

aktiv.





Eiendomsmegler/Fagansvarlig MNEF

## Oddny Fystro

**Mobil** 909 99 481

**E-post** oddny.fystro@aktiv.no

### Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 850 000,-  
**Omkostn.:** Kr 47 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 897 490,-  
**Selger:** Vegar Haugrud  
Kari Follinglo-Haugrud

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1974  
**BRA-i/BRA Total** 57/98 kvm  
**Tomtstr.:** 4062.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 57, bnr. 15  
**Oppdragsnr.:** 1201240153

# Hyttetun med idyllisk beliggenhet i naturskjønne omgivelser!

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

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

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

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



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	59
Egenerklæring .....	85
Kommunal informasjon .....	90
Formuesverdi .....	123
Informasjon om el-anlegg .....	124
Energiattest .....	129
Info fra VKR .....	130
Grunnbok .....	131
Dagbok .....	133
Nabolagsprofil .....	135
Andre vedlegg .....	137
Budskjema .....	146

# Om Liastølvegen 64

## Om hytta

### Areal

BRA - i: 57 m<sup>2</sup>

BRA - e: 41 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 98 m<sup>2</sup>

TBA: 25 m<sup>2</sup>

### Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 m<sup>2</sup> Vindfang, stue, kjøkken, bad og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m<sup>2</sup> Terrasse.

### Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 41 m<sup>2</sup> Bod, utedo, stue/kjøkken, gang og ett soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører

denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

4062.7 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

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

Oppført et hundehus på oversiden på tomt i østlig retning, ansees med lav verdi og ikke nærmere kommentert. (ikke målbartareal pga skråtak/lav takhøyde og gulvareal er 5 kvm)

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

## Beliggenhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Adkomst**

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

**Bebyggelsen**

Hytte, anneks og uthus/hundehus.

**Bygningssakkyndig**

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte:

Byggeår: 1974

Tilbygg / modernisering:

2010: Modernisering: Skiftet vinduer

2014: Modernisering: Boret etter vann med grunnboring

Standard :

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

Vedlikehold :

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

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

Det er foretatt enkelte påkostninger senere årene med bla. påkostning av anneks.

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

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

#### UTVENDIG:

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

Fundamentert med ringmur av betong.

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

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

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekkingen er av asfalt-papp. Montert takrenner av stål ved inngang, ellers uten takrenner.

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

Hovedytterdør i staldør av tre, adkomst til vindfang.

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

#### INNVENDIG:

Gulv er belagt med lakkert heltregulv.

Vegger er bindingsverk kledd med trepanel.

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

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

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

Teglsteinspipe.

Montert vedovn i kjøkken med ubrennbar plate på gulv.

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

Innvendige dører av malt heltre.

#### Anneks:

Byggeår: 1974

#### Tilbygg / modernisering:

Modernisering Foretatt tiltak i senere år:

- Overbygd inngangsparti



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

Standard :

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

Vedlikehold :

Bygget er vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Beskrivelse

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

Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon med takstoler, tekket med tretak og montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Fundamentert med grunnmur av betong.

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

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

Terrasseplating oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

Innvendig lakkert heltregulv, trepanel på vegger og himling.

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

Plassbygd seng på soverom.

Oppvarming med strøm og vedfyring.

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

Elektrisk oppvarming med panelovn.

Naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegg.

Biotoalett med utedo og tank med tømning utvendig.

Vedlikehold, mangler:

Slitasje på vinduer og råte i vannbrett med glippe mot vindu, må påregnes utskifting.

Skjevheter i bygning.

Slitasje på yttervegger.

Sprekk i mur.

Åpning mot isolasjon i gulvkonstruksjon, synlig aktivitet av mus/skadedyr.

### **Verditakst**

Kr 1 950 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

- Pkt. 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Det har vært noe fukt på oversiden av hytta som har presset på, dette har ført til at det har vært fuktig i kjeller.

- Pkt. 7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks.

dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Litt sprekkdannelse i pipe. Feier har vært der 17/11-24 og alt er ok.

- Pkt. 8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Det er sprekker i grunnmur og skjevhet i gulv grunnet setningsskader.

- Pkt. 9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Det er nok mus, men har ikke hatt det inne.

- Pkt. 12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Kontroll av el-anlegg.

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

Se også vedlagte egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Hytte:

Vindfang, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Terrasse.

Anneks:

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

Terrasse.

Uthus/hundehus.

### **Standard**

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

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

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

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

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

Stua har god plass til koselig sofakrok og et stort spisebord som begge gir en fin ramme for hyggelige måltider og andre familieaktiviteter. Den rausta himlingen med fine tømmeråser gir stua en god og luftig romfølelse, og du kan nyte kalde vinterdager

foran peisen. I stuedelen er det store vinduer, noe som gir optimal utnyttelse av den flotte utsikten og de slipper inn godt med lys.

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

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

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

På tunet står det også et fint annekset og et lite uthus/hundehus.

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

Hovedrommet i annekset er stue og kjøkken i åpen løsning. En kombinert parafin/vedovn sørger for god varme og en hyggelig stemning i rommet. Kjøkkeninnredningen er i heltre med spiler i fronter og heltre benkeplate, kjøleskap, koketopp og ventilator.

I annekset er det ett soverom med plassbygd 1,20 seng.

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

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

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

Fritidsbolig:  
Utvendig:  
Taktekking, TG3

Taktekkingen er av asfaltpapp. 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 elde og slitasje, oppnådd sin forventet levetid og bør skiftes.

Vindskier er slitt, innslag av råte.

Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Må påregnes utskiftning.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Nedløp og beslag, TG2

Montert takrenner av stål ved inngang, ellers uten takrenner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er ikke etablert forkantbeslag eller takrenner utenom ved inngang, bør foretas etablering og bortledning av takvann. Manglende snøfanger i gangsoner.

Tiltak:

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
  - Stedvis bemerket glipper i lusing/musetetting der gjennomgang anbefales.
- Konstruksjon fra byggeår der etterisolering og etablering av lufting bør vurderes.

Tiltak:

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- (avvik i kostnadsestimat kan forekomme)

Kostnadsestimat : Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltakkonstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fra luke i himling fra soverom ble deler av konstruksjon inpisert, bemerket at luke ikke er isolert og begrenset isolering av konstruksjon i sin helhet med begrenset lufting. Trolig vil kondens og isdannelse på konstruksjon forekomme da

konstruksjonen ikke er opprinnelig oppført med strøm noe som kom i etterkant, strøm med oppvarming kan/vil føre til varme i hytta stabilt over lengere perioder noe som forårsaker at null-punktet i konstruksjonen flytter seg ut i konstruksjon og kondensering av takkonstruksjonen vil oppstå. Synlig fuktskjolder på enkelte sperrer er registrert. Tiltak av konstruksjonen bør tas likt med taktekkning. Spor etter mus/skadedyr, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner) Skjevheter i takkonstruksjonen, årsakssammenheng med setningsskader fra fundamentering.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Dører, TG2

Hovedytterdør i staldør av tre, adkomst til vindfang.

Vurdering av avvik:

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

- Ytterdør har riper/slitasje på dørblad. Utettheter med skjevheter i overgang dørblad/karm. Noe løs i låsemekanismen.

Andre tiltak:

- Bør foretas tiltak.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vedlikeholdsbehov av terrassegulv.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig:

Overflater, TG2

Gulv er belagt med lakkert heltregulv. Vegger er bindingsverk kledd med trepanel.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Slitasje på overflater, forventet levetid er oppmot oppbrukt og utskifting/oppgradering av overflater/bygningsdeler bør vurderes selv om bygningsdel fungerer. (ikke medtatt utskifting av alle gulv/vegger i kostnadsestimat og ved ytterligere utskifting vil dette overstige estimat) Skjevheter i bygning som er grunnforhold/fundamentering som forplanter seg videre i bygning da det er registrert skjevheter i gulv/vegger/tak,

bemerket stedvis glipper mellom gulv/gulvlist følgeskade av setning i bygning.

Oppretting bør vurderes.

Tiltak:

- Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

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

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak:

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

- Medtatt fiktiv kostnad, da det er medtatt kostnad under punkt kryprom der utbedring med oppretting er medtatt.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

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 moderat til lave 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. Montert vedovn i kjøkken med ubrennbar plate på gulv. Åpen plassmurt peis med malt pusset utførelse og murstein plassert i stue, bakvegg/grue i støpejern. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Opplyst om foretatt tilsyn og feiing sist i 23.08.2024.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Manglende plate på gulv under peis i stue, da avstand grue til brennbart materiale på peis er for kort ihenhold til krav.

Tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

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

#### Krypkjeller, TG3

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er registrert symptomer på og er mistanke om skader på konstruksjoner i krypkjelleren.
- Fra luke i gulv på kjøkken ble det registrert manglende stubbeloft og åpen isolasjon i lukeområde, synlig lå deler av isolasjon og stubbeloft nede på terreng der det var fukt i konstruksjonen. Anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak der avvik i omfang kan avdekkes. Som følge av skjevheter i gulvkonstruksjon bør gulvkonstruksjon i sin helhet renoveres. Under befaring ble det registrert mus/skadedyr i konstruksjonen og trolig skader i gulvkonstruksjon der øvrige konstruksjoner i bygning bør foretas. Krypkjeller er generelt en risikokonstruksjon fordi det er utsatt for fuktpåkjønning fra grunn og terreng.

Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

#### Innvendige dører, TG2

Innvendige dører av malt heltre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Skjevheter i dører der disse er høvlet og justert som følge av skjevheter i bygning, glipper mellom dørblad/karm er registrert.

Tiltak:

Våtrom:

Bad

#### Generell, TG3

Bad har gulvbelegg med oppbrett mot vegg, vegger og himling er kledd med trepanel.

Montert dusjkabinett, klosett, servant og opplegg til vaskemaskin.

Baderomsinnredning i folierte plater med underskaps med benkeplate i eik og overskap i folierte plater med speil. Baderom er teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet. På bakgrunn av tilstand, levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt. Følgende avvik er registrert i rommet: - Forventet levetid på evt. tettesjikt i våtsoner. - Manglende tettesjikt på vegger. - Dette er registrert flatt/begrenset fall på gulv, avløp kabinett er ført rett til avløp. - Utetthet i tettesjikt på gulv. - Ikke tilstrekkelig ventilering. Vvs-utstyr er skiftet og bemerket restlevetid (tg1), må hensyntas bemerkede avvik på bad og ved videre bruk må hensyntas med forsiktighet. (ansees ikke som høye fuktbelastning da det er

fritidsbolig og montert dusjkabinett)

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

Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

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

Tekniske installasjoner:

Elektrisk anlegg, TG2

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

Foretatt elkontroll i 2017.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Det ble installert 2005 og ble supplert litt i 2014

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja. Vestre Slidre EI-installasjon AS.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja  
Eksisterer det samsvarserklæring? Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Ja. Rapport fra 2017 som er godkjent.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

8. 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



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

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

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

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

Branntekniske forhold, TG3

Montert røykvarsler, men ikke slukkeutstyr.

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

2. Er det skader på røykvarslere? Nei

3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Nei

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold:

Grunnmur og fundamenter, TG3

Fundamentert med ringmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.
- Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta.

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Terrengforhold, TG3

Tomt i skrående terreng med gress rundt hytte, ellers naturtomt beliggende fjellterreng

ved spredt lauv/barskog ca 950 m.o.h.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimert : 10 000 - 50 000

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Hytta selges delvis møblert. Følgende gjenstander skal stå igjen:

Hovedhytte:

- Kjøøl/frys
- Komfyr
- Platetopp
- Vaskemaskin
- Klesskap soverom 1
- Hylle vegg soverom 1
- Undermadrasser
- Hylle soverom 2
- Spisebord
- Stoler til spisebord blir byttet med tilhørende stoler
- Sofa grønn 2 + 3 seter
- Taklampe over spisebord
- Sort vegglampe stue
- Gardiner

Anneks:

- Undermadrasser
- Gardiner/persienner
- Lite kjøleskap under benk

Bod:

- Ved

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Parabol.

### **Parkering**

Parkering på eiendommen.

### **Diverse**

Utvasking:

Hovedhytte: Vil bli nedvasket med unntak av vinduer. Der vil det kun bli vasket innvendig, dette grunnet temperaturen ute.

Anneks: Det samme som på hovedhytte.

Bod: Her vil det bli feiet/støvsuget, dette grunnet temperatur ute.

Hundehus: Her vil det kun bli feiet/støvsuget.

Vedr. Brannforebygging:

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

Avvik og anmerkninger:

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

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

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](http://www.skisporet.no) for å finne oppdatert informasjon om løypenettet og kjøring av dette.

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

## Energi

### Oppvarming

Strøm og vedfyring.

### Info strømforbruk

Griug opplyser:

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

Se vedlegg i salgsoppgave.

Forbruk 2023: 4367 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 850 000

### Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2024:

Brannsyn, feiing: kr. 438,50

Renovasjon pr. år: kr. 2.157,50  
Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.173,-

Slamtømming 2023 kr. 3.535,-  
Slamtømming tett tank: Grunnsats pr tømming : kr. 1.405,- + Slamavskiller kr. 1.185,-  
pr. m3.  
Slamtømming slamavskiller: Grunnsats pr tømming : kr. 1.405,- + Slamavskiller kr.  
1.185,- pr. m3.

### **Info formuesverdi**

Kr. 335.975,- pr. 2022

### **Andre utgifter**

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:  
Bomavgift kr. 70,- pr tur (eller årskort)  
Pliktig velavgift kr. 1.500,-  
Brøyting ca. kr. 6.500,-

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 57, bruksnummer 15 i Vestre Slidre kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3452/57/15:  
08.11.1967 - Dokumentnr: 3845 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3452 Gnr:57 Bnr:1

01.07.2002 - Dokumentnr: 2805 - Målebrev

01.07.2002 - Dokumentnr: 2805 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2002 - Dokumentnr: 2806 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1685261 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0543 Gnr:57 Bnr:15

26.04.1968 - Dokumentnr: 1637 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:57 Bnr:1  
Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:57 Bnr:81  
Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:57 Bnr:82  
Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:57 Bnr:83  
Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:57 Bnr:84  
Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:57 Bnr:85  
Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:57 Bnr:86  
Bestemmelse om vannrett  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

Lovlighet ihht. tilstandsrapport:

Fritidsbolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

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

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

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

Anneks:

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

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst fra gruset helårsvei.

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. (foretatt i 2014, ikke kjent foretatt vannprøve)

Eiendommen har avløp fra nedgravd tett tank med slamavskiller.

VKR opplyser at det er registrert en tett tank på 3 m<sup>3</sup>, med en tømmefrekvens på annet hvert år, og en slamavskiller til gråvann på 1 m<sup>3</sup>, med tømmefrekvens hvert fjerde år.

Tett tank ble sist tømt 04.09.2023, og gråvannstank ble sist tømt 26.08.2021. Begge anlegg tømmes med slamsugebil.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner:

Id: 0543K004

Navn: Kommuneplan 2022-2030

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 24.02.2022

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

F%c3%b8resegner og retningslinjer.PDF

Delarealer

Delareal: 4 063 m

KPHensynsonenavn: H910\_52

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner:

Eiendommen ligger under reguleringsplan Frigstad.

Id: 0543R052

Navn: Frigstad

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 09.11.2006

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

Delarealer:

Delareal 43 m

Formål: Privat veie

Delareal: 4 020 m

Formål: Fritidsbebyggelse

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Moderat til lav forekomst av radon
- Verneskog mot fjell

### **Adgang til utleie**

Hytta har ikke egen utleiedel.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

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

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett 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**

1 850 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

46 250 (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))

---

47 490 (Omkostninger totalt)  
62 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
65 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 897 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
1 912 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
1 915 390 (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 47 490

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglernes vederlag**

Tilrettelegging kr. 14.900,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.400,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 20.900,- (visning per stk. kr. 2.990,-) samt provisjon 2,30 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

#### **Oppdragsansvarlig**

Oddny Fystro  
Eiendomsmegler/Fagansvarlig MNEF  
oddny.fystro@aktiv.no  
Tlf: 909 99 481

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

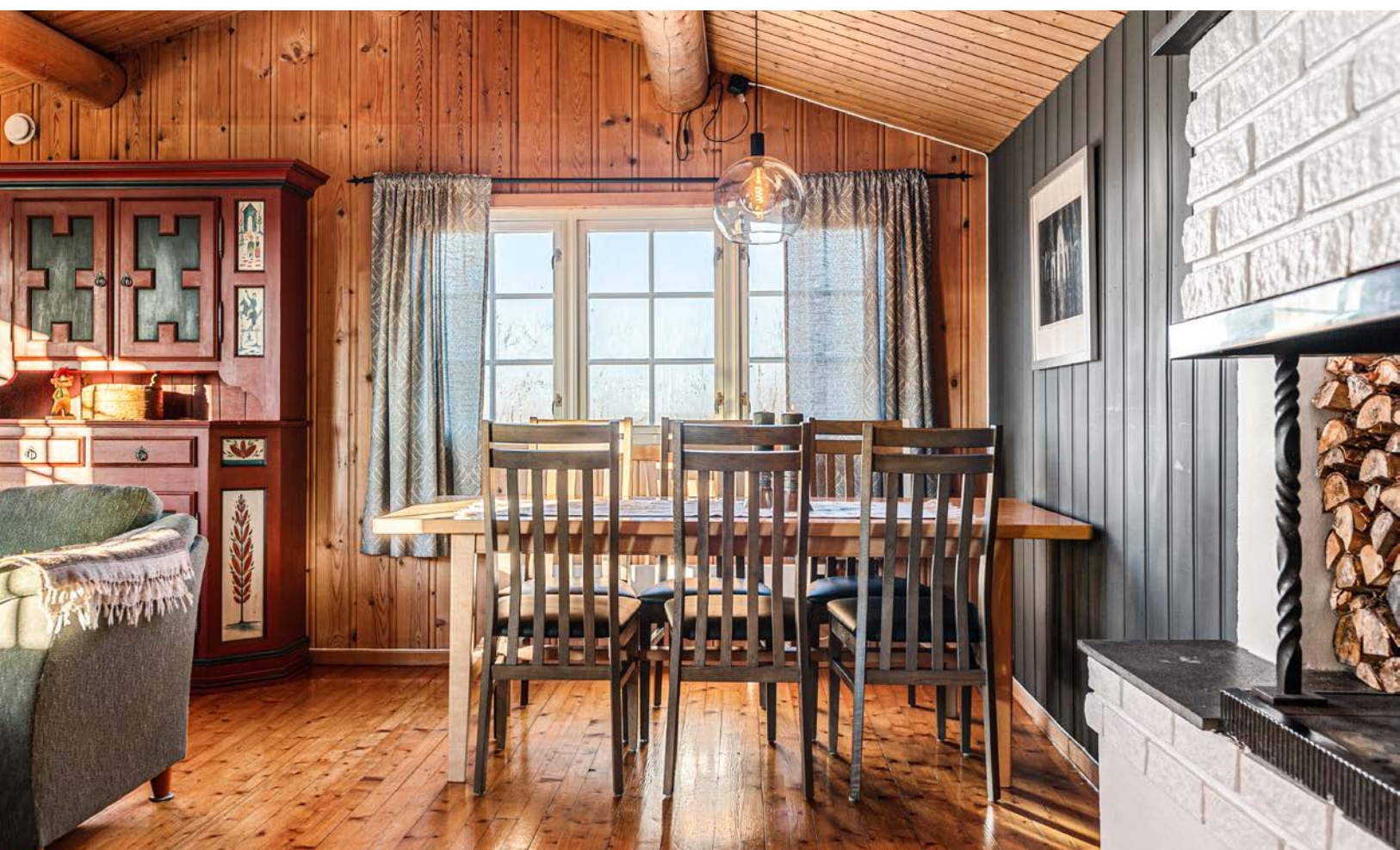
#### **Salgsoppgavedato**

30.11.2024









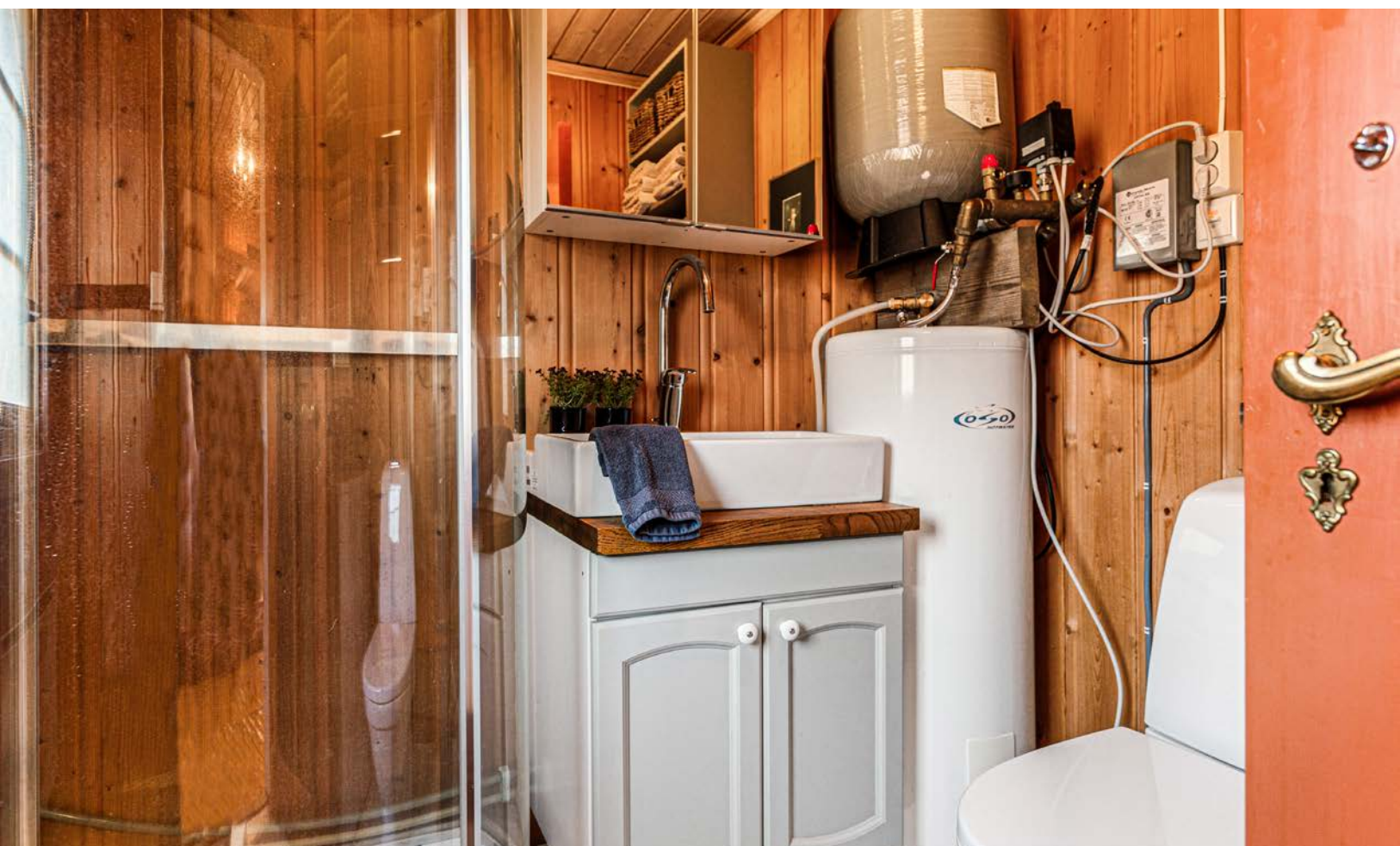


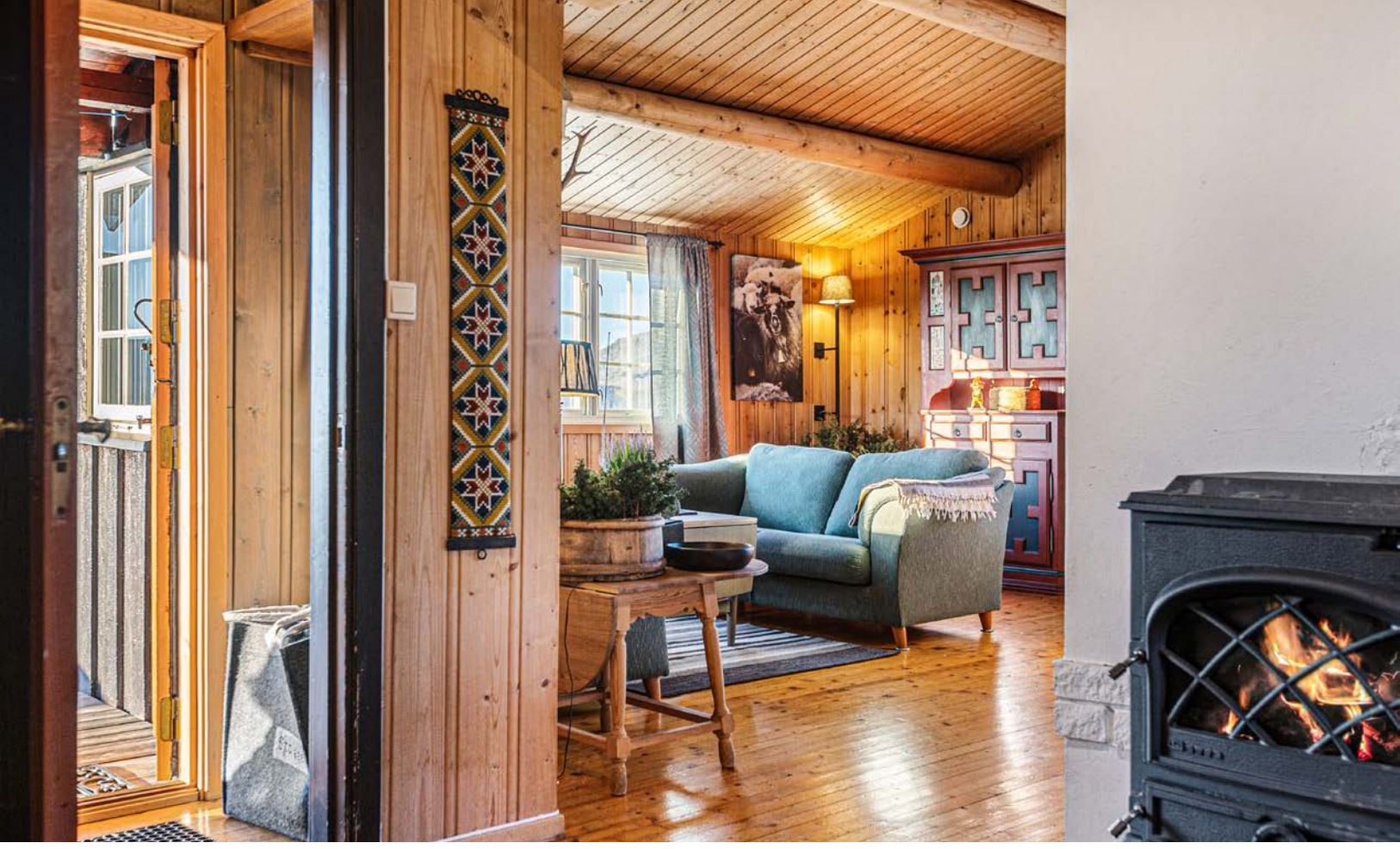














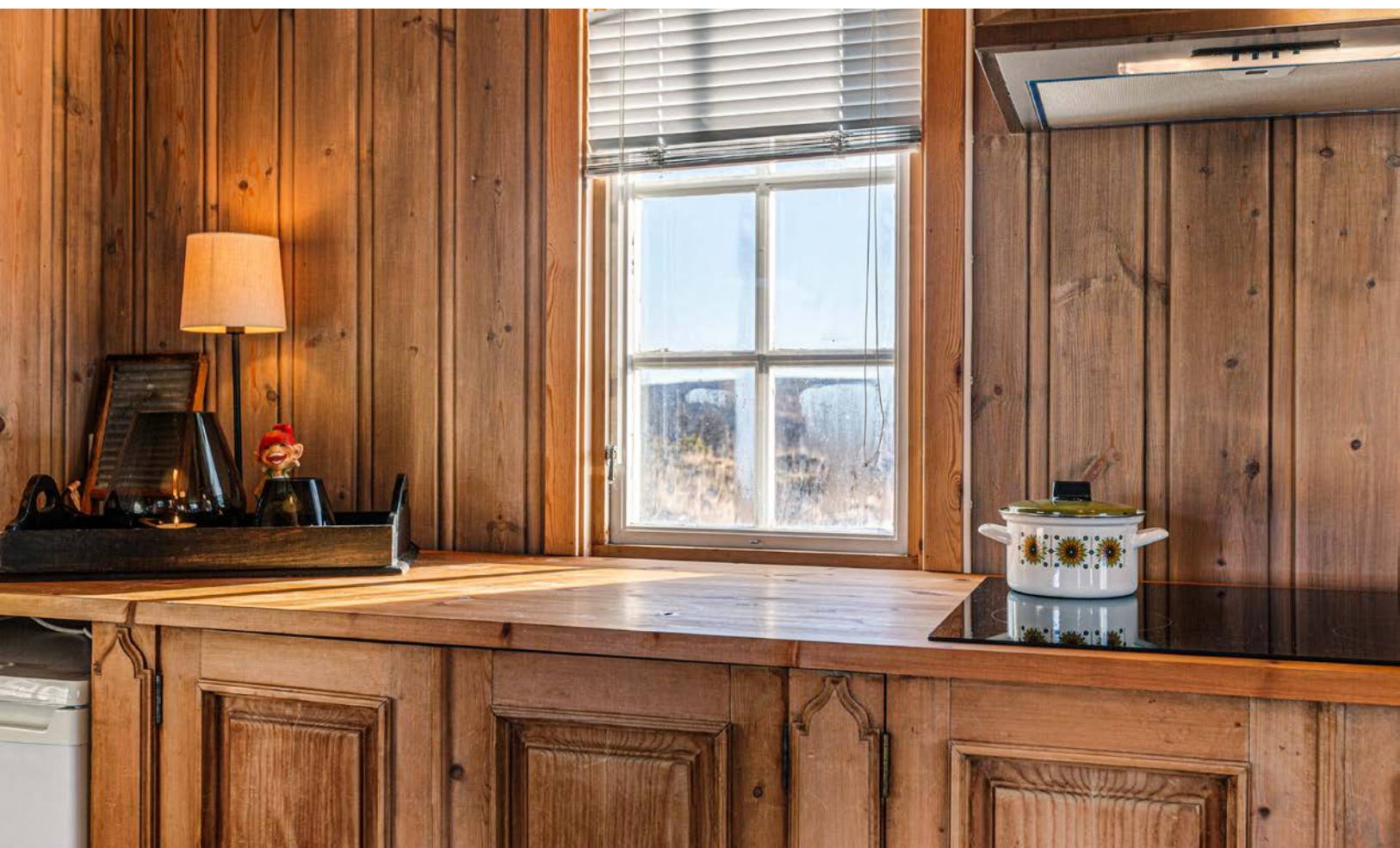
**aktiv**



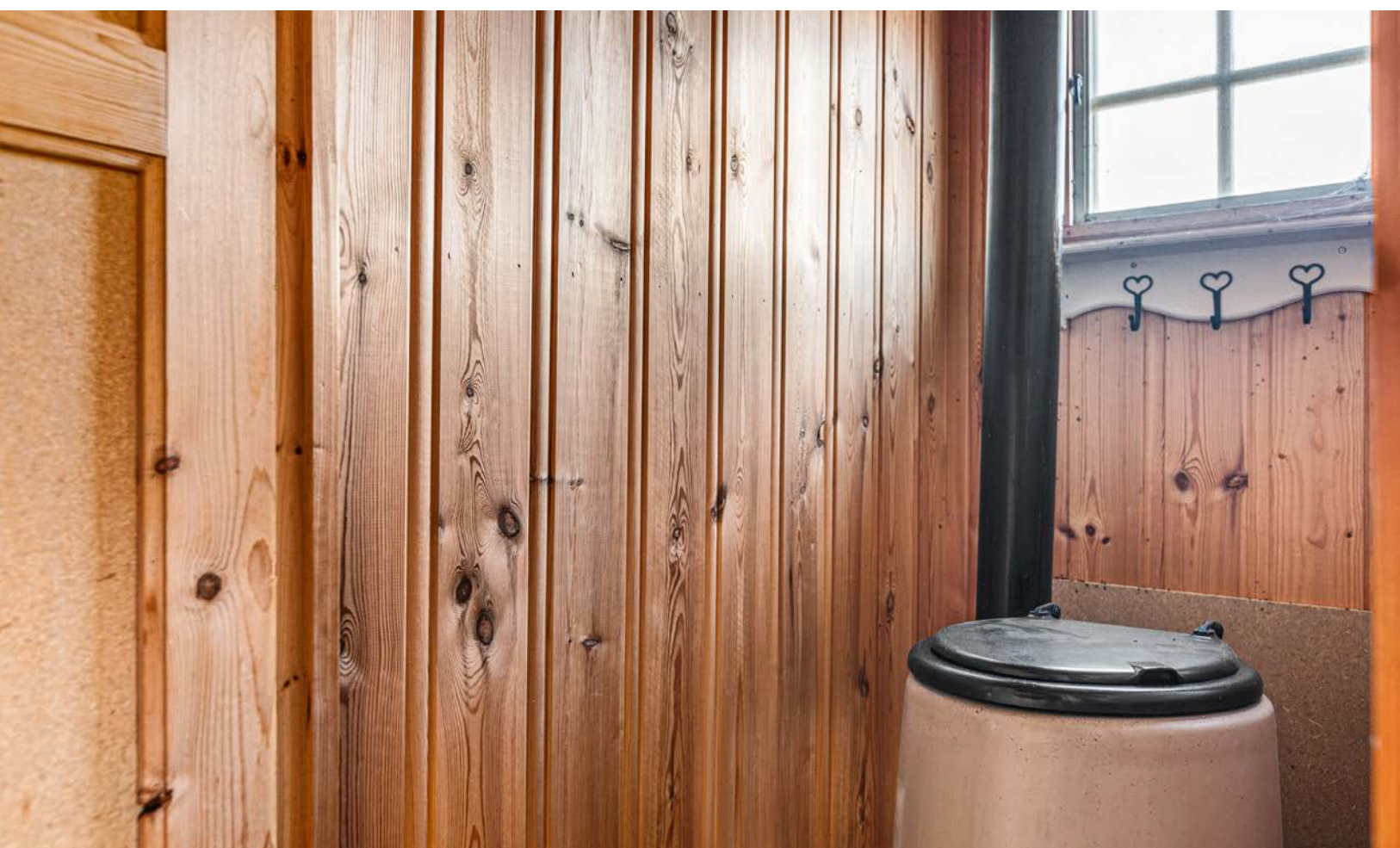














































# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Liastølvegen 64, 2967 LOMEN  
 VESTRE SLIDRE kommune  
 # gnr. 57, bnr. 15

## Markedsverdi

**1 950 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m<sup>2</sup> BRA-i: 57 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.11.2024

Rapportdato: 26.11.2024

Oppdragsnr.: 11138-1564

Referansenummer: BF1438

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2024481



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 tømrmestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

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



### Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

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

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

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

Det er foretatt enkelte påkostninger senere årene med bla. påkostning av anneks.

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

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

### Fritidsbolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert. Fundamentert med ringmur av betong. Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekkingen er av asfaltpapp. Montert takrenner av stål ved inngang, ellers uten takrenner.

Koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosler i ytre glass. (oppmyst om skiftet vinduer i 2010) Hovedytterdør i staldør av tre, adkomst til vindfang.

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

### INNVENDIG

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

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

Teglsteinspipe. Montert vedovn i kjøkken med ubrennbar plate på gulv. Åpen plassmurt peis med malt pusset utførelse og murstein plassert i stue, bakvegg/grue i støpejern.

Innvendige dører av malt heltre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad

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

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

Vvs-utstyr er skiftet og bemerket restlevetid (tg1), må hensyntas bemerkede avvik på bad og ved videre bruk må hensyntas med forsiktighet. (ansees ikke som høye fuktbelastning da det er fritidsbolig og montert dusjkabinett) Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i aldriingsmalt heltre med over- og underskap, heltre benkeplate og oppvaskum med kran av stål. Integreerte hvitevarer med komfyr, ventilator og koketopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast med åpen fordelerstamme.

Det er avløpsrør av plast. Hovedvannledning med stoppekran og varmekabel plassert i bad, samt montert trykktank med trykkmanometer. Varmtvannstanken er på ca. 100 liter fra 2013.

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Sikringskap med automatsikringer og fjernavleser er plassert i skap på soverom. Foretatt elk kontroll og tilstandsgrad er satt utifra denne kontrollen.

Montert røykvarsler, men ikke slukkeutstyr.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

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

Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon med takstoler, tekket med tretak og montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål. Fundamentert med grunnmur av betong.

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

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

Terrasseplating oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

Innvendig lakkert heltregulv, trepanel på vegger og himling.

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

Plassbygd seng på soverom.

Oppvarming med strøm og vedfyring.

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

Elektrisk oppvarming med panelovn.

Naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegg.

Biotoalett med utedo og tank med tømning utvendig.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	98 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	57 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 950 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 250 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

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

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

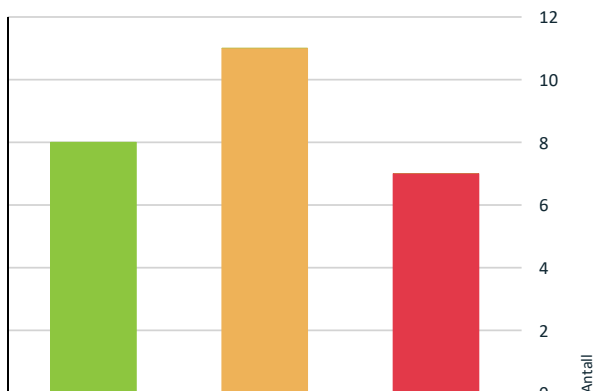
## Anneks

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger



# Sammendrag av boligens tilstand

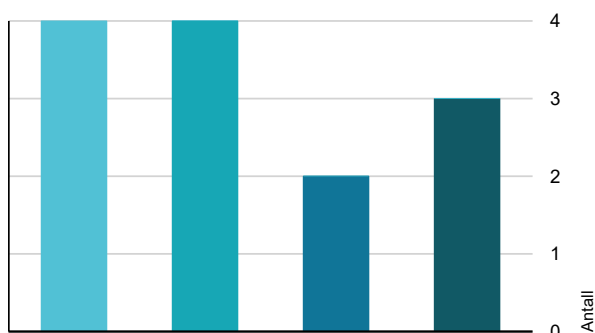
## Fordeling av tilstandsgrader



- 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 57/15 i Vestre Slidre kommune.

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1974

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, byggemeldt jmf byggetegning datert i 1969.

### Standard

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

### Vedlikehold

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

### Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Skiftet vinduer
2014	Modernisering	Boret etter vann med grunnboring

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av asfaltpapp. Taket er besikket 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 elde og slitasje, oppnådd sin forventet levetid og bør skiftes.

Vindskier er slitt, innslag av råte.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg.

Må påregnes utskifting.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Slitasje



Råte i vindskieende

### TG 2 Nedløp og beslag

Montert takrenner av stål ved inngang, ellers uten takrenner.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert forkantbeslag eller takrenner utenom ved inngang, bør foretas etablering og bortledning av takvann.

Manglende snøfanger i gangsoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Veggkonstruksjon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis bemerket glipper i lusing/musetetting der gjennomgang anbefales.

Konstruksjon fra byggeår der etterisolering og etablering av lufting bør vurderes.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

(avvik i kostnadsestimat kan forekomme)

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sprekkdannelse i enkelte bord

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon med sperrer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fra luke i himling fra soverom ble deler av konstruksjon inspisert, bemerket at luke ikke er isolert og begrenset isolering av konstruksjon i sin helhet med begrenset lufting. Trolig vil kondens og isdannelse på konstruksjon forekomme da konstruksjonen ikke er opprinnelig oppført med strøm noe som kom i etterkant, strøm med oppvarming kan/vil føre til varme i hytta stabilt over lengere perioder noe som forårsaker at nullpunktet i konstruksjonen flytter seg ut i konstruksjon og kondensering av takkonstruksjonen vil oppstå. Synlig fuktskjolder på enkelte sperrer er registrert.

Tiltak av konstruksjonen bør tas likt med taktekking.

Spor etter mus/skadedyr, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner)

Skjevheter i takkonstruksjonen, årsakssammenheng med setningsskader fra fundamentering.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG 1 Vinduer

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

## TG 2 Dører

Hovedytterdør i staldør av tre, adkomst til vindfang.

### Vurdering av avvik:

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

Ytterdør har riper/slitasje på dørblad. Utettheter med skjevheter i overgang dørblad/karm. Noe løst i låsemekanismen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør foretas tiltak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vedlikeholdsbehov av terrassegulv.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Vedlikeholdsbehov

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Gulv er belagt med lakkert heltregulv.

Vegger er bindingsverk kledd med trepanel.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på overflater, forventet levetid er oppmot oppbrukt og utskifting/oppgradering av overflater/bygningsdeler bør vurderes selv om bygningsdel fungerer. (ikke medtatt utskifting av alle gulv/vegger i kostnadsestimat og ved ytterligere utskifting vil dette overstige estimat) Skjevheter i bygning som er fra grunnforhold/fundamentering som forplanter seg videre i bygning da det er registrert skjevheter i gulv/vegger/tak, bemerket stedvis glipper mellom gulv/gulvlist følgeskade av setning i bygning. Oppretting bør vurderes.

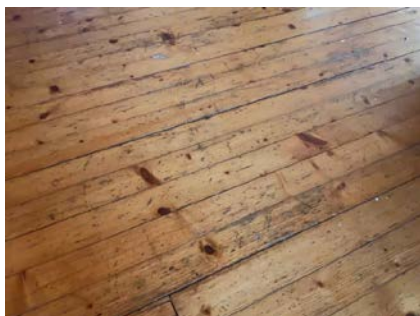
### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Må foretas tiltak for å lukke avvik.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Slitasje



Fuktskjolder stedvis i himling og rundt pipestamme, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag



Glipper mellom gulv/gulvlist

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

**Vurdering av avvik:**

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

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

**Konsekvens/tiltak**

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

Medtatt fiktiv kostnad, da det er medtatt kostnad under punkt kryprom der utbedring med oppretting er medtatt.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! 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 moderat til lave 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.

Montert vedovn i kjøkken med ubrennbar plate på gulv.

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

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

**Vurdering av avvik:**

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Manglende plate på gulv under peis i stue, da avstand grue til brennbart materiale på peis er for kort ihenhold til krav.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Andre tiltak:

Må foretas tiltak for å lukke avvik

# Tilstandsrapport



Manglende plate på gulv foran peis



Manglende plate på gulv ved sotluke



Røykrør og sotluke er plassert i lik høyde, høyde røykrør fra oven bør endres

## TG 3 Kryp Kjeller

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er registrert symptomer på og er mistanke om skader på konstruksjoner i krypkjelleren.

Fra luke i gulv på kjøkken ble det registrert manglende stubbeloft og åpen isolasjon i lukeområde, synlig lå deler av isolasjon og stubbeloft nede på terreng der det var fukt i konstruksjonen. Anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak der avvik i omfang kan avdekkes. Som følge av skjevheter i gulvkonstruksjon bør gulvkonstruksjon i sin helhet renoveres. Under befaring ble det registrert mus/skadedyr i konstruksjonen og trolig skader i gulvkonstruksjon der øvrige konstruksjoner i bygning bør foretas.

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

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Avvik i kryprom/gulvkonstruksjon

## TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av malt heltre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjevheter i dører der disse er høvlet og justert som følge av skjevheter i bygning, glipper mellom dørbord/karm er registrert

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Skjevheter

## VÅTROM

1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 1 TG 3 Generell

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

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

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

Følgende avvik er registrert i rommet:

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

Vvs-utstyr er skiftet og bemerket restlevetid (tg1), må hensyntas bemerkede avvik på bad og ved videre bruk må hensyntas med forsiktighet. (ansees ikke som høye fuktbelastning da det er fritidsbolig og montert dusjkabinett)

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i aldri-smalt heltre med over- og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Integreerte hvitevarer med komfy, ventilator og koketopp.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast med åpen fordelerstamme.

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.

### 1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### 1 TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

### 1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

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

### 1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter fra 2013.

### Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

### 1 TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

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

Foretatt elkontroll i 2017.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2005 Det ble installert 2005 og ble supplert litt i 2014**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Vestre Slidre El-installasjon AS**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ja Rapport fra 2017 som er godkjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

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

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

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

## Generell kommentar

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



Sikringsskap

## Branntekniske forhold

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

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

Montert røykvarsler, men ikke slukkeutstyr.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

### TG 3 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur av betong.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningskader/store riss/sprekker.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Sprekker i mur med setningskader som har forplantet seg videre i bygning



Påbegynt oppretting og forstøtning, men ikke sluttført og må påregnes ny mur på store deler av bygning der nærmere undersøkelse bør foretas

### TG 3 Terrengforhold

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

#### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Terrengfall mot bygning

## Bygninger på eiendommen

### Anneks



#### Anvendelse

#### Byggeår

1974

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

#### Beskrivelse

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

Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon med takstoler, tekket med tretak og montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål. Fundamentert med grunnmur av betong.

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

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

Terrasseplating oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

Innvendig lakkert heltregulv, trepanel på vegger og himling.

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

Plassbygd seng på soverom.

Oppvarming med strøm og vedfyring.

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

Elektrisk oppvarming med panelovn.

Naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegg.

Biotoalett med utedo og tank med tømning utvendig.

Vedlikehold, mangler:

Slitasje på vinduer og råte i vannbrett med glippe mot vindu, må påregnes utskifting.

Skjevheter i bygning.

Slitasje på yttervegger.

Sprekk i mur.

Åpning mot isolasjon i gulvkonstruksjon, synlig aktivitet av mus/skadedyr.

#### Tilbygg / modernisering

##### Modernisering

Foretatt tiltak i senere år:

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

57 m<sup>2</sup>/57 m<sup>2</sup>

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

*Andre bygg:* Anneks

*Bruksareal andre bygg:* 41 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 950 000

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 2 250 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

1 950 000

## Konklusjon markedsverdi

1 950 000

## Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Haugstølvegen 4 ,2967 LOMEN 0 m <sup>2</sup> 2024 0 sov	16-09-2018	790 000	<b>1 200 000</b>		1 200 000	
2 Liastølvegen 64 ,2967 LOMEN 0 m <sup>2</sup> 1970 2 sov	18-09-2012		<b>1 200 000</b>		1 200 000	
3 Liastølvegen 61 ,2967 LOMEN 0 m <sup>2</sup> 1970 0 sov	01-06-2021		<b>2 500 000</b>		2 500 000	
4 Haugstølvegen 108 ,2967 LOMEN 44 m <sup>2</sup> 2012 2 sov	29-08-2018	1 850 000	<b>1 700 000</b>		1 700 000	<b>38 636</b>
5 Lehovdlivegen 195 ,2960 RØN 64 m <sup>2</sup> 1985 2 sov	25-07-2021	1 950 000	<b>1 900 000</b>		1 900 000	<b>29 688</b>
6 Lehovdlivegen 177 ,2960 RØN 96 m <sup>2</sup> 1970 4 sov	11-09-2017	1 790 000	<b>1 750 000</b>		1 750 000	<b>18 229</b>
7 Lehovdlivegen 192 ,2960 RØN 91 m <sup>2</sup> 1973 5 sov	21-08-2016	1 300 000	<b>1 350 000</b>		1 350 000	<b>14 835</b>

#### 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.	3 500
Kommunale avgifter (fakturert i 2023)	Kr.	7 259
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>11 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>950 000</b>

#### Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
<b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 450 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### 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.	800 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>800 000</b>

#### 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

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

# 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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

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

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang , Stue , Kjøkken , Soverom , Bad , Soverom 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 godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

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

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Anneks

### Ny arealstandard

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

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod , Utedo, Stue/kjøkken , Gang , Soverom	

### Kommentar

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger  
*Kommentar:*

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	57	0
Anneks	26	15

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2024	Stian Hagen	Takstingeniør
	Vegar Haugrud	Kunde



## Matrikkeldata

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

### Adresse

Liastølvegen 64

### Hjemmelshaver

Follinglo-Haugrud Kari 1/2, Haugrud Vegar 1/2

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

### Adkomstvei

Adkomst fra gruset helårsvei, innkjørsel og parkering på eiendommen.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. (foretatt i 2014, ikke kjent foretatt vannprøve)

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp fra nedgravd tett tank med slamavskiller på 6m<sup>3</sup>. (utslippstillatelse er gitt i 2017, anlegget er ikke tilstandsvurdert)

### Regulering

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

### Om tomten

Tomt i skrånende terreng med gress rundt hytte, ellers naturtomt beliggende fjellterreng ved spredt lauv/barskog ca 950 m.o.h. Oppført et hundehus på oversiden på tomt i østlig retning, ansees med lav verdi og ikke nærmere kommentert. (ikke målbartareal pga skråatak/lav takhøyde og gulvareal er 5 kvm)

### 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.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 200 000	2012

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt	Finnes ikke		Nei
Tegninger		Eier har innhentet fra kommunen	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	20.11.2024	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	08.11.2024	Matrikelopplysninger	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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. Straks tiltak 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 dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BF1438>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Valdres	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1201240153	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Kari Follinglo-Haugrud	Vegar Haugrud
<b>Gateadresse</b>	
Liastølvegen 64	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
LOMEN	2967
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1201240153

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1201240153



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Follinglo	34a86097b81e63d569c289 ba4572a24206e8b461	29.11.2024 09:47:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vegar Haugrud	5e171915f377386d19b3bdc3 88769e9f9ba644fd	28.11.2024 10:01:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201240153

- 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	BJØRKHAUG	Beregnet areal	4062.7
Etablert dato	08.11.1967	Historisk oppgitt areal	4065,1
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

### Forretninger

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

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

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

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAUGRUD VEGAR F030577*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Åsheimsvegen 65 2960 2960 RØN	Bosatt (B)
FOLLINGLO-HAUGRUD KARI F311067*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Åsheimsvegen 65 2960 2960 RØN	Bosatt (B)

### Adresse

**Vegadresse: Liastølvegen 64**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	2967 LOMEN	Kirkesogn	03100401 Slidre
Grunnkrets	205 Vik	Tettsted	
Valgkrets	1 Slidre		

### Bygg

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

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

#### Bygningsdata

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

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1970	27.11.2007

#### Bruksenheter

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

#### Etasjer

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

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

#### Bygningsdata

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

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1970	27.11.2007

#### Bruksenheter

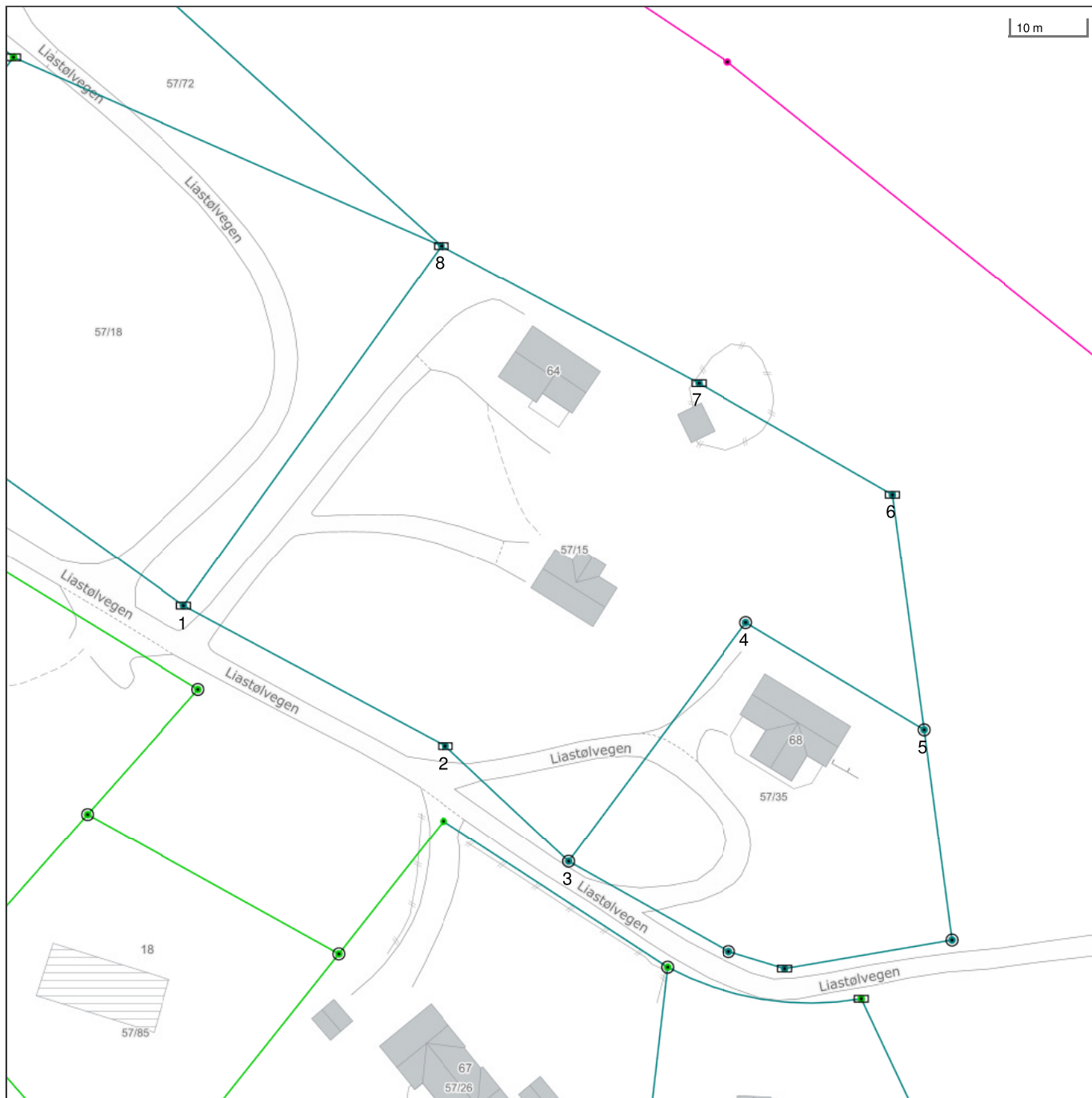
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	57/15	-	-	-	-	-

### Etasjer

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



# Eiendomskart for eiendom 3452 - 57/15//



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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

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

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



# Grunnkart

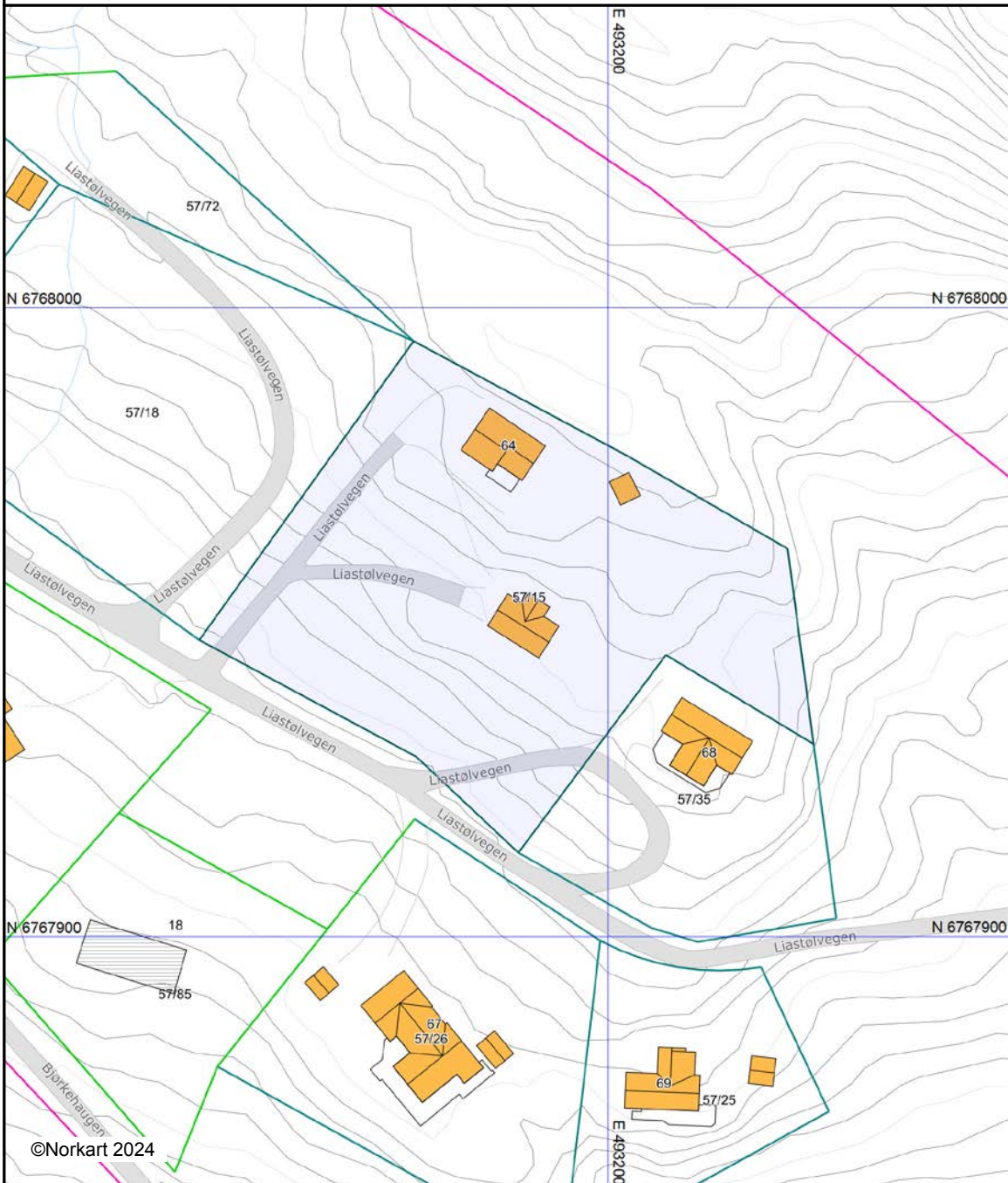
Eigedom: 57/15  
Adresse: Liastølvegen 64  
Dato: 15.11.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vestre Slidre kommune

Eigdomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eigdomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eigdomsgr. omtvista	Hjelpelinje vasskant
Eigdomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eigdomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje vegkant	Hjelpelinje fiktiv
Eigdomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eigdomsgr. utan nøyaktighet	Hjelpelinje punktfeste	



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.



## Vestre Slidre kommune

Utskriftsdato: 18.11.2024

**Postadresse:** Slidrevegen 16, 2966 Slidre

**Telefon:** 61 34 50 00

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

### Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr.</b>	3452	<b>Gårdsnr.</b>	57	<b>Bruksnr.</b>	15	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Liasløvvegen 64, 2967 LOMEN								

#### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Kommentarer:</b>		

#### 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.



	<b>Vestre Sildre kommune</b> Postadresse: Slidrevegen 16, 2966 Slidre Telefon: 61 34 50 00	Dato: 21.11.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Vatn og avløp

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

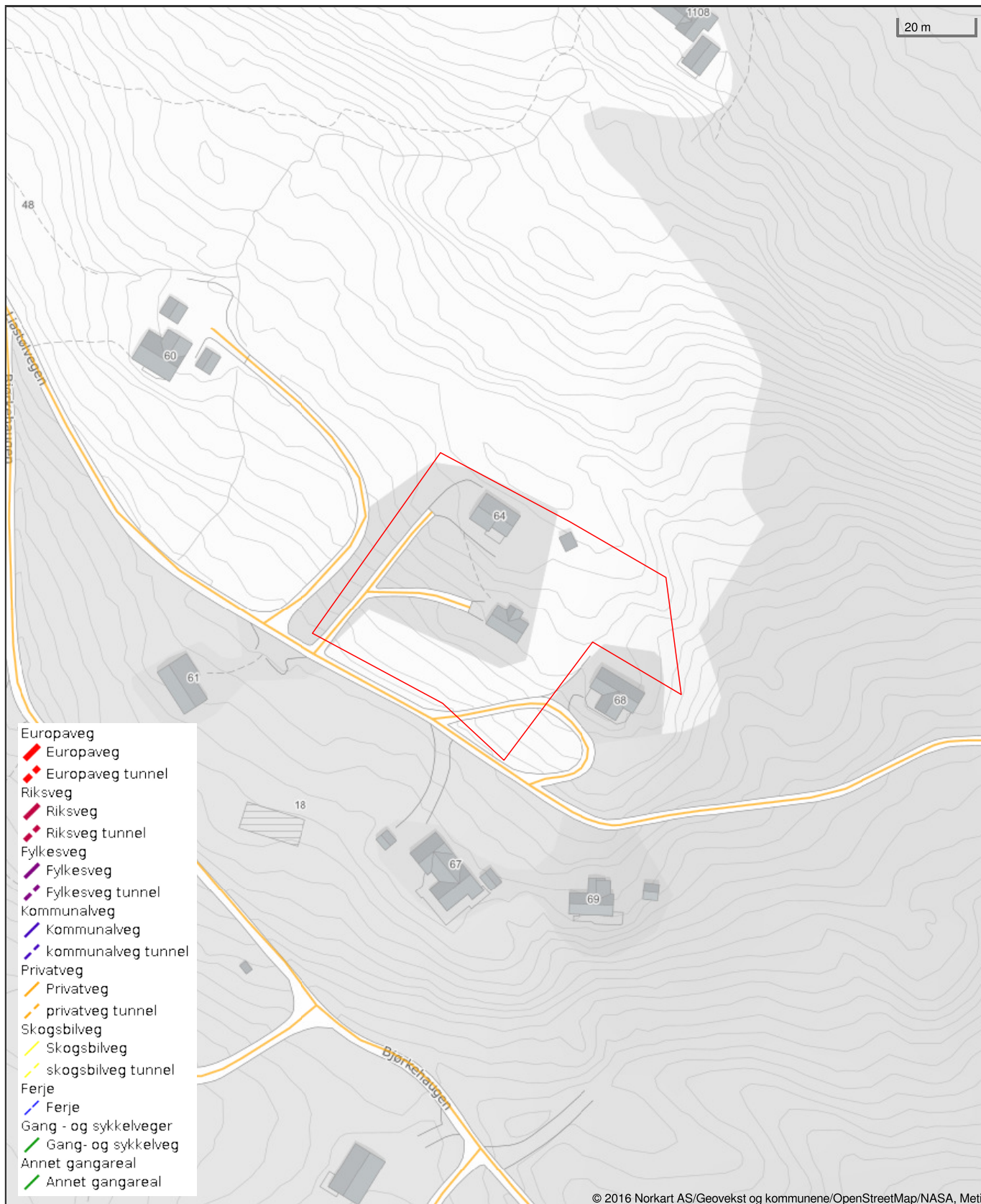
### Tilkobling til vatn og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vatn?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Har eiendommen vannmåler	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Har eiendommen privat slamanlegg	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Er det etablert utslipp	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen utslippstillatelse	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
<b>Merknad:</b> Godkjent utsleppsløyve den 24.10.2017		



# Vegstatuskart for eiendom 3452 - 57/15//



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



# Vestre Slidre kommune

**Adresse:** Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

**Telefon:** 61345000

Utskriftsdato: 15.11.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestre Slidre kommune

<b>Kommunenr.</b>	3452	<b>Gårdsnr.</b>	57	<b>Bruksnr.</b>	15	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Liastølvegen 64, 2967 LOMEN								

### 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	1 173,10 kr
Feiing	496,00 kr
Renovasjon	2 055,00 kr
Slam	3 535,00 kr
<b>Sum</b>	<b>7 259,10 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn-/feiegebyr Fritidsbustad	1 stk	438,50 kr	1/1	0 %	438,50 kr	438,50 kr
Renovasjon Hytte	1 stk	2 157,50 kr	1/1	0 %	2 157,50 kr	2 157,50 kr
Eiendomsskatt	293300 prom	4,00 kr	1/1	0 %	1 173,00 kr	1 173,20 kr
				<b>Sum</b>	<b>3 769,00 kr</b>	<b>3 769,20 kr</b>

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

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

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61345000

Utskriftsdato: 15.11.2024

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestre Slidre kommune

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

<b>BruksenhetId</b>	185830908	<b>Bygningstype</b>	Fritidsbolig
<b>Bygningsnummer</b>	195109141	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Liastølvegen 64, 2967 LOMEN

### Situasjon

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

### Ildsteder

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

### Siste utførte tiltak

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

### Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet

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

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

*Informasjon for bruksenhetId 185830908*

<b>BruksenhetId</b>	185830909	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	195109168	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 185830909.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



# Vestre Slidre kommune

**Adresse:** Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

**Telefon:** 61345000

Utskriftsdato: 15.11.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestre Slidre kommune

<b>Kommunenr.</b>	3452	<b>Gårdsnr.</b>	57	<b>Bruksnr.</b>	15	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Liastølvegen 64, 2967 LOMEN								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0543K004		
<b>Navn</b>	Kommuneplan 2022-2030		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	24.02.2022		
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/3452/dokumenter/293/240627%20F%20c3%b8resegner%20og%20retningslinjer.PDF">https://www.arealplaner.no/3452/dokumenter/293/240627%20F%20c3%b8resegner%20og%20retningslinjer.PDF</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	4 063 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H910_52	
	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0543R052		
<b>Navn</b>	Frigstad		

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

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FRIGSTAD HYTTEGRENND – SØRRE SYNDIN VESTRE SLIDRE KOMMUNE

Rev. 05.12.06  
25.05.23

## 1. BYGGEOMRÅDER (PBL §25-1,1)

### Områder for planlagte og eksisterende hyttetomter:

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

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

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

**§4.** Maksimal utnyttelse på hver enkelt tomt er 160m<sup>2</sup> T-BRA. Hovedhytta skal ikke overstige 120m<sup>2</sup> T-BRA. Sekundærbygg kan være anneks, garasje og uthus. Hvert sekundærbygg skal ikke overstige 30m<sup>2</sup> T-BRA. Bygningene skal i størst mulig grad være plassert i tunform med en innbyrdes avstand på inntil 12 meter.

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

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

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

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

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

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

**§9.** Oppføring av portaler er ikke tillatt. Oppføring av gjerde er heller ikke tillatt, men inngjerding av inntil 100 m<sup>2</sup> i tilknytning til hytta er tillatt. Gjerding utover dette er søknadspliktig tiltak, der kommunen kan tillate inngjerding av inntil 660m<sup>2</sup> pr. tomt. Gjerde skal bestå av trevirke og eventuell grind skal være utadslående; trådgjerde eller piggråd er ikke tillatt. Høyde på gjerde skal ikke overstige 1 meter. Byggeplassen skal sikras mot skader på beitedyr, då det er felles beiterett i området.

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

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

**§12.** Alle framtidige kabler skal legges i jorden.

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



## **2. LANDBRUKSOMRÅDE** (PBL §25-1, 2)

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

## **3. SPESIALOMRÅDER** (PBL §25-1, 6)

### **Vern:**

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

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

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

### **Privat vei:**

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

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

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

### **Vannforsyningsanlegg:**

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

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

### **Skiløype:**

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

## **4. FAREOMRÅDER**(PBL §25-1, 5)

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

## **5. FELLESBESTEMMELSER**

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

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

**§27.** Gjeldende renovasjonsordning i kommunen skal benyttes.

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



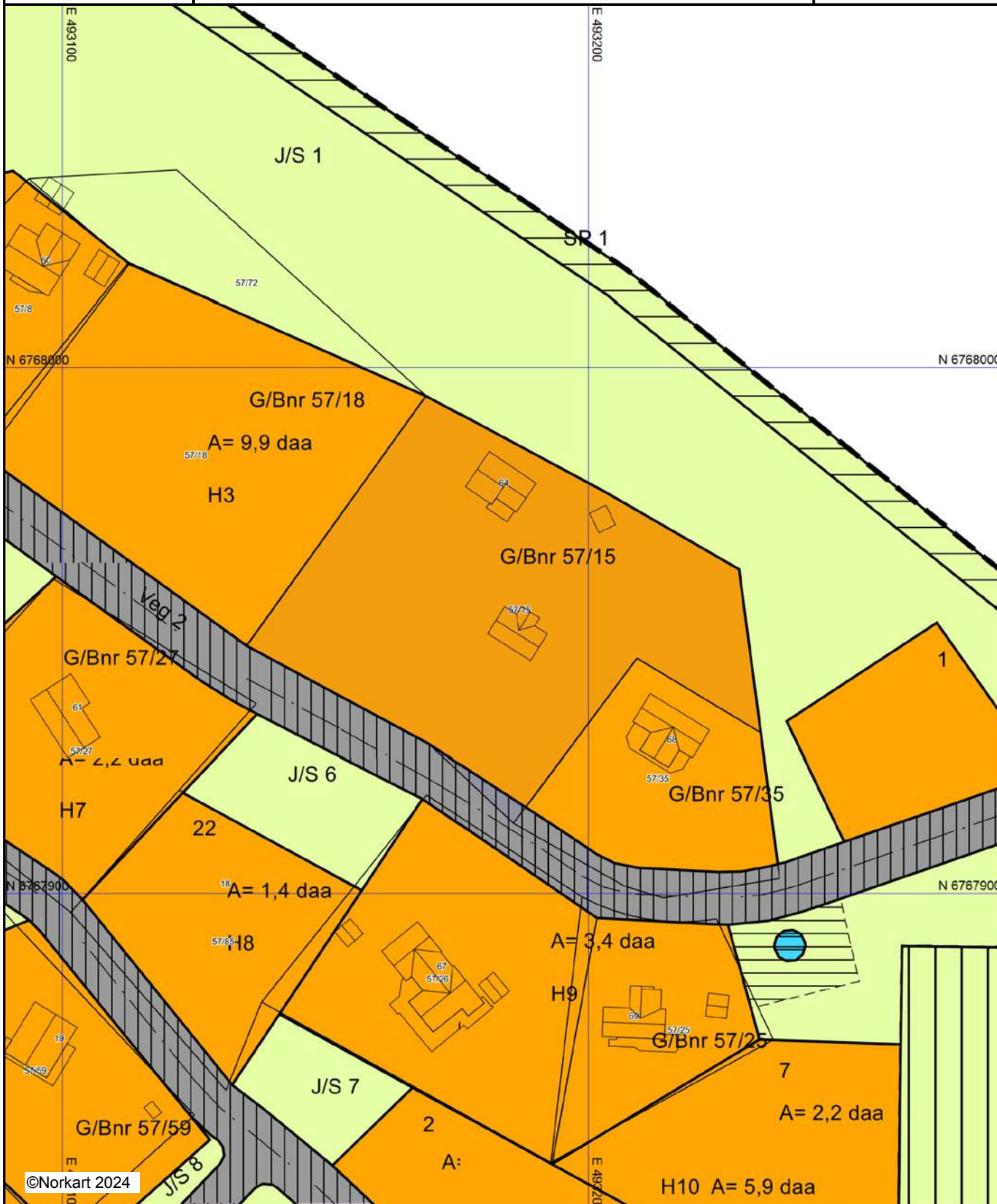
# Reguleringsplankart

Eigedom: 57/15  
Adresse: Liastølvegen 64  
Dato: 15.11.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vestre Slidre kommune



## Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.led)</i> Område for fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25,1)</i> Område for jord- og skogbruk
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.led)</i> Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Drikkevannsmagasin
	Nedslagsfelt for drikkevann
	Bevaring av bygninger og anlegg
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2)</i> Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Regulert senterlinje
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



# Reguleringsplanforslag

Eigedom: 57/15  
Adresse: Liastølvegen 64  
Dato: 15.11.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vestre Slidre kommune





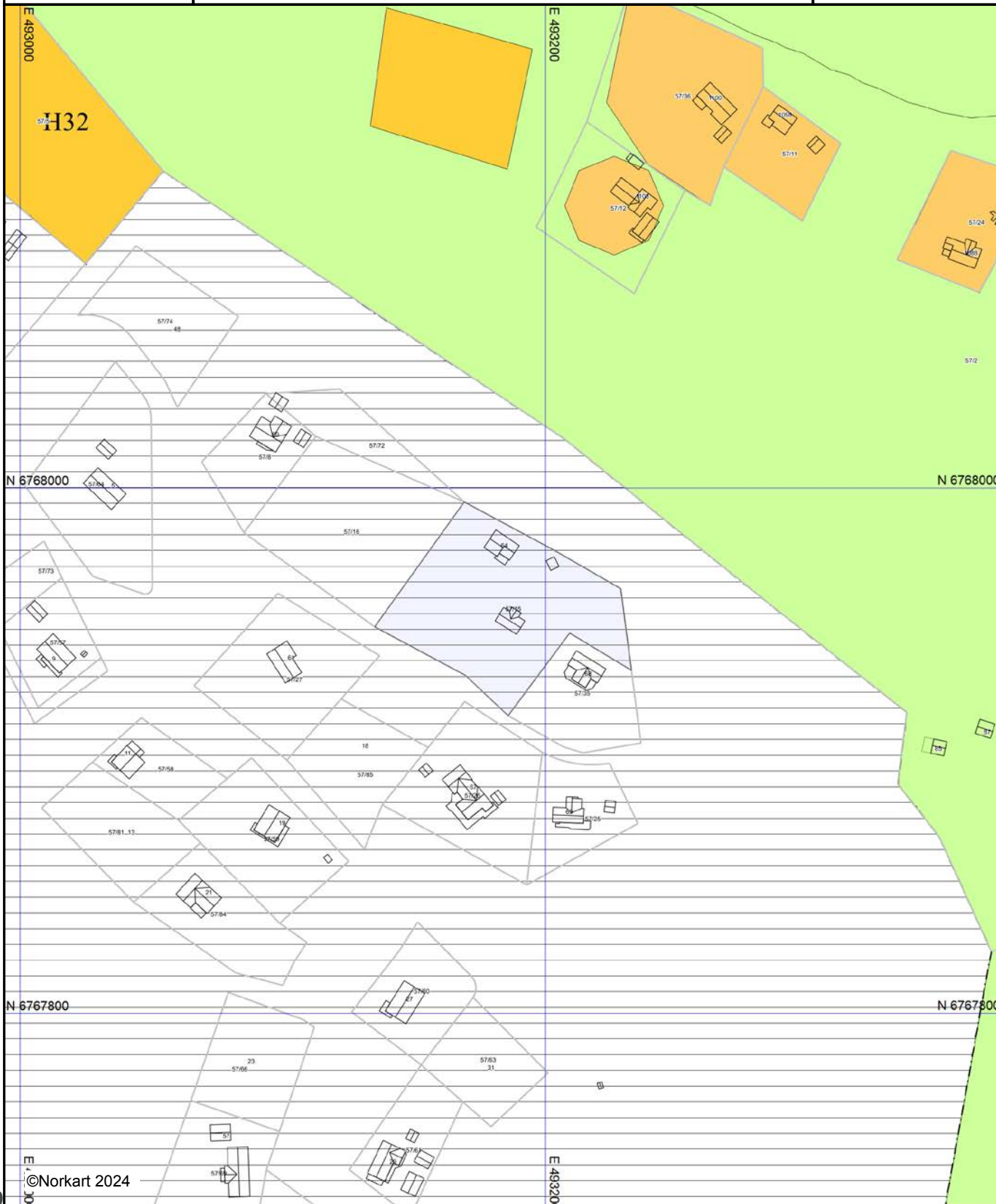
# Kommuneplankart

Eigedom: 57/15  
Adresse: Liastølvegen 64  
Dato: 15.11.2024  
Målestokk: 1:2000




UTM-32


Vestre Slidre kommune




## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-*


 Fritidsbebyggelse - nåværende

 Fritidsbebyggelse - fremtidig


### *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål sa*


 LNFR-areal - nåværende

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)*


 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)*

 Faresone grense


 Detaljeringgrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

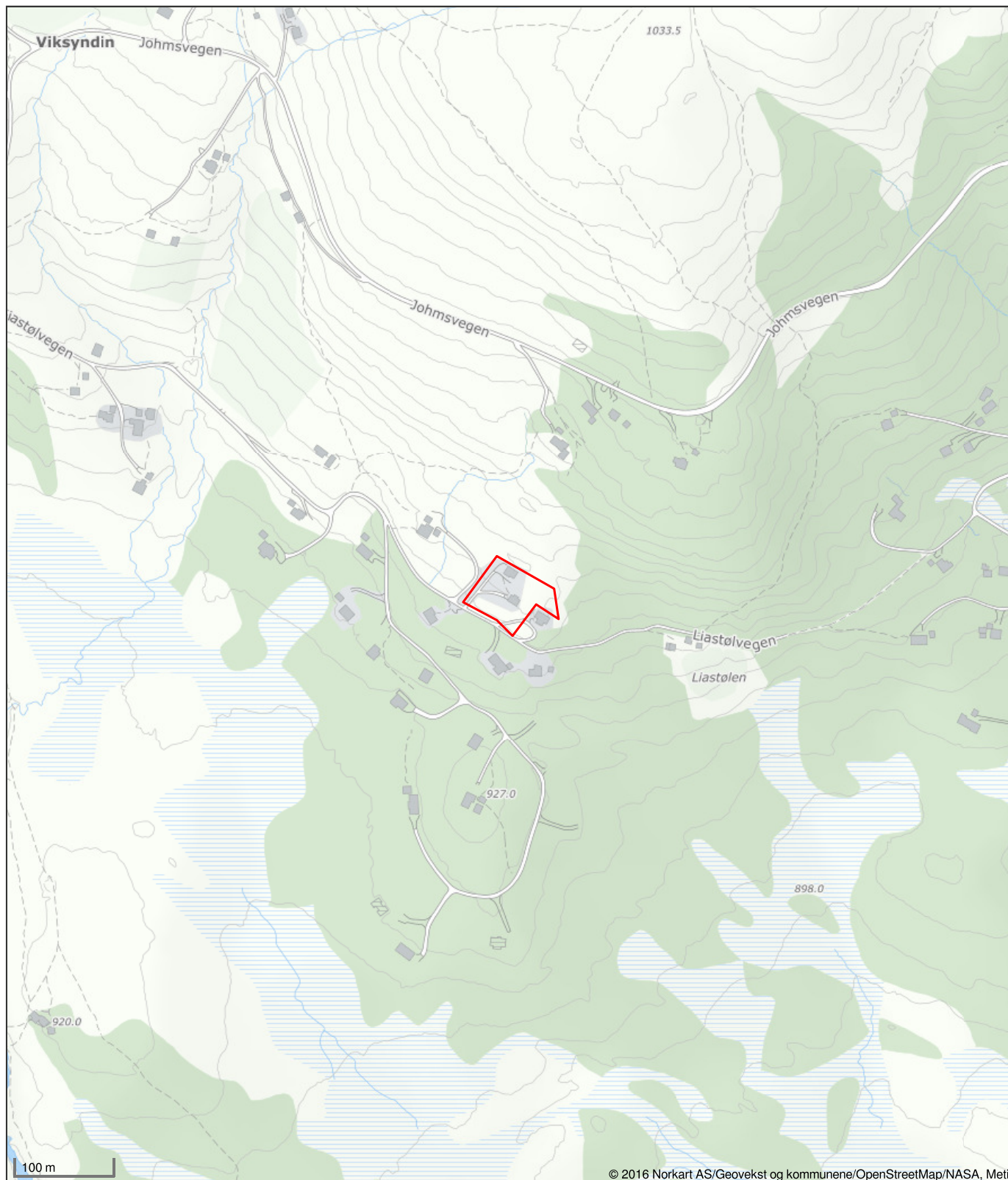
 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

 Kommune(del)plan - påskrift



# Oversiktskart for eiendom 3452 - 57/15//



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





# SAMMENDRAG



**Boligmappennummer:** DOA8657  
**Matrikkel:** 3452-57/15/0/0  
**Bruksenhet:** H0101  
**Andelsnr:** 0



**Hjemmelshavere:**

Kari Nilsen Follinglo, Vegar Haugrud



**Adresse:**

Liastølvegen 64,  
2967 LOMEN

**LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER** (Total: 0 dokumenter)

Det er ikke lastet opp dokumenter av kvalifiserte håndverkere. Har du hatt håndverkere på besøk kan du be dem legge inn dokumentasjon på utført arbeid i din boligmappe.

**LASTET OPP AV BOLIGEIER** (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



<b>Eiendom</b>	3452 57/15		
<b>Utskriftsdato</b>	15.11.2024	<b>Antall datasett</b>	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.

## 8 Berørte datasett

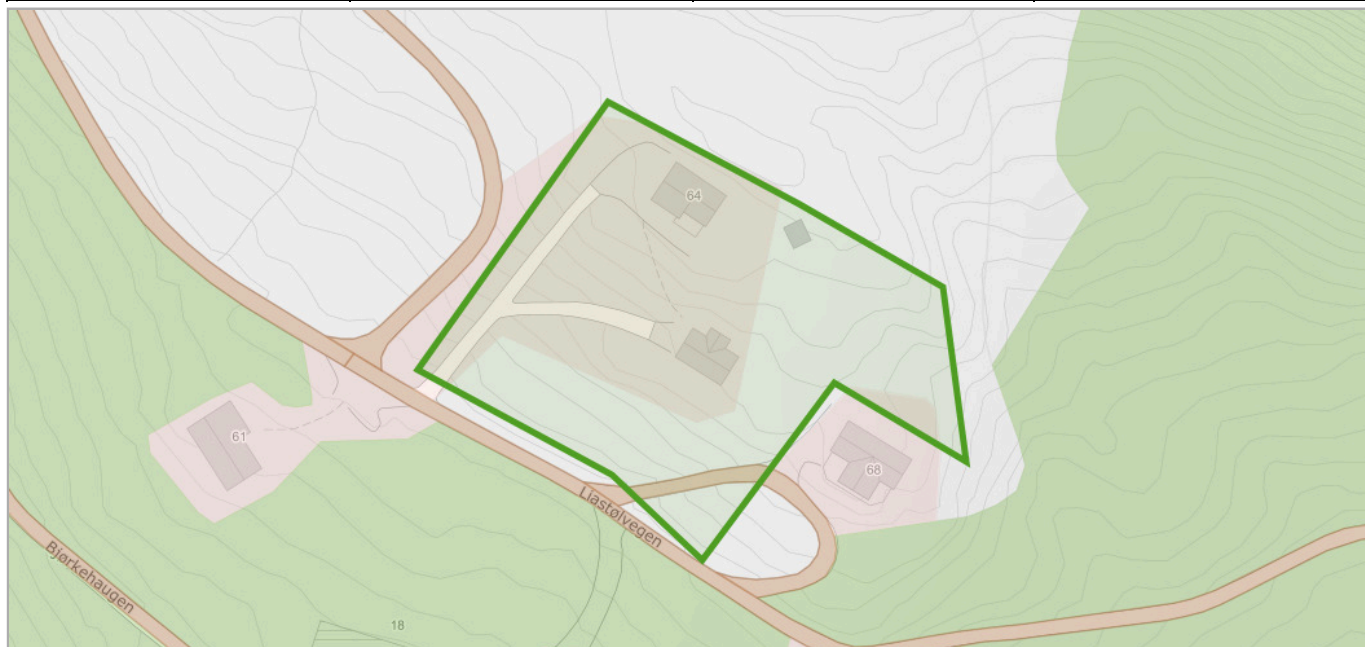
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Radon
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- 📍 Vernskog

## 86 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Flomsjoner
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Låssettingsplasser
- ✔ Marin grense
- ✔ Markagrensa
- ✔ Mulighet for marin leire
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tettsteder
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Villreinområder
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybde data
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannmitteområder
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindriftnett
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Utvalgte naturtyper
- ✔ Verneplan for vassdrag
- ✔ Vindkraft

## 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

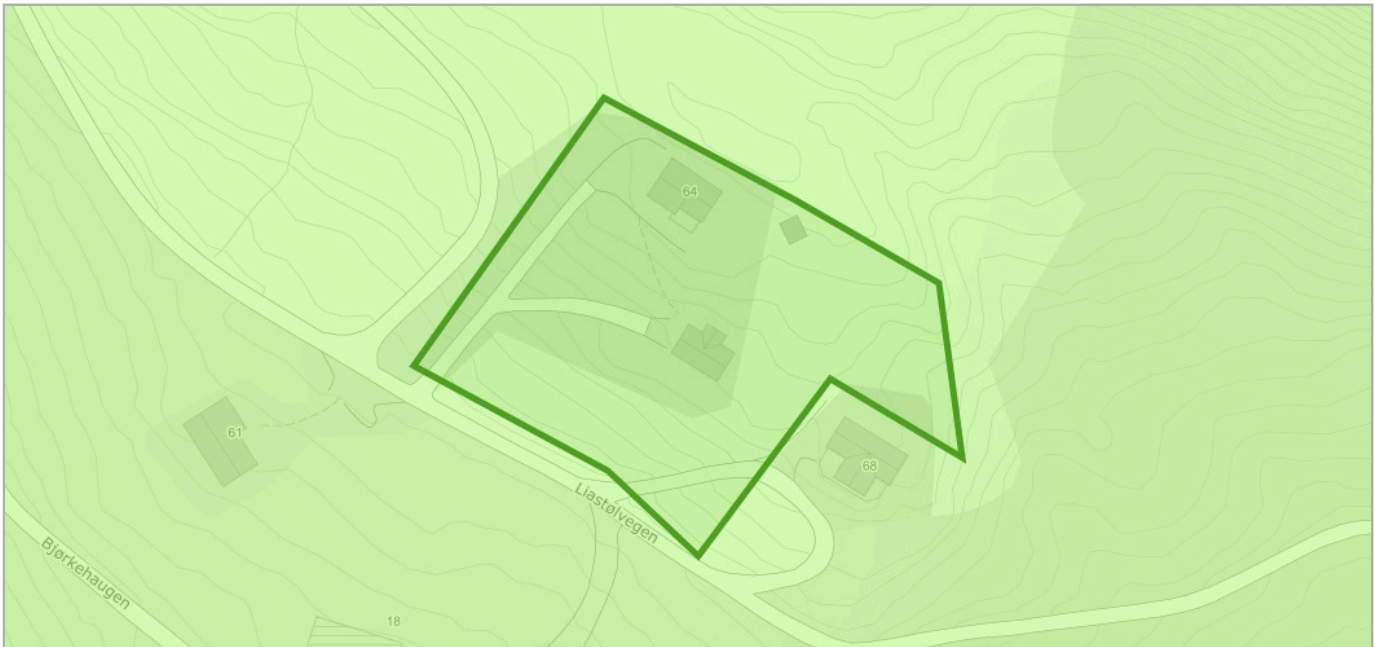
<span style="color: pink;">■</span>	Bebyggelse
<span style="color: green;">■</span>	Skog
<span style="color: lightgrey;">■</span>	Åpen fastmark
<span style="color: brown;">■</span>	Samferdsel

### Objekter

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

## 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 infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

### Tegnforklaring

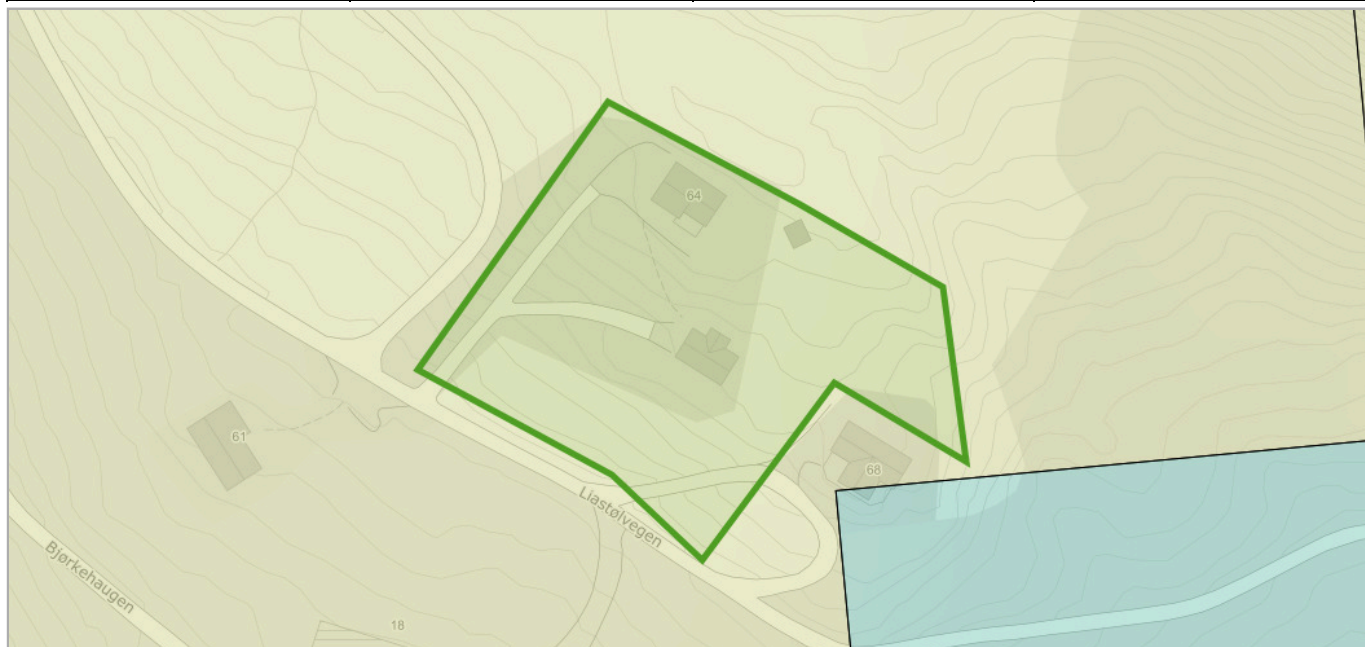
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

### Objekter

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

## Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	14.11.2024
-------	----------------	---------	------------



### 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 avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

### Tegnforklaring

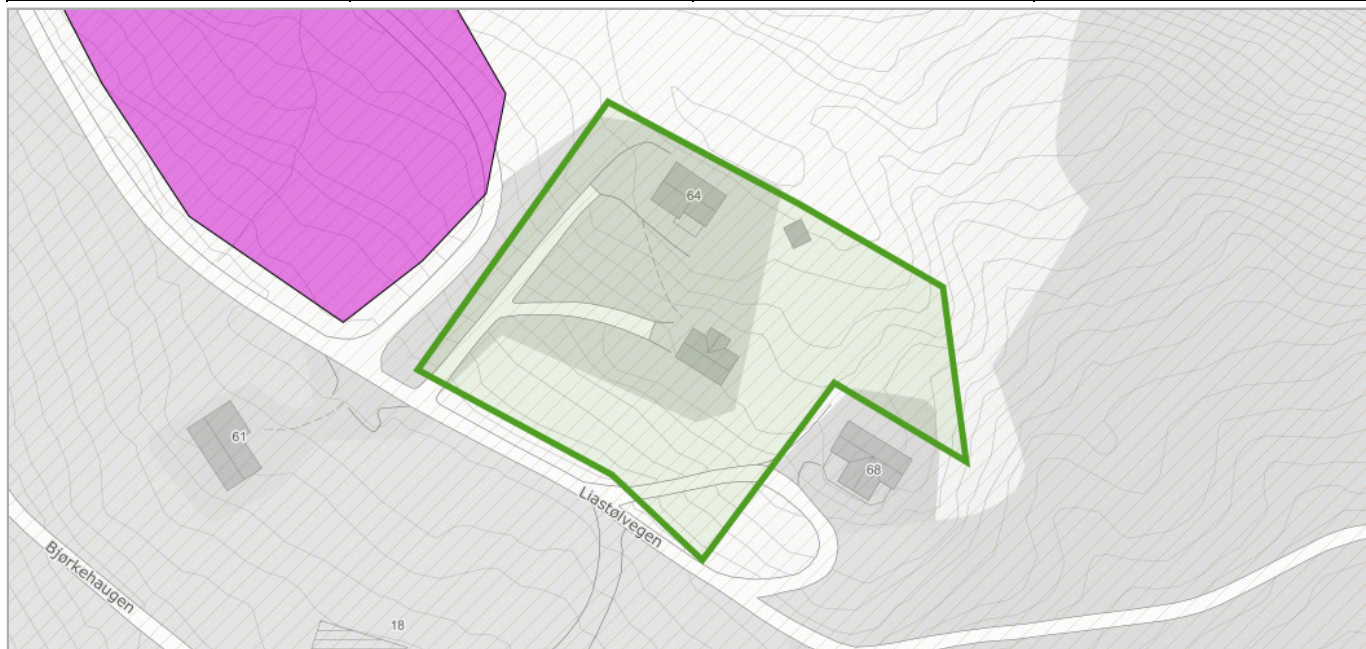
Innland - ås og fjellandskap	Innland - ås og fjellandskap
Innland - dallandskap	Innland - dallandskap

### Objekter

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

## Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	14.11.2024
-------	-------------------	---------	------------

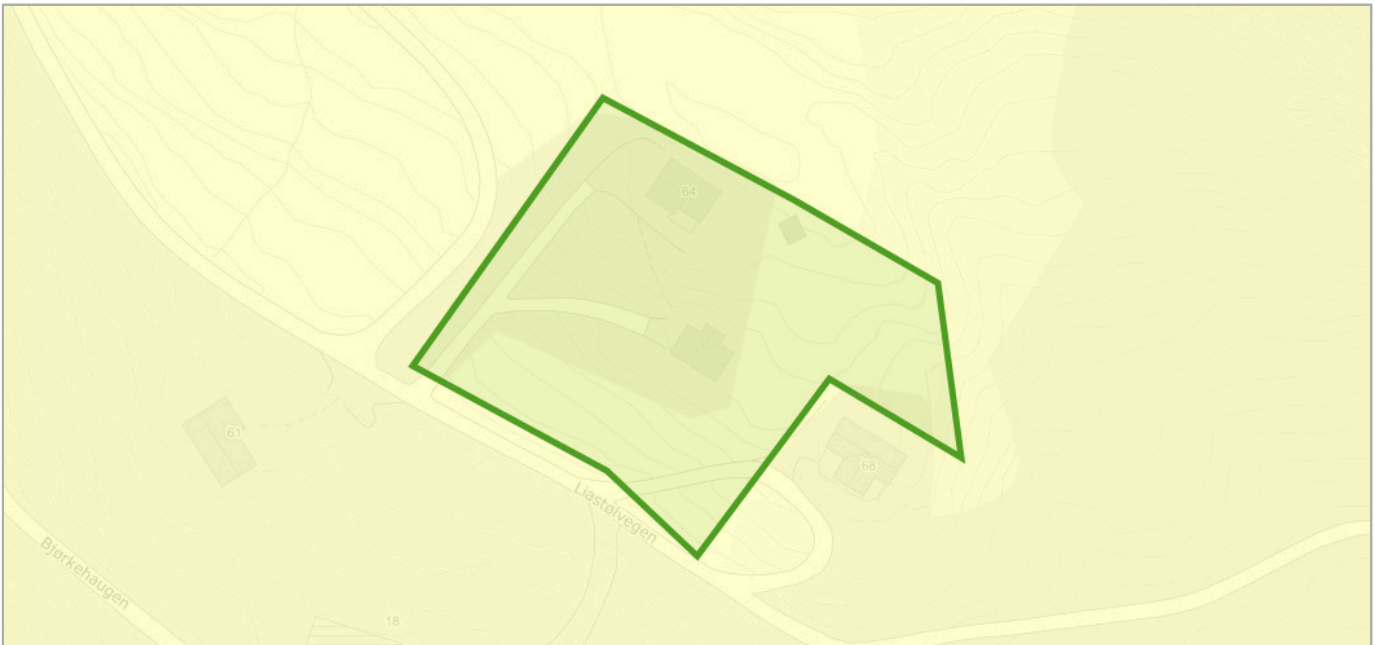


### Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Vasetområdet	Rambøll Norge AS	2021

## Radon

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



### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne-tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Tegnforklaring

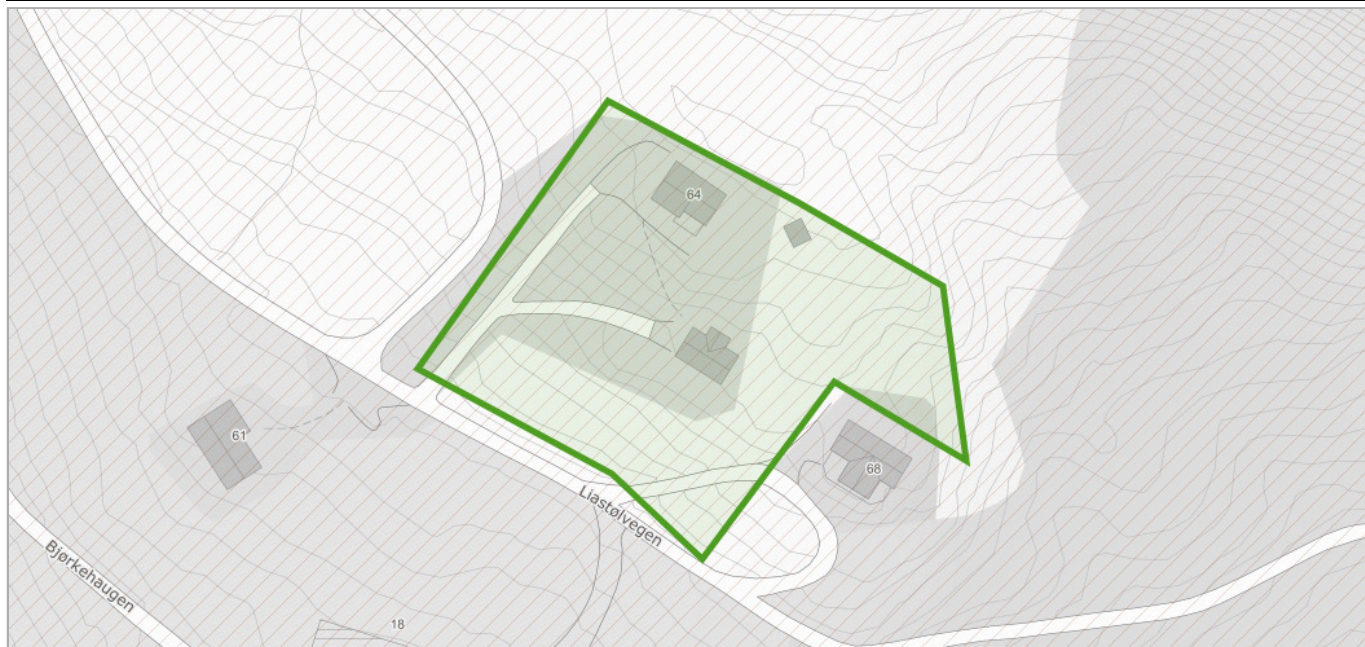
Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav

### Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	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

<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

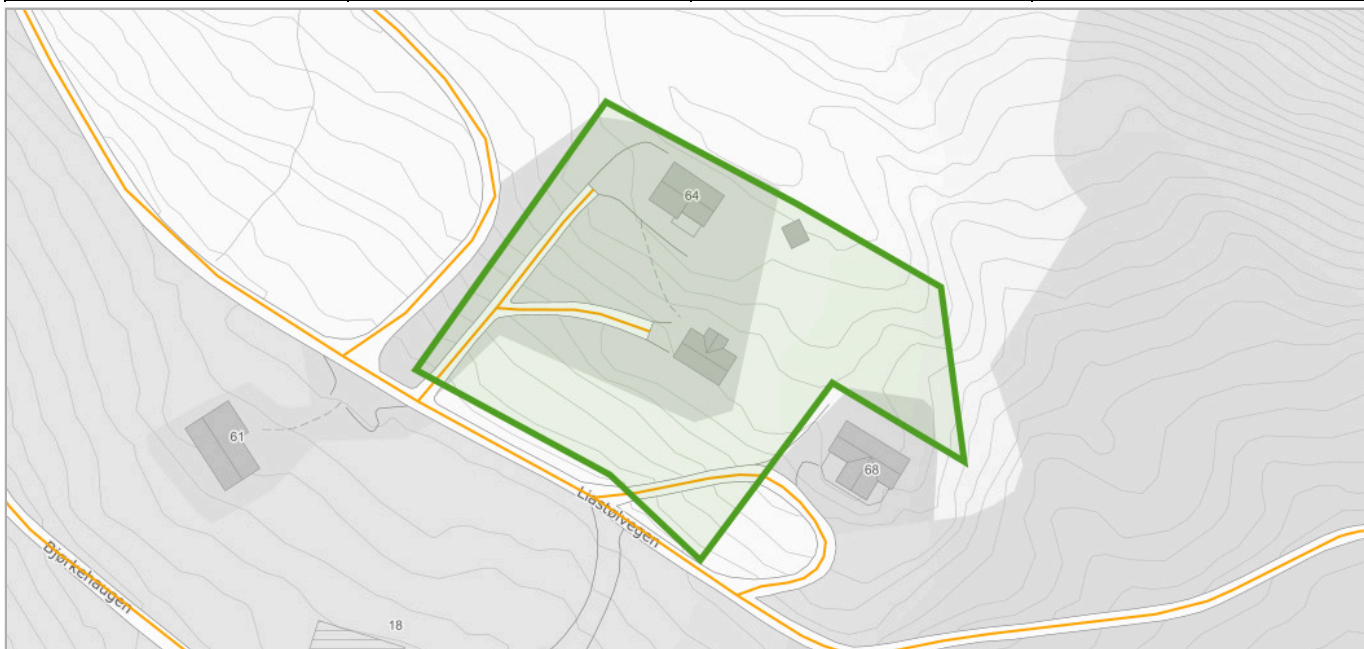
### Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
VASETVATN	Faslefoss



## Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	07.11.2024
-------	------------	---------	------------



### Om datasettet

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.

### Tegnforklaring

Privatveg
Privatveg

### Objekter

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

## Vernskog

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



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Vernskog
▨ Vernskog mot fjell



Skatteetaten

Dato  
18.11.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
Jernbanevegen 14  
2900 FAGERNES

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3452 VESTRE SLIDRE**

Gnr 57      Bnr 15      Fnr 0      Snr 0

#### Eiendommens adresse:

Liastølvegen 64, 2967 LOMEN

**Formuesverdi for inntektsåret 2022:**      kr 335 975

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

## Tove K. Berg / Aktiv

---

**Fra:** John Nilssen <john.nilssen@griug.no>  
**Sendt:** tirsdag 19. november 2024 10:35  
**Til:** Tove K. Berg / Aktiv  
**Emne:** Sv: Rekvisisjon info e-verk - Liastølvegen 64  
**Vedlegg:** Liastølvegen 64.pdf

Hei,

Siste tilsyn 02.03.2017, avsluttet med avvik se vedlagt rapport.

Forbruk 23: 4367 kWh

Mvh

**John Henry Nilssen**  
Tilsynsingeniør/måleransvarlig  
+47 97951047



Følg oss på SoMe:



-----  
Viktig informasjon:

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

---

**Fra:** Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>  
**Sendt:** mandag 18. november 2024 08.36  
**Til:** John Nilssen <john.nilssen@griug.no>  
**Emne:** Rekvisisjon info e-verk - Liastølvegen 64

Valdres Energi AS;  
Spikarmoen 16  
2900 Fagernes



Retur:  
Griug AS  
Spikarmoen 16  
2900 FAGERNES

Haugrud Vegar  
Åsheimsvengen 65  
2960 RØN

<b>Saksnummer</b>	21310
<b>Pinkode</b>	584551
<b>Dokumentdato</b>	19.11.2024
<b>Kontrolldato</b>	02.03.2017
<b>Målnummer</b>	5706567268653727
<b>Inspektør</b>	Rune Jacobsen

## Purring/Varsel om sanksjoner

### Purring på vedtak

Det vises til vedtak av Vedtak ikke fattet med pålegg om å utbedre avvik beskrevet i vedlagt tilsynsrapport etter kontroll i Liastølvegen 64, 2967 LOMEN.

Vi har fremdeles ikke mottatt en tilbakemelding om utbedring av avvik beskrevet i tilsynsrapporten. Du må snarest sørge for at avvik blir utbedret.

### Involver eier av det elektriske anlegget

Dette brevet er sendt til den som er nettkunde på det elektriske anlegget. Hvis du er leietager, ber vi deg snarest informere eieren av det elektriske anlegget om den vedlagte tilsynsrapporten.

### Hva må du gjøre for å utbedre avvik i tilsynsrapport

Om ikke annet er beskrevet i tilsynsrapporten, skal avvik utbedres av en godkjent elektrovirksomhet. Godkjente elektrovirksomheter finnes i Elvirksomhetsregisteret til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ofte vil det påløpe noe tid fra avtale inngås med elektrovirksomheten, inntil oppdraget er gjennomført. Kontakt derfor en elektrovirksomhet raskt for å lage avtale om utbedring.

Utbedring skal registreres slik den er utført punkt for punkt, i nettselskapets digitale rettemeldingsportal. Elektrovirksomheten trenger derfor saksnummer og pinkode, oppgitt i tilsynsrapporten.

Du vil motta en bekreftelse på at saken er avsluttet når alle avvik er utbedret og registrert i rettemeldingsportalen.

### Hva skjer dersom jeg unnlater å utbedre avvik

Avvik i den elektriske installasjonen kan medføre fare for liv, helse og eiendom.

DLE vil vurdere å frakoble det elektriske anlegget og/eller sende saken videre til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap med anmodning om sanksjonsoppfølging. I henhold til el-tilsynsloven §13 gis det åpning for å benytte tvangsmulkt som reaksjonsmiddel ved manglende etterlevelse av pålegg.

Spørsmål kan rettes John Henry Nilssen på telefon 97 95 10 47 mellom 07:30 og 15:00. Eventuelt kan DLE kontaktes på [dle@griug.no](mailto:dle@griug.no). Husk å oppgi saksnummer 21310.

Med vennlig hilsen  
Griug AS

John Henry Nilssen

**Hjemmelsgrunnlag:**

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylging av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.

Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne tilstede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak treffes, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Griug AS.

**Definisjoner:****Avvik:**

Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

**Anmerkning:**

Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.



Retur:  
Griug AS  
Spikarmoen 16  
2900 FAGERNES

Haugrud Vegar  
Åsheimsvengen 65  
2960 RØN

<b>Saksnummer</b>	21310
<b>Pinkode</b>	584551
<b>Dokumentdato</b>	19.11.2024
<b>Kontrolldato</b>	02.03.2017
<b>Målnummer</b>	5706567268653727
<b>Inspektør</b>	Rune Jacobsen

## Tilsynsrapport

Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Kontroll av elektriske anlegg den 02.03.2017 i Liastølvegen 64, 2967 LOMEN.

### Registrerte avvik:

#### BAD

1. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.

*Kommentar:*

Gjelder stikkontakt for vaskemaskin.

2. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.

*Kommentar:*

Gjelder stikkontakt for ovn.

#### SIKRINGSSKAP/FORDELING

3. Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. fel § 32.

*Kommentar:*

Merking og kursfortegnelse mangler.

### Til utførende elektroinstallatør:

Påviste feil/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Griug AS sin rettemeldingsportal, <https://tilsyn.cubit.no/rettemelding>



Retur:  
Griug AS  
Spikarmoen 16  
2900 FAGERNES

Haugrud Vegar  
Åsheimsvegen 65  
2960 RØN

<b>Saksnummer</b>	21310
<b>Pinkode</b>	584551
<b>Dokumentdato</b>	21.11.2024
<b>Kontrolldato</b>	02.03.2017
<b>Målnummer</b>	5706567268653727
<b>Inspektør</b>	Rune Jacobsen

## Sak avsluttet

### Avsluttet tilsynssak

Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 02.03.2017 i Liastølvegen 64, 2967 LOMEN.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Spørsmål kan rettes John Henry Nilssen på telefon 97 95 10 47 mellom 07:30 og 15:00. Eventuelt kan DLE kontaktes på [dle@griug.no](mailto:dle@griug.no). Husk å oppgi saksnummer 21310.

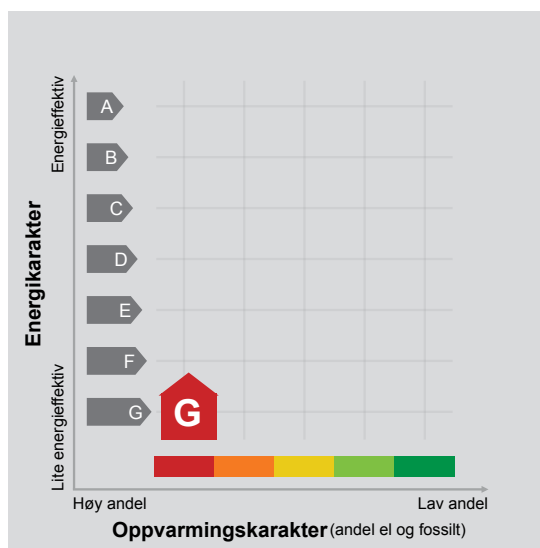
Med vennlig hilsen  
Griug AS

John Henry Nilssen



# ENERGIATTEST

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



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Tove K. Berg / Aktiv

---

**Fra:** Helene Wolla <helene@VKR.no>  
**Sendt:** torsdag 28. november 2024 09:51  
**Til:** Tove K. Berg / Aktiv  
**Emne:** SV: Rekvisisjon info privat slamanlegg Liastølvegen 64

Hei!

Her er det registrert en tett tank på 3 m<sup>3</sup>, med en tømmefrekvens på annet hvert år, og en slamavskiller til gråvann på 1 m<sup>3</sup>, med tømmefrekvens hvert fjerde år. Tett tank ble sist tømt 04.09.2023, og gråvannstank ble sist tømt 26.08.2021. Begge anlegg tømmes med slamsugebil.

Med vennlig hilsen

**Helene Wolla**  
Kundebehandler

Tlf. 613 63 866 / 480 11 455  
E-post: [helene@vkr.no](mailto:helene@vkr.no)  
[www.vkr.no](http://www.vkr.no)



---

**Fra:** Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>  
**Sendt:** onsdag 27. november 2024 11:08  
**Til:** Helene Wolla <helene@VKR.no>  
**Emne:** Rekvisisjon info privat slamanlegg Liastølvegen 64

Hei.

Vårt firma har for salg Liastølvegen 64 – gnr 57 bnr 15 i Vestre Slidre kommune, tilhørende Vegar Haugrud og Kari Follinglo-Haugrud.

Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

På forhånd takk og ha en fin dag!

## Utskrift fast eiendom

---

**Gårdsnummer 57, Bruksnummer 15 i 3452 VESTRE SLIDRE kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

15.11.2024 kl. 15.12

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

15.11.2024 kl. 15.07

---

**Adresse (r) :**Gateadresse: **Liastølvegen 64**Gatenr: **1155**Kommune: **VESTRE SLIDRE**Postkrets: **2967 LOMEN****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2012/771805-2/200 19.09.2012 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 1 200 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
**FOLLINGLO-HAUGRUD KARI**  
FØDT: 31.10.1967 IDEELL: 1/2  
**HAUGRUD VEGAR**  
FØDT: 03.05.1977 IDEELL: 1/2

**HEFTELSE**

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

**Heftelser i eiendomsrett:**

2013/912414-1/200 24.10.2013 **PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK**  
Beløp: NOK 1 200 000  
Panthaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE  
ORG.NR: 920 058 817  
Uomsettelig  
ELEKTRONISK INNSENDT

**GRUNNDATA**

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

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

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

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

2020/1685261-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00

Tidligere:  
KNR: 0543 GNR: 57 BNR: 15

## **EIENDOMMENS RETTIGHETER**

### **Servitutter:**

1968/1637-2/21 26.04.1968 **BESTEMMELSE OM VEG**  
Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 57 BNR: 1  
Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 57 BNR: 81  
Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 57 BNR: 82  
Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 57 BNR: 83  
Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 57 BNR: 84  
Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 57 BNR: 85  
Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 57 BNR: 86  
Bestemmelse om vannrett  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Dagbok nr. 1637 19 68 26/4  
Valdres sorenskrivarembete

Til innhefting i panteboka.

Stempel nr 15..

## Skjøte.

Undertegnede Eivind Frigstad

født 31/3-1917.  
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Tere Vidvei

adr. Brandbu

født 21/6-1948.  
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Bjørkhaug

g.nr. 57 br.nr. 15 av skyld mk. 0,01 i Vestre Slidre herred<sup>1)</sup>matr.nr. i <sup>1)</sup>

for en kjøpesum stor kr. 1500,- Eitusenfemhundre kroner

som er avgjort på omforenet måte.

Seljaren gjev kjøparen rett til å bruka vegen som går over

Frigstadteigen. Likeeins har kjøparen rett til å grava ei

kjelde og leggja vassleing frå denne til hytta dersom ein

ikkje skulle finna vatn på tenta. Seljaren lovar og at det

ikkje skal seljast hyttetønter nærare enn 50 m --- fenti meter

frå hyttetenta Bjørkhaug.

Vegen det er tale om, er særover frå stelsvegen Johne - Syndin

og fram til hyttetøntene.

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

Frigstad, den 8 april 1968.  
Eivind Frigstad.  
 (Uttederens underskrift)

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

Olov Brattud Bjarn Brattud

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

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

Jeg samtykker herved i skjønningen.

Frigstad den 8/4-68

Til vitterlighet for ektefelles underskrift: Frigrud Frigstad.  
 (Uttederens ektefelle)

1. Bjarn Brattud.
2. Olov Brattud

1) Det som ikke passer strykes.

# Nabolagsprofil

Liastølvegen 64

## Høyde over havet

949 m



## Offentlig transport

Holden Linje 306, 308	31 min	21.5 km
Ulven Linje 306, 308	32 min	22.3 km

## Avstand til byer

Fagernes	49 min
Gjøvik	2 t 12 min
Oslo	3 t 29 min

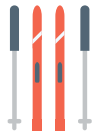
## Ladepunkt for el-bil

Vasetgrende	27 min
Recharge Kiwi Røn	35 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 296 m
- 112 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Vaset skiheiser
- Kjøretid: 44 min
- Skitrek i anlegget: 3



## Aktiviteter

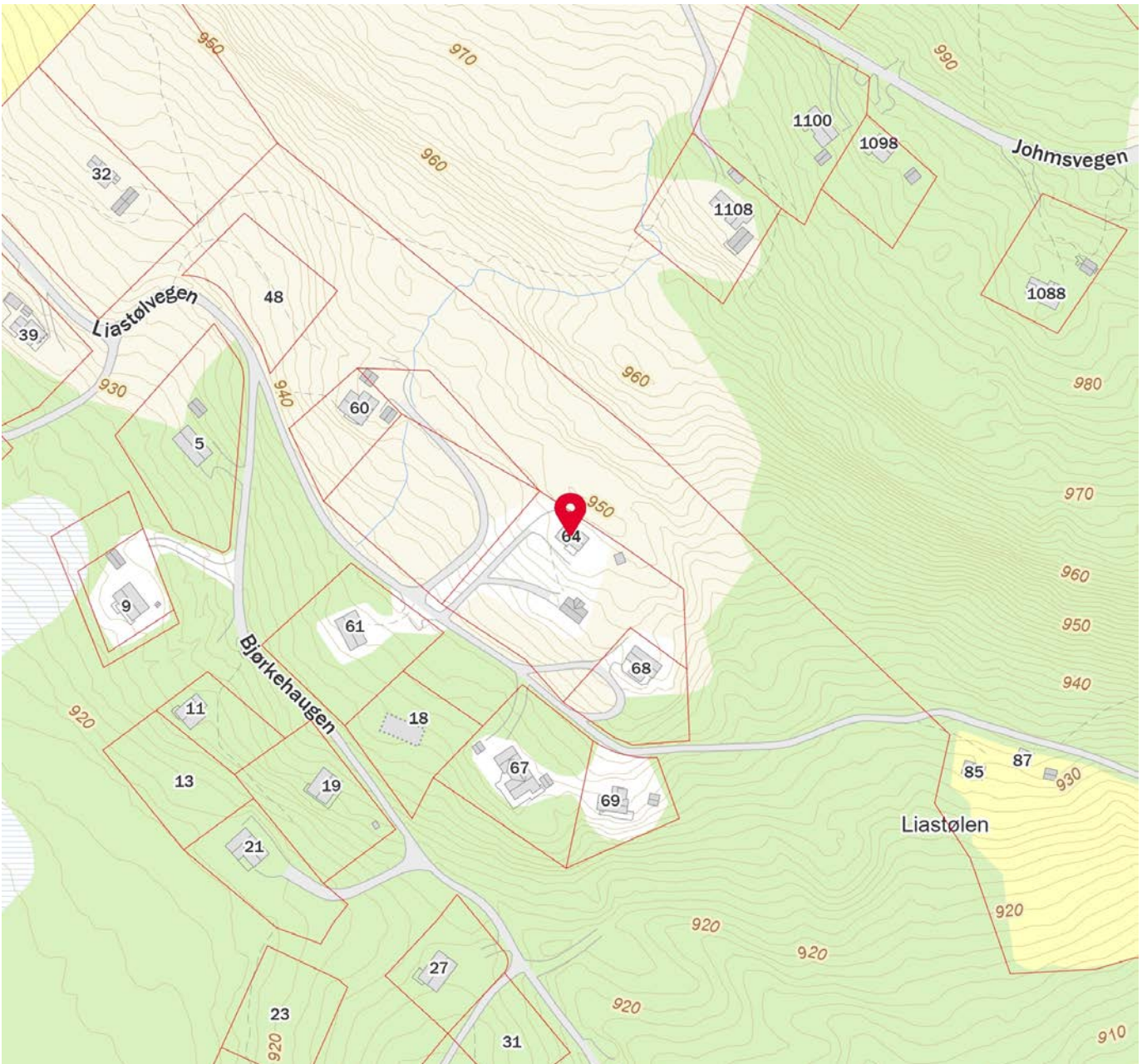
Vikabråten	29 min
Lomen Stavkyrkje	31 min
Høre Stavkyrkje	34 min

## Sport

Jomsborg balløkke Ballspill	22 min	12.2 km
Johmsborg ballplass Ballspill	22 min	12.2 km

## Dagligvare

Snarkjøp Syndingstøga	15 min	
Joker Ryfoss Post i butikk, PostNord	30 min	20.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





## Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se [valdressparebank.no](http://valdressparebank.no) for mer informasjon.



**Valdres**  
SPAREBANK

FRÅ  
VALDRES.  
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre  
Slidrevegen 18  
2965 Slidre

Avdeling Vang  
Tynvegen 5171  
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes  
Jernbanevegen 12  
2900 Fagernes

Avdeling Bagn  
Storebruvegen 3  
2930 Bagn

Tlf: +47 61 34 36 00  
Org. nr. 937 888 759  
[post@valdressparebank.no](mailto:post@valdressparebank.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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”*

Rettt skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt 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 renoveret 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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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 opplysningene 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 påregnelig 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 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](http://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](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Liastølvegen 64  
2967 LOMENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Oddny FystroTelefon: 909 99 481  
E-post: oddny.fystro@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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