

aktiv.





Eiendomsmegler

Fredric Bachér

Mobil 478 14 975

E-post fredric.bacher@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Omkostn.: Kr 70 100,-
Total ink omk.: Kr 2 820 100,-
Selger: Bjørnar Skaret

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 133/166 kvm
Tomtstr.: 929.2 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 158
Oppdragsnr.: 1201250120

Hyggelig enebolig med solrike terrasser og fin utsikt. Barnevennlig. Nær busstopp og barnehage.

Med flott utsikt til Heggefjorden og området rundt har denne eiendommen i Sælshagadn en fin og fri beliggenhet. Her kan solen nytes fra tidlig morgen til sen kveld, gjerne på de to terrassene eller ute på den romslige tomten. Tomten strekker seg over to nivåer i terrenget og har frodige plener og beplantning. Her er det mulighet for flere fine uteplasser, egen grønnsakshage, lek og moro, samt god plass til parkering.

Med flere oppgraderinger de siste årene er dette en praktisk og innbydende bolig for både store og små. Den ligger barnevennlig til med kort vei til busstopp, og det er kun 1 km til Heggebø friluftsbarnhage. For de litt eldre barna er det ca. 8,5 km til Lidar barneskole, mens det er ca. 4,5 km til Øystre Slidre ungdomsskole.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	82
Informasjon fra kommunen	87
Bekreftelse på formuesverdi	115
Grunnbok og tinglyst dagbok	116
Nabolagsprofil	120
Budskjema	128

Om Sælshagadn

Om boligen

Areal

BRA - i: 133 m²

BRA - e: 33 m²

BRA totalt: 166 m²

TBA: 66 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 64 m² Vindfang, gang, to soverom, bad, garderobe og to boder.

1. etasje

BRA-i: 69 m² Entré, kjøkken, stue, bad og soverom/kontor.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

33 m² Terrasse

1. etasje

33 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m² Garasje for mindre bil

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m² Tre boder.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

-

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

929.2 m²

Tomtebeskrivelse

Trivelig eiertomt pent opparbeidet med plener og beplantning. Tomta ligger i hellende terreng og har uteområder på to nivåer med god plass til parkering, lek og moro.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere

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

Beliggenhet

Denne trivelige eiendommen ligger vakkert til i Sælshagadn, ca 2 km fra sentrum av Heggenes. Her er det åpent og fritt med gode solforhold og fin utsikt over dalføret, til Heggefjorden og Eggeåsen.

Boligen ligger barnevennlig til på en pent opparbeidet eiendom med plen og beplantning, samt god plass til lek og moro. Fra boligen er det kort vei til busstopp, og det er kun 1 km til Heggebø friluftsbarnhage. For de litt eldre barna er det ca. 8,5 km til Lidar barneskole, mens det er ca. 4,5 km til Øystre Slidre ungdomsskole på Tingvang. På Tingvang finner en også kommunehus, bank, bibliotek og ungdomsklubb m.m.

I Heggenes sentrum ligger hyggelige Furustrand friluftsområde som innbyr til gode dager ved Heggefjorden. Her er det, foruten bading og stuping fra stupetårn, utleie av kano eller kajakk, sandvolleyballbane, gressmatte for badminton og ballspill, samt åpen kiosk i skoleferien. Ønsker man å trene inne, finnes det også to treningsrom i området – ett ved Storefoss og ett ved Coop Prix.

Med beliggenhet i Sælshagadn er det fint turterreng i umiddelbar nærhet, og det er kort vei til flotte fjellområder med turstier, fiskevann og skiløyper. Ta gjerne turer til Haugahovda, eller kanskje opp til Yddin? Rundemellen og Skarvemellen er også populære turmål. Langsua nasjonalpark ligger også i nærheten og innbyr til storslåtte naturopplevelser året rundt.

Fra Sælshagadn 21 er det heller ikke mer enn 15 km til Beitostølen med alpinanlegg, ski- og turløyper, spa, og et godt utvalg av butikker, restauranter og barer. Fra Beitostølen er det kort vei videre til Valdresflya og Jotunheimen med nydelig natur året rundt.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

Velkommen!

Bebyggelsen

Enebolig, garasje og uthus,

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Boligeiendommens bebyggelse er bestående av enebolig, uthus og garasje (kun plass til mindre bil og benyttet som redskapsbod).

Boligen er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet. Boligen er er Moelvenhus oppført i 1988.

Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, inneklime, fuktsikring, etc.

Boligen er generelt i grei stand ut i fra alder. Det er foretatt enkelte tiltak siden byggeår og i senere år.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på alder/ slitasje der bygningsdeler har oppnådd sin forventet levetid. For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Enebolig

Byggeår: 1988. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og datert byggetegning.

Tilbygg / modernisering:

2006: Luft til luft varmepumpe

2021: Foretatt drenering på overside av bygning

2021: Oppusset bad i 1.etasje

2024: Oppusset gang i kjeller ned gulv, varmefolie, innerdører og ny vedovn

2025: Terrasser

2025: Oppussing/dels fornyelse av kjøkken med oppvaskkum, benkeplate og overflatemaling av fronter

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.

UTVENDIG

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

Dreneringen er fra 1988, synlig knotteplast langs mur.

Fundamentert med grunnmurer av betong og dels lettklinker, utvendig pusset utførelse og fasadeplater på overside som dels er løse med utvendig isolering utvendig på oversiden. Støpt dekke av betong på grunn i underetasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, betongdekke i underetasje.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Saltakkonstruksjon med takstoler. Taktekkingen er av betongtakstein. Montert takrenner med nedløp av stål og plast.

Montert stigetrinn for adkomst feier til pipe.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til entre. Ytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue.

Terrasse utifra stue på 33 kvm, dels overbygget. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk av glass i stålprofilstolper.

Terrasse utifra underetasje på 33 kvm oppført på grunn med bjelkelag belagt med terrassebord.

Utvendig trapp av galvanisert stål til hovedinngangen.

INNVENDIG

Gulv er belagt med tre-stavs parkett, teppegulv, belegg og laminat.

Betonggulv i en bod.

Vegger er kledd med malt trepanel og malte plater. En bod har pusset og malte overflater.

Himlinger er kledd med malt trepanel og malte plater.

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.

Elementpipe i lettklinker, innvendig i underetasje og over tak er pipe forblendet med skifer bruddheller.

Peisovn montert i gang belagt med fliser på gulv under ovn.

Boligen har plassbygd tretrapp med fult i trinn på selve trappen, repo belagt med laminat og nedre trinn i konstruksjonsvirke.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

-

Garasje

Byggeår: 1994. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og datert byggetegning.

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

Vedlikehold: Bygget er registrert vedlikeholdsbehov, bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Garasje med garasjerom kun plass til mindre bil, benyttet som redskapsbod.

Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med støpt dekke av betong, sokkelmur av betong.

Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med betongtakstein og montert takrenner med nedløp av stål. Leddport av tre. Enkle etlags glass vinduer.

Innvendig betonggulv, ellers uinnredet.

Vedlikeholdsbehov. Taknedløp bør ledes vekk fra bygning.

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

-

Uthus

Byggeår: 1988. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og datert byggetegning.

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

Vedlikehold: Bygget er registrert vedlikeholdsbehov, bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Uthus med boder.

Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med støpt dekke av betong, sokkelmur av betong.

Saltakkonstruksjon med takstoler, tekket med betongtakstein og montert takrenner med nedløp av stål. Enkle ytterdører av malt tre. Enkle et-lags glass vinduer.

Innvendig betonggulv, ellers uinnred unntatt et rom som har vegger og himling kledd med trepanel.

Vedlikeholdsbehov. Taknedløp bør ledes vekk fra bygning.

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

Verditakst

Kr 2 750 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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. Byttet til ny vedovn i underetasje da den gamle var sprekt, og ikke kunne fyres i.

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Svar Ja, kun av faglært. De har montert varmematter i kjelder under gulv, montert kontakter, skiftet taklamper og montert "plejd" styring av taklampe i kjelder. Arbeid utført av El fag

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

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

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Svar Ja, kun av faglært. Bygd ut veranda, og platting. Arbeid utført av Beito Bygg AS

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Enebolig:

1. etasje: Entré, kjøkken, stue, bad og soverom/kontor. Terrasse.

Underetasje: Vindfang, gang, to soverom, bad, garderobe og to boder. Terrasse.

Garasje:

Garasje for en mindre bil.

Uthus:

Tre boder.

Standard

Med flott utsikt til Heggefjorden og området rundt har denne eiendommen i Sælshagadn en fin og fri beliggenhet. Her kan solen nytes fra tidlig morgen til sen kveld, gjerne på de to terrassene eller ute på den romslige tomten. Tomten strekker seg over to nivåer i terrenget og har frodige plener og beplantning. Her er det mulighet for flere fine uteplasser, egen grønnsakshage, lek og moro, samt god plass til parkering.

Boligen har hellelagt inngangsparti inn til entré med god garderobeplass.

Den fine utsikten utover området kan nytes inne fra stua, som har mange store vinduer og terrassedør med glassfelt. På terrassen er det nylig montert glassrekkverk, slik at både utsikten og lyset slipper ekstra godt inn i boligen. I stua er det pene bjelker i himlingen, og god plass til både sofa- og spisegruppe. For lun og jevn varme er det montert luft-til-luft varmepumpe.

Kjøkkenet, som nylig er pusset opp og oppgradert, har stilig innredning i malte folierte plater med over- og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum i kompositt. Mellom benk og overskap er det praktiske fliser på veggen. Kjøkkeninnredningen har opplegg for oppvaskmaskin, og det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I hovedetasjen er det ett lyst og pent soverom, mens boligen har ytterligere to soverom i underetasjen.

Badet ble pusset opp i 2021 og er lyst og romslig med baderomsplater på veggene og belegg på gulvet. Her er det lys baderomsinnredning med heldekkende servant og overskap med speildører, dusjhjørne med glassdører og gulvmontert toalett. Badet varmes opp med varmekabler og har mekanisk avtrekk, felles avtrekk med kjøkkenventilatoren og aggregat plassert på loftet.

Fra den åpne gangen er det plassbygd trapp ned til underetasjen og en lys og romslig trappegang. I gangen er det nyere peisovn med innsyn, og på brannmur/vegg er det pen skifer. Gangen ble pusset opp i 2024 og har varmemefolie i gulvet, noe som gir lun og god varme.

Etasjens to soverom er romslige og fine, begge med god plass til dobbeltseng. Til det ene av soverommene er det en praktisk walk-in garderobe, noe de fleste gjerne skulle hatt. Det er også god oppbevaringsplass i to boder, hvor den ene har eldre kjøkkeninnredning og kanskje kan brukes som baksterom for dem som vil lage egne lefser til jul. Etasjen har også et eldre bad med servant, dusj og toalett, samt opplegg for vaskemaskin. Badet varmes opp med varmekabler i gulvet.

Fra vindfanget er det utgang til terrasse og terreng, med mulighet for hyggelige uteplasser.

Med boligen følger garasje for en mindre bil. Garasjen har betonggulv og leddport. På tunet er det også et praktisk uthus med tre boder og god oppbevaringsplass for ved, redskap o.l.

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.

Enebolig

Utvendig

Taktekking,TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag,TG2

Montert takrenner med nedløp av stål og plast. Montert stigetrinn for adkomst feier til pipe.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Veggkonstruksjon,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Varmepumpen kan produsere kondens med videre fukt og isdannelse vinterstid, nærliggende årsak til påbegynnende slitasje på ytterkledning på vegg og ikke kjent tilstand i konstruksjon, endret plassering bør vurderes.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Saltakkonstruksjon med takstoler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Takkonstruksjon er fra byggeår, inspisert fra luke i himling fra soverom. Isolering er utifra gitt referansenivå, men bør vurderes tilleggisolering. Registrert spor etter mus/skadedyr, ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og anbefales nærmere undersøkelse/tiltak.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. (fra 1988)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Dører,TG2

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til entre. Ytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert utvendig vedlikeholdsbehov av ytterdører og stedvis hakk i omramning innvendig.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendig

Overflater,TG2

Gulv er belagt med tre-stavs parkett, teppegulv, belegg og laminat. Betonggulv i en bod. Vegger er kledd med malt trepanel og malte plater. En bod har pusset og malte overflater. Himlinger er kledd med malt trepanel og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert bruksslitasje på overflater med riper/slitasje på gulvoverflate og

enkelte overflater på vegger/himlinger fra byggeår der oppgradering/oppussing bør vurderes selv om bygningssdelen fungerer.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

Elementpipe i lettklinker, innvendig i underetasje og over tak er pipe forblendet med skifer bruddheller. Peisovn montert i gang belagt med fliser på gulv under ovn. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Foretatt feiing i 2024 og tilsyn i 2023, ingen avvik er registrert.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:
- Pipevanger er ikke synlige fra 1.etasje og innkledd med trepanel. Det er foretatt avskaling av hjørne på pipe fra kryploft grunnet koblingsboks for avtrekk, sprekkdannelse på pipe i dette området. Fra sotluke er det ikke støpt bunn i pipe for lett å fjerne sot i pipebunn. Bom (hullrom) i en helle på forblending over tak.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Innvendige trapper,TG3

Boligen har plassbygd tretrapp med fult i trinn på selve trappen, repo belagt med laminat og nedre trinn i konstruksjonsvirke.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Må hensyntas alder på dører i 1.etasje, skiftet dører i underetasje men enkelte dørblad tar nedi gulv og tiltak bør foretas.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Våtrom

Kjeller > Bad

Generell,TG3

Bad har malt betonggulv, vegger er av betong med våtromstapet og himling er kledd med takess plater. Montert klosett, servant og dusj på vegg. Baderom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet. På bakgrunn av tilstand, levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimer satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt. Det er målt 0 mm høydeforskjell fra betong ved dørterskel til topp slukrist, det er ikke fall på gulv og tilnærmet flatt. Følgende avvik er registrert i rommet: - Det er ikke etablert tettesjikt - Det er registrert avvik og utettheter i tapet på vegg -Sprekk i gulv - Utettheter i våtrom - Ikke tilstrekkelig fall - Ikke tilstrekkelig ventilerings Ved bruk vil det føre til fare for skade i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

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

1.etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulv av gulvbelegg med oppbrett mot terskel. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp gulv mot slukrist, lokalt fall i dusj. Fall er noe ujevnt ihenhold til krav men tilstrekkelig ihenhold til bruk. Oppvarming med varmekabler.

Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak:

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Ventilasjon,TG2

Det er mekanisk avtrekk felles avtrekk med kjøkkenventilator og aggregat plassert på loft.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Tiltak:

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum av kompositt med kran av stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser mellom benk/overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Normal slitasjegrad på innredning ihenhold til alder, der det er foretatt oppgraderinger med bla. skifte av benkeplate, maling av fronter og oppvaskkum med kran. Men det må hensyntas alder på selve innredning, tilstandsgrad satt utifra alder.

Tiltak:

- Ansees ikke som tiltaksbehov.

Avtrekk,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være

tilfredsstillende.

Tiltak:

- Avtrekksystemet må utbedres.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak:

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

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak:

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu, sidespalteventilering ved et vindu på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Lukkefunksjon på dør til lufting ved vindu mangler og kun foretatt midlertidig tiltak som ikke lukker tilstrekkelig.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Andre VVS-installasjoner,TG2

Hovedvannledning av plast med stoppekran, trykkmanometer med overtrykksventil og vannmåler. Plassbygde hyller i en bod, andre boden har eldre kjøkkeninnredning med trykkvannrør og utslagsvask med kran av stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men

ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmesentral,TG2

Luft til luft varmepumpe er plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2007.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Branntekniske forhold,TG3

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

2.Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? - Ja.

Kommentar: Eldre enn ti år

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

4.Er det skader på røykvarslere? - Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Dreneringen er på oversiden av bygningen er fra 2021 ellers fra 1988, synlig knotteplast langs mur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Det er påvist andre avvik:

- Avvik er bemerket på drenering fra byggeår. Det er registrert at knotteplast er registrert i høyde av terreng og bør forhøyes, samt mangler avslutningslist.

Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger og er fra 1988.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak:

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

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Boligen selges umøblert. Hvitevarer medfølger heller ikke i handelen.

Med i handelen følger heller ikke:

- Drivhus, pyntehylle i stue og kjeller, bildehylle i stue, hylle kontor, hylle på gjesterom og speil i gang.

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber i området.

Boligen er ikke tilkoblet fibernettet. Nåværende eier har benyttet Net2You som internettleverandør.

Parkering

På gårdstun eller i mindre garasje.

Diverse

Det fremkommer av kart at deler av gjerde og ene hjørne på garasjen er plassert i/ utenfor tomtegrensen. Det foreligger ingen dokumentert avtale vedrørende dette, og kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til plasseringene.

Vedr. Brannforebygging:

Øystre Slidre kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 24.03.2023. Sist feiing: 05.09.2024. Ingen anmerkninger.

Det som finnes på eiendommen av røykvarslere, brannslukningsapparat og evt. annet brannslukningsutstyr overtas i den stand det er i. Det anbefales på generelt grunnlag å jevnlig kontrollere brannslukningsutstyr ihht. Forskrift om brannforebygging.

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

Ved og strøm.

Peisovn i gang.

Luft til luft varmepumpe er plassert i stue.

Varmekabler på begge badene.

Varmematter med termostat i kjeller.

Info strømforbruk

Det er sendt forespørsel til Griug ang. når el-anlegg sist er godkjent, og forbruk for 2024. Svar er ikke mottatt pr. 09.10.2025.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 750 000

Info kommunale avgifter

Vann: Vann fra Vindin Vassverk. Bolighus har 2 andeler som utgjør kr. 6.690,82.

Offentlige avgifter pr. 2025:

Avløp: Årlig abonnement kr. 3.064,- + Akonto forbruk kr. 3.472,-. *

Renovasjon pr. år: kr. 4.046,-.

Feie- /tilsynsgebyr pr år: kr. 686,-.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 2.736,-.

* Målnr. 1147277-1. Avlesningstype: Årsavlesning - Ekstern kilde. Dato: 05.01.2025.

Stand: 1633.

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

Formuesverdi primær

Kr 492 160

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 968 640

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 158 i Øystre Slidre kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

01.07.1988 - Dokumentnr: 2915 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3453 Gnr:25 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1722871 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0544 Gnr:25 Bnr:158

11.07.1988 - Dokumentnr: 3056 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3453 Gnr:25 Bnr:4

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det foreligger byggesøknad.

Kommentar fra kommunen: "Kommunen skal i ettertid ikke skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998."

Generell informasjon fra kommunen: "Eldre hus oppført på 60- talet manglar ofte bruksløyve. Plan- og bygningslova kom i 1965, og fyrst då eit krav om å søke og få godkjend bruk av bygning, men det tok nokre år å få lovverket opp å gå. Vi opplever også at det ved seinare høve har skjedd at ein bustad ikkje har fått utskrive eit formelt bruksløyve. Kommunen skal i ettertid ikkje skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998. Bustadar frå denne perioden er likevel å ansjå som godkjend for det formålet dei har vore nytta til."

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.

-

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Det er avvik i rominndeling og bruk utifra byggetegning. Det er omsøkt terrassen som nylig er oppført.

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? Ja

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

-

Garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens 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 tak høyde? Nei

-

Uthus

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens 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 tak høyde? Nei

Vei, vann og avløp

Felles avkjørsel fra Sælshagadnvegen.

Eiendommen er tilknyttet Vindin Vassverk.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner

Id: 201410

Navn: Arealdelen til kommuneplanen

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 26.01.2017

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/158/Foresegner.pdf>

Kommuneplaner under arbeid

Id: 202102

Navn: Arealdelen til kommuneplanen

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen ligger i et moderat til lavt aktsomhetsområde for radon
- Eiendommen ligger i delfelt vannkraft: Volbufjorden, Kvitvella kraftverk

Adgang til utleie

Boligen 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 er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

68 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

70 100 (Omkostninger totalt)

86 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 820 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 836 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 838 800 (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 70 100

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

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

Meglere vederlag

Tilrettelegging kr. 12.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.990,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 2,00 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

Fredric Bachér
Eiendomsmegler
fredric.bacher@aktiv.no
Tlf: 478 14 975

Ansvarlig megler bistås av

Celine Høyne Fjeld
Eiendomsmeglerfullmektig
celine.hoyne.fjeld@aktiv.no
Tlf: 473 92 955

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

07.10.2025





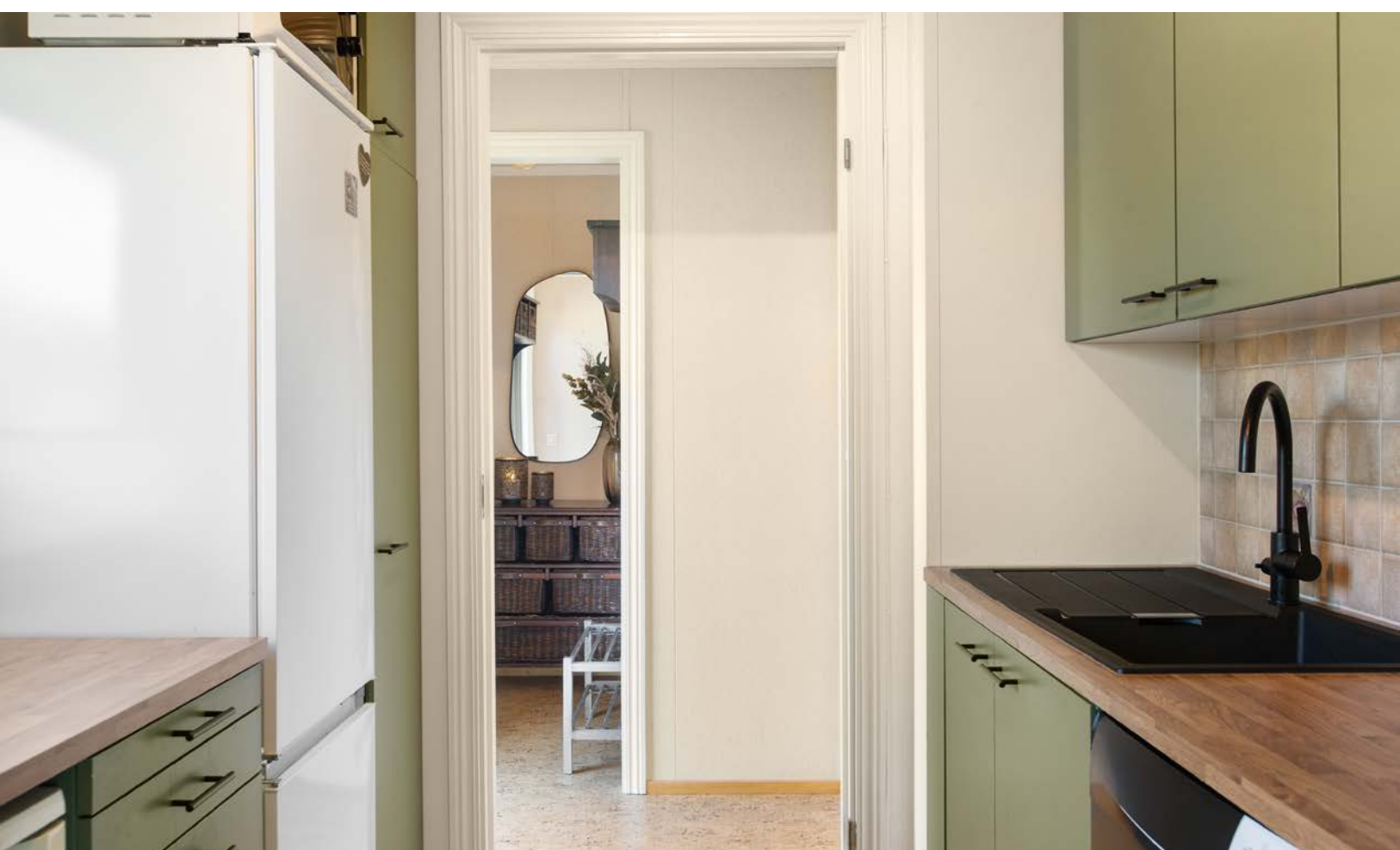


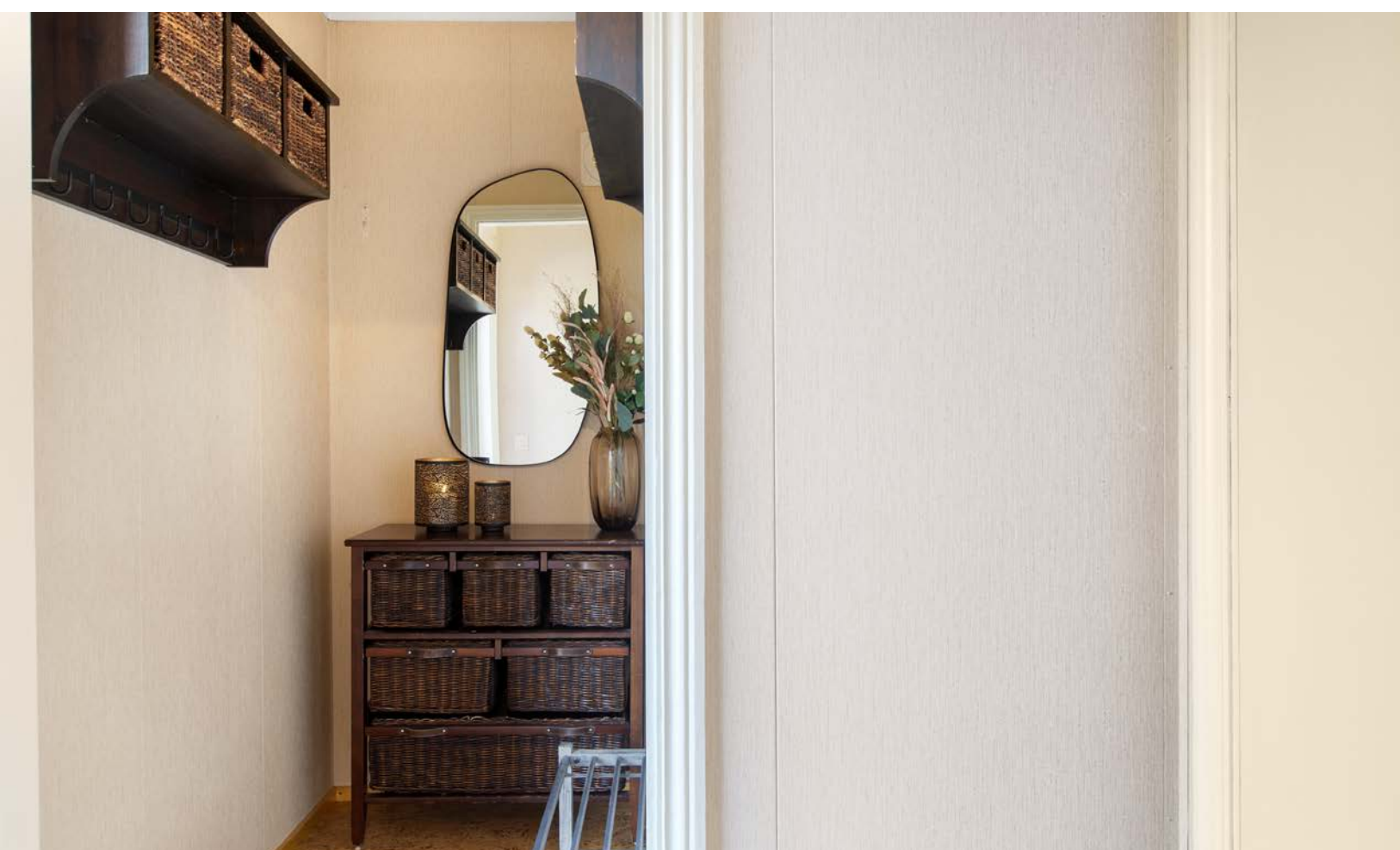


























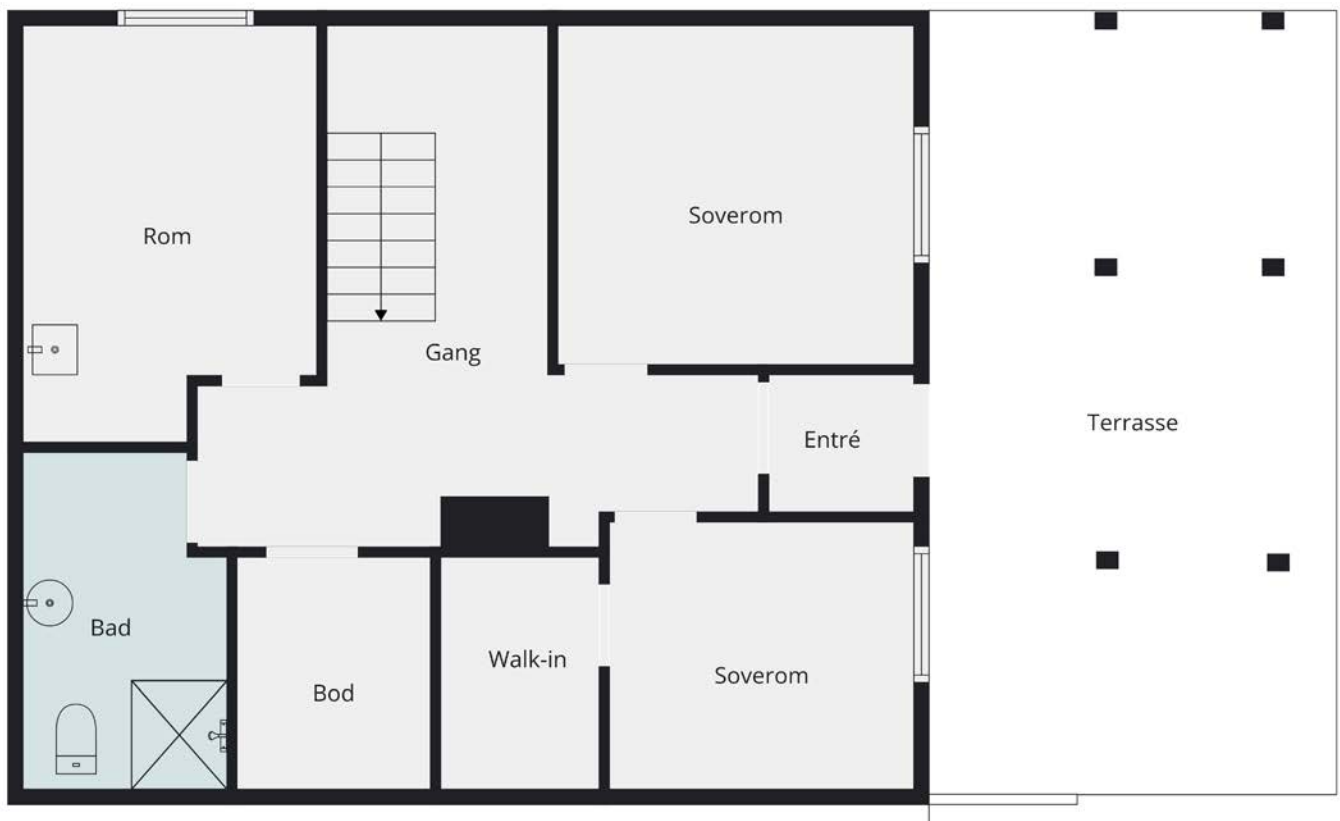
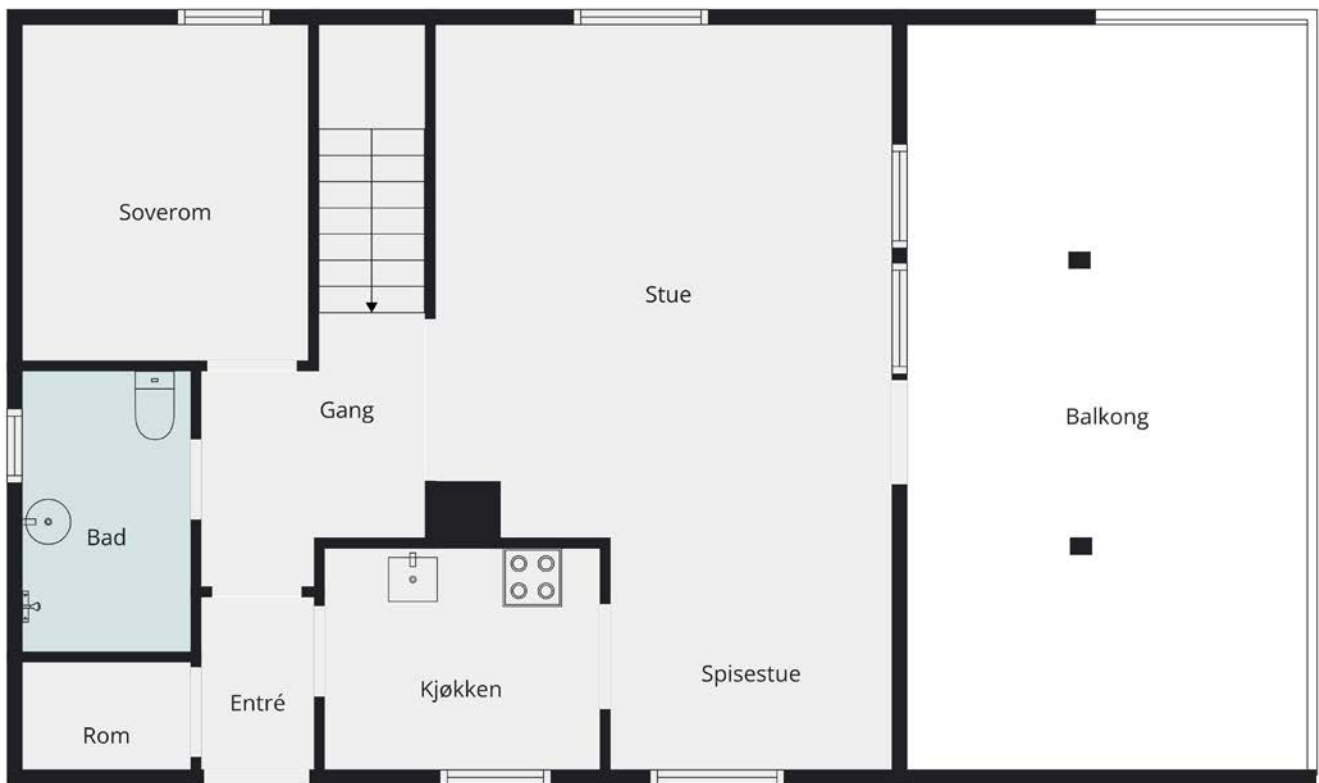


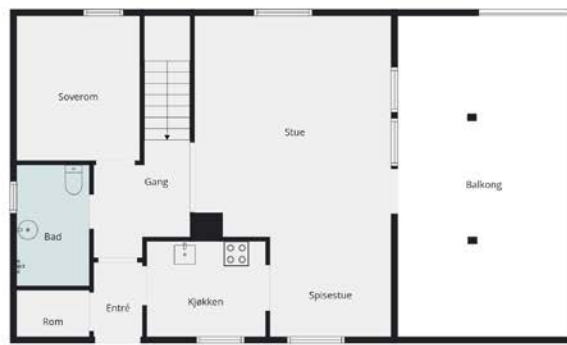












2. Etasje



1. Etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

aktiv.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Sælshagadn 21, 2940 HEGGENES



ØYSTRE SLIDRE kommune



gnr. 25, bnr. 158

Markedsverdi

2 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 23.09.2025

Rapportdato: 02.10.2025

Oppdragsnr.: 11138-1716

Referansenummer: PF3581

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2025307



 **Hallingdal og Valdres**
Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende i Sælshagadn ovenfor Heggenes i Øystre Slidre kommune. Beliggende fint til med gode solforhold og fin utsikt utover dalføret. Fint turterreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet. Avstand til Heggenes som er kommunesenteret med bla. nærbutikk, skoler mm er 2 -3 km. Avstand til Beitostølen med alle fasiliteter er 15 km.

Boligeiendommens bebyggelse er bestående av enebolig, uthus og garasje (kun plass til mindre bil og benyttet som redskapsbod).

Boligen er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet. Boligen er er Moelvenhus oppført i 1988. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, inneklime, fuktsikring, etc.

Boligen er generelt i grei stand ut i fra alder. Det er foretatt enkelte tiltak siden byggeår og i senere år med bla.

- Terrasser
- Skiftet vedovn
- Oppusset gulv med varmemefolie i kjellergang
- Maling/oppussing av enkelte rom.
- Oppussing av kjøkken
- Oppussing av bad 1.etasje
- Drenering på oversiden av bygningen

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på alder/slitasje der bygningsdeler har oppnådd sin forventet levetid. For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Dreneringen er fra 1988, synlig knotteplast langs mur. Fundamentert med grunnmur av betong og dels lettklinker, utvendig pusset utførelse og fasadeplater på overside som dels er løse med utvendig isolering utvendig på oversiden. Støpt dekke av betong på grunn i underetasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, betongdekke i underetasje.

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

Saltakkonstruksjon med takstoler. Taktekingen er av betongtakstein. Montert takrenner med nedløp av stål og plast. Montert stigetrinn for adkomst feier til pipe.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til entre. Ytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue.

Terrasse utifra stue på 33 kvm, dels overbygget. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk av glass i

stålprofilstolper.

Terrasse utifra underetasje på 33 kvm oppført på grunn med bjelkelag belagt med terrassebord.

Utvendig trapp av galvanisert stål til hovedinngangen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med tre-stavs parkett, teppegulv, beleg og laminat. Betonggulv i en bod.

Vegger er kledd med malt trepanel og malte plater. En bod har pusset og malte overflater.

Himlinger er kledd med malt trepanel og malte plater.

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

Elementpipe i lettklinker, innvendig i underetasje og over tak er pipe forblendet med skifer bruddheller.

Peisovn montert i gang belagt med fliser på gulv under ovn.

Boligen har plassbygd tretrapp med fult i trinn på selve trappen, repo belagt med laminat og nedre trinn i konstruksjonsvirke.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad kjeller:

Bad har malt betonggulv, vegger er av betong med våtromstapet og himling er kledd med takess plater. Montert klosett, servant og dusj på vegg.

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

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

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

Bad 1.etasje:

Bad er oppusset i 2021 med bla. baderomsplater, gulvbelegg, innredning og vvs-utstyr. Selve røropplegg og sluk mm er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vegger er kledd med baderomsplater.

Himling er kledd med malte plater.

Gulv av gulvbelegg med oppbrett mot terskel. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp gulv mot slukrist, lokalt fall i dusj. Fall er noe ujevn ihenhold til krav men tilstrekkelig ihenhold til bruk. Oppvarming med varmekabler.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Bad har montert klosett, servant og susj på vegg med glassdør/vegg.

Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, spill på overskap med tilhørende belysning.

Det er mekanisk avtrekk felles avtrekk med kjøkkenventilator og aggregat plassert på loft.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum av kompositt med kran av stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser mellom benk/overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Hovedvannledning av plast med stoppekran, trykkmanometer med overtrykksventil og vannmåler.

Plassbygde hyller i en bod, andre boden har eldre kjøkkeninnredning med trykkvannrør og utslagsvask med kran av stål.

Luft til luft varmepumpe er plassert i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2007.

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu, sidespalteventilering ved et vindu på soverom.

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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser er plassert i 1.etasje. Det er merket elkontroll foretatt i 2013 og 2018. Avleser er skiftet i 2016.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er bestående av hage med gressplen og div.beplanting, i ellers skrående naturtomt ved lauvskog ca 600 m.o.h.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger og er fra 1988.

Garasje med garasjerom.

Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel.

Fundamentert med støpt dekke av betong, sokkelmur av betong.

Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med betongtakstein og montert takrenner med nedløp av stål. Leddport av tre. Enkle et-lags glass vinduer.

Innvendig betonggulv, ellers uinnred.

Uthus med boder.

Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel.

Fundamentert med støpt dekke av betong, sokkelmur av betong.

Saltakkonstruksjon med takstoler, tekket med betongtakstein og montert takrenner med nedløp av stål. Enkle ytterdører av malt tre.

Enkle et-lags glass vinduer.

Innvendig betonggulv, ellers uinnred unntatt et rom som har vegger og himling kledd med trepanel.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	166 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	133 m ²
Totalpris	2 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er avvik i rominndeling og bruk utifra byggetegning.

Det er omsøkt terrassen som nylig er oppført.

Garasje

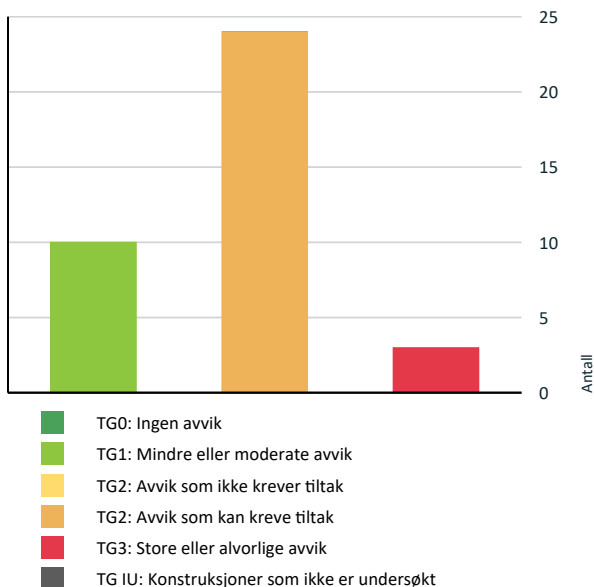
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Uthus

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

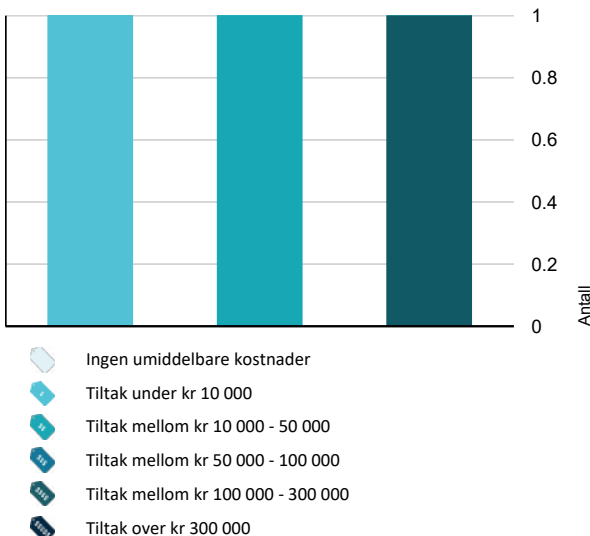
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 25/158 i Øystre Slidre kommune.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og datert byggetegning.

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.

Tilbygg / modernisering

2006	Modernisering	Luft til luft varmepumpe
2021	Modernisering	Foretatt drenering på overside av bygning
2021	Modernisering	Oppusset bad i 1.etasje
2024	Modernisering	Oppusset gang i kjeller ned gulv, varmefolie, innerdører og ny vedovn
2025	Modernisering	Terrasser
2025	Modernisering	Oppussing/dels fornyelse av kjøkken med oppvaskkum, benkeplate og overflatemaling av fronter

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Ikke registrert andre avvik enn alder og slitasje, men type tekking krever jevnlig gjennomgang

TG 2 Nedløp og beslag

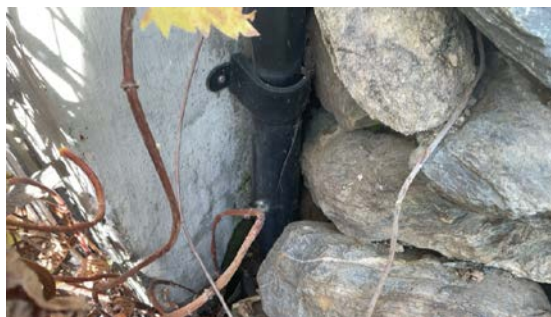
Montert takrenner med nedløp av stål og plast. Montert stigetrinn for adkomst feier til pipe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Skade på nedløp, begge nedløp bør føres vekk fra bygningskropp

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

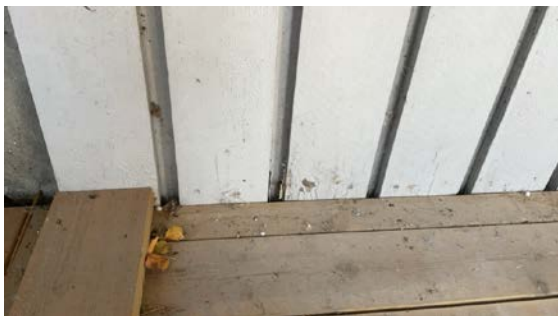
Varmepumpen kan produsere kondens med videre fukt og isdannelse vinterstid, nærliggende årsak til påbegynnende slitasje på ytterkledning på vegg og ikke kjent tilstand i konstruksjon, endret plassering bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Utedel av varmepumpe mot yttervegg



Varmepumpen kan produsere kondens med videre fukt og isdannelse vinterstid, nærliggende årsak til slitasje på ytterkledning og ikke kjent tilstand i konstruksjon og endret plassering bør vurderes

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjon med takstoler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjon er fra byggeår, inspisert fra luke i himling fra soverom. Isolering er utifra gitt referansenivå, men bør vurderes tilleggsisolering.

Registrert spor etter mus/skadedyr, ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og anbefales nærmere undersøkelse/tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. (fra 1988)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.



Kondensering er registrert på glass ubder befarng på flere vinduer



Forårsaker fuktpåkjenning og slitasje med avlassing i karm



Vedlikeholdsbehov

! TG 2 Dører

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til entre.
Ytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang.
Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue.

Vurdering av avvik:

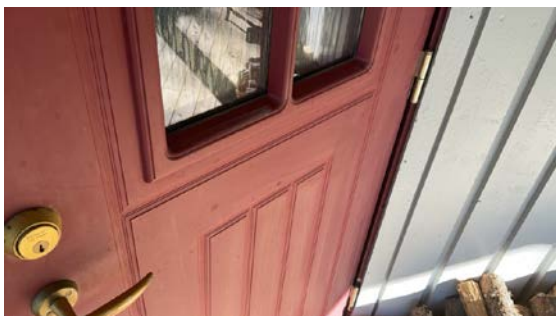
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert utvendig vedlikeholdsbehov av ytterdører og stedvis hakk i omramning innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Vedlikeholdsbehov

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utifra stue på 33 kvm, dels overbygget. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk av glass i stålprofilstolper. Terrasse utifra underetasje på 33 kvm oppført på grunn med bjelkelag belagt med terrassebord.



Bør vurderes understøtning av bærebjelke på terrasse jmf snøtyngde

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp av galvanisert stål til hovedinngangen.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er belagt med tre-stavs parkett, teppegulv, belegg og laminat. Betonggulv i en bod. Vegger er kledd med malt trepanel og malte plater. En bod har pusset og malte overflater. Himlinger er kledd med malt trepanel og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert bruksslitasje på overflater med riper/slitasje på gulvoverflate og enkelte overflater på vegger/himlinger fra byggeår der oppgradering/oppussing bør vurderes selv om bygningssdelen fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Slitasje på gulvoverflate

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, betongdekke i underetasje. 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 5 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 7 mm i hele rommet.

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

Elementpipe i lettklinker, innvendig i underetasje og over tak er pipe forblendet med skifer bruddheller. Peisovn montert i gang belagt med fliser på gulv under ovn.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Foretatt feiing i 2024 og tilsyn i 2023, ingen avvik er registrert.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Pipevanger er ikke synlige fra 1.etasje og innkledd med trepanel. Det er foretatt avskaling av hjørne på pipe fra kryp loft grunnnet koblingsboks for avtrekk, sprekkdannelse på pipe i dette området. Fra sotluke er det ikke støpt bunn i pipe for lett å fjerne sot i pipebunn. Bom (hullrom) i en helle på forblending over tak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Tilstandsrapport



Det er foretatt avskaling av hjørne på pipe fra kryploft grunnet koblingsboks for avtrekk, sprekkdannelse på pipe i dette området



Manglende støpt bunn i sotluke i pipebunn



Bom (hullrom) i forblending på pipe over tak



Fra 1.etasje er alle sidene på pipe innkledd

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er underetasje med rom under terreng.
Hulltaking er foretatt i innforet vegg fra bod, det ble foretatt fuktmåletaking uten at det var fuktutslag under befaring.

Men må hensyntas at rom under terreng er en risikokonstruksjon med utsatt for fukttinnsig der konstruksjoner bør holdes under tilsyn jevnlig og tiltaksbehov vurderes fortløpende.



Hulltaking er foretatt i innforet vegg fra bod, det ble foretatt fuktmåletaking uten at det var fuktutslag. Men må hensyntas at rom under terreng er en risikokonstruksjon med utsatt for fukttinnsig der konstruksjoner bør holdes under tilsyn jevnlig og tiltaksbehov vurderes fortløpende



Ved fuktmåling av overflatesøk på gulv mot grunn var det ikke fuktutslag

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har plassbygd tretrapp med fult i trinn på selve trappen, repo belagt med laminat og nedre trinn i konstruksjonsvirke.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Manglende rekkverk

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

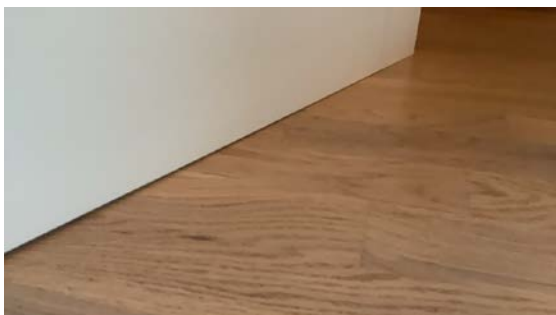
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Må hensyntas alder på dører i 1. etasje, skiftet dører i underetasje men enkelte dørblad tar ned i gulv og tiltak bør foretas.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Dørblad tar ned i gulv

VÅTROM

KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

Bad har malt betonggulv, vegger er av betong med våtromstapet og himling er kledd med takess plater. Montert klosett, servant og dusj på vegg.

Baderom er fra byggeåret og 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.

Det er målt 0 mm høydeforskjell fra betong ved dørterskel til topp slukrist, det er ikke fall på gulv og tilnærmet flatt.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Det er ikke etablert tettesjikt
- Det er registrert avvik og utettheter i tapet på vegg
- Sprekk i gulv
- Utettheter i våtrom
- Ikke tilstrekkelig fall
- Ikke tilstrekkelig ventilering

Ved bruk vil det føre til fare for skade i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ikke tilstrekkelig tettesjikt på gulv og overgang sluk

Tilstandsrapport



Slitasje på tapet



Sprekk i gulv



Utettheter i våtsoner

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er oppusset i 2021 med bla. baderomsplater, gulvbelegg, innredning og vvs-utstyr. Selve røropplegg og sluk mm er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med baderomsplater.
Himling er kledd med malte plater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv av gulvbelegg med oppbrett mot terskel. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp gulv mot slukrist, lokalt fall i dusj. Fall er noe ujevn ihenhold til krav men tilstrekkelig ihenhold til bruk. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Fritt vann fra baderomsgulvet ledes ikke fritt til sluk da det er tett bunn mot dusjdør

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Sluk fra byggeår og må hensyntas

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert klosett, servant og susj på vegg med glassdør/vegg. Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil på overskap med tilhørende belysning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk felles avtrekk med kjøkkenventilator og aggregat plassert på loft.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

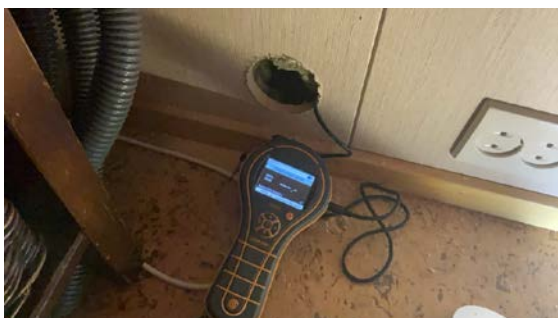
Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre.



Hulltaking er foretatt fra entre, ved fukt måletaking var det ikke fuktutslag

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum av kompositt med kran av stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser mellom benk/overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal slitasjegrad på innredning ihenhold til alder, der det er foretatt oppgraderinger med bla. skifte av benkeplate, maling av fronter og oppvaskkum med kran.

Men det må hensyntas alder på selve innredning, tilstandsgrad satt utifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ansees ikke som tiltaksbehov.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.



Ved funksjonstest fungerer avtrekk begrenset

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu, sidespalteventilering ved et vindu på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lukkefunksjon på dør til lufting ved vindu mangler og kun foretatt midlertidig tiltak som ikke lukker tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Ikke tilstrekkelig lukkemekanisme

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast med stoppekran, trykkmanometer med overtrykksventil og vannmåler.
Plassbygde hyller i en bod, andre boden har eldre kjøkkeninnredning med trykkvannrør og utslagsvask med kran av stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe er plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2007.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Andre installasjoner

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

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser er plassert i 1.etasje. Det er merket elkontroll foretatt i 2013, 2018 og sist nå i 2024 uten avvik. Avleser er skiftet i 2016.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Montering av stikkontakt, lampe og varmemefolie i gang kjeller

Inntak og sikringsskap

3. 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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

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



Sikringsskap

! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eldre slukkeutstyr

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er på oversiden av bygningen er fra 2021 ellers fra 1988, synlig knotteplast langs mur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Avvik er bemerket på drenering fra byggeår.

Det er registrert at knotteplast er registrert i høyde av terreng og bør forhøyes, samt mangler avslutningslist.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Manglende avslutningslist

Tilstandsrapport



Synlig utvendig isolering på oversiden av bygningen

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med grunnmur av betong og dels lettklinker, utvendig pusset utførelse og fasadeplater på overside som dels er løse med utvendig isolering utvendig på oversiden. Støpt dekke av betong på grunn i underetasje.

Inspeksjon av grunnmur i sin helhet var ikke mulig å inspisere pga nedfylte masser rundt mur, men ved dreneringsarbeid vil mur avdekkes og kontroll av mur anbefales der tiltak vurderes.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger og er fra 1988.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1994

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og datert byggetegning.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er registrert vedlikeholdsbehov, bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Beskrivelse

Garasje med garasjerom kun plass til mindre bil, benyttet som redskapsbod.

Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med støpt dekke av betong, sokkelmur av betong. Saltakkkonstruksjon med sperrer, teknet med betongtakstein og montert takrenner med nedløp av stål. Leddport av tre. Enkle et-lags glass vinduer.

Innvendig betonggulv, ellers uinnred.

Vedlikeholdsbehov. Taknedløp bør ledes vekk fra bygning.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1988

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og datert byggetegning.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er registrert vedlikeholdsbehov, bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Beskrivelse

Uthus med boder.

Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med støpt dekke av betong, sokkelmur av betong. Saltakkonstruksjon med takstoler, tekken med betongtakstein og montert takrenner med nedløp av stål. Enkle ytterdører av malt tre. Enkle et-lags glass vinduer.

Innvendig betonggulv, ellers uinnred unntatt et rom som har vegger og himling kledd med trepanel.

Vedlikeholdsbehov. Taknedløp bør ledes vekk fra bygning.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

133 m²/133 m²

Enebolig: Gang, 3 Soverom, Vindfang, 2 Bod, 2 Bad, Garderobe, Entré, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Garasje, Uthus

Bruksareal andre bygg: 33 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 000 000

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

2 750 000

Konklusjon markedsverdi

2 750 000

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	M² PRIS
1 Skogsvegen 12B ,2943 ROGNE 118 m² 2011 4 sov	16-01-2025	3 400 000	3 150 000		3 150 000	25 820
2 Bergabygdvegen 33 ,2940 HEGGENES 115 m² 1975 2 sov	29-02-2024	1 900 000	1 820 000		1 820 000	14 000
3 Bygdinvegen 2481 ,2940 HEGGENES 179 m² 1952 5 sov	23-06-2021	1 690 000	2 150 000		2 150 000	12 011
4 Bygdinvegen 2799 ,2950 SKAMMESTEIN 137 m² 1960 4 sov	21-08-2024	2 400 000	2 350 000		2 350 000	11 190
5 Bygdinvegen 2175 ,2940 HEGGENES 213 m² 1950 6 sov	16-10-2023	2 450 000	2 250 000		2 250 000	10 563
6 Brennevegen 3 ,2950 SKAMMESTEIN 264 m² 1948 7 sov	15-08-2024	2 250 000	2 400 000		2 400 000	8 727
7 Bygdinvegen 2142 ,2940 HEGGENES 213 m² 1890 4 sov	04-01-2023	2 390 000	1 800 000		1 800 000	8 451

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.	8 000
Kommunale avgifter (fakturert i 2024)	Kr.	11 805
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	1 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 300 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	100 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	60 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	90 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 490 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

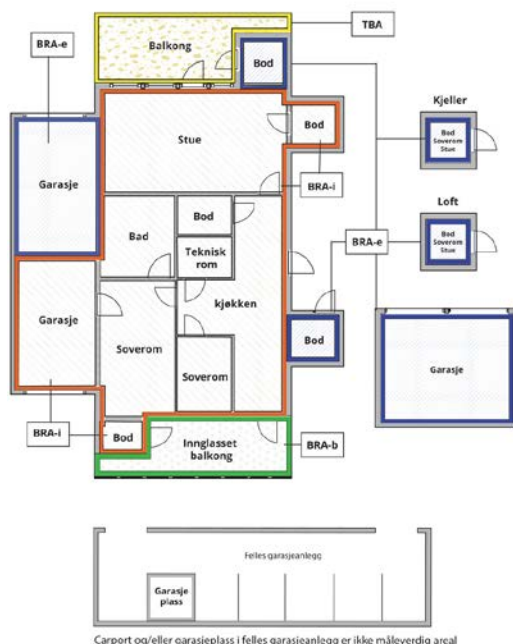
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	64			64	33
1.etasje	69			69	33
SUM	133				66
SUM BRA	133				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, soverom, soverom 2, vindfang, bod, bad, bod 2, garderobe		
1.etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, soverom/kontor		

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 er avvik i rominndeling og bruk utifra byggetegning.

Det er omsøkt terrassen som nylig er oppført.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

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)
Enebolig	117	16
Garasje	0	15
Uthus	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2025	Stian Hagen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	25	158		0	929.2 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Sælshagadn 21

Hjemmelshaver

Skaret Bjørnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Sælshagadn ovenfor Heggenes i Øystre Slidre kommune. Beliggende fint til med gode solforhold og fin utsikt utover dalføret. Fint turterreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet. Avstand til Heggenes som er kommunesenteret med bla. nærbutikk, skoler mm er 2 -3 km. Avstand til Beitostølen med alle fasiliteter er 15 km.

Adkomstvei

Adkomst med felles avkjørsel fra Sælshagadnvegen, gruset innkjørsel og parkering på tomt. (parkering kun for mindre bil i garasje)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til spredt boligbebyggelse i kommuneplanen.

Om tomten

Tomt er bestående av hage med gressplen og div.beplanting, i ellers skrående naturtomt ved lauvskog ca 600 m.o.h.

Det er registrert vann/oppkomme ovenfor uthus, må hensyntas og holdes under ettersyn.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 650 000

År

2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	05.08.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	25.09.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Innhentet av eier fra kommunen	Gjennomgått		Nei
Elkontroll fra 2024			Gjennomgått		Nei
Tidligere takst fra 2021			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PF3581>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250120	

Selger 1 navn
Bjørnar Skaret

Gateadresse	
Sælshagadn 21	

Poststed	Postnr
HEGGENES	2940

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1201250120

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Byttet til ny vedovn i underetasje da den gamle var sprekt, og ikke kunne fyres i.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

De har montert varmematter i kjelder under gulv, montert kontakter, skiftet taklamper og montert "plejd" styring av taklampe i kjelder.

Arbeid utført av

El fag

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

el kontroll utført

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bygd ut vernada, og platting

Arbeid utført av

Beito Bygg AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1201250120

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250120

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørnar Skaret	1f825539716971ed2d951e 24894bfa296b61d89f	25.08.2025 16:41:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250120

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	929.2
Etablert dato	29.06.1988	Historisk oppgitt areal	929
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	25/158
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	29.06.1988			25/4 (-900), 25/158 (900)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6779983.42	502227.2	0	Ja	929.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKARET BJØRNAR F110898*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sælshagadn 21 2940 2940 HEGGENES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sælshagadn 21

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2940 HEGGENES	Kirkesogn	03100501 Hegge
Grunnkrets	105 Heggebø syd	Tettsted	1733 Heggnes
Valgkrets	1 Øystre Slidre		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7774508		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1988
2	13282048		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	02.03.1996
3	158282895		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 7774508: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.12.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	133
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	133
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.07.1988	07.07.1988
Igangsettingstillatelse	10.07.1988	10.07.1988
Tatt i bruk	15.12.1988	15.12.1988

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sælsdagadn 21	H0101	25/158	133	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	69	0	69	0	0	0
U01	0	64	0	64	0	0	0

2: Bygning 13282048: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 02.03.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	20
Vannforsyning		BTA Totalt	20
Avløp		Bebygd areal	20
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	24.10.1994	09.12.1994
Igangsettingstillatelse	15.11.1994	09.12.1994
Tatt i bruk	02.03.1996	05.03.1996

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	25/158	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	20	20

3: Bygning 158282895: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	17
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	22
Vannforsyning		BTA Totalt	22
Avløp		Bebygd areal	22
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.11.2007

Bruksenheter

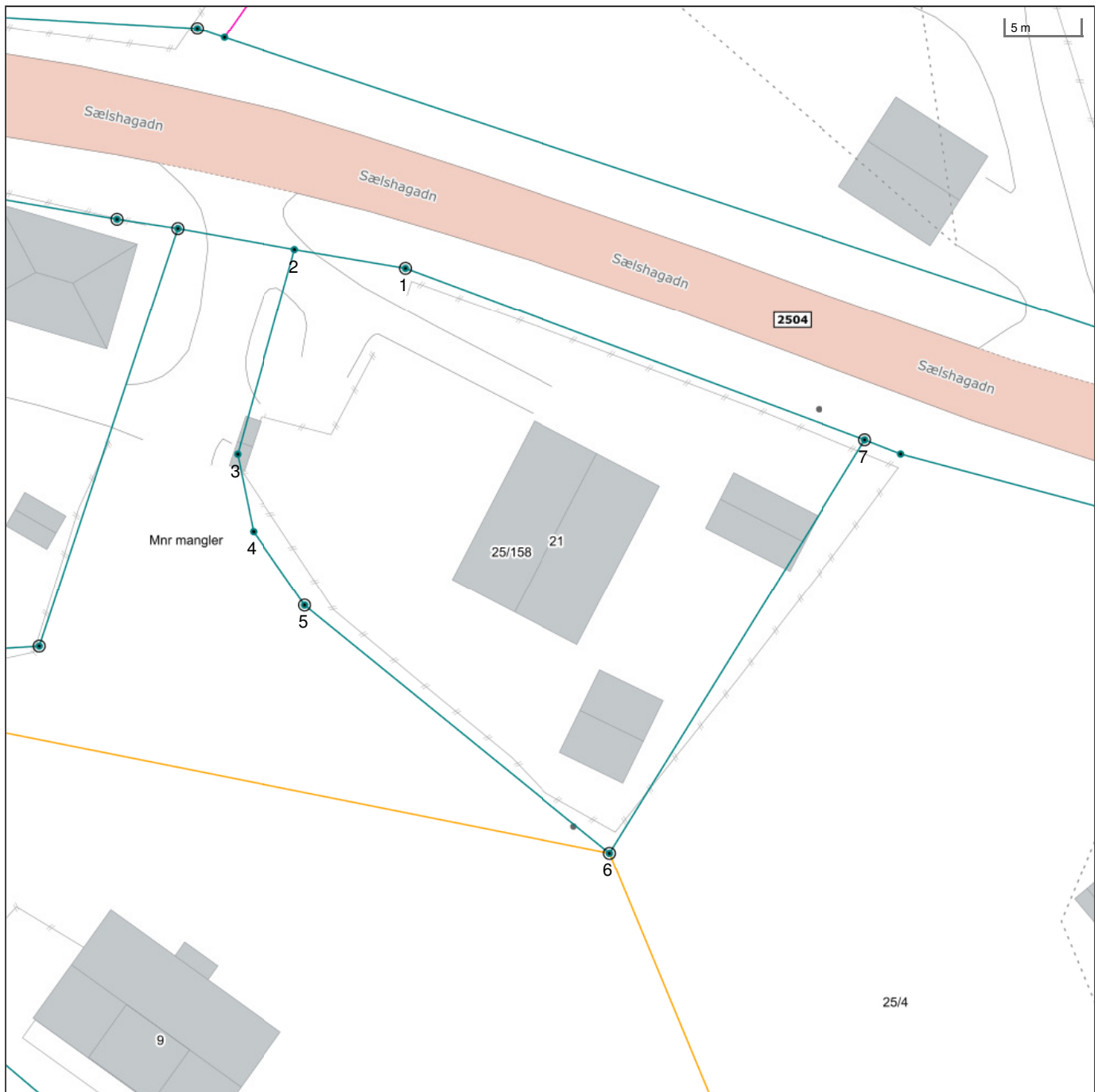
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	25/158	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	17	17	0	22	22



Eiendomskart for eiendom 3453 - 25/158//



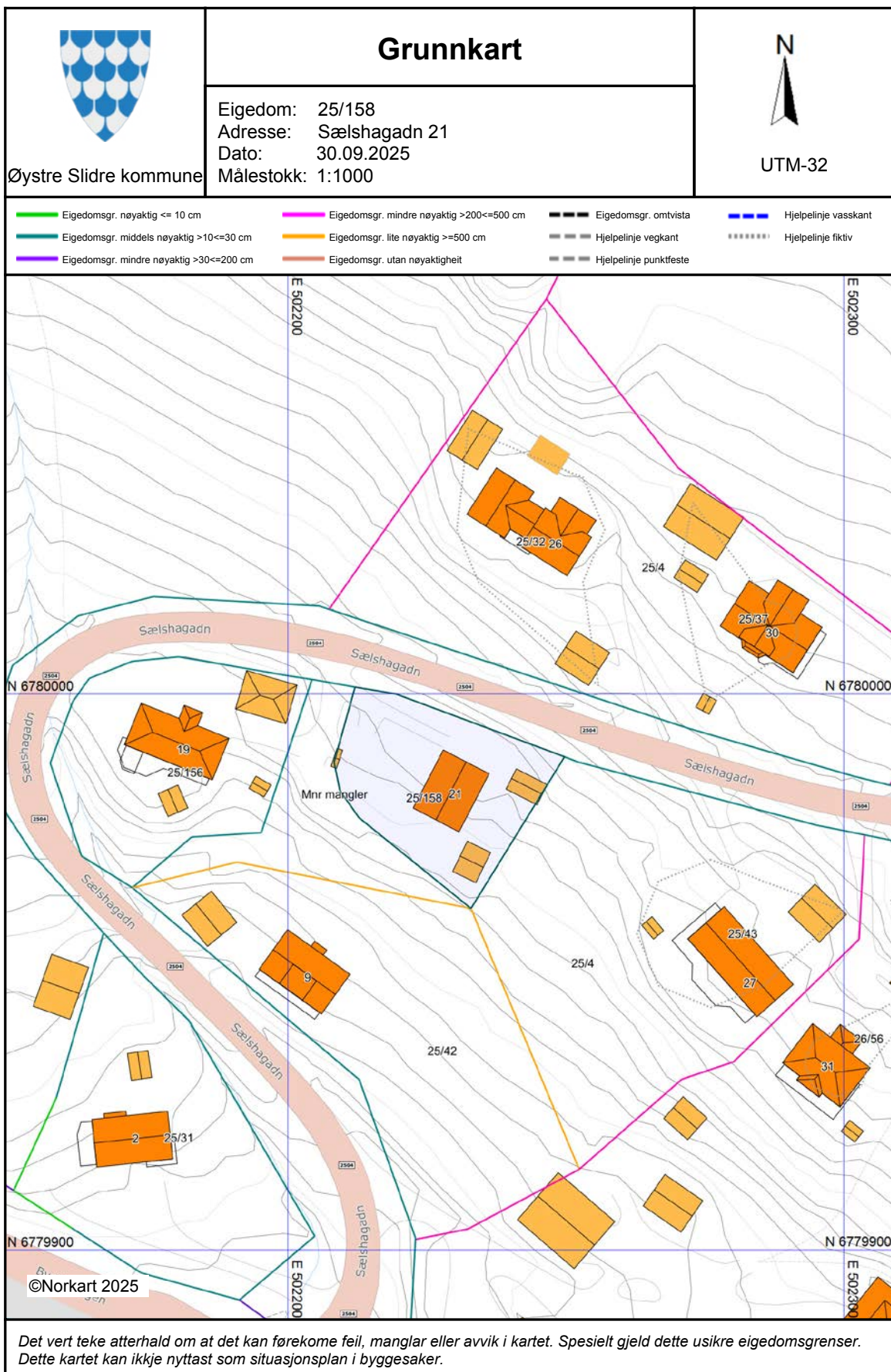
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	929,20 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6779983,42	Øst	502227,2

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6779999,97	502219,44	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,41	
2	6780001,2	502212,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,44	
3	6779987,69	502208,33	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,03	
4	6779982,6	502209,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,20	
5	6779977,73	502212,79	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,95	
6	6779961,37	502232,97	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,98	
7	6779988,66	502249,81	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,07	





Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggnes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 30.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	158	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sælshagadn 21, 2940 HEGGENES								

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

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201410		
Navn	Arealdelen til kommuneplanen		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	26.01.2017		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/158/Foresegner.pdf		
Delarealer	Delareal	929 m ²	
	KPHensynsonenavn	I-410-VA	
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur	
	Delareal	929 m ²	
	Arealbruk	Spredt boligbebyggelse, Nåværende	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202102
-----------	--------

Navn	Arealdelen til kommuneplanen
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel



Øystre Slidre kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 25/158
Adresse: Sælshagadn 21
Dato: 30.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32





Øystre Slidre kommune

Reguleringsplanforslag

Eigedom: 25/158
Adresse: Sælshagadn 21
Dato: 30.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32





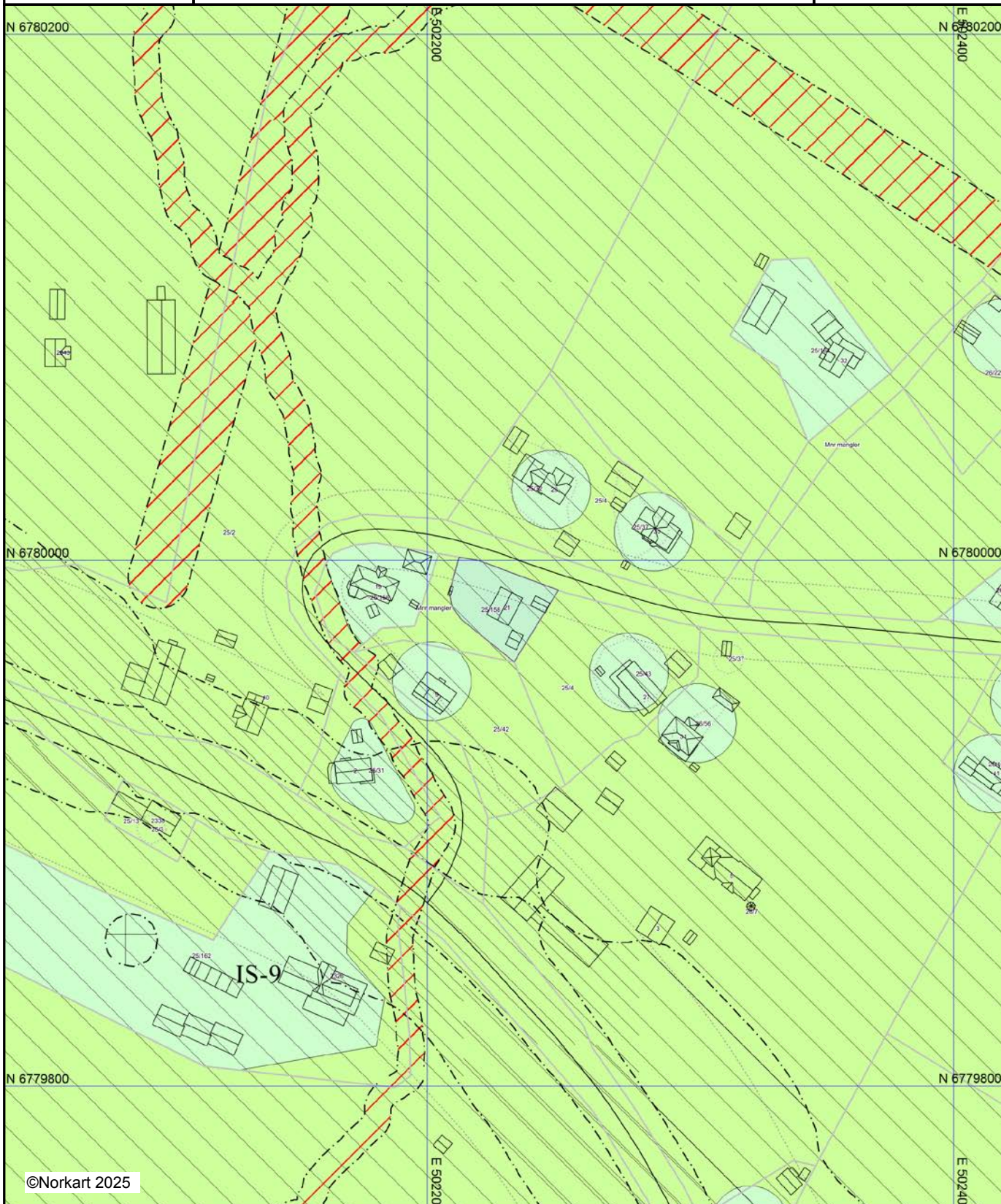
Kommuneplankart

Eigedom: 25/158
Adresse: Sælshagadn 21
Dato: 30.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32

Øystre Slidre kommune



Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål

-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse -
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

-  Faresone grense
-  Støysonegrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealmål
-  Hovedveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

Eiendom	3453 25/158		
Utskriftsdato	30.09.2025	Antall datasett	99

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

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

7 Berørte datasett

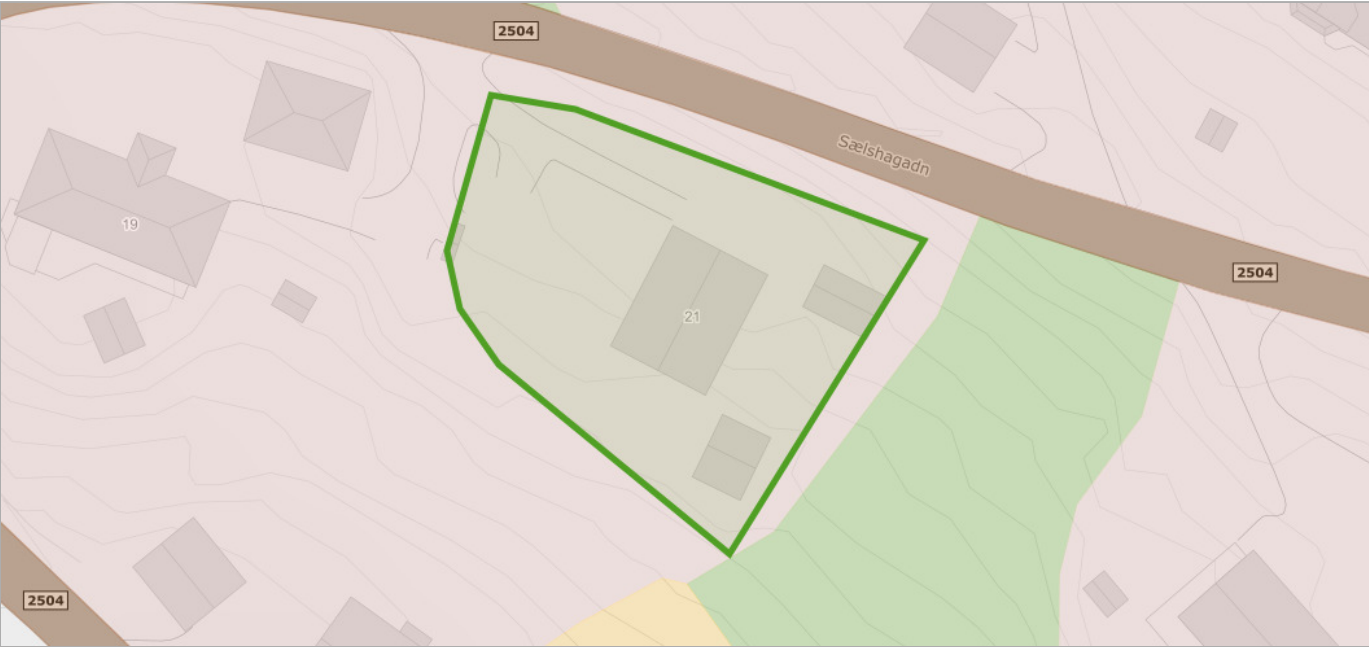
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Radon
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Naturtyper på land (NiN)
- ❗ Tettsteder

92 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ 100-meter belte kyst
- ✓ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ✓ Aktsomhetskart for steinsprang
- ✓ Ankringsområder
- ✓ Bergrettigheter
- ✓ Dybdedata
- ✓ Faresonekart for flom
- ✓ Fiskeplasser redskap
- ✓ FKB-arealbruk
- ✓ Flom - aktsomhetsområder
- ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✓ Forurensset grunn
- ✓ Grus og pukk
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Inngrepsfrie naturområder
- ✓ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✓ Kulturlandskap - utvalgte
- ✓ Kulturminner - Brannsmitteområder
- ✓ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✓ Kvikkleire
- ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✓ Naturtyper - Utvalgte
- ✓ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✓ Reindrift beitehage
- ✓ Reindrift flyttlei
- ✓ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift oppsamlingsområde
- ✓ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✓ Reindrift reindrifsanlegg
- ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✓ Skredhendelser
- ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✓ Store fjellskred
- ✓ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✓ Tilgjengelighet
- ✓ Trafikkulykker
- ✓ Vannforekomster
- ✓ Verneplan for vassdrag
- ✓ Villreinområder
- ✓ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✓ Aktsomhetskart for snøskred
- ✓ Akvakulturlokaliteter
- ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✓ Dyrkbar jord
- ✓ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ✓ FKB Tiltak
- ✓ FKB-bane
- ✓ Foreslåtte naturvernområder
- ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✓ Grunnvannsborehull
- ✓ Gyteområder
- ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✓ Jordkvalitet
- ✓ Korallrev
- ✓ Kulturlandskap - verdifulle
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - SEFRAK
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Låssettingsplasser
- ✓ Marin grense
- ✓ Markagrensa
- ✓ Mulighet for marin leire
- ✓ Naturtyper - verdsatte
- ✓ Naturvernområder
- ✓ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ✓ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- ✓ Reindrift Reinavtaleområde
- ✓ Reindrift reinbeiteområde
- ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✓ Reindrift siidaområde
- ✓ Reindrift trekklei
- ✓ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✓ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ✓ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✓ Stormflo
- ✓ Støysoner Avinors lufthavner
- ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✓ Strategisk støykartlegging veg
- ✓ Trafikkmengde
- ✓ Turrutebasen
- ✓ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✓ Vernskog
- ✓ Vindkraft

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	30.09.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

	Bebyggelse
	Fulldyrka jord
	Skog
	Åpen fastmark
	Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	29.09.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

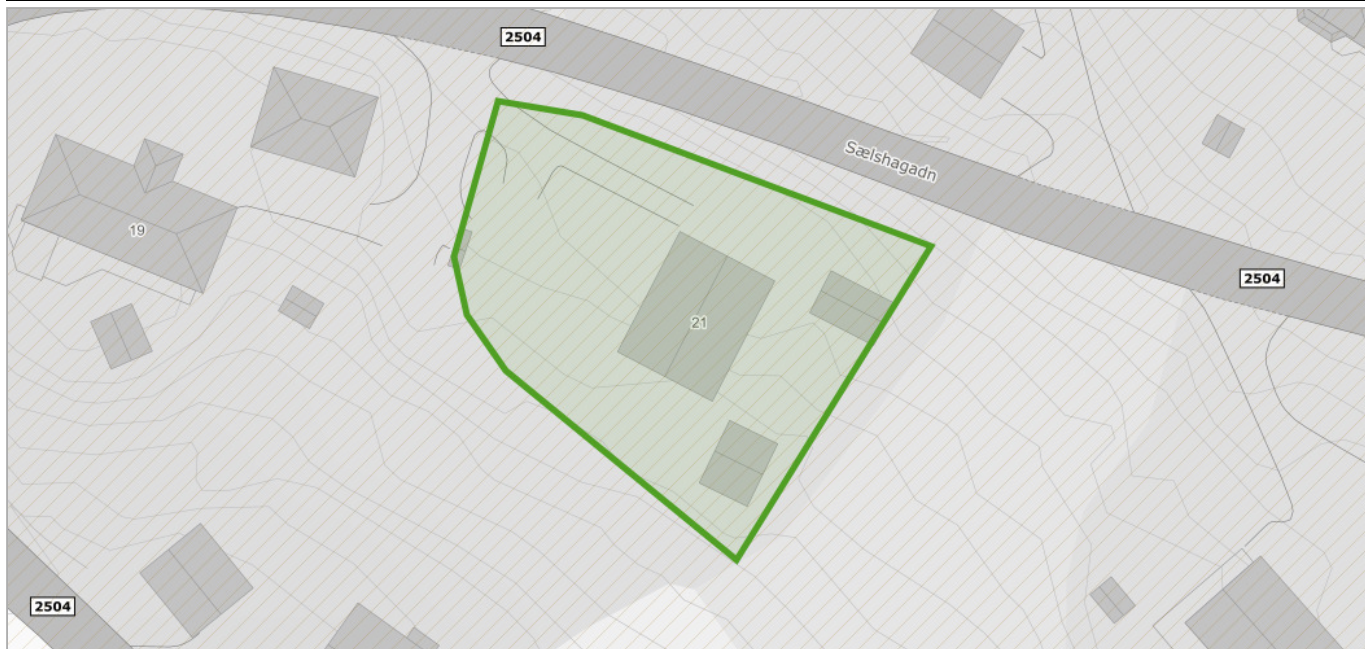
Innland - dallandskap
 Innland - dallandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med innsjø og bebygde områder

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	29.09.2025
-------	-------------------	---------	------------



Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Kollberget-Melbybråten	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2022

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

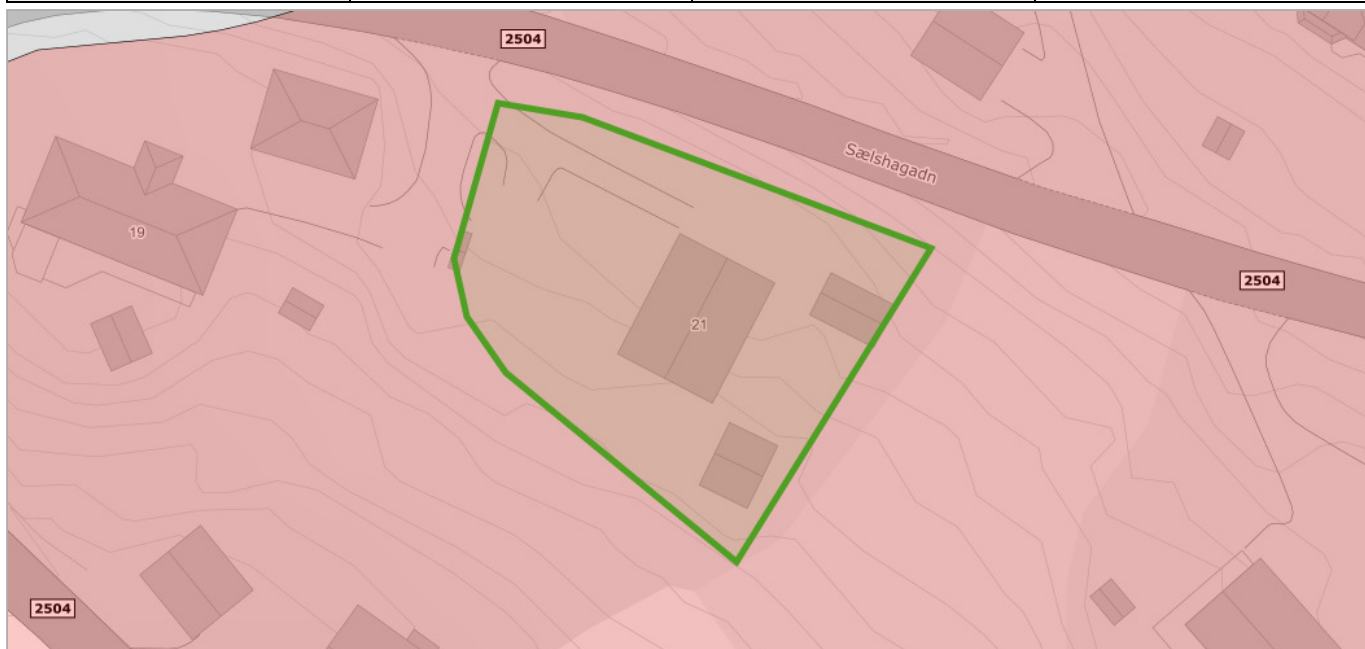
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	15.05.2025
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

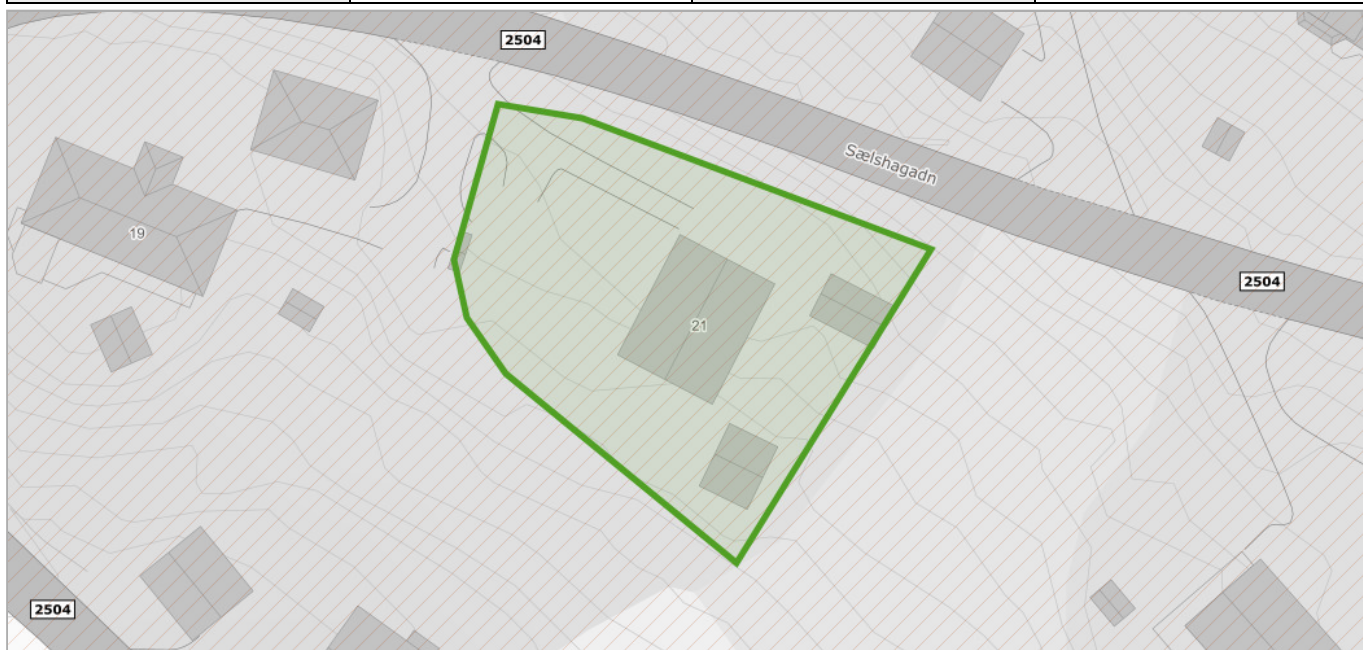
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1733	Heggenes	297	0.460427506083243

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	20.09.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

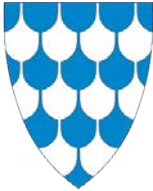
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet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

Tegnforklaring

☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
VOLBUFJORD	Kvitvella

	Øystre Slidre kommune		Utskriftsdato: 30.09.2025
	Bygdinvegen 1989 2940 Heggenes		
	Org.nr.: 961 382 068		
	Telefon: 61 35 25 00 E-post: post@oystre-slidre.kommune.no		

Meklaropplysningar

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	158	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Sælshagadn 21, 2940 HEGGENES								

Ferdigattest / Mellombels bruksløyve

	Ja	Nei
Det føreligg ferdigattest:	☐	☒
Det føreligg mellombels bruksløyve:	☐	☒
Det føreligg søknad om byggeløyve (ikkje vedlagd):	☒	☐
Kommentarar:	Kommunen skal i ettertid ikkje skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998.	

Generell informasjon:

Eldre hus oppført på 60- talet manglar ofte bruksløyve. Plan- og bygningslova kom i 1965, og fyrst då eit krav om å søke og få godkjend bruk av bygning, men det tok nokre år å få lovverket opp å gå. Vi opplever også at det ved seinare høve har skjedd at ein bustad ikkje har fått utskrive eit formelt bruksløyve. Kommunen skal i ettertid ikkje skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998.

Bustadar frå denne perioden er likevel å ansjå som godkjend for det formålet dei har vore nytta til.

Kommunen tek atterhald om at det kan vere avvik i våre register i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnadar.



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggnes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 30.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	158	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sælshagadn 21, 2940 HEGGENES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 557,00 kr
Eiendomsskatt	2 735,30 kr
Feiing	658,60 kr
Renovasjon	3 853,76 kr
Sum	11 804,66 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Tilsyn/feiing bustad og næring	0%	1 Stk	686.00	1/1	0 %	686,00 kr
Renovasjon bustad	25%	1 Stk	4046.00	1/1	0 %	4 046,00 kr
Akonto avløp	15%	62 m3	56.00	1/1	0 %	3 472,00 kr
Abonnement avløp	15%	1 Stk	3064.00	1/1	0 %	3 064,00 kr
Eigedomsskatt: Bustad	0%	683900 Prom	4.00	1/1	0 %	2 736,00 kr
					Sum	14 004,00 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggnes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 30.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	158	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sælshagadn 21, 2940 HEGGENES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
1147277-1	1633	05.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggnes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 30.09.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	158	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 186329625

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 7774508

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Sælshagadn 21, 2940 HEGGENES

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	3	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjellerstue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul 606

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
24.03.2023	Tilsyn	05.09.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 186329625

BruksenhetId 186396860

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 158282895

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse
----------------------	-------------	---------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 186396860.

BruksenhetId	186332846	Bygningstype	Unummerert
---------------------	-----------	---------------------	------------

Bygningsnummer	13282048	Bruksenhetsnummer	0000
-----------------------	----------	--------------------------	------

Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse
----------------------	-------------	---------------------------

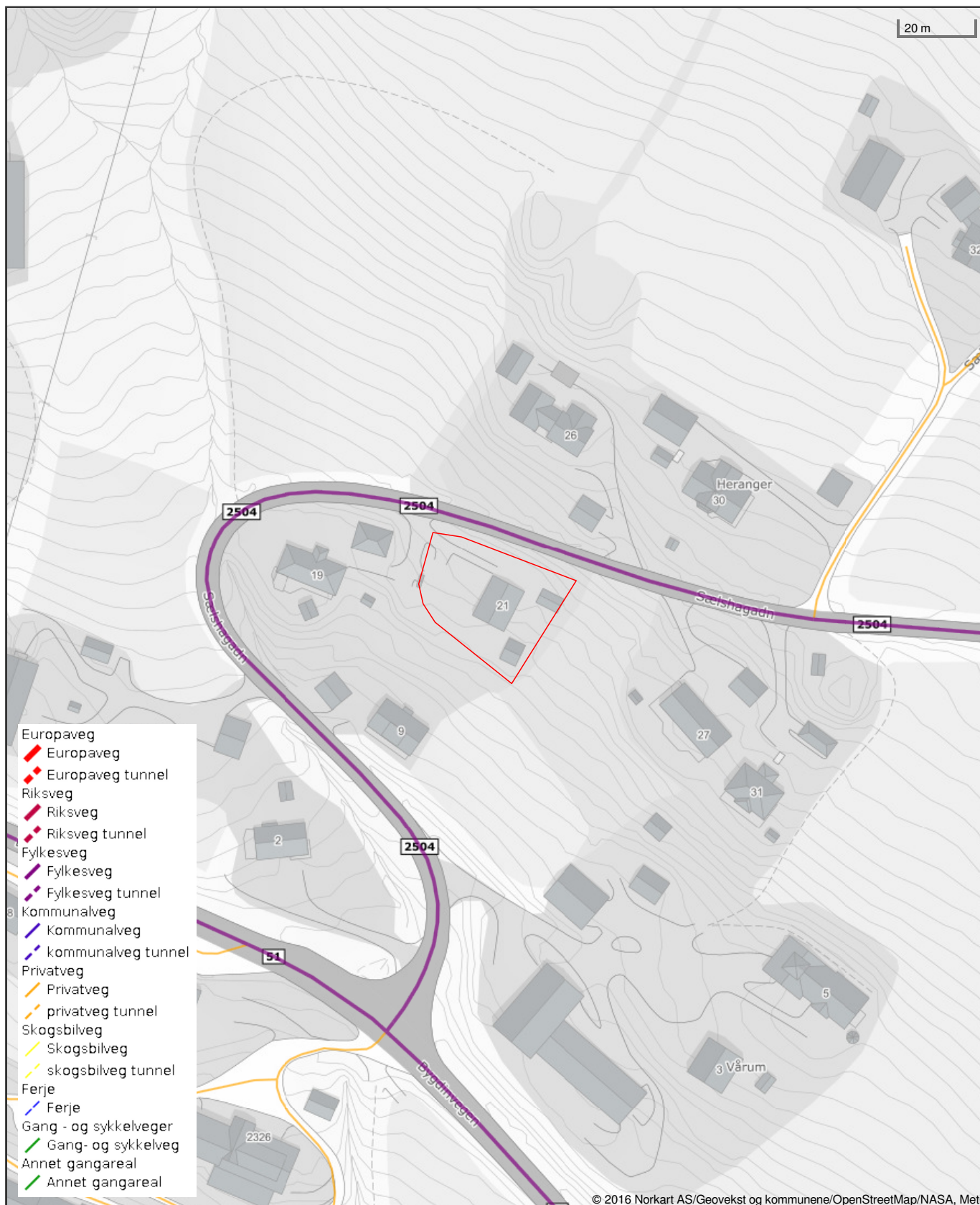
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 186332846.

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.



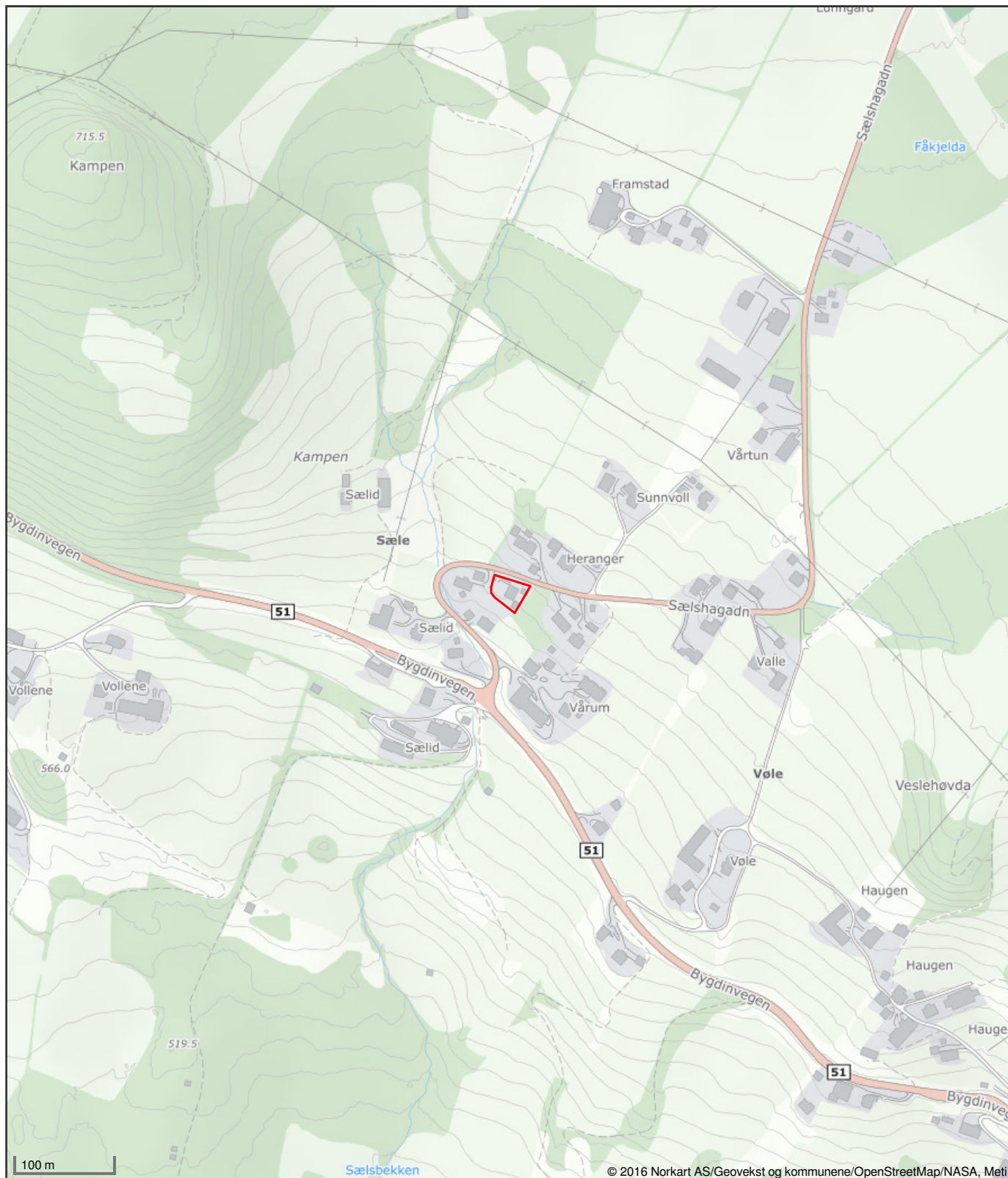
Vegstatuskart for eiendom 3453 - 25/158//



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



Oversiktskart for eiendom 3453 - 25/158//



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.



Skatteetaten

Dato
30.09.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3453 ØYSTRE SLIDRE

Gnr 25 Bnr 158 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Sælshagadn 21, 2940 HEGGENES

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 492 160
Som sekundærbolig:	kr 1 968 640

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 25, Bruksnummer 158 i 3453 ØYSTRE SLIDRE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

30.09.2025 kl. 10.04

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

30.09.2025 kl. 10.04

Adresse(r) :

Gateadresse: **Sælshagadn 21**

Gatenr: **1122**

Kommune: **ØYSTRE SLIDRE**

Postkrets: **2940 HEGGENES**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1141287-1/200 15.09.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 2 650 000

Omsetningstype: Fritt salg

SKARET BJØRNAR

FØDT: 11.08.1998

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/995458-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2021/1141304-1/200 15.09.2021 **PANTEDOKUMENT**
21:00

Beløp: NOK 2 650 000

Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 988 738 387

Panthaver: SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES

ORG.NR: 937 889 631

2025/995458-1/200 26.08.2025 **PANTEDOKUMENT**
10:37

Beløp: NOK 3 300 000

Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS

ORG.NR: 979 870 167

ELEKTRONISK INNSENDT

2025/995458-2/200 26.08.2025 10:37 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1988/2915-1/21 01.07.1988 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3453 GNR: 25
BNR: 4

2020/1722871-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0544 GNR: 25 BNR: 158

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1988/3056-2/21 11.07.1988 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighet hefter i: KNR: 3453 GNR: 25 BNR: 4
Bestemmelse om vann/kloakkledning

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

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

Dokumentavgift kr. 620,-

Skjøte¹



EIENDOMMEN(E)

Registernummer² (gnr., bnr., festnr.)

Kommune

Gnr 25, bnr 158

Øystre Slidre

Eiendommens beskaffenhet

☒ Ubebygget

☐ Bebygget

OVERDRAS FRA

Navn

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

Ruth Iversen

03 12 28

Slektskapsforhold

TIL

Navn

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

Margit Solberg

28 10 36

KJØPESUMMEN KR 25.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Kjøparen har vederlagsfritt rett til å anlegge veg frå tomta og til fylkesvegen. Vidare har kjøparen rett til å føre fram stikkledningar for vatn og kloakk over seljaren sin grunn på nedsida av gnr 25, bnr 158.

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☒ Jeg er ugift.
- ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Heggenes

Sted

2. juli 1988

Dato

Pieth Larsen

Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift⁵

Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Olav Onstad

Vitneunderskrift

Johan Enger

Vitneunderskrift

Olav Onstad

Gjentas med blokkbokstaver

Johan Enger

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes:

Harald H. ...

Nabolagsprofil

Sælshagadn 21

Offentlig transport

Sælid 2 min
Linje 137, NW161, NW163, 302, 312 0.2 km

Skoler

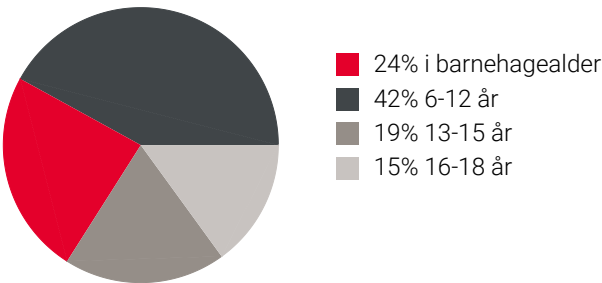
Lidar skule (1-7 kl.) 7 min
93 elever, 7 klasser 8.1 km

Rogne skule (1-7 kl.) 10 min
105 elever, 8 klasser 10.3 km

Øystre Slidre ungdomsskule (8-10 kl.) 4 min
117 elever, 7 klasser 3.8 km

Valdres vidaregåande skule 29 min
547 elever 29 km

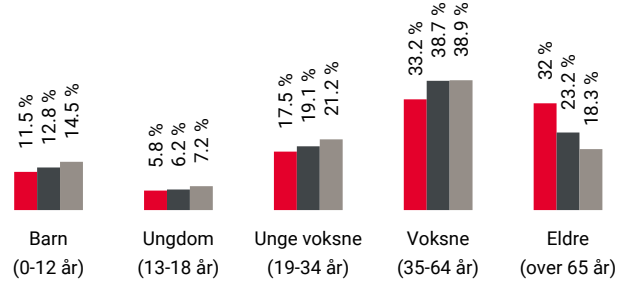
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Heggebø Syd	428	287
Kommune: Øystre Slidre	3 252	1 725
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Heggebø friluftsbarnhage (1-5 år) 12 min
25 barn 1 km

Dagligvare

Coop Prix Heggnes 3 min
Post i butikk 2.2 km

Joker Heggnes 4 min
PostNord 3.9 km

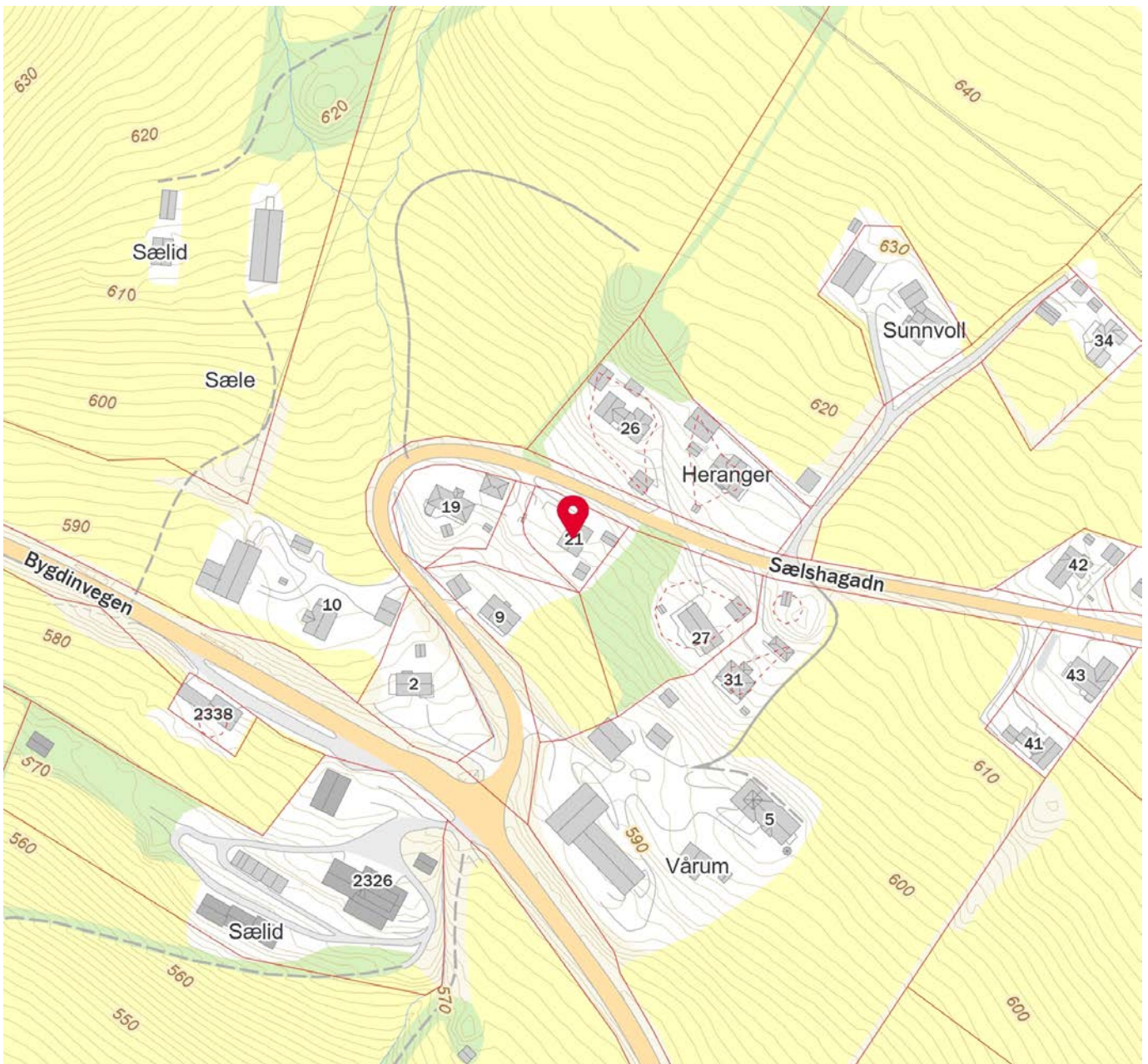
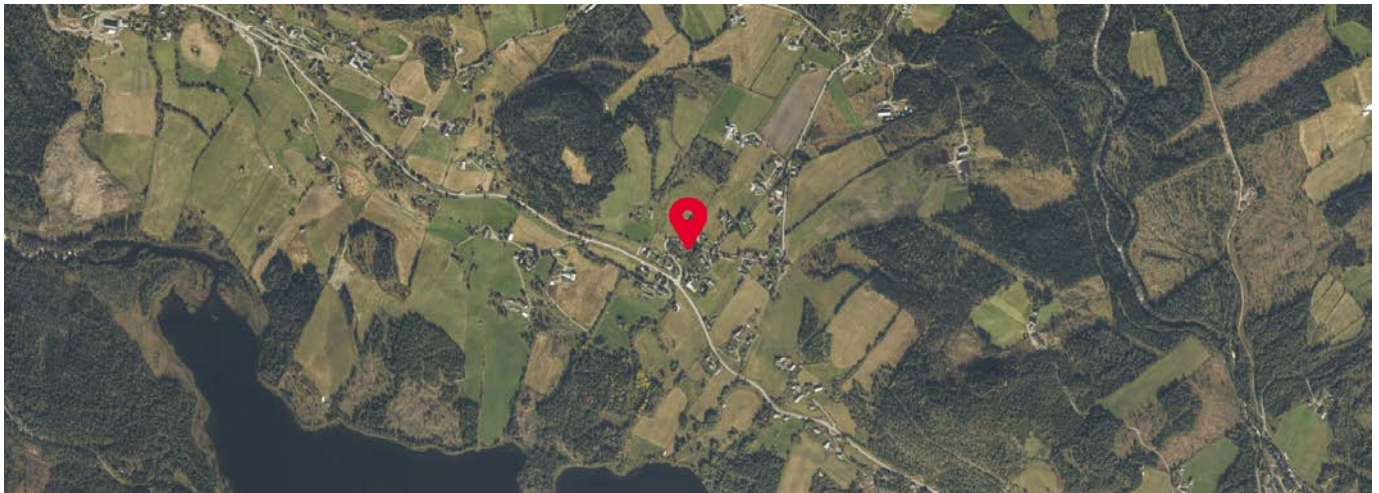
Sport

Furustrand sandvolleyballbane 3 min
Sandvolleyball 2.6 km

ØSUS 4 min
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 3.8 km

Feel24 Beitostølen 14 min

Puls Beitostølen Resort 14 min





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sælshagadn 21
2940 HEGGENES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric Bachér

Telefon: 478 14 975
E-post: fredric.bacher@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre