtatt i kostnadsestimat for lokal utbedring. Ellers må vannledning etterhvert påregnes utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert i kjeller.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, strålevarmer på toalettrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre varmekilder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Må hensyntas. (tiltaksbehov kan ikke utelukkes)

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer plassert i trappegang.

Spørsmål til eier er ikke besvart da dette er et dødsbo.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Ja
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
5. 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?
   Ja Fra sikringskap mangler det deksel da strømledning kan berøres, ellers er det et eldre anlegg der kontroll/tiltak med oppgraderinger ikke kan utelukkes. Kostnadsestimat medtatt for kontroll, kostnad kan avvike etter kontroll.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sikringskap

TG 3 Brannteknikske forhold

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

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

Montert røykvarsler og slukkeutstyr brannslukningsapparat plassert i spisestue.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 3 Drenering

Drenering er ikke kjent/synlig, men registrert knotteplast på ene gavlvegg.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Registrert knotteplast på yttermur ved gavlvegg mot vest, men avsluttet under terreng.

Det er fra inngangsparti/vindfang bemerket fuktig mur, trolig kryprom under denne delen og avvik i konstruksjonen må påregnes.
Terrengfall fra veggliv ut på terreng er ikke tilstrekkelig. Kombinasjon av registrerte forhold, drenering og terrengjustering bør utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur av betong og sparestein.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er avvik:

Grunnmur er fra byggeår der spare steiner benyttet uten armering, som følge av alder og fuktpåvirkning kan det forårsakes å forkorte levetid, tilstand på grunnmurer vil bli avdekket ved dreneringsarbeid og evt. tiltak må da hensyntas. Registrett deformasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg. (tiltaksbehov kan ikke utelukkes)

Forvitring

Tilstandsrapport

Sprekk i mur

TG 2 Terrengforhold

Tomt i skrående terreng med dels gressplen, ellers natureng/naturtomt ca 370 m.o.h. (fremstår noe ustelt og må påregnes tiltak) Bekk mot vestlig retning langs tomtegrense, må hensyntas under vårløsning el.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Jmf kommunale opplysninger ved NVE aktsomhetskart ligger i fare/aktsomhetsone til flom ogsnø/jordskred, må hensyntas.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak for terrengjustering er medtatt i punkt drenering.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

(ikke opplyst avvik av kontaktperson)

Bygninger på eiendommen

Carport

Anvendelse

Byggeår
1950

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

Beskrivelse
Overbygd carport med plass til tre biler/kjøretøy.
Oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel. Skråtakkonstruksjon med sperrer, tekket med bølgeblikk stålplater. Grunnmur av betong, gruset gulv i bygg.

Anmerkninger:
Bygning preget av elde og vedlikeholdsetterslep, oppført i enkle konstruksjoner og noe langt spenn. Skjevhet/nedbøying av takkonstruksjon.

Uthus

Anvendelse

Byggeår
1938

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger matrikkelopplysninger.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt, bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Ansees som kondemnabelt. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Uthus med to boder.
Oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med stående kledning, satt med steiner på terreng. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med bølgeblikk stålplater. Plassbygde dører av tre.
Innvendig tregulv.

Bemerkninger:
Bygning er preget av elde, vedlikeholdsetterslep og råte/slitasje. Fremstår som kondemnabel der kost/nytte må vurderes før igangsettelse.

Verksted

Anvendelse

Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra daterte byggetegninger.

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

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

Beskrivelse
Verksted innredet med verkstedrom.
Oppført i betongkonstruksjon med støpt dekke av betong, yttermurer i betong og konstruksjon mot tak er av betong. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med bølgeblikk stålplater.

Dobbel to fløyet ytterdør av tre.
Doble koblede 1+1-lags vinduer i treramme.

Innvendig betonggulv, vegger av pusset overflate/mur og betong i himling.
To sikringskap med skrusikringer og fjernavleser. (felles med bolig)
Teglsteinspipe tilkoblet plassbygd ovn av tønne.

Bemerkninger:
Ovn bør skiftes, pipe har sprekker og må undersøkes og tiltak foretas. Pipe over tak har avskalling/slitasje, trevirke/brennbart materiale på pipetopp.
Eldre elanlegg.
Vedlikeholdsetterslep utvendig.
Vinduer er preget av elde og vedlikeholdsetterslep, sprekk i enkelte glass.
Ytterdør er preget av elde og vedlikeholdsetterslep.
Rust på tekking preget av elde og slitasje, må påregnes utskifting.
Råte i vindskie.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

143 m²/143 m²

Enebolig: 4 Bod, Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue, Toalettrom, Trapperom, 2 Soverom, Bad

Andre bygg: Carport, Uthus, Verksted
Bruksareal andre bygg: 93 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**650 000**
Konklusjon markedsverdi	**650 000**

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 er sammenlignbare mht. størrelse/standard/tilstand og som lagt til grunn ved vurderingen. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Viovegen 11 ,2966 SLIDRE 79 m² 1969 2 sov	20-04-2022	1 200 000	**1 000 000**	0	1 000 000	**12 658**
2	Ellestadvegen 197 ,2967 LOMEN 117 m² 1959 3 sov	28-01-2018	1 490 000	**1 400 000**	0	1 400 000	**11 966**
3	Haugrudvegen 4 ,2960 RØN 162 m² 1975 5 sov	22-08-2018	950 000	**1 400 000**	0	1 400 000	**8 642**
4	Vestsidevegen 2141 ,2967 LOMEN 112 m² 1982 3 sov	17-02-2022	1 100 000	**900 000**	0	900 000	**8 036**
5	Hørevegen 151 ,2973 RYFOSS 118 m² 1956 4 sov	03-04-2024	1 100 000	**925 000**	0	925 000	**7 839**
6	Åsheimsvegen 67 ,2960 RØN 146 m² 1983 3 sov	24-02-2020	1 150 000	**1 000 000**	0	1 000 000	**6 849**
7	Trillebakkadn 2 ,2960 RØN 86 m² 1959 2 sov	16-01-2019	630 000	**550 000**	0	550 000	**6 395**

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.		12 000
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.		8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**20 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**850 000**

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.		**10 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**0**

Verksted

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	550 000
Sum teknisk verdi - Verksted	Kr.		**150 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 010 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**200 000**

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.**	**1 200 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

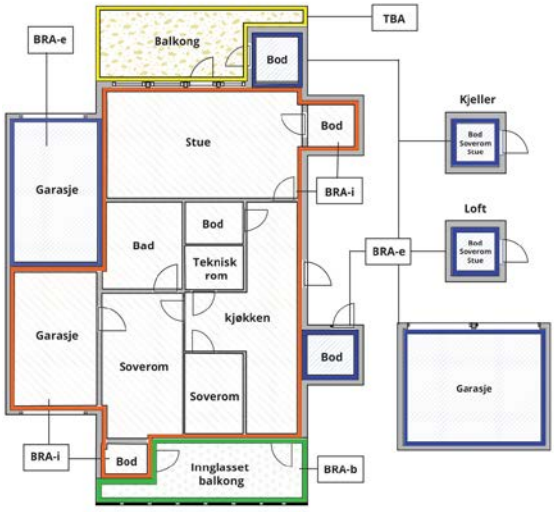
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 boder
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 brannceller

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	44			44			44
1.etasje	53			53			53
2.etasje	46			46		4	50
SUM	**143**					**4**	**147**
SUM BRA	**143**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerbod, Kjellerbod 2, Kjellerbod 3		
1.etasje	Vindfang , Gang , Kjøkken , Stue , Spisestue , Toalettrom		
2.etasje	Trapperom , Soverom , Soverom 2, Bad , Bod		

Kommentar

Kjelleretasjen har to rom med lav/varierende takhøyde målt til 1,92 - 1,95 m takhøyde, gulvareal i kjelleretasjen er medtatt i sin helhet.
Bod/kott og deler av knevegger i 2.etasje har deler av areal under krav til målbarhet/takhøyde.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Åpent areal/carport er ikke måleverdige og skal ikke medtas i areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.etasje		22		22			22
SUM		**22**					**22**
SUM BRA	**22**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod , Bod 2	

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 tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Verksted

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.etasje		71		71			71
SUM		**71**					**71**
SUM BRA	**71**						

Romfordeling

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

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 tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	99	44
Carport	0	0
Uthus	0	22
Verksted	0	71

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2024	Stian Hagen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3452 VESTRE SLIDRE	58	16		0	1830.7 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Vestsidevegen 1368

Hjemmelshaver
Dokken Øivind Olav (død)

Kommentar
Eiendommen er ikke oppmålt mot vei eller bekk. Tomtearealet er dermed omtrentlig og avvik i tomteareal kan forekomme. Tomtearealet er dermed omtrentlig, uten at det påvirker verdifastsettelsen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på vestsiden av Slidrefjorden og Slidre i Vestre Slidre kommune. Beliggende med utsikt utover dalføret og slidrefjorden, gode solforhold sommerstid og noe begrenset vinterstid. Avstand til Slidre sentrum som er kommunesenteret med nærbutikk, skoler og fritidstilbud er 6 km. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er 25 km.

Adkomstvei

Adkomst via Vestsidevegen og felles innkjørsel med naboeiendommer og parkering på eiendom eller i carport. (tiltak med utskifting av masse på gårdsplass må påregnes da adkomst er av jordholdige masser)

Tilknytning vann

Vann fra felles brønn. (ukjent plassering, tilstand vannkilde eller vannkvalitet)

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via nedgravd septiktank av betong, med overløp til grøft e.l. (eldre anlegg, må hensyntas nærmere undersøkelse)

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen, for ytterliggere opplysninger se planbestemmelser.
Eiendommen ligger i ras/skredfare, snøskred og jord-/flomfare jmf aktsomhetskart.

Om tomten

Tomt i skrående terreng med dels gressplen, ellers natureng/naturtomt ca 370 m.o.h. (fremstår noe ustelt og må påregnes tiltak) Bekk mot vestlig retning langs tomtegrense, må hensyntas under vårløsning el.
(Tomten ligger med grense mot Vestsidevegen der noe støy må påregnes og ligger under gulvstøysone jmf kart)

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 taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt da dette er et dødsbo	Finnes ikke	0	Nei
Infoland.no	25.04.2024	Matrikkelopplysninger	Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	25.04.2024	Kommunekart	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger av verksted datert 1968			Gjennomgått	0	Nei
Energirapport			Gjennomgått	0	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

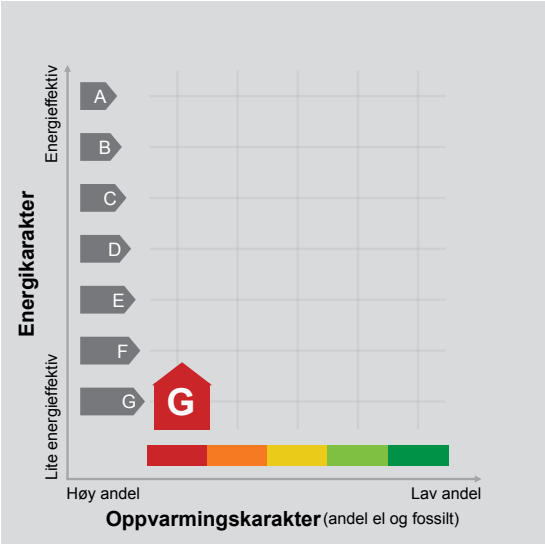
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/GV9859

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Vestsidevegen 1368
Postnummer	2960
Sted	RØN
Kommunenavn	Vestre Slidre
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	195116466
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	181fdbd4-5869-4f4d-938d-78d3db0c48f3
Dato	16.05.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Valdres

Oppdragsnr.
1201240151

Selger 1 navn
Advokat Øyvind Dahle

Gateadresse
Vestsidevegen 1364 og 1368

Poststed	Postnr
RØN	2960

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Øivind Olav Dokken

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Øivind Olav Dokken

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Dahle	8d9492f8c3f00a149f5d9632523c3f2f8108d61b	11.11.2024 15:33:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201240151

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SANDTUN	Beregnet areal	1556.8
Etablert dato	30.08.1979	Historisk oppgitt areal	2
Oppdatert dato	29.07.2024	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [x] 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	58/104
Skylddeling Skylddeling	30.08.1979			58/1 (-2), 58/104 (2)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6772669.52	497521.73	0	Ja	1556.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DOKKEN ØIVIND OLAV F210941*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Jordskifte er krevd

Ført dato	Referanse	Tilknyttede eiendommer
29.07.2024	24-093952RFA-JVIN/JFAG	57/1, 57/2, 58/1, 58/3, 58/4, 58/5, 58/6, 58/7, 58/8, 58/9, 58/10, 58/11, 58/14, 58/16, 58/17, 58/104

Adresse

Vegadresse: Vestsidevegen 1364

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2960 RØN	Kirkesogn	03100401 Slidre
Grunnkrets	205 Vik	Tettsted	
Valgkrets	1 Slidre		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	195116490		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1985

2	195116482		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 195116490: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	192
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	192
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1985	27.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vestsidevegen 1364	H0101	58/104	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	96	0	96	0	0	0
U01	0	96	0	96	0	0	0

2: Bygning 195116482: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.11.2007
Endre bygningsdata	24.10.2024	24.10.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	58/104	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	18	18	0	0	0

Utskriftsdato: 12.11.2024

Eiendomskart for eiendom 3452 - 58/104//

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
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 556,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6772669,52	**Øst**	497521,73	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6772681,54	497515,14	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	19,02	
2	6772663,02	497555,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	44,69	
3	6772648,6	497551,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	14,99	
4	6772648,16	497502,06	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	49,64	
5	6772699,07	497502,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	50,92	
6	6772700,12	497511,05	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	8,34	

Vestre Slidre kommune

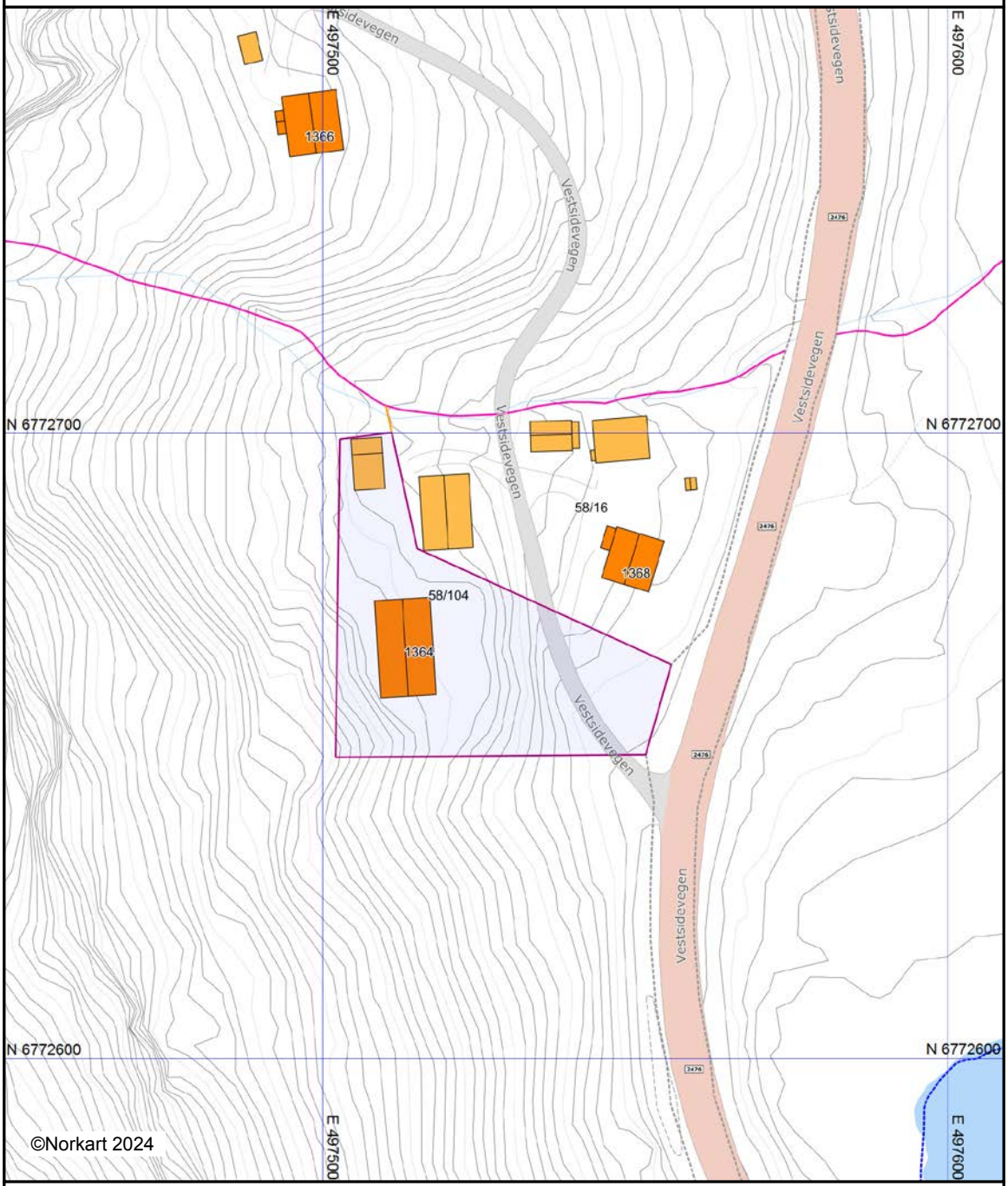
Grunnkart

Eigedom: 58/104
Adresse: Vestsidevegen 1364
Dato: 12.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eigedomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eigedomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eigedomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eigedomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eigedomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eigedomsgr. utan nøyaktigheit
Eigedomsgr. omtvista
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vasskant
Hjelpelinje fiktiv



Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil, manglar eller avvik i kartet. Spesielt gjeld dette usikre eigedomsgrenser. Dette kartet kan ikkje nyttast som situasjonsplan i byggesaker.

Utskriftsdato: 12.11.2024

Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61345000

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestre Slidre kommune

Kommunenr.	3452	**Gårdsnr.**	58	**Bruksnr.**	104	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vestsidevegen 1364, 2960 RØN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Eiendomsskatt	1 747,10 kr
Feiing	745,00 kr
Renovasjon	2 936,26 kr
Slam	3 565,00 kr
Sum	**8 993,36 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn-/feiegebyr Bustad	1 stk	658,60 kr	1/1	0 %	658,60 kr	658,60 kr
Renovasjon Bustad	1 stk	3 853,75 kr	1/1	0 %	3 853,75 kr	1 926,88 kr
Renovasjon med heimekompostering	1 stk	3 082,50 kr	1/1	0 %	3 082,50 kr	1 541,25 kr
Eiendomsskatt	436800 prom	4,00 kr	1/1	0 %	1 747,00 kr	1 747,20 kr
				Sum	**9 341,85 kr**	**5 873,93 kr**

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

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

Vestre Slidre kommune

Postadresse: Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61 34 50 00

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

Utskriftsdato: 12.11.2024

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3452	**Gårdsnr.**	58	**Bruksnr.**	104	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Vestsidevegen 1364, 2960 RØN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
			58 - 104	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Boligbygg	5.6.79	19.7.79	89/79
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Øyvind Dokken		2960 Røn		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Øyvind Dokken		2960 Røn		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Øyvind Dokken		2960 Røn		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: kjellerleilighet

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Slidre	5.april 84	for T. Tholstad Underskrift

Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
			58- 104	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Boligbygg	5.6.79	19.7.79	89/79
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Øyvind Dokken		2960 Røn		61
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Øyvind Dokken		2960 Røn		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Øyvind Dokken		2960 Røn		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: 1.etg.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken føres over tak.
Luftinntak bad, vaskerom.
Forskriftmessig avstand fra pipeløp til treverk. (Pipe må ikke brukes før dette er ordnet.)
Isolering/papp på loft.
Utvendig trapp.
Innredning av kjelleretg.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel	
Slidre	10.4.81	VESTRE SLIDRE KOMMUNE BYGNINGSSJEF	Øve Hamre
		Underskrift	

Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

	Vestre Sildre kommune Postadresse: Slidrevegen 16, 2966 Slidre Telefon: 61 34 50 00 Dato: 13.11.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Vatn og avløp

Gnr:	58	Bnr:	104	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Vestsidevegen 1364, 2960 RØN						

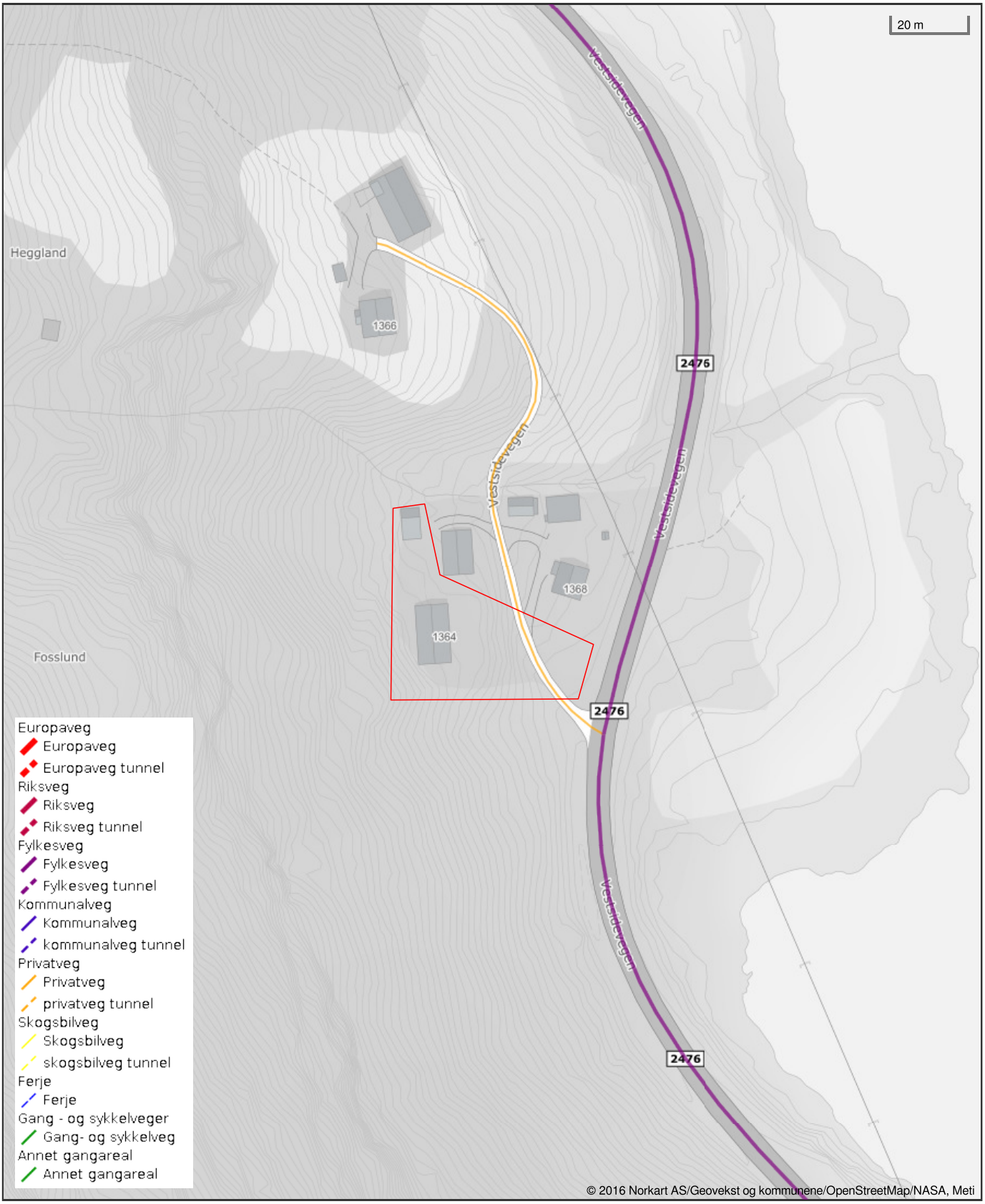
Tilkobling til vatn og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentleg 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:		

Utskriftsdato: 12.11.2024

Vegstatuskart for eiendom 3452 - 58/104//



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.

Utskriftsdato: 12.11.2024

Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61345000

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestre Slidre kommune

Kommunenr.	3452	**Gårdsnr.**	58	**Bruksnr.**	104	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	185834929	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	195116490	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Vestsidevegen 1364, 2960 RØN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
	Klebersteinsovn		
Kjeller	Klebersteinsovn		
	Vedfyringsanlegg		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
20.02.2015	Tilsyn	01.12.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 185834929

BruksenhetId	185834992	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	195116482	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 185834992.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Utskriftsdato: 12.11.2024

Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61345000

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestre Slidre kommune

Kommunenr.	3452	**Gårdsnr.**	58	**Bruksnr.**	104	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vestsidevegen 1364, 2960 RØN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

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%c3%b8resegner%20og%20retningsliner.PDF
Delarealer	**Delareal** 1 557 m^2 **KPHensynsonenavn** F_310_Akt **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 1 557 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

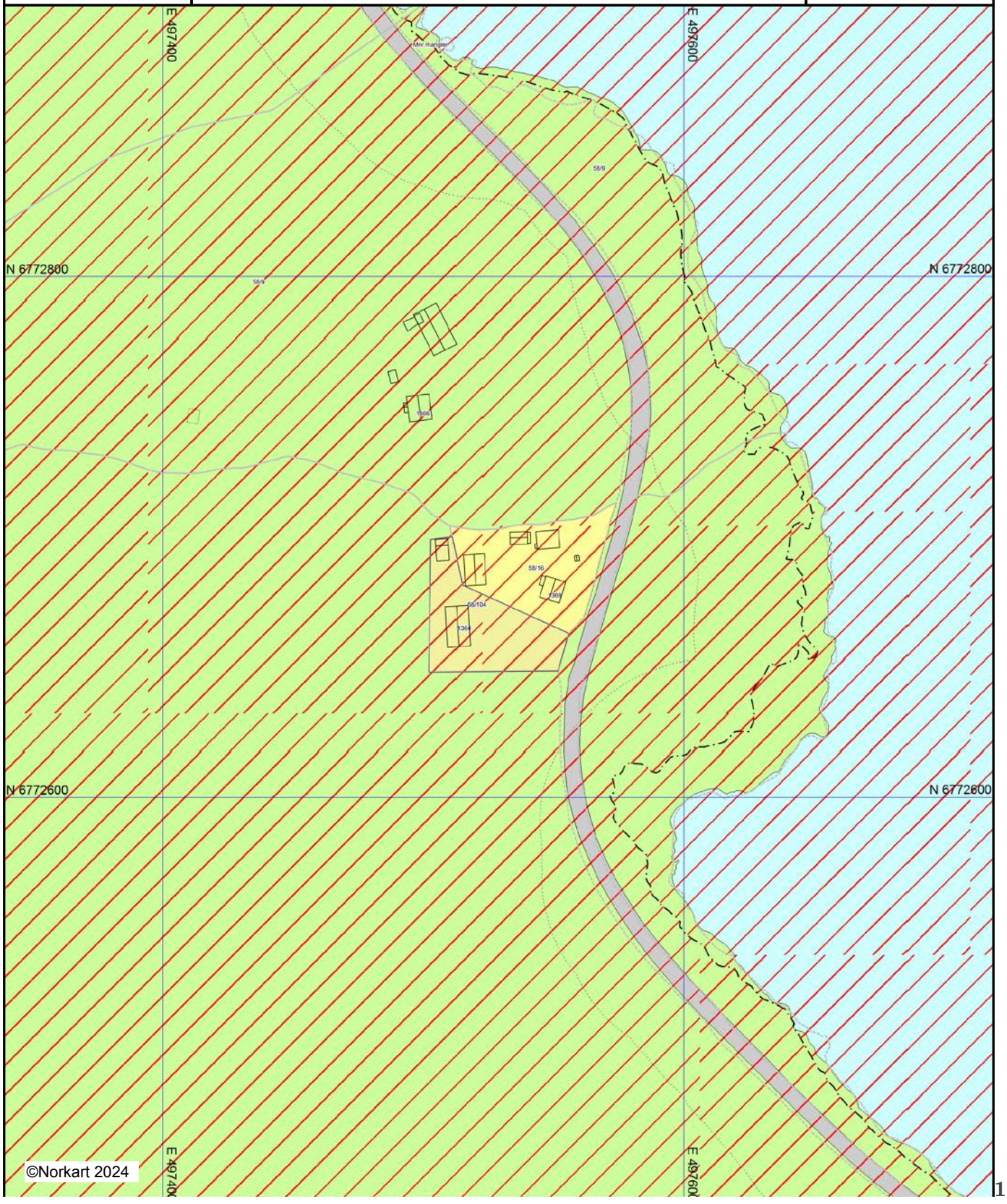
Vestre Slidre kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 58/104
Adresse: Vestsidevegen 1364
Dato: 12.11.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

Veg - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strands

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Flomfare

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

Faresone grense

Forbudsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

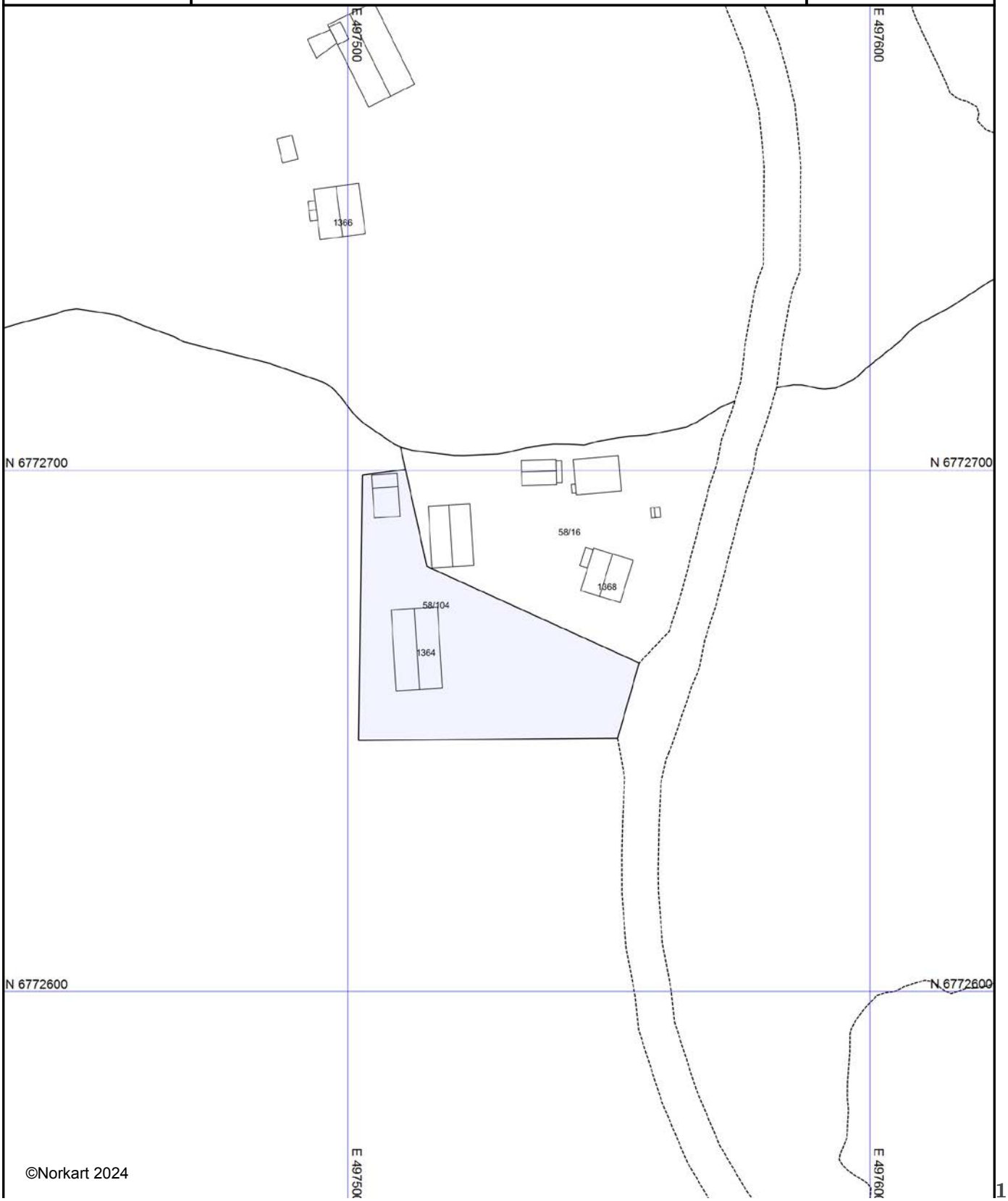
Vestre Slidre kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 58/104
Adresse: Vestsidevegen 1364
Dato: 12.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



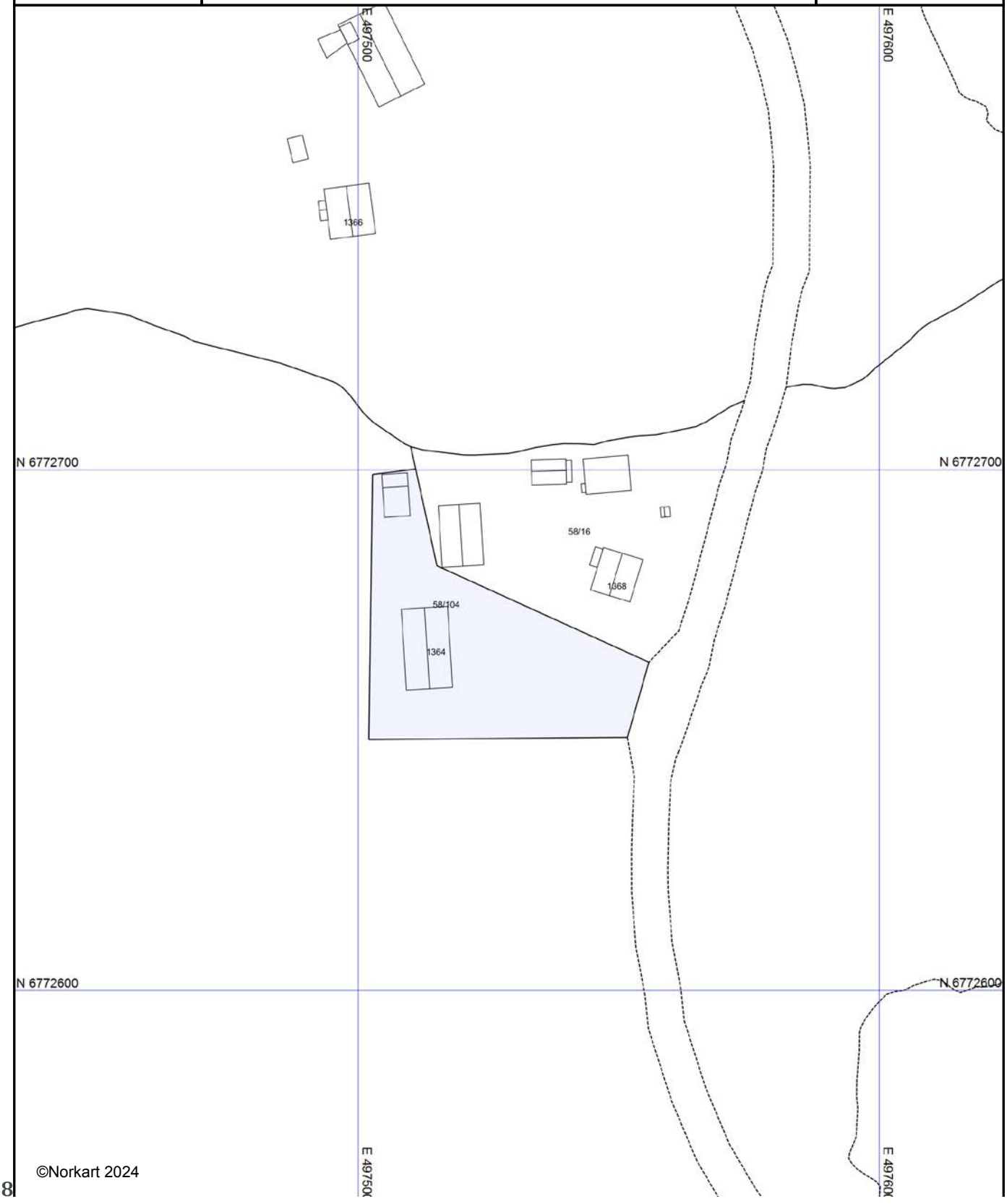
Vestre Slidre kommune

Reguleringsplanforslag

Eigedom: 58/104
Adresse: Vestsidevegen 1364
Dato: 12.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Utskriftsdato: 12.11.2024

Oversiktskart for eiendom 3452 - 58/104//

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.

Områdeanalyse

Eiendom	3452 58/104		
Utskriftsdato	12.11.2024	**Antall datasett**	94

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.

12 Berørte datasett

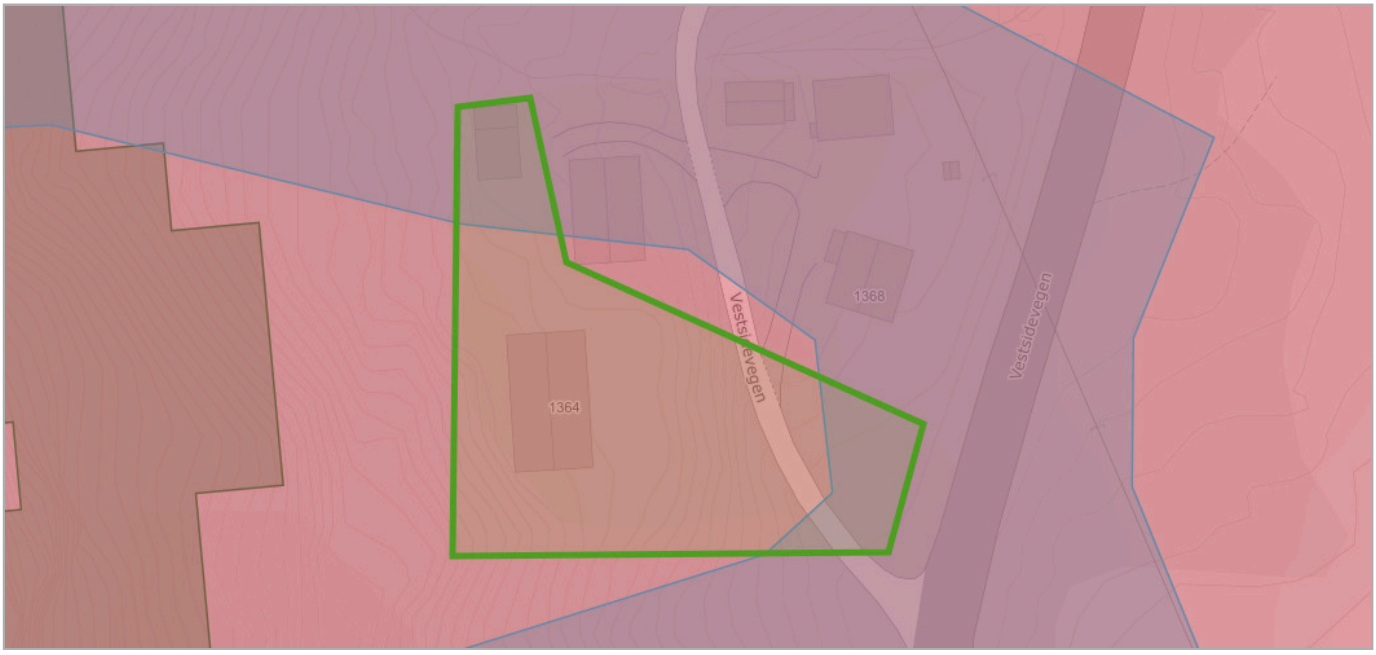
- Aktsomhetskart for snøskred
- Flom - aktsomhetsområder
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- FKB-AR5
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Naturtyper i Norge - landskap
- Naturvernområder
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Veg senterlinje Elveg 2.0

82 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flomsoner
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - DN-håndbok 13
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Utvalgte naturtyper
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- 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
- Radon
- Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannforekomster
- Vernskog
- Vindkraft

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	11.11.2024



Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løsneområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

Nytt aktsomhetskart for snøskred, kalt NAKSIN, ble publisert sommer 2023. Det nye aktsomhetskartet gjelder for tiltak opp til og med sikkerhetsklasse S2. For tiltak i S3 og over skal det nye aktsomhetskartet brukes i kombinasjon med det eldre aktsomhetskartet fra 2010. Det er generert et eget kombinasjonskart med navn Aktsomhetskart snøskred S3 2023, som kan brukes til dette formålet.

Tegnforklaring

Skog med skredfarebetydning
- Skog med skredfarebetydning

S2 - Snøskredfare med skogeffekt
- S2 - aktsomhetskart med skogeffekt

S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
- S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt

S3 - Snøskredfare
- S3 - aktsomhetskart for snøskred

Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreduserende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løsneområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor.

Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet med skogeffekt, må kommunen sikre at skogen som har betydning for tryggheten for utbyggingsarealet bli forvaltet på en måte som ikke øker skogfaren. Det må også dokumenteres at skogen faktisk står der, siden det kan ha vært hogst i området etter at skogdata ble samlet inn. Skog med betydning for utløsning av snøskred er presentert i eget kartlag.

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 med skogeffekt
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	12.11.2024

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

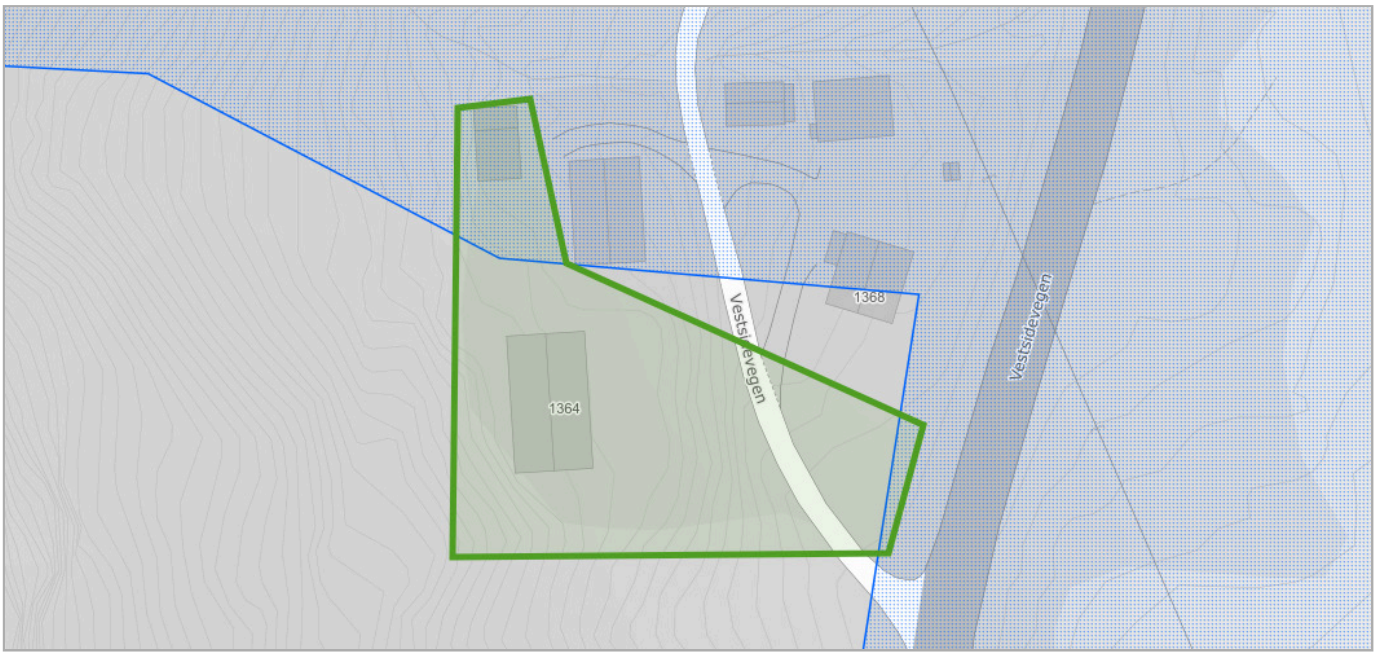
- Bebyggelse
- Fulldyrka jord
- Skog
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Jorddekt	Høy	Barskog	1
Skog	Jorddekt	Middels	Barskog	1

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.11.2024



Om datasettet

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Jord- og flomskred, aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022

Om datasettet

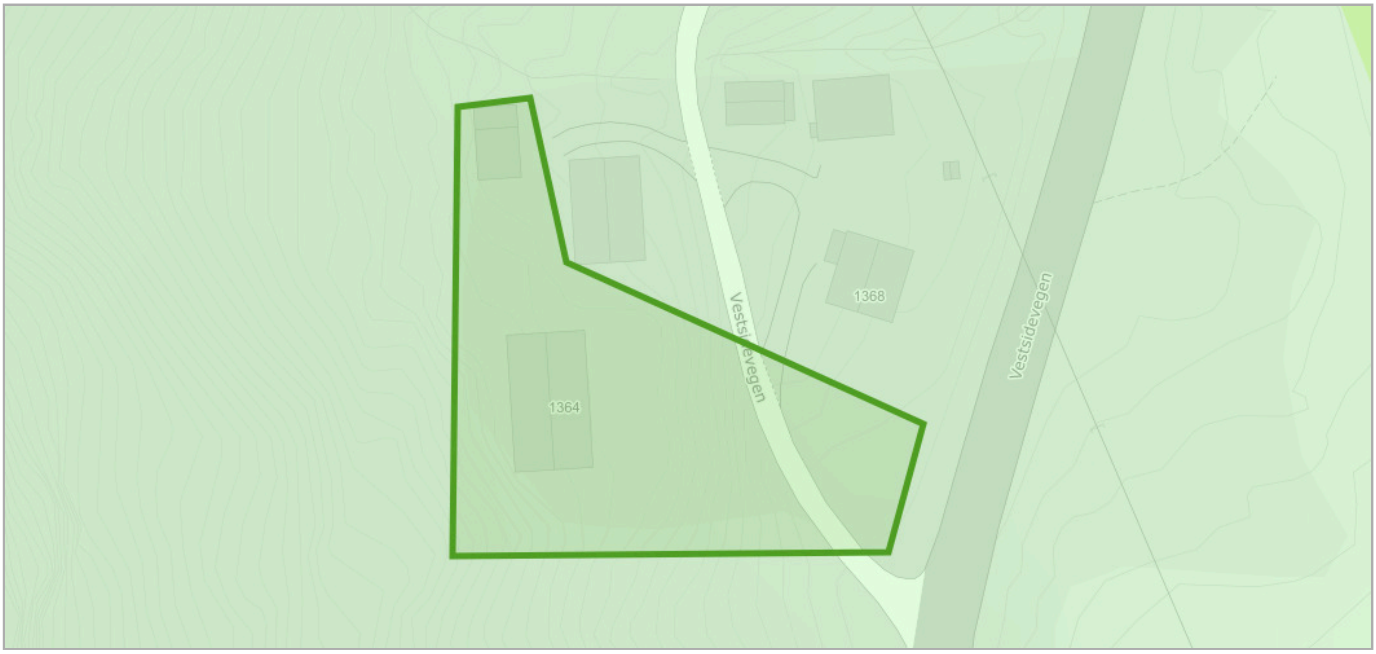
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltsskredfareomraade
Jord og flomskred aktsomhetsområder

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024



Om datasettet

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

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	11.11.2024

Om datasettet

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

Tegnforklaring

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med større innsjø og tett bebyggelse

Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	11.11.2024

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Røn Vest	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2019

Naturvernområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	11.11.2024

Om datasettet

Datasettet inneholder verneområder og vernede enkeltobjekt i Norge, herunder Svalbard og Jan Mayen. Datasettet gir en oversikt over hvilke områder som er vernet etter følgende lover: naturmangfoldloven av 2009, biotopvern etter viltloven av 1981, naturvernloven av 1970, lov om naturvern av 1954, lov om Jan Mayen av 1930 og lov om naturfredning av 1910. I tillegg inneholder det områder vernet etter følgende lovverk på Svalbard: Svalbardloven av 1925 og Svalbardmiljøloven av 2002. Datasettet gir også tilgang til lovforskriften som gjelder for hvert enkelt vernevedtak.

Tegnforklaring

Naturvernområde
Naturvernområde

Objekter

Id	Navn	Verneform	Faktaark
VV00003742	Olberg	naturreservat	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=VV00003742)

Steinsprang - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022

Om datasettet

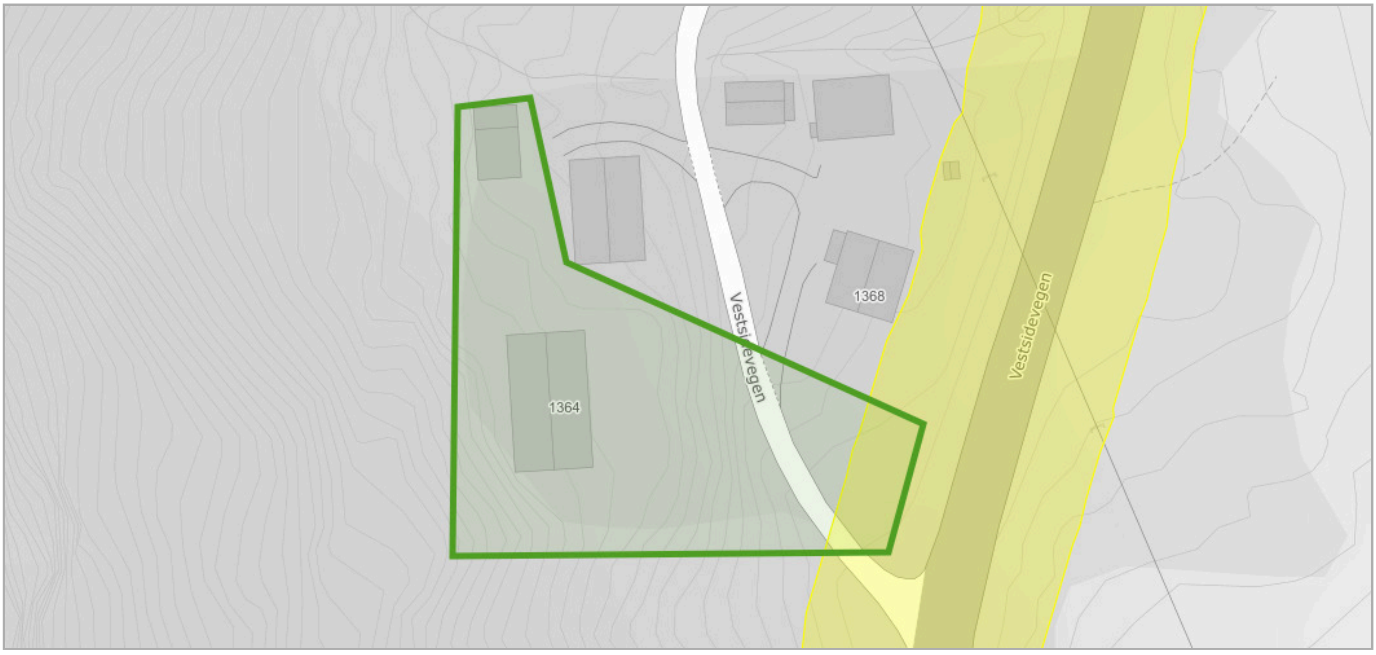
Tegnforklaring

Utløpsområde for steinsprang
Steinsprang utløpsområde

Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle løsneområder og utløpsområder for steinsprang.Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen.Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som gjenkjenner mulige løsneområder for steinsprang ut fra helning på terreng og geologisk informasjon. Fra hvert kildeområde er utløpsområdet for steinsprang beregnet automatisk. Det er ikke gjort feltarbeid ved identifisering eller avgrensning av områdene.

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	11.11.2024



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

Lavt støynivå

Objekter

Kategori
G

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.11.2024

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
SLIDREFJORD	Fossheimfoss

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	07.11.2024

Om datasettet

Tegnforklaring

Fylkesveg
Fylkesveg
Privatveg
Privatveg

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett 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.

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	99330

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	FOSSLUND	Beregnet areal	1830.7
Etablert dato	24.09.1941	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	29.07.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [x] 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	58/16
Skylddeling Skylddeling	17.01.1979			58/16, 58/101
Skylddeling Skylddeling	24.09.1941			58/1, 58/16

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6772688.5	497549.63	0	Ja	1830.7	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DOKKEN ØIVIND OLAV F210941*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Jordskifte er krevd

Ført dato	Referanse	Tilknyttede eiendommer
29.07.2024	24-093952RFA-JVIN/JFAG	57/1, 57/2, 58/1, 58/3, 58/4, 58/5, 58/6, 58/7, 58/8, 58/9, 58/10, 58/11, 58/14, 58/16, 58/17, 58/104

Adresse

Vegadresse: Vestsidevegen 1368

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2960 RØN	Kirkesogn	03100401 Slidre
Grunnkrets	205 Vik	Tettsted	
Valgkrets	1 Slidre		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	195116466		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.12.1938
2	195116458		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	195154686		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.12.1950
4	195116474		Annen lagerbygning (239)	Tatt i bruk (TB)	01.12.1981

1: Bygning 195116466: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.12.1938

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	122
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	122
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.12.1938	27.11.2007
Endre bygningsdata	24.10.2024	24.10.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vestsidevegen 1368	H0101	58/16	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	21	0	21	0	0	0
H01	1	51	0	51	0	0	0
K01	0	50	0	50	0	0	0

2: Bygning 195116458: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	22
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	22
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.11.2007
Endre bygningsdata	24.10.2024	24.10.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	58/16	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	22	22	0	0	0

3: Bygning 195154686: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.12.1950

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	43
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	43
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.12.1950	27.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	58/16	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	43	43	0	0	0

4: Bygning 195116474: Annen lagerbygning (239), Tatt i bruk 01.12.1981

Bygningsdata

Næringsgruppe	Industri (C)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	70
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	70
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	

Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.12.1981	27.11.2007

Bruksenheter

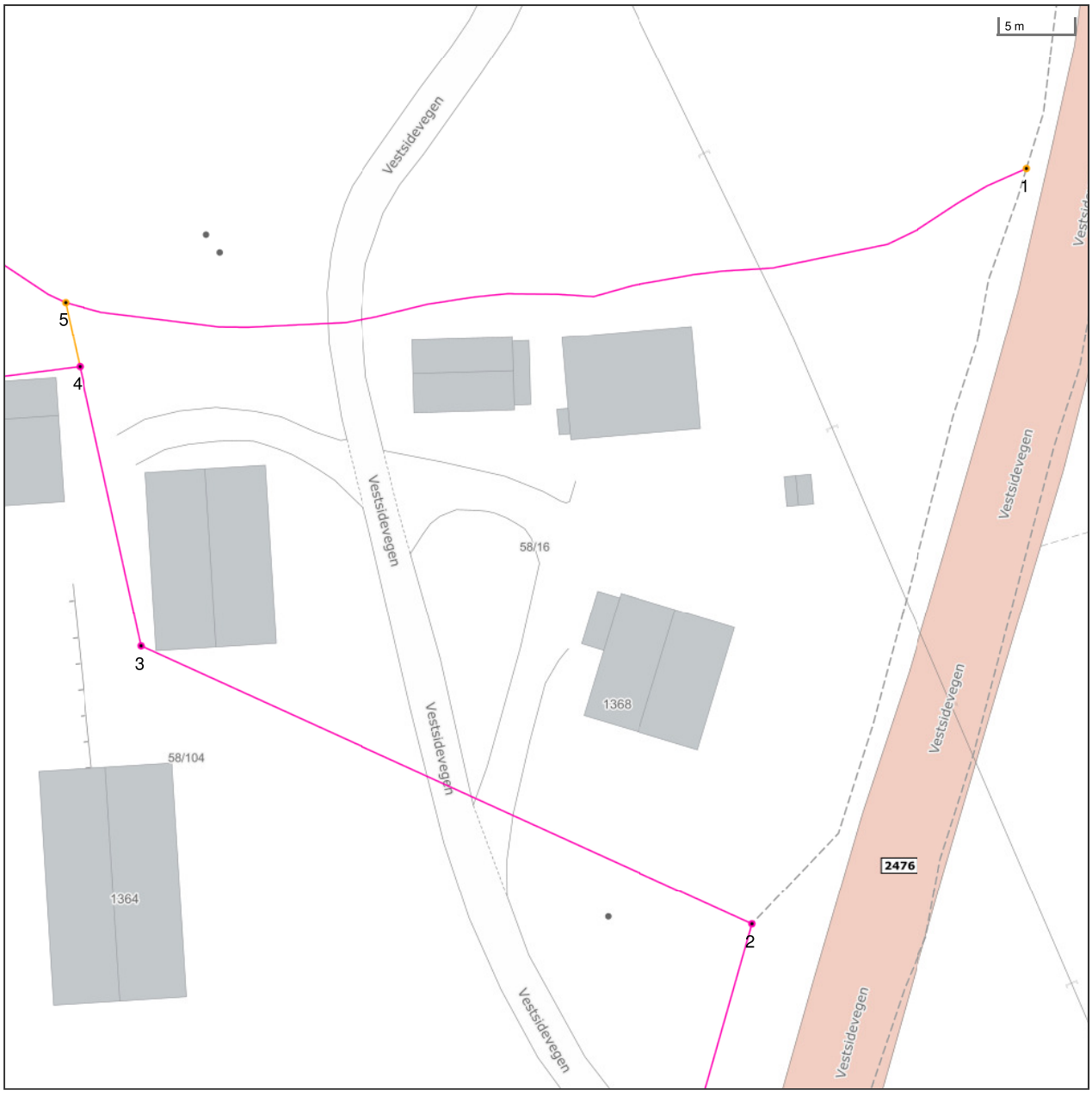
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Vestsidevegen 1368	-	58/16	-	-	-	-	-

Etasjer

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

Utskriftsdato: 26.11.2024

Eiendomskart for eiendom 3452 - 58/16//



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
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 830,70 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vegkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6772688,5	**Øst**	497549,63	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6772713,27	497574,13	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	66,02	
2	6772663,02	497555,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	54,34	
3	6772681,54	497515,14	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	44,69	
4	6772700,12	497511,05	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	19,02	
5	6772704,42	497510,1	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,40	

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Vidar Nilssen <Vidar.Nilssen@valdresbrannvesen.no>
Sendt: tirsdag 12. november 2024 16:23
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: VS: Rekvisisjon opplysninger om fyringsanlegg - Vestsidevegen 1368

Hei.

Når det gjelder Vestsidevegen 1368, har Valdres brann og redningstjeneste ikke informasjon fra før 01.01.2018, det er det Vestre Slidre kommune som har.
Fra 01.01.2018 – 31.12.2021 har det vært registrert fritak på adressen, vi har selv om dette varslet feiing 29/6-20, 1/6-21, 19/10-22, 14/11-22, 28/11-22 med purringer og ingen respons.
Vi har derfor ingen data om tilsyn eller feiing på objektet.

På Vestsidevegen 1364, er siste feiing utført 01.12.2022, uten feil og mangler.

Med hilsen
Valdres brann og redningstjeneste IKS

Vidar Nilssen
Avd. leder forebyggende - varabrannsjef

Tlf 901 76 584
Web: www.valdresbrannvesen.no
E-post vidar.nilssen@valdresbrannvesen.no

Fra: Laila Lien Østgård <Laila.Lien.Ostgard@valdresbrannvesen.no>
Sendt: tirsdag 12. november 2024 15:35
Til: Vidar Nilssen <Vidar.Nilssen@valdresbrannvesen.no>
Emne: VS: Rekvisisjon opplysninger om fyringsanlegg - Vestsidevegen 1368

Kan du se på denne? 😊
-Laila

Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: tirsdag 12. november 2024 14:28
Til: Laila Lien Østgård <Laila.Lien.Ostgard@valdresbrannvesen.no>
Emne: Rekvisisjon opplysninger om fyringsanlegg - Vestsidevegen 1368

Hei.
Vi har for salg Vestsidevegen 1364 og 1368.

Skatteetaten

Dato
12.11.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3452 VESTRE SLIDRE

Gnr 58 Bnr 104 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Vestsidevegen 1364, 2960 RØN

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 336 480
Som sekundærbolig:	kr 1 278 624

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten

Dato
12.11.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3452 VESTRE SLIDRE

Gnr 58 Bnr 16 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Vestsidevegen 1368, 2960 RØN

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 125 000
Som sekundærbolig:	kr 475 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Sendt: onsdag 13. november 2024 09:08
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: SV: Vestsidevegen 1364 og 1368

Hei

På Vestsidevegen 1364 er det registrert en 4 m3 slamavskiller. Tømmes annet hvert år med avvanningsbil. Sist tømt 23.09.2023.

På Vestsidevegen 1368 er det registrert en 2 m3 slamavskiller. Tømmes annet hvert år med avvanningsbil. Sist tømt 15.09.2023.

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: tirsdag 12. november 2024 14:16
Til: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Emne: Vestsidevegen 1364 og 1368

Hei.

Vårt firma har for salg Vestsidevegen 1364 og 1368 i Vestre Slidre kommune, tilhørende Øivind Olav Dokken's d/bo

Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget på begge eiendommer:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

På forhånd takk og ha en fin dag!

Vennlig hilsen

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Espen Sørlie <espen.sorlie@griug.no>
Sendt: torsdag 14. november 2024 08:26
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Kopi: John Nilssen
Emne: SV: Rekvisisjon info e-verk - Vestsidevegen 1364 og Vestsidevegen 1368

Hei.

Vestsidevegen 1364 sist kontrollert i 2011. Tilsynet ble avsluttet uten avvik.
Forventet årsforbruk 11000 kWh

Vestsidevegen 1368 sist kontrollert i 2011. Tilsynet ble avsluttet uten avvik.
Forventet årsforbruk 8500kWh

Vennlig hilsen
Espen Sørlie
Driftsleder/Fagansvarlig DLE
+47 992 87 112

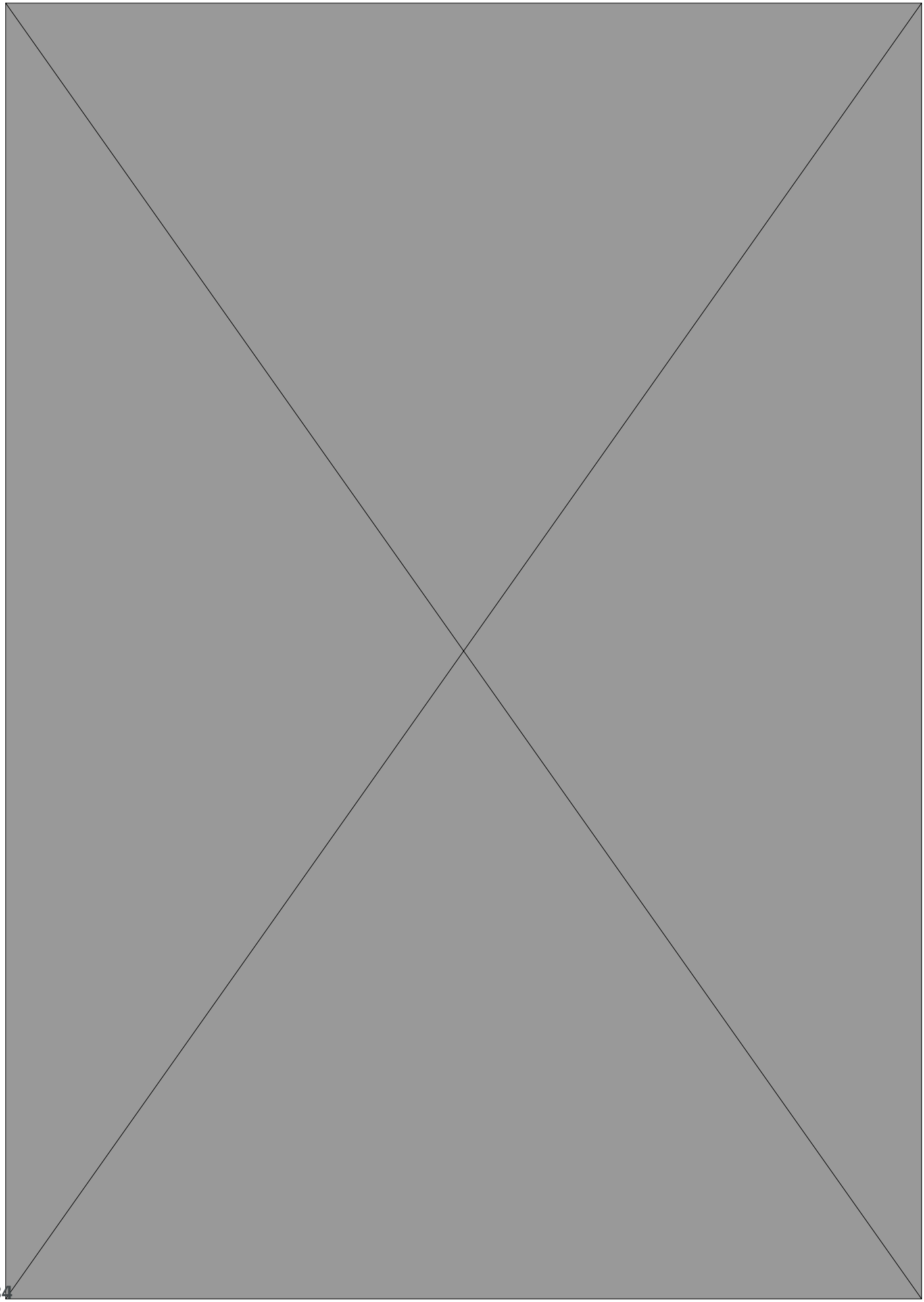
GRIUG
-ditt nettselskap

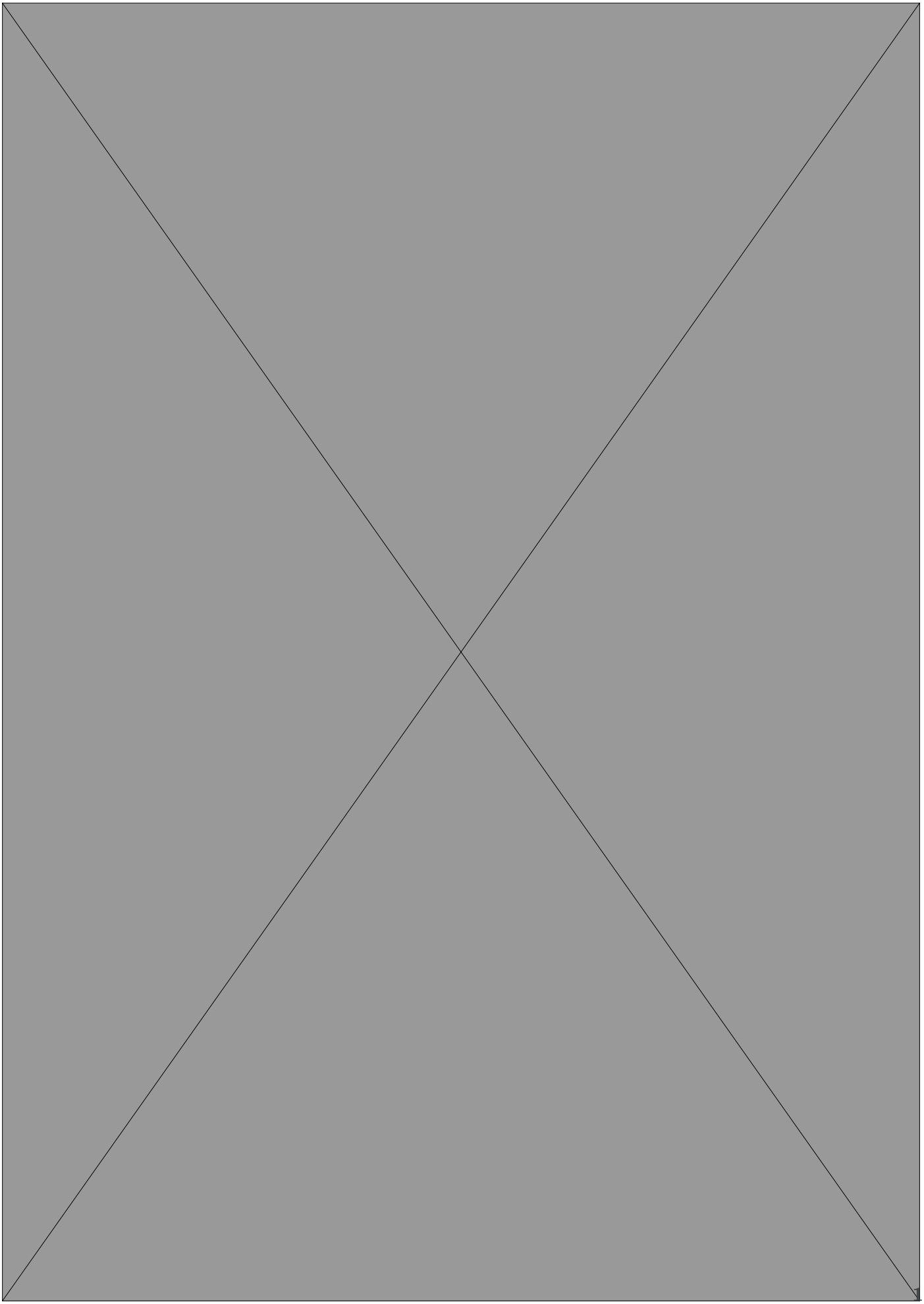
Fra: Griug Post <post@griug.no>
Sendt: tirsdag 12. november 2024 11:10
Til: Espen Sørlie <espen.sorlie@griug.no>
Emne: VS: Rekvisisjon info e-verk - Vestsidevegen 1364 og Vestsidevegen 1368

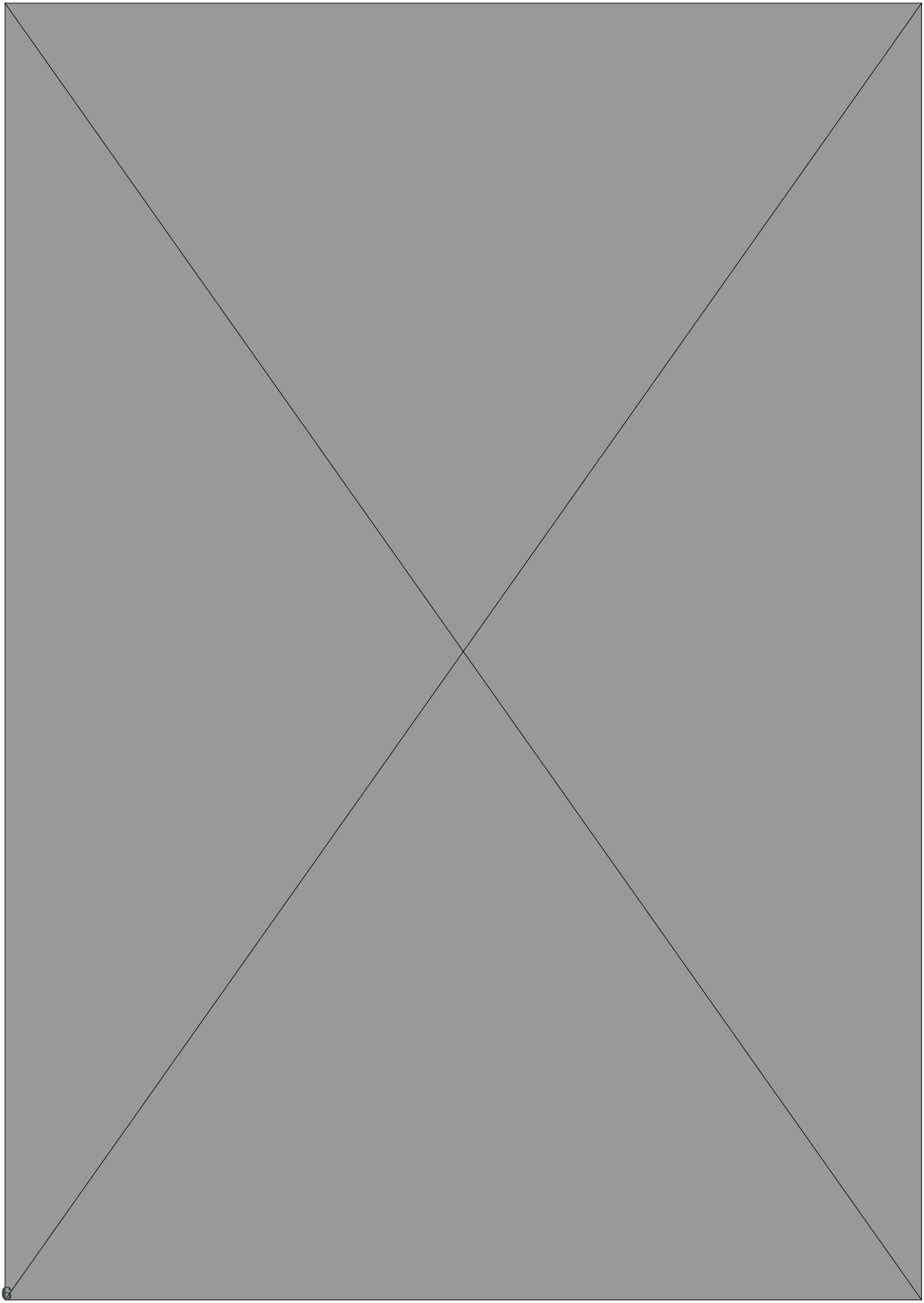
Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: tirsdag 12. november 2024 10:44
Til: Griug Post <post@griug.no>
Kopi: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - Vestsidevegen 1364 og Vestsidevegen 1368

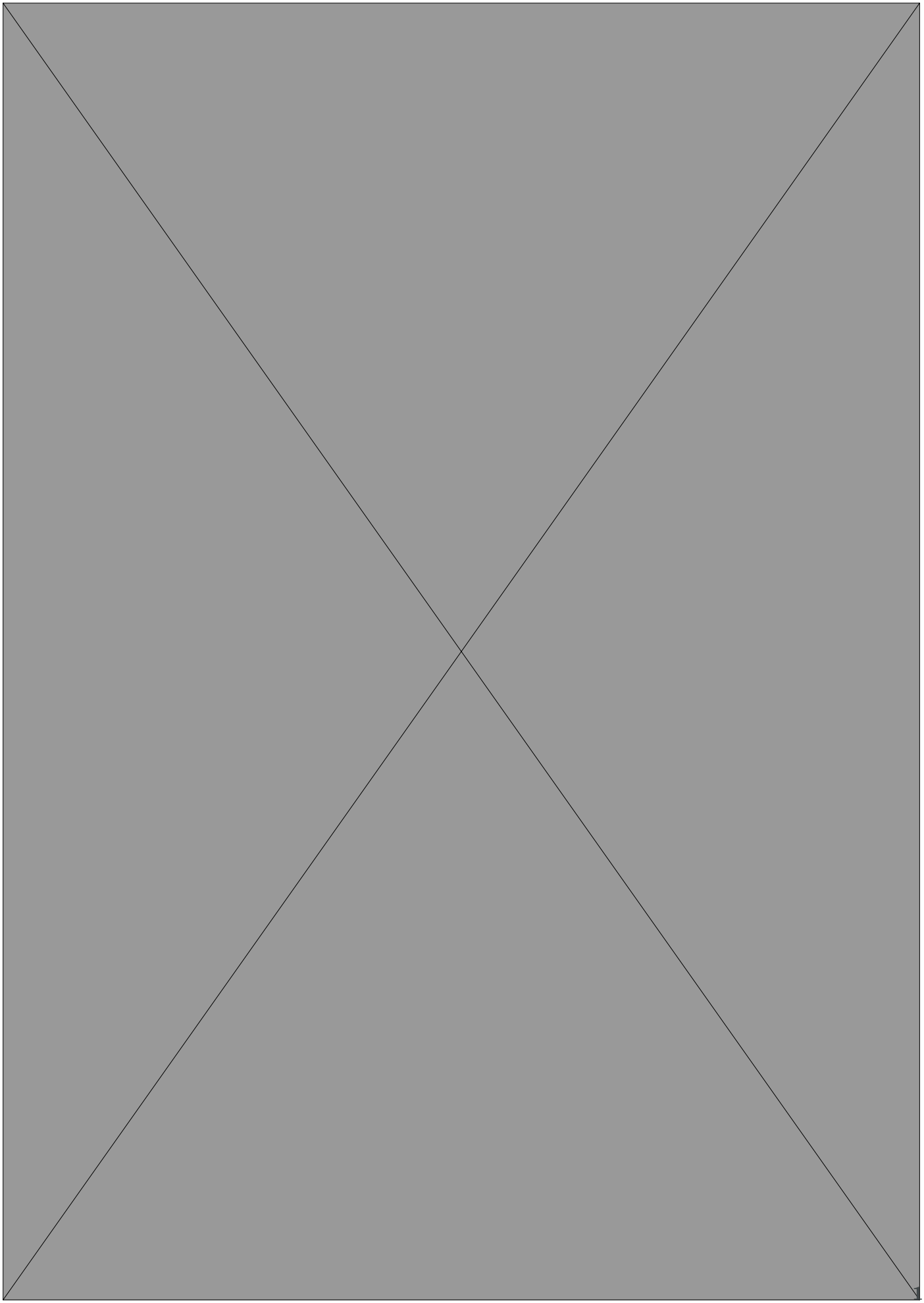
Hei.
Ser at John har en velfortjent ferie, og lurer på om noen av dere andre kan gi meg opplysninger om el-anlegg på Vestsidevegen 1364 og Vestsidevegen 1368?

På forhånd takk!









Dagbok nr. 4025 1979. 30/8
Valdres sorenskriverembete

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Man- dag, den 4. juni 1979 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Hamre g.-nr. 58 br.-nr. 1 av skyld mark 5,55 i Vestre Slidre kommune. Forretningen er forlangt av Trygve Rogn Hamre

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Alle.

Ved forretningen møtte:
Av partene:[3]) Kjøper og selger.

02. 07. 79
3879

Av naboer:[3]) Nils L. Dokken på vegne av faren Lars Dokken.
Mennene valte til formann Eivind Hamre.
Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal:* Dyrket jord - dekar, natulig eng og kulturbeite - dekar, produktiv skog - dekar, annet areal 1,5 dekar. I alt 1,5 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])

Den fradelte parsell ligger ca. 3/4 km nordvest for husa på Hamre, på vestsiden av Vestsidevegen, inntil boligtomten Fosslund, gnr. 58, bnr. 16 tilhørende Lars Dokken.

En tok utgangspunkt i nordøstre hjørne av parsellen,

---

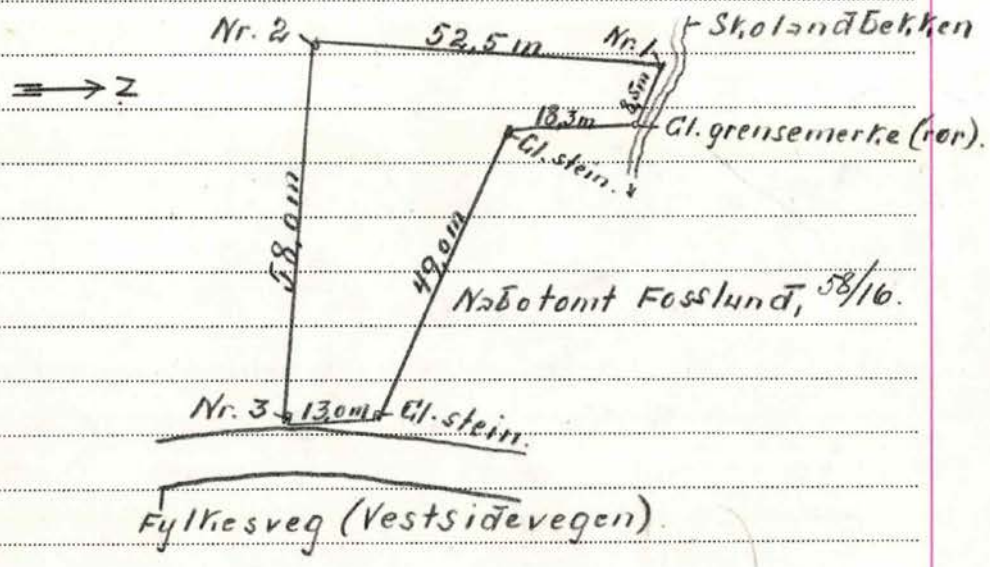
[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

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

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

ved gammel merkestein for nabotomten Fosslund. Herfra følger grensen skiftet med nevnte tomt 49,- meter i nordvestlig retning til før nedsatt merkestein, videre herfra, også i samme eiendomsgrense, 18,3 m. nordlig til gammelt grensemerke (nedslått jernrør) ca. o,5 m. fra kanten av Skolandbekken. Derfra går grensen 8,5 m. nordvestlig til merkestein nr. 1 som ble nedsatt ca. 2,5 m. sør for bekkekanten. Fra denne stein går grensen 52,5 m. sørover til merkestein nr. 2, videre herfra 58,- m. østover til merkestein nr. 3, i kanten av Vestsidevegen, og til sist følger så grensen langs vegkanten 13,- m. nordover, tilbake til utgangspunktet.



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

Ja.

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

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

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[4])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 1 øre, uten fradrag.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 5,55.

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, annet areal .....

dekar. I alt ..... dekar.

02. 07. 79

De fraskilte del er gitt bruksnavn[5]) Sandtun

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen.

Øyvind Dokken, Lilloe Olsen 16, Oslo 4.

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

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

Vi har bestemt at Trygve Rogn Hamre skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

[1]) Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
[2]) Jfr. § 54 (jordlova).
[3]) Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseiendom.
[4]) Det som ikke passer strykes over.
[5]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke

Går til Vestre Slidre jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Sak 40/79:

Vedtak: Jordstyret tilrår samrøystes vedkomande frådeling.

VESTRE SLIDRE JORDSTYRE

Slidre den 28/6 1979

formann. sekretær.

Går til Oppland landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

OPPLAND FYLKESLANDBRUKSSTYRE SAMTYKKER I DELINGEN DEN 23/1 1979, sak 39/1979

ETTER FULLMAKT:
Turid Hovsæter

den 19

formann.

fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 58 b.nr. 104

Dagbok nr. 4026 1979. 30/8.
Valdres sorenskriverembete

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

Skjøte

Dokumentavgift kr. 220,-

Undertegnede: TRYGVE ROGN, HAMRE
2960 RØN

født: 19.04.44 Personnummer: [redacted]

skjøter og overdrar herved til
ØYVIND OLAV DOKKEN,
2960 RØN

født: 21.09.41 Personnummer: [redacted]

min/vår eiendom:

g.nr. 58 b.nr.[1] 104

matr. nr. til gate/vei[1]

i: Vestre Slidre kommune.

Kjøpesummen kr. 11.000,-

er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser [2]

Pantheftelser som kviler på gnr. 58/1 skal ikkje gjelde den fråskilde tomta.

Jeg er ugift [3]
Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet erhvervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

Slidre den 10. august 1979

Trygve Rogn Hamre
Utstederens underskrift.

personn [redacted]

Vi/jeg bekrefter at: TRYGVE ROGN HAMRE
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Slidre den 12. aug 1979

Odd Kolbjørnshus
Navn

Turid Kolbjørnshus
Navn

Født: 19.3.1946 Født: 8-7-1946

Som gift med skjøteutstederen samtykker jeg i skjøtningen.

Bente Rogn, Hamre

180547 [redacted]

personnr.

Vi/jeg bekrefter at foranstående samtykkeerklæring er undertegnet av eller vedkjent seg sin underskrift på foranstående samtykkeerklæring i mitt/vårt nærvær og at vedkommende er over 20 år. Jeg/vi er bosatt i Norge og er over 20 år.

Slidre den 12 august 1979

Odd Kollbjørnshus
Født: 19.3.1940
Adresse 2960 Røn

Turid Kollbjørnshus
Født: 8-2-1946
Adresse 2960 Røn

For denne solgte boligtomten, frafaller jeg hermed panterett.
Vestre Slidre den 14 aug. 1979.
Lars Rognhaugen.

1. Fyll ut det som passer.
2. Det må fremgå hvor lenge en eventuell heftelse skal hvile på eiendommen. Klausul om forkjøpsrett må angi om forkjøpsretten skal falle bort hvis den ikke benyttes første gang det er anledning til det.
3. Stryk det som ikke passer. Ektefellens samtykke må innhentes selv om eiendommen er skjøteutstederens særeie såfremt den tjener til felles bolig eller erhvervsvirke er knyttet til den som anført,- medmindre ektepakt bestemmer noe annet.

Avtale.

Trygve Rogn, Hamre
2960 RØN

Vegen til tomta. Brukaren av gnr. 58/1 har fri rett til å bruke vegen gjennom Bremna - forbi tomta til Øyvind Dokken for naudsynt kjøring (Skogsdrift). Vegen kan også forlengast seinare. For gnr. 58/1 kan det i samråd med eigaren av ~~58/7~~ den utskilde tomta gjerast avtale om å bruke plassen mellom vegen gjennom Bremna og fylkesvegen for tømmerlunning.

Vassanlegget. I den utstrekning det er tilstrekkeleg med vatn har Øyvind Dokken og Nils Dokken fri rett til bruk av vatn frå det samla vassanlegget ein har laga.
Kjelda tilhøyrer gnr. 58/1, og vatn frå denne kan nyttast av gnr 58/1 for eventuelt behov.

Gjerdehald. Det påligg eigaren av den fråskilde tomta å halde naudsynt gjerde kring tomta. (Sør og oversida).

Rettar. Øyvind Dokken har for sin del rett til å ha båt ved Skoland.
Brukaren av 58/1 står fritt m.o.t. driftsmåte i Bremna og på Skoland.

Forkjøpsrett. Dersom tomta m/hus nokor gong skal seljast ut av Øyvind's næraste slekt, har eigaren av gnr. 58/1 forkjøpsrett.
Forkjøpsretten står ved lag sjølv om den ikkje vert brukta kvarkje gong det er høve til det. Likevel gjeld då ikkje forkjøpsretten om Øyvind O. Dokken er kjøpar ved seinare sal av den fråskilde tomta.

Nr. 1653 a.
SEIA & STENERSEN A/L OSLO
12—35.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboken.

Dagbok nr. 1448 1941 24/9
Valdres sorenskriveri

Skylddelingsforretning

i henhold til lov om Småbruks og Boliglån m. v. av 23. juli 1915.

Lørdag, den 7 oktober 1939 holdt det i loven omhandlede arbeidsutvalg skylddelingsforretning over gården Hamre g.nr. 58 br.nr. 1 av skyld mark 5.66 i Ø Slidre herred. Forretningen er forlangt av Lars Røgn Hamre

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Av utvalgets medlemmer har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Alle

Ved forretningen møtte:[3]) Köper å selger, samt undertegnede Tilstötende naboer fant mann det unödig å varsle

Som formann fungerte arbeidsnevndens formann hr. Ny Odegården

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse.**[4])

Den fradelte parsel har en utstrekning av ca 2½ar og ligger på destiden av byggeveien og grenser inntil denne i en lengde av ca 19 m. herfra følger delet Skolandsbekken i en lengde av 60 m. til merkestein nr 1. herfra går delet mot syd 52 m til stein nr 3 herfra mot øst

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

[2]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt hverv som skjønnsmann samvittighetsfullt og efter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen oplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene efter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

47 m till stein nr 3 som er nedsatt ved
för nevnte dei

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? Ja

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Ja

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning? Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell. som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? Skal anvendes til byggetomt å anlegg av hage

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

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

kan benyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del blev bestemt til Mark 0.01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør Da 5.65

De fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Fosslund

Denne forretning er utført uten betaling i forbindelse med takstforretning over parsellen.

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.

[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Partene blev gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt, at K. J. Øldigården skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

K. J. Øldigården K. P. Dahlen Per Haugrud

Antatt til tinglysing 24/9 1944

Ole Aas

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. 58 br.nr. 16

Nabolagsprofil

Vestsidevegen 1364

Offentlig transport

Hamre — 9 min
Linje 305, 306 — 0.6 km

Skoler

Vestre Slidre skule (1-10 kl.) — 8 min
194 elever, 16 klasser — 5.9 km

Valdres vidaregåande skule — 32 min
547 elever — 29.1 km

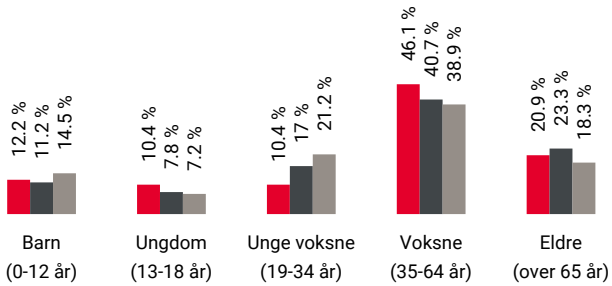
Aldersfordeling barn (0-18 år)

- 23% i barnehagealder
- 31% 6-12 år
- 23% 13-15 år
- 23% 16-18 år

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vik	116	65
Kommune: Vestre Slidre	2 111	1 251
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Slidre barnehage (1-5 år) — 10 min
39 barn — 6.3 km

Røn naturbarnehage (1-5 år) — 12 min
42 barn — 10.9 km

Ulnes barnehage (1-5 år) — 17 min
28 barn — 14.1 km

Dagligvare

Coop Prix Vestre Slidre — 8 min
Post i butikk, PostNord — 5.7 km

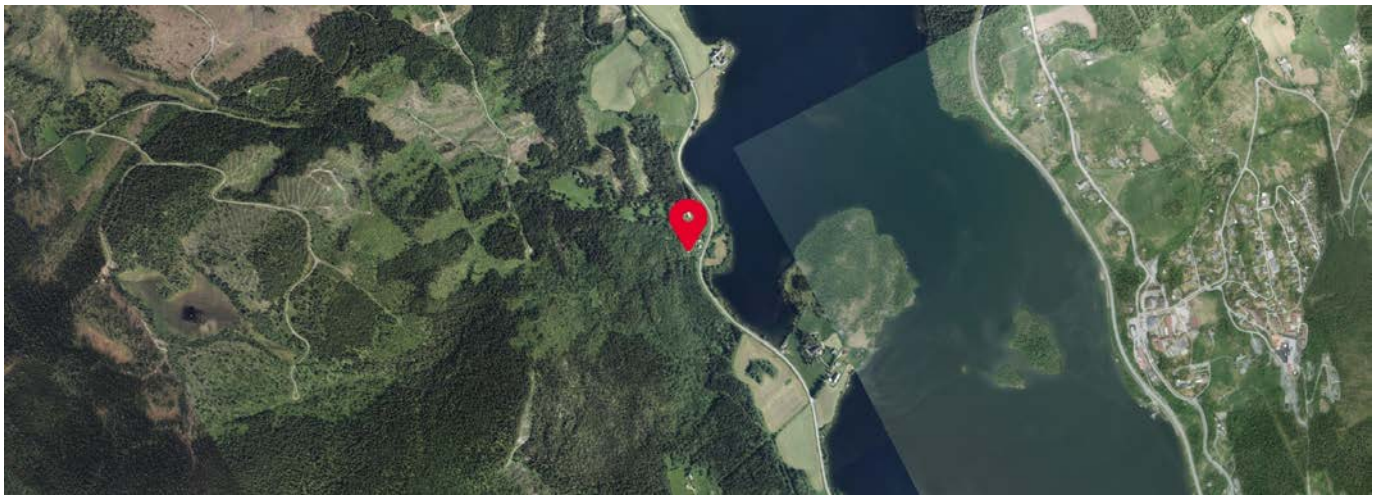
Kiwi Røn — 11 min
Post i butikk, PostNord — 9.8 km

Sport

Johmsborg ballplass — 3 min
Ballspill — 3.1 km

Jomsborg balløkke — 3 min
Ballspill — 3.1 km

Valdres Treningssenter — 26 min



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renovert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.


Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.
aktiv.
+
SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Vestsidevegen 1364 og 1368
2960 RØN

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linn Hamre

Telefon: 997 34 264
E-post: linn.hamre@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre