

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Ingrid Skrindsrud

Mobil 901 25 967

E-post ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Omkostn.: Kr 70 100,-
Total ink omk.: Kr 2 820 100,-
Selger: Halvard Hauer
Vibeke Elisabeth Heimgård

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 50/81 kvm
Tomtstr.: 3000 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 54
Oppdragsnr.: 1201250055

Åpent og fritt med nydelig utsikt ca. 1.000 moh! Koselig hytte omgitt av vakkert turterreng. Strøm,

Åpent og fritt i et av Valdres sine vakreste fjellområder finner du Heimhaugvegn 35! Hytta ligger meget solrikt til oppe på en kulle, og har nydelig utsikt til vann og fjell, blant annet Sørre Syndinvannet, Grønsennknippa, Gilafjellet og Ålfjell.

Hytta ligger på en romslig naturtomt i svakt hellende fjellterreng med mulighet for mange hyggelige uteplasser. Den er omgitt av nydelig turterreng året rundt, og med innlagt strøm, vann og avløp er det enkelt å samle familie og venner til opplevelsesrike turer. Eiendommen har også tingyst båtrett i Midtre Syndinvannet, hvor en kan prøve fiskelykken.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	43
Tilstandsrapport	45
Egenerklæringsskjema	71
Informasjon mottatt fra kommunen	76
Energiattest	101
Informasjon om el-anlegg	102
Informasjon om slamanlegg	103
Bekreftelse på formuesverdi	104
Grunnbok og tinglyste dagbøker	105
Nabolagsprofil	113
Budskjema	122

Om Heimhaugvegen 35

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA - e: 31 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 54 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 m² Vindfang, stue, kjøkken, to soverom og toalettrom.

BRA-e: 31 m² Soverom, disponibelt rom, bad, bod, yttergang og utedo/toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

54 m² Terrasse

Ikke målbare arealer

2 m². Deler av areal i vindfang, toalettrom og et soverom i hytte har lav takhøyde, dette er medtatt i alh-areal ved lav himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bygget oppført som hytte og anneks, men ligger inntil hverandre og medtatt som en bygning i rapporten og BRA-e omhandler annekset.

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Deler av areal i vindfang, toalettrom og et soverom i hytte har lav takhøyde, dette er medtatt i alh-areal ved lav himlingshøyde.

Et soverom i anneks er tidligere badstue, nå innredet som enkelt soverom og romnavn satt utifra bruk på befaringstidspunkt.

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

3000 m²

Tomtebeskrivelse

Stor naturtomt beliggende i svakt hellende terreng, bevokst med gress, blåbær, lyng og brisk.

I Skylddelingsforretning, tinglyst 17.10.1994 oppgis tomtens areal til nå være ca. 3.000 m². Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Det sies ofte at har du først besøkt Syndin, da drømmer du alltid om å komme tilbake! Om du tar en tur til denne vakkert beliggende eiendommen i Heimhaugvegen 35 vil du skjønne hvorfor mange sier nettopp det! Med sine åpne vidder, vakre fjell og ikke minst

de tre Syndinvannene, som ligger på rekke og rad, er dette et nydelig område å komme opp til. Turterrenget innbyr til aktiviteter året rundt, om en da ikke bare ønsker å nyte gode dager ved hytta.

Denne hyggelige eiendommen ligger meget solrikt til ca. 1.000 moh, og har åpen utsikt mot glitrende fjellvann, vakre stølsfjell og flotte fjell. Her ser en bla mot Søndre Syndin og Grønnsenknippa i sør, Storlifjell i sørvest og Gilafjellet i vest. En vakker og spennende utsikt som stadig varierer med skiftende vær og lysforhold!

Her er en omgitt av vakkert turterreng året rundt, for på Syndin er det fine turstier og milevis med stølsveger godt egnet for opplevelsrike turer. En kan velge mellom idylliske stier i nærområde og turer til f.eks. Rennefjellet (1149 moh), Gilafjellet (1453) og Storlifjell (1731). Hytta er også et flott utgangspunkt for turer til Jotunheimen og Vestlandet, som er kun 1 - 2 timers kjøring unna.

Start gjerne sommerdagen med en frisk morgendukket, prøv fiskelykken eller ro en liten tur. Hytta ligger flott til opp for enden av vannene Midtre og Søndre- Syndin, og har tinglyst båtrett i vannet på Midtre Syndin. Området er også et eldorado for alle sykkelentusiaster, og en tur inn til Strø ved Helin kan anbefales. "Mjølkeruta" er en populær sykkelrute som strekker seg fra Gudbrandsdalen, gjennom Valdres og over til Hallingdal. Denne passerer ca. 400 m fra hytta, og en fin tur her kan være å følge ruta videre over stølslagene fra Syndin til Trollhovd og videre til Vaset. Syndin er også et av de største områdene i Norge hvor det fortsatt er aktiv stølsdrift, og for den som er interessert i jakt, er det mulig å kjøpe jaktkort for småviltjakt.

Om vinteren finner en flotte, oppkjørte skiløyper ca. 300 m fra hytta. Disse er en del av et omfattende løypenett som strekker seg fra Vaset, over Syndin og videre nordover til Vang og opp mot Smådalen, så her er det bare å spenne på seg skiene for opplevelsrike dager i vakker natur. Om en ønsker å prøve slalåmskiene en dag, er det ca. 40 minutters kjøring til både Vaset Skiheiser og Beitostølen alpinsenter. Til Tyin-Filefjell er det ca. 58 km, mens det til Valdres Alpinsenter i Aurdal er ca. 75 km

Fra hytta er det ca. 4,5 km til Syndinstøga med kafé, butikk, salg av ved og parafin, hytteettersyn m.m. På Syndinområdets egen nettside: www.syndin.no kan du finne mye nyttig informasjon og se mange nydelige bilder fra Syndin.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Frittliggende hytte.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidseiendommens bebyggelse er bestående av hytte med tilbygd anneks som ligger inntil hytta, omtalt som en bygning i rapporten.

Fritidsboligen har en tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm, vann og avløp/kloakk.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1969 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår, tilbygd anneks inntil hytta i 1979. Bolig er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet. Boligen er 47 år gammel, dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, inneklima, fuktsikring, diffusjonstetting etc

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

Hytte:

Byggeår: 1969

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

Bygget har registrert vedlikeholdsetterslep, det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

UTVENDIG

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

Fundamentert med ringmur av betong og sparestein.

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

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

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser. Taktekkingen er av tre.
Montert takrenner av tre med beslag, kjettingnedløp.

Koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre glass.
Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang. Ytterdører av tre til bod og soverom til anneks, fra yttergang og enkel plassbygd dør til yttergang.

Terrasse på 54 kvm, bygget fra anneks på overside, rundt sørlig retning overbygd inngang og gavlvegg mot østlig retning. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Steinheller og betong ved inngang.

INNVENDIG

Gulv er belagt med lakkerte heltregulv. Fliser i vindfang og toalettrom. Luke i gulv på kjøkken til matkjøl i kryprom.

Vegger er kledd med trepanel.
Himlinger er kledd med trepanel, raustet med tømmeråser i stue og kjøkken.

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.

To teglsteinspiper.
Åpen plassmurt peis i stue, forblendet med naturstein. Vedovn ved siden av og fliser på gulv under ovn.
Vedovn plassert på soverom.

Innvendig har fritidsboligen heltredører.
Skap i heltre med overskap på et soverom, køyeseng på et annet soverom. Enkel plassbygd seng på et soverom (tidligere badstue).

Verditakst

Kr 2 700 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? -Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Alt VVS arbeid er gjennomført av faglærte: Vann fra brønn lagt inn til teknisk rom.

Vannklosett og vask etablert i bad på hovedhytte, samt vann til vask og oppvaskmaskin på kjøkken. Dusjkabinett og vask etablert i anneks. Slamavskiller med

infiltrasjonsgrøft etablert øst/sørøst for hytta. Flislegging av gulv er utført av ufaglærte: Eier harselv lagt fliser på baderomsgulv i hovedhytte. Utjevningssmasse ble lagt på eksisterende tregulv. Varmekabler ble lagt av elektriker og fliser ble limt og fuget av eier. Ingen form for membran/tetning ble lagt. Fliser på dusjrom i anneks er limt direkte på tregulv av eier uten membran eller tetning. Under begge rommene er det hulrom og åpen grunn. Risikoen for eventuelle lekkasjer i bad/dusjrom er redusert av tidligere eiere ved at vanntrykk slås av når hytta ikke benyttes og ved at sisterner tømmes.

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? - Nei

Pkt. 2.2 Er arbeidet bygget meldt? - Ja. Godkjent utslippstillatelse og slamavskiller med infiltrasjonsanlegg.

Pkt. 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? - Ja, kun av faglært. Ett tilfelle av at hytte ikke hadde varme og 2 ventiler i teknisk rom frøs. Disse ble byttet/reparert. Arbeid utført av Valdres Varme og Sanitær

Pkt. 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja. Drypplekkasje ved pipe i anneks ved spesielle vind- og regnforhold. Det hender at pipeløp ned i rom (tidligere badstue) er fuktig og i et par tilfeller har det også blitt fuktighet på inventar.

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. Peisen er ikke blitt benyttet av nåværende eiere, men vi har sett at den har en eller flere delvis løse ildfaste steiner.

Pkt. 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? - Ja. Hytte står på ringmur som har seget noe over tid. Gulvene i hovedhytte er derfor skjeve.

Pkt. 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? - Ja. Baderommet i hovedhytta har besøk av en mus. Det har tidligere, for ca 5 år siden, vært spor av mus inne på hytta. Det antas at hull som mus kom inn i selve hytta er tettet

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. Strøm ble lagt inn på hytta i 2002 – ukjent hvem som utførte arbeidet. Nye sikringer, stikk-kontakter, opplegg for varmekabler i rør og gulvvarme gang /bad er etablert i 2016. Arbeid utført av Valdres Varme og Sanitær

Pkt. 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? - Ja. et foreligger et avvik fra Valdres Kommunale Renovasjon om at vei ikke er tilstrekkelig gruset for adkomst med septikbil og at det

ikke er tilstrekkelig snuplass. Tidligere eier har innhentet tilbud på jobb med grusing og etablering av snuplass, men har valgt å ikke gjennomføre dette fordi plassering av snuplass kan være av interesse for nye eiere.

Pkt. 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)? - Ja. Tomtegrensene er beskrevet i skyldelingsforretning dater 16/10 1968 og hjørnene er markert med merkesteiner. Ettersom disse ligger delvis skjult i vegetasjon kan det være fornuftig å gjennomføre en oppmåling og bedre merking av tomtegrensene.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Vindfang, stue, kjøkken, to soverom og toalettrom.

Anneks:

Med egen inngang fra terreng: Et soverom og et disponibelt rom. (Det disponible rommet er idag innredet som soverom, men er tidligere benyttet som badstue. Dette er ikke byggemeldt. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.), bad, bod, yttergang og utedo/toalettrom.

Standard

Åpent og fritt i et av Valdres sine vakreste fjellområder finner du Heimhaugvegn 35! Hytta ligger meget solrikt til oppe på en kolle, og har nydelig utsikt til vann og fjell, blant annet Sørre Syndinvannet, Grønsennknippa, Gilafjellet og Ålfjell. Hytta ligger på en romslig naturtomt i svakt hellende fjellterreng med mulighet for mange hyggelige uteplasser. Den er omgitt av nydelig turterreng året rundt, og med innlagt strøm, vann og avløp er det enkelt å samle familie og venner til opplevelsrike turer.

På den solrike terrassen kan en nyte vid og vakker utsikt. Den samme vakre utsikten kan en nyte inne fra stua som lys og luftig med flere vinduer. I stua er det mønet himling med flotte tømmeråser, og en plassmurt peis forblendet med naturstein gir en hyggelig stemning til rommet. Nær peisen, mot kjøkken, er det en Jøtul vedovn som gir lun og god varme.

Kjøkkenet har heltre innredningen med over-og underskap, samt heltre benkeplate med oppvaskkum stål. Frittstående komfyr og kjøkkenventilator med avtrekk ut. I innredningen er det også oppvaskmaskin.

I selve hoveddelen av hytta er det to soverom. Soverommene er i god størrelse hvor hovedsoverommet har dobbeltseng med plassbygde skap over. På det andre soverommet er det fin, plassbygd familiekøye og hyller.

På toalettrommet er det flislagt gulv med varmekabler. Baderomsinnredning i folierte plater med underskap, servant og overskap med speil. Vegghengt toalett.

Det er også flislagt gulv med varmekabler i vindfang, som har god plass til ytterjakker og sko.

Det tidligere annekset er bygd sammen med hytta, og i hjørnet mellom byggene er det laget en lun og solrik terrasse. Terrassene er bundet sammen slik at en enkelt går mellom "hytte og anneks", og med terrasse langs tre sider av hytta er det enkelt å flytte seg med solen.

I anneksdelen er det lyst og romslig soverom med mønet himling og flotte tømmeråser. Her er det fin plass til dobbeltseng, et liten sittegruppe e.l. En eldre vedovn gir god varme til rommet. I den tidligere badstua har selger laget en enkel plassbygd seng. (Dette er ikke byggemeldt. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.)

På badet er det flislagt gulv, mens det på veggene er panel. Her er det servantskap med heldekkende servant og det er frittstående dusjkabinett.

Det er også et eget toalettrom med utedo/biido med utvendig tømning. Dette har adkomst fra den romslige boden hvor det er god plass til ved, ski, akebrett, sykler ol.

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.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Utvendig

Taktekking,TG2

Taktekkingen er av tre. 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.
- Det er bemerket slitasje på tekking og spikeropptrekk i innfesting.

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.

Nedløp og beslag,TG2

Montert takrenner av tre med beslag, kjettingnedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er ikke snøfangere i gangsoner og bør etableres. Utetthet og rust registrert i renner av platebeslag, skjevheter i takrenne med feil fall registrert ved inngang.

Tiltak

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

Veggkonstruksjon, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er registrert åpninger i lusing bak kledning, fare for inngang av mus/skadedyr, kledning i sin helhet bør gjennomgås. Skjevheter i veggkonstruksjon, årsak med fundamenteringsmetode/konstruksjonsoppbygging.

Tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Konstruksjonen er ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmuligheter. Det er registrert små spalter i gesims, men lufting for øvrig er ikke kjent og ikke synlig. Utifra alder på bygning er det nærliggende at tiltak av konstruksjonen bør påregnes eller hensyntas ved bruk. Strøm kom etter byggeår og konstruksjoner er ikke oppført for strøm/oppvarming over lengere perioder, kondens og isdannelse kan forekomme i konstruksjonen. Der isolering og lufting bør gjennomgås og forbedring av konstruksjonen vurderes. Snø bør ettersees vinterstid. Åpning i isolasjon i gavl ved anneks, bør beskyttes og etableres netting generelt i overgang rundt hytte. Skjevheter i takkonstruksjon, årsak med fundamenteringsmetode/konstruksjonsoppbygging.

Tiltak

- Tiltak:
- Må holdes under tilsyn og tiltaksbehov vurderes.

Vinduer, TG2

Koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Alder og tilstand på vinduer må hensyntas, registrert slitasje i karm.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dører,TG2

Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang. Ytterdører av tre til bod og soverom til anneks, fra yttergang og enkel plassbygd dør til yttergang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vedlikeholdsbehov av ytterdør, det er registrert utettheter/luftlekkasje i overgang dørblad og karm.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3

Terrasse på 54 kvm, bygget fra anneks på overside, rundt sørlig retning overbygd inngang og gavlvegg mot østlig retning. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Steinheller og betong ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Skjevheter i terrasse, årsak med fundamenteringsmetode/grunnforhold.

Vedlikeholdsbehov av terrassegulv

Tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Må foretas tiltak for å lukke avvik. (avvik i kostnadsestimat kan forekomme)

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendig

Overflater,TG2

Gulv er belagt med lakkerte heltregulv. Fliser i vindfang og toalettrom. Luke i gulv på kjøkken til matkjøl i kryprom. Vegger er kledd med trepanel. Himlinger er kledd med trepanel, raustet med tømmeråser i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert slitasje på gulvoverflater der slip/overflatebehandling må etterhvert påregnes, samt overflater som er fra byggeår der oppussing bør vurderes. Registrert stedvis sprang mellom fliser. Fuktskjolder og saltutslag rundt pipestamme i anneks, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. Årsak bør utbvedres i overgang takkonstruksjon/yttertak/pipe. Bod og yttergang er uisolert og må hensyntas, det er registrert åpninger i konstruksjoner som gir fare for innganger av mus/skadedyr til konstruksjonen. Det er registrert spor av aktivitet fra mus/skadedyr på gulvoverflate og

fra takkonstruksjon i hytte og anneks, må foretas nærmere undersøkelse og tiltak.
(ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas at avvik kan forekomme)

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 40 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 80 mm i hele rommet. Høyde utifra laser er 48 cm som middelhøyde, målt svvik mellom 46 - 56 cm.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

To teglsteinspiper. Åpen plassmurt peis i stue, forblendet med naturstein. Vedovn ved siden av og fliser på gulv under ovn. Vedovn plassert på soverom. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

Vurdering av avvik:

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

- Det er registrert rennmerker utifra sotluke, der fukt vis pipeløp er nærliggende. Fliser under vedovn er etablert rett på gulv av organisk materiale og ikke egnet som undergulv for fliser, registrert bom/hullrom. Ildfast stein i grue er løs og manglende fuger, tiltak må foretas. Plate på gulv under vedovn i soverom er for liten ihenhold til krav om avstand til brennbart materiale, ovn har rustmerker. Seng på et soverom som er tidligere badstue er plassert inntil pipe, ikke egnet.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Innvendige dører,TG2

Innvendig har fritidsboligen heltredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom

1.etasje > Bad

Generell,TG3

Bad har fliser på gulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert dusjkabinett og servant. På bakgrunn av tilstand/konstruksjonsoppbygging, levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt. Følgende avvik er registrert i rommet med mer: - Manglende tettesjikt i gulv og vegger - Fliser har ukjent undergulv, registrert bom/hullrom i fliser og sprekker i fuger. - Manglende sluk, dusjkabinett er ført rett til avløp.

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.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1.etasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

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

Spesialrom

1.etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG3

Toalettrom har fliser på gulv med varmekabler, vegger og himling er kledd med

trepanel. Montert vegghengt klosett og servant. Baderomsinnredning i folierte plater med underskap i skuffer og overskap med speil. Toalettrom med utedo har plassbygd utedo/biotoilet med utvendig tømming.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er ikke montert synliggjøring av sistene og kan være etablert med saftybag, men lekkasjesikring og nærmere kontroll bør foretas. Sistene er montert på yttervegg, må hensyntas og tilsyn med fare for frost bør foretas.

Tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner

Branntekniske forhold,TG3

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Kommentar:Eldre enn ti år

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter,TG2

Fundamentert med ringmur av betong og sparestein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert forvitring og sprekkdannelser i grunnmur, synlig armering og rustangrep på denne. Må foretas tiltak da levetid på grunnmur er avhengig av fuktpåkjenning, kvalitet betong og tilstand armering. Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta. Grunnmuren har setninger, ref. pkt. Etasjeskille. Dette er forholdvis vanlig mtp. oppføringstidspunktet og byggeskikk. 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.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrengforhold, TG2

Tomt er naturtomt i skrående terreng beliggende åpent til i fjellterreng med snaufjell ca 1000 m.o.h.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert og med innbo og løsøre.

Det er ferdig vasket til visning og vil ikke bli ytterligere vasket etter dette.

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.

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

Parkering

Sommerparkering på egen tomt.

Om vinteren parkerer alle utenfor Heimhaugvegen 29 og det spleises på brøyting opp til dette krysset. Eventuell brøyting videre må bekostes av hver enkelt hytteeier.

Forsikringsselskap

Fremtind.

Polisenummer

00032519511

Diverse

Vestre Slidre Kommune opplyser om at det ikke er registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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

jevnlig kontrollere brannslukningsutstyr ihht. Forskrift om brannforebygging.

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

Energi

Oppvarming

Ved og strøm.

Info strømforbruk

Griug opplyser:

Anlegget er sist godkjent: Siste tilsyn var 24.11 2015, avsluttet uten avvik.

Forbruk 2024: 5267 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 750 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25,-

Tilsyns-/feiegebyr pr år: kr. 457,-
Tilsynsgebyr spredt avløp pr.år: kr.500,-
Eiendomsskatt pr. 01.01.25: kr. 4.067,-
Slamtømming: Grunnsats pr tømming: kr. 1.461,- + Slamavskiller kr. 577,- pr. m3.
Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

VKR opplyser:

Her er det registrert en slamavskiller på 2 m3, som sist ble tømt den 12.09.2024 med avvanningsbil.

Anlegget har en tømmefrekvens på hvert fjerde år.

Det er registrert et avvik ved tømmingen den 12.09.2024, og eiere skal ha blitt varslet om avviket. Det er avvik på for dårlig adkomstveg.

Dette blir nye eiers kostnad og risiko.

Nåværende eier har innhentet et tilbud for jobben på ca kr 22.000,- Dette kan fås ved henvendelse til megler.

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 701.250,-

Andre utgifter

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Bomavgift kr. ... pr tur, eller årskort.

Vedlikehold vei. Hyttene i Heimhaugvegen samfinansierer nødvendig vedlikehold av vei fram til 150 meter fra hytta.

Brøyting. Hyttene i Heimhaugvegen samarbeider om brøyting til 150 meter fra hytte.

Siste 150 meter må bestilles og betales separat.

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

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 10, bruksnummer 54 i Vestre Slidre kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3452/10/54:

17.10.1994 - Dokumentnr: 5582 - Bruksrett

Rettighetshaver: HOVINGEN OLA

Overført fra: Knr:3452 Gnr:10 Bnr:54 F

17.10.1994 - Dokumentnr: 5581 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3452 Gnr:10 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1308637 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0543 Gnr:10 Bnr:54

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 1968 med tilbygg, det er avvik fra disse utifra dagens bruk.

Annekset er ikke byggemeldt.

Det er også avvik i bruk av enkelte rom i hytte. Tidligere vedbod benyttes i dag som wc og entre. Deler av det som i dag benyttes som kjøkken er tidligere et soverom.

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

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

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

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

Vei, vann og avløp

Adkomst fra med avkjørsel fra Midre Syndinveien, enkel vei inn fra naboeiendom og parkering ved hytte.

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.
Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l
Slamanlegg med etablert utslipp og utslippstillatelse.

Selger opplyser:

"Vann hentes fra brønn med elektrisk pumpe til teknisk rom med trykktank, varmtvannsbereder og distribusjon videre til bad, kjøkken og anneks. Varmekabler i alle utvendige rør gjør at anlegget kan stå på om vinteren, men vannpumpe slås av når en ikke er på hytte. Hytterom med vann (hovedrom og 2 bad) må kontinuerlig ha på en grunnvarme for å unngå at innvendige rør og koblinger sprekker."

Vannrør til kjøkken er ført i trekkerør med varmekabel.
Hovedvannledning av plast med varmekabel, stoppekran og vannstoppeventil tilknyttet føler plassert i kjøkkenskap. Trykkmanometer, trykktank og sikkerhetsventil.
Varmtvannstanken er på ca. 100liter fra 2016 plassert i plassbygdskap på kjøkken.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner

Id: 0543K004

Navn: Kommuneplan 2022-2030

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 24.02.2022

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

F%c3%b8resegner og retningslinjer.PDF

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 flyttelei for resindrift

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

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.

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.

Meglernes vederlag

Tilrettelegging kr. 9.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 3.490,-, samt provisjon 1,70 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

16.07.2025





Velkommen inn!

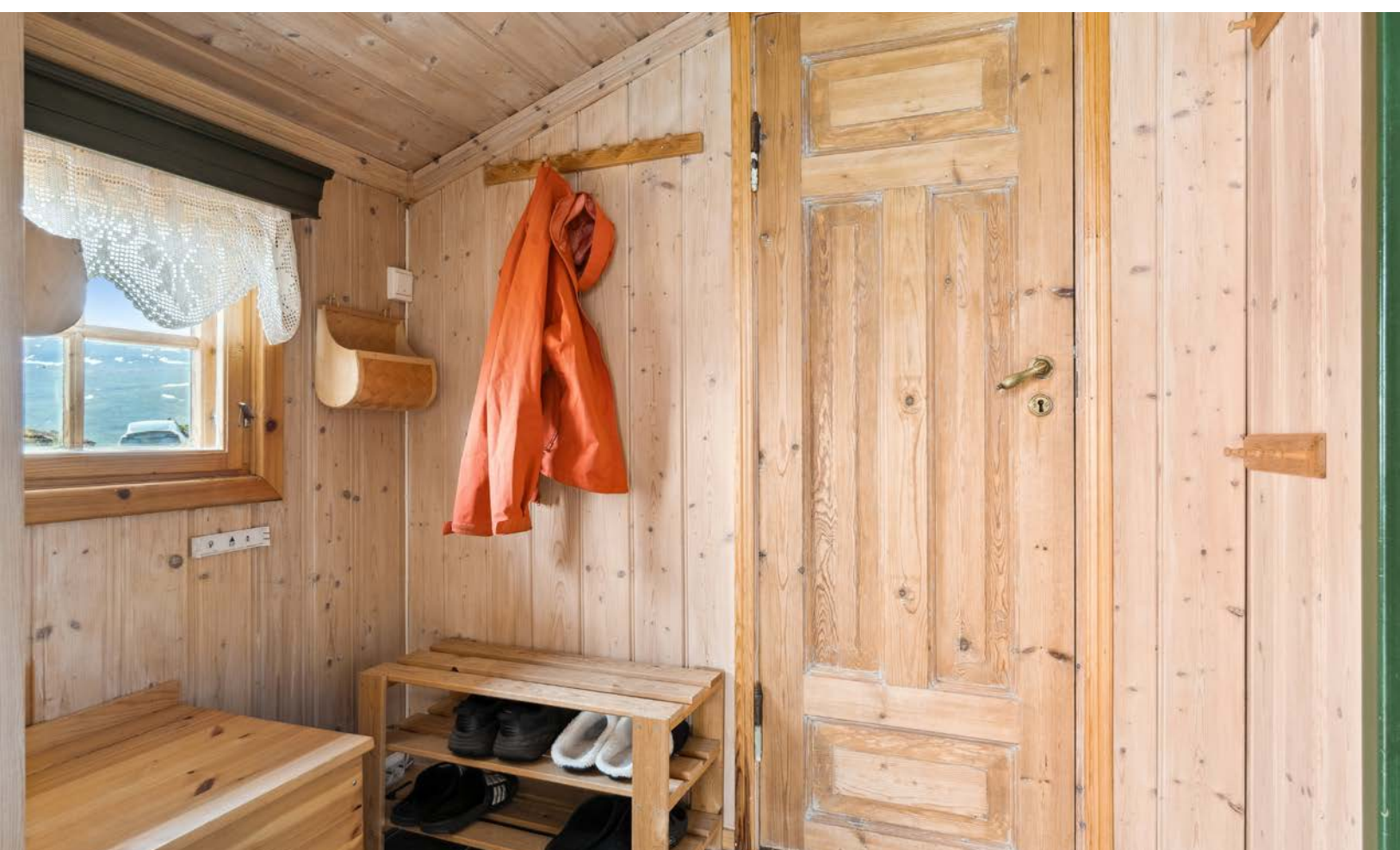




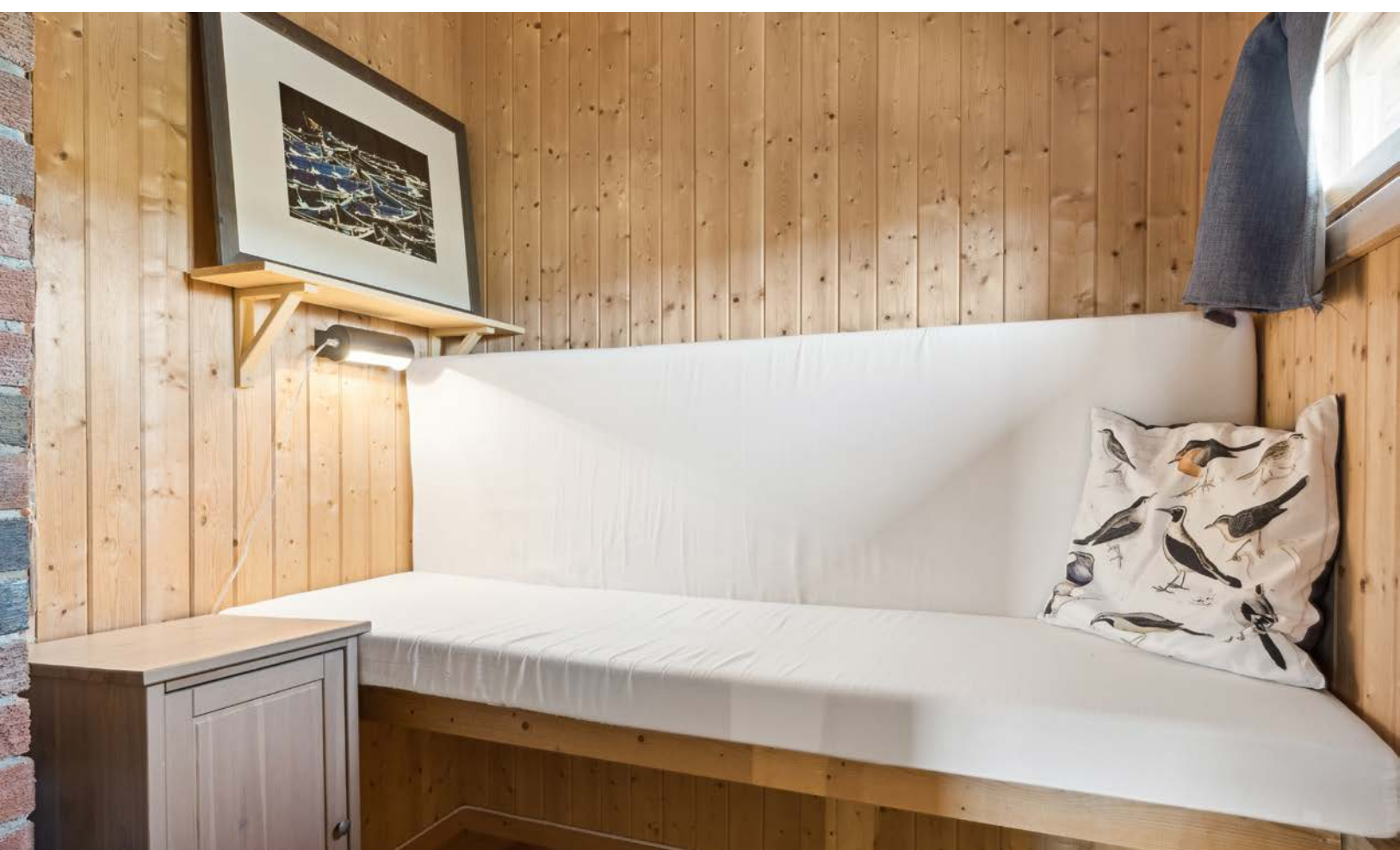
















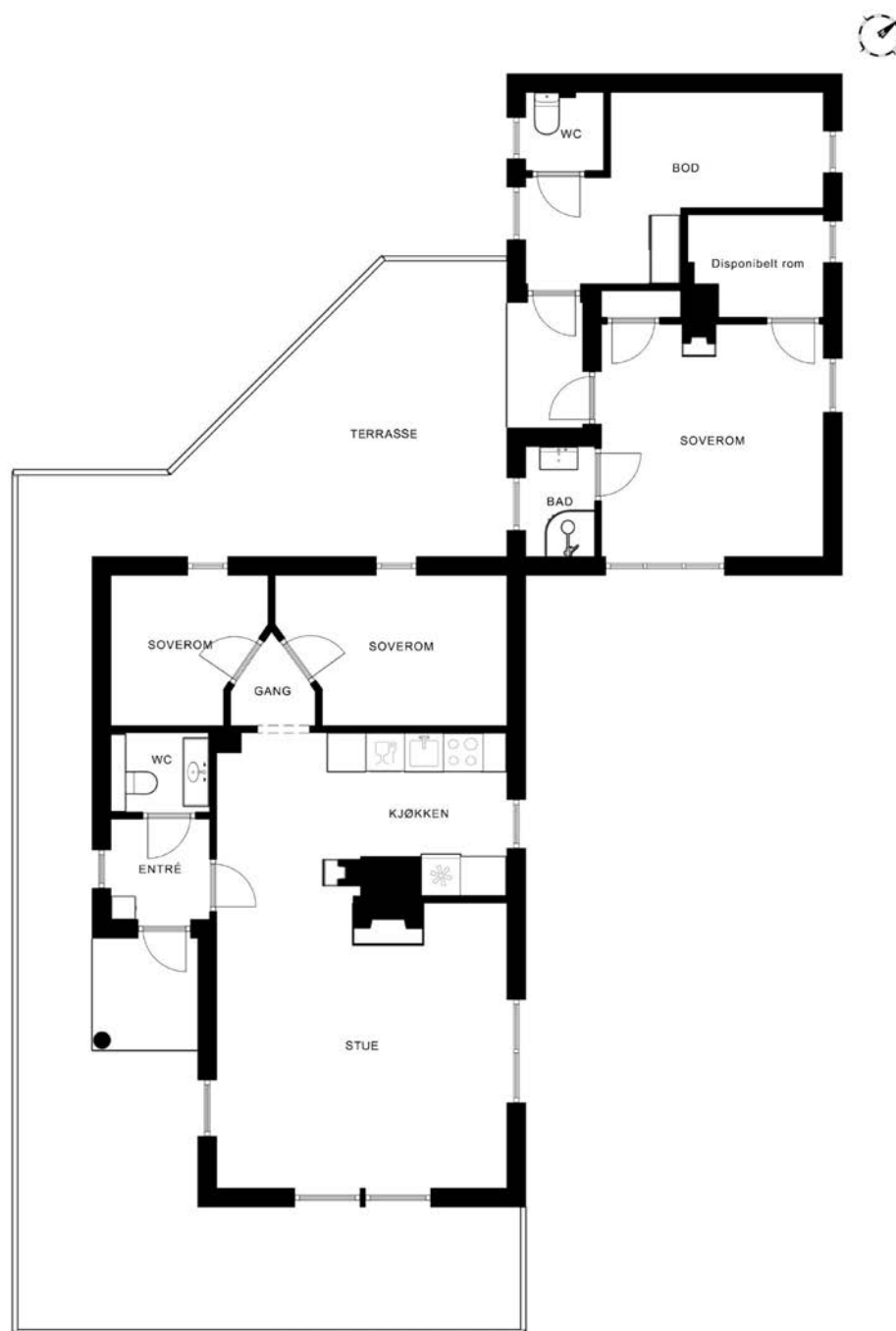








Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Heimhaugvegen 35, 2967 LOMEN
 VESTRE SLIDRE kommune
 gnr. 10, bnr. 54

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 26.05.2025

Rapportdato: 06.06.2025

Oppdragsnr.: 11138-1649

Referansenummer: YH1316

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2025156



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling 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 ligger ved Kvislasynindin oppfra enden av vannene Midtre og Søndre- Syndin i Vestre Slidre kommune. Eiendommen har gode solforhold og vid flott utsikt utover store fjellområder som bla. Syndisfjellet, Ålfjell, Grønsennknippa, Nøsakampen, Gilafjell og vannet Sørre Syndin. Fint turterreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet. Kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett. Avstand til Syndinstøga med restaurant er 4 km.

Fritidseiendommens bebyggelse er bestående av hytte med tilbygd anneks som ligger inntil hytta, omtalt som en bygning i rapporten.
Fritidsboligen har en tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm, vann og avløp/kloakk.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1969 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår, tilbygd anneks inntil hytta i 1979. Bolig er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet. Boligen er 47 år gammel, dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, innneklima, fuktsikring, diffusjonstetting etc

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.
Fundamentert med ringmur av betong og sparestein.

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

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

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser. Taktekingen er av tre.
Montert takrenner av tre med beslag, kjettingnedløp.

Koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre glass.
Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang. Ytterdører av tre til bod og soverom til anneks, fra yttergang og enkel plassbygd dør til yttergang.

Terrasse på 54 kvm, bygget fra anneks på overside, rundt sørlig retning overbygd inngang og gavlvegg mot østlig retning. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Steinheller og betong ved inngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med lakkerte heltregulv. Fliser i vindfang og toalettrom. Luke i gulv på kjøkken til matkjøl i kryprom.

Vegger er kledd med trepanel.

Himlinger er kledd med trepanel, raustet med tømmeråser i stue og kjøkken.

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.

To teglsteinspiper.

Åpen plassmurt peis i stue, forblendet med naturstein. Vedovn ved siden av og fliser på gulv under oven.
Vedovn plassert på soverom.

Innvendig har fritidsboligen heltredører.

Skap i heltre med overskap på et soverom, køyeseng på et annet soverom. Enkel plassbygd seng på et soverom (tidligere badstue)

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad har fliser på gulv, vegger og himling er kledd med trepanel.
Montert dusjkabinett og servant.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har fliser på gulv med varmekabler, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert vegghengt klosett og servant.
Baderomsinnredning i folierte plater med underskap i skuffer og overskap med speil.

Toalettrom med utedo har plassbygd utedo/biодо med utvendig tømning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.
Vannrør til kjøkken er ført i trekkerør med varmekabel.
Det er avløpsrør av plast.
Hovedvannledning av plast med varmekabel, stoppekran og vannstoppeventil tilknyttet føler plassert i kjøkkenskap.
Trykkmanometer, trykktank og sikkerhetsventil.
Varmtvannstanken er på ca. 100liter fra 2016 plassert i plassbygd skap på kjøkken.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler i vindfang og toalettrom.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i bod.
Avleser er skiftet i 2017.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er naturtomt i skrående terreng beliggende åpent til i fjellterreng med snaufjell ca 1000 m.o.h.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	81 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	81 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

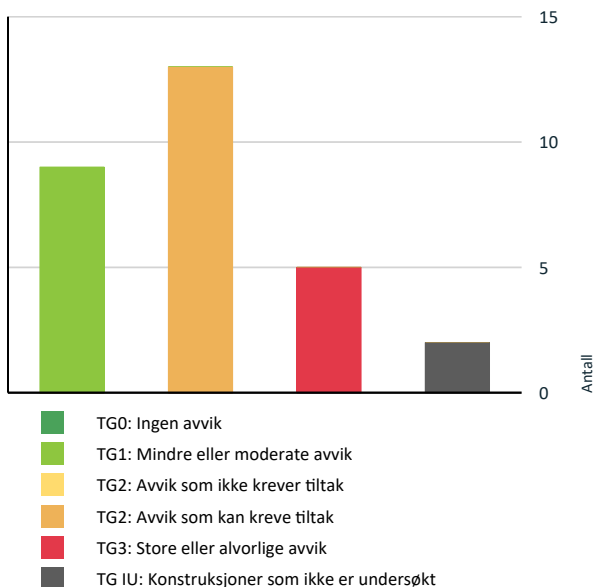
Fritidsbolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 1968 med tilbygg, det er avvik fra disse utifra dagens bruk og areal der anneks er ikke byggemeldt, samt avvik i bruk av enkelte rom i hytte.

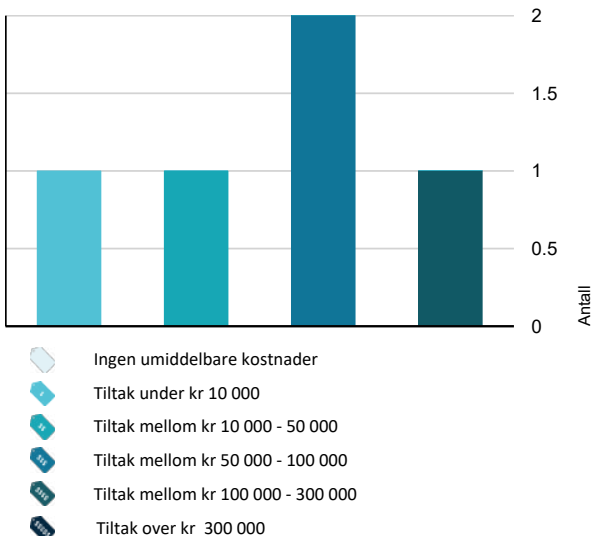
Sammendrag av boligens tilstand

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 10/54 i Vestre Slidre kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekurrent/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 har gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunktet og det forutsettes at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Krypkljeller [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	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
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har registrert vedlikeholdsetterslep, det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Tilbygg / modernisering

1979	Tilbygg	Tilbygd anneks i 1979
2000	Modernisering	- Skiftet kjøkkeninnreting - Skiftet takteking på opprinnelige deler og anneks som er bygget inntil - Skiftet enkelte vindu
2000	Tilbygg	Tilbygd to soverom
2002	Modernisering	Innlagt strøm, mindre utvidelser/tiltak i 2016
2016	Modernisering	- Innlagt vann og avløp med tilhørende installasjoner, samt etablert avløpsanlegg - Etablert bad i anneks

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av tre. 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.

Det er bemerket slitasje på teking og spikeropptrekk i innfesting.

Konsekvens/tiltak

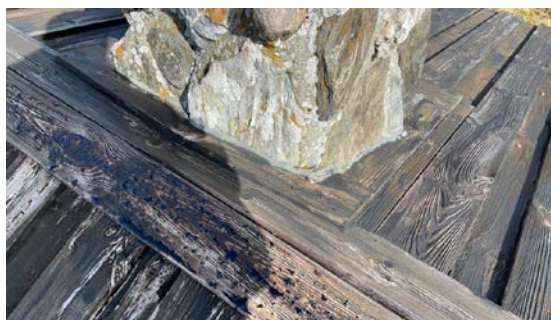
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Slitasje på teking



Registrert spikeropptrekk på innfesting



Overgang pipe er ikke synlig, bør etableres med beslag i overgang yttertak



Overgang lufting er ikke synlig, bør etableres med beslag til over møne i overgang yttertak

Tilstandsrapport

1 TG 2 Nedløp og beslag

Montert takrenner av tre med beslag, kjettingnedløp.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke snøfangere i gangsoner og bør etableres. Utetthet og rust registrert i renner av platebeslag, skjevheter i takrenne med feil fall registrert ved inngang.

Konsekvens/tiltak

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



Rust på beslag i renner med utettheter i skjøter



Kjettingnedløp, manglende bortledning av takvann bort fra bygningskropp og påkjenning av terrasse

1 TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert åpninger i lusing bak kledning, fare for inngang av mus/skadedyr, kledning i sin helhet bør gjennomgås.

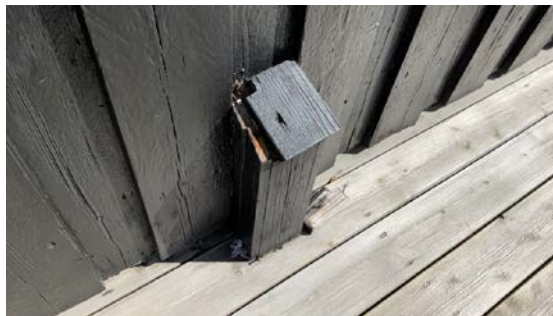
Skjevheter i veggkonstruksjon, årsak med fundamenteringsmetode/konstruksjonsoppbygging.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Sprekkdannelse i kledning



Bør foretas tiltak

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen er ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmuligheter. Det er registrert små spalter i gesims, men lufting for øvrig er ikke kjent og ikke synlig. Utifra alder på bygning er det nærliggende at tiltak av konstruksjonen bør påregnes eller hensyntas ved bruk. Strøm kom etter byggeår og konstruksjoner er ikke oppført for strøm/oppvarming over lengere perioder, kondens og isdannelse kan forekomme i konstruksjonen. Der isolering og lufting bør gjennomgås og forbedring av konstruksjonen vurderes. Snø bør ettersees vinterstid.

Åpning i isolasjon i gavl ved anneks, bør beskyttes og etableres netting generelt i overgang rundt hytte.

Skjevheter i takkonstruksjon, årsak med fundamenteringsmetode/konstruksjonsoppbygging.

Konsekvens/tiltak

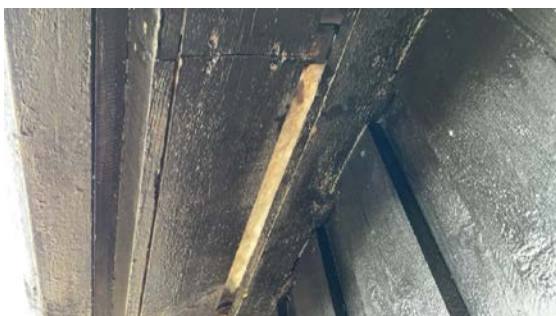
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Må holdes under tilsyn og tiltaksbehov vurderes.



Spikergjennomslag ved inngangsparti



Åpning og synlig isolasjon fra takfot, bør beskyttes og etableres netting i overgang

TG 2 Vinduer

Koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Alder og tilstand på vinduer må hensyntas, registrert slitasje i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Slitasje i karm



Slitasje på vinduer med sprekkdannelser i kitt



Vedlikeholdsbehov

TG 2 Dører

Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang.

Ytterdører av tre til bod og soverom til anneks, fra yttergang og enkel plassbygd dør til yttergang.

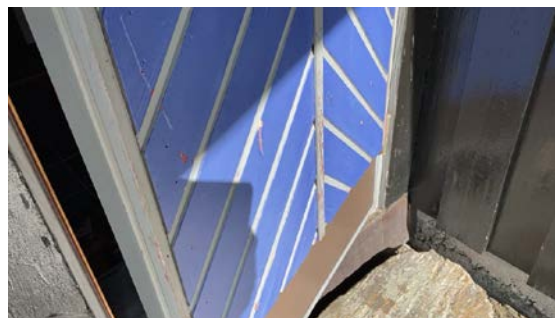
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vedlikeholdsbehov av ytterdør, det er registrert utettheter/luftlekkasje i overgang dørblad og karm.

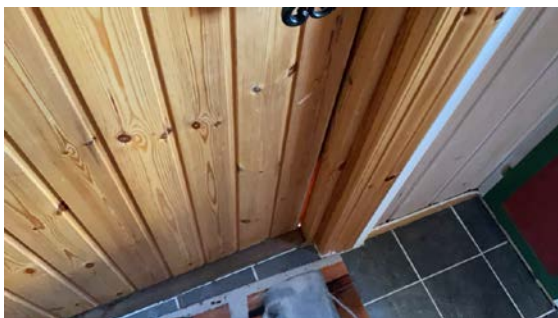
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Vedlikeholdsbehov

Tilstandsrapport



Luftlekkasje mellom dørblad og karm

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 54 kvm, bygget fra anneks på overside, rundt sørlig retning overbygd inngang og gavlvegg mot østlig retning. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Steinheller og betong ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Skjevheter i terrasse, årsak med fundamenteringsmetode/grunnforhold. Vedlikeholdsbehov av terrassegulv

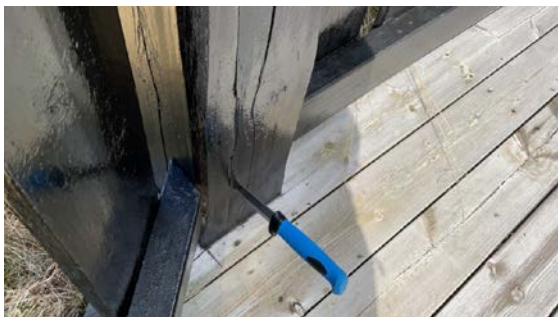
Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Må foretas tiltak for å lukke avvik.

(avvik i kostnadsestimat kan forekomme)

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskade i stolpe er registrert



Skade i rekkverk



Skjevheter i terrasse, årsaksammenheng med bærekonstruksjon/fundament og grunnforhold. Skjevhet i pilar av tre.



Råte i stolpe til overbygd inngangsparti og bæring for takkonstruksjon og må foretas tiltak

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er belagt med lakkerte heltregulv. Fliser i vindfang og toalettrom. Luke i gulv på kjøkken til matkjøl i kryprom. Vegger er kledd med trepanel. Himlinger er kledd med trepanel, raustet med tømmeråser i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert slitasje på gulvoverflater der slip/overflatebehandling må etterhvert påregnes, samt overflater som er fra byggeår der oppussing bør vurderes.

Registrert stedvis sprang mellom fliser.

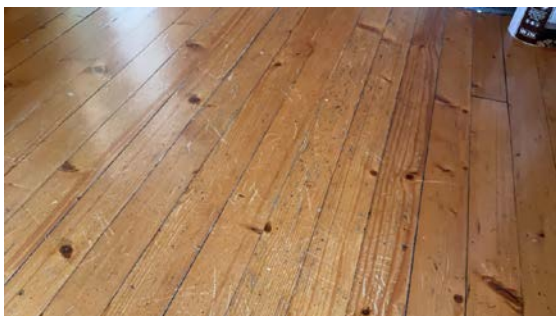
Fuktskjolder og saltutslag rundt pipestamme i anneks, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. Årsak bør utbedres i overgang takkonstruksjon/yttertak/pipe.

Bod og yttergang er uisolert og må hensyntas, det er registrert åpninger i konstruksjoner som gir fare for innganger av mus/skadedyr til konstruksjonen. Det er registrert spor av aktivitet fra mus/skadedyr på gulvoverflate og fra takkonstruksjon i hytte og anneks, må foretas nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas at avvik kan forekomme)

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Slitasje på gulvoverflate



Saltutslag rundt pipestamme



Fuktskjolder

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 40 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 80 mm i hele rommet. Høyde utfra laser er 48 cm som middelhøyde, målt svik mellom 46 - 56 cm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 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.

1 TG 2 Pipe og ildsted

To teglsteinspiper.

Åpen plassmurt peis i stue, forblendet med naturstein. Vedovn ved siden av og fliser på gulv under oven. Vedovn plassert på soverom.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det er registrert rennmerker utifra sotluke, der fukt vis pipeløp er nærliggende. Fliser under vedovn er etablert rett på gulv av organisk materiale og ikke egnet som undergulv for fliser, registrert bom/hullrom. Ildfast stein i grue er løs og manglende fuger, tiltak må foretas. Plate på gulv under vedovn i soverom er for liten ihenhold til krav om avstand til brennbart materiale, oven har rustmerker. Seng på et soverom som er tidligere badstue er plassert inntil pipe, ikke egnet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Må foretas tiltak for å lukke avvik.

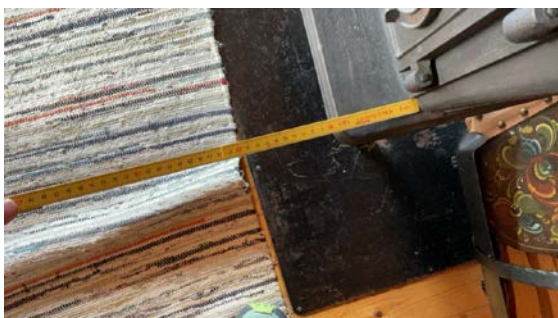


Rennmerke utifra sotluke

Tilstandsrapport



Ildfast stein i peisgrue er løse og manglende fuger



Avstand til gulv er for kort inhenhold til krav



Seng er plassert inntil pipe

TG 10 Krypjkjeller

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Bemerket at mer lufting bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



Begrenset lufting og er tilgrodd stedvis, bør etableres bedre lufting med fjerning av torv

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen heltredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skap i heltre med overskap på et soverom, køyeseng på et annet soverom.

Enkel plassbygd seng på et soverom (tidligere badstue)

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad har fliser på gulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert dusjkabinett og servant.

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

Følgende avvik er registrert i rommet med mer:

- Manglende tettesjikt i gulv og vegger
- Fliser har ukjent undergulv, registrert bom/hullrom i fliser og sprekker i fuger.
- Manglende sluk, dusjkabinett er ført rett til avløp.

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.

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Normal slitasjegrad på innredning ihenhold til alder.



Normal brukslitasje på innredning

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har fliser på gulv med varmekabler, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert vegghengt klosett og servant. Baderomsinnredning i folierte plater med underskap i skuffer og overskap med speil.

Toalettrom med utedo har plassbygd utedo/biodo med utvendig tømning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er ikke montert synliggjøring av systerne og kan være etablert med saftybag, men lekkasjesikring og nærmere kontroll bør foretas. Systerne er montert på yttervegg, må hensyntas og tilsyn med fare for frost bør foretas.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og kobber. Vannrør til kjøkken er ført i trekkerør med varmekabel.

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.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast med varmekabel, stoppekran og vannstoppeventil tilknyttet føler plassert i kjøkkenskap. Trykkmåner, trykktank og sikkerhetsventil.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter fra 2016 plassert i plassbygd skap på kjøkken.
Det må hensyntas at det ikke er avløp eller sluk i plassbygd skap med vanninstallasjoner og lekkasje vil føre til skade i konstruksjoner, men det er etablert avløp/avrenning ved sikkerhetsventil og bereder.

Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler i vindfang og toalettrom.
Varmekilder er ikke tilstandsvurdert eller funksjonstestet.

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 plassert i bod.
Avleser er skiftet i 2017.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2002 Basert på tilbud om innleggelse av nettstrøm antar vi at anlegget ble installert ca. 2002. Kun mindre utbedringer/utvidelser foretatt i 2016.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Vi har ikke god dokumentasjon på det elektriske arbeidet før vi kjøpte hytta, dvs. 2002- 2014, men alt arbeid utført etter det er utført av Valdres Installasjon v/ Magne Haadem.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Vi har ikke mottatt dette, men har etterspurt om dette finnes fra Valdres Installasjon v/ Magne Haadem.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



Sikringsskap

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur av betong og sparestein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert forvitring og sprekkdannelser i grunnmur, synlig armering og rustangrep på denne. Må foretas tiltak da levetid på grunnmur er avhengig av fuktpåkjenning, kvalitet betong og tilstand armering.

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

Grunnmuren har setninger, ref. pkt. Etasjeskille. Dette er forholdsvis vanlig mtp. oppføringstidspunktet og byggeskikk.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Forvitring av mur



Synlig armering, bemerket rust



Sprekk i mur

Tilstandsrapport

TG 2 Terrenghforhold

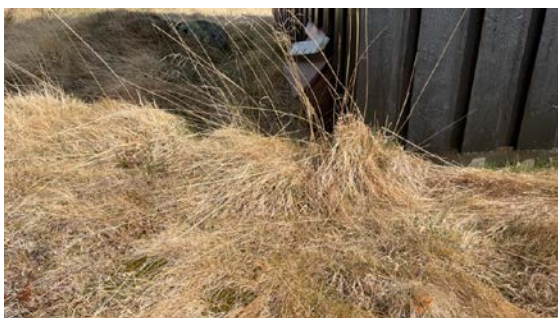
Tomt er naturtomt i skrående terreng beliggende åpent til i fjellterreng med snau fjell ca 1000 m.o.h.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.



Fall mot bygning, bør endres for å unngå oppfukning av bygning

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

81 m²/50 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Toalettrom, Stue, Kjøkken, 4 Soverom, Bad, 3 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 900 000

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

2 700 000

Konklusjon markedsverdi

2 700 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Duratjednbakkin 46 ,2967 LOMEN 73 m ² 1996 3 sov	11-07-2021	3 200 000	2 900 000		2 900 000	39 726
2 Kjeldeskogvegen 17 ,2967 LOMEN 46 m ² 1972 2 sov	12-12-2021	1 550 000	1 570 000		1 570 000	34 130
3 Hagastølvegen 23 ,2973 RYFOSS 63 m ² 1999 3 sov	13-06-2021	2 100 000	2 050 000		2 050 000	32 540
4 Midtre Syndin 430 ,2967 LOMEN 61 m ² 1980 3 sov	18-10-2021	1 900 000	1 800 000		1 800 000	29 508
5 Syndisheim 30 ,2967 LOMEN 63 m ² 1979 3 sov	02-06-2022	2 390 000	1 850 000		1 850 000	29 365
6 Neståkervegen 31 ,2973 RYFOSS 76 m ² 1974 4 sov	05-07-2020	2 200 000	2 225 000		2 225 000	29 276
7 Kjeldeskogvegen 18 ,2967 LOMEN 57 m ² 1976 2 sov	30-11-2023	1 850 000	1 650 000		1 650 000	28 947
8 Kvislavegen 1204 ,2967 LOMEN 128 m ² 1972 4 sov	21-05-2018	3 490 000	3 450 000		3 450 000	26 953

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.	4 000
Kommunale avgifter (fakturert i 2024)	Kr.	6 273
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	10 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 700 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 700 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 900 000
--	------------	------------------

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

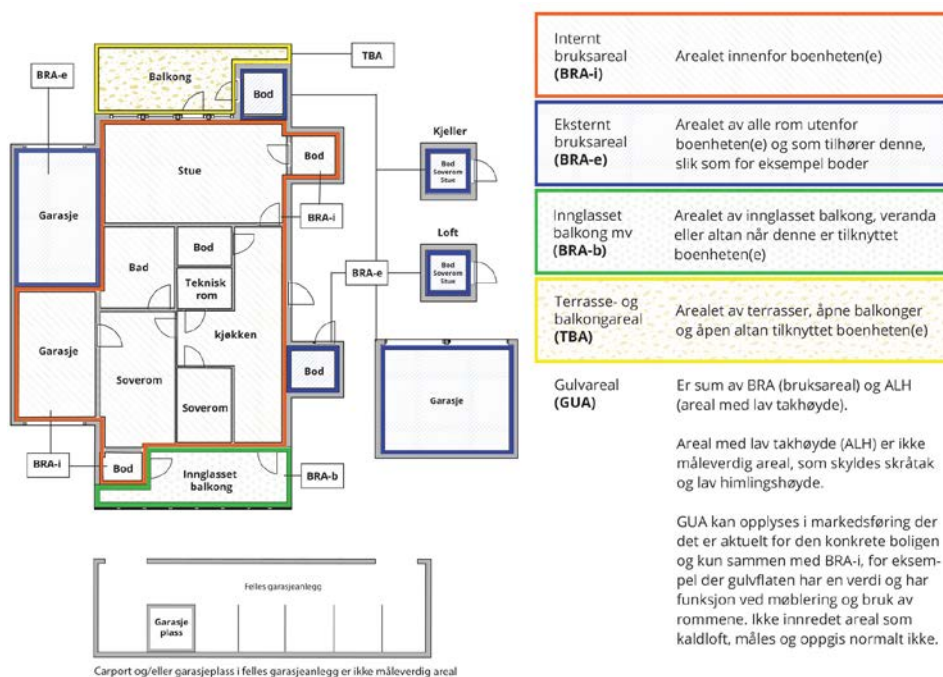
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	50	31		81	54	2	83
SUM	50	31			54	2	83
SUM BRA	81						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2	Soverom 3, Soverom 4, Bad, Bod, Utedo/toalettrom, Yttergang	

Kommentar

Bygget oppført som hytte og anneks, men ligger inntil hverandre og medtatt som en bygning i rapporten og BRA-e omhandler annekset.

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Deler av areal i vindfang, toalettrom og et soverom i hytte har lav takhøyde, dette er medtatt i alh-areal ved lav himlingshøyde.

Et soverom i anneks er tidligere badstue, nå innredet som enkelt soverom og romnavn satt utifra bruk på befaringstidspunkt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 1968 med tilbygg, det er avvik fra disse utifra dagens bruk og areal der anneks er ikke byggemeldt, samt avvik i bruk av enkelte rom i hytte.

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)
Fritidsbolig	68	13

Kommentar

Fritidsbolig

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Stian Hagen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3452 VESTRE SLIDRE	10	54		0	3000 m ²	Tomtearealet er basert på opplysninger i tinglyst skylddelingsforretning (offiselt dokument)	Eiet

Adresse

Heimhaugvegen 35

Hjemmelshaver

Hauer Halvard 1/2, Heimgård Vibeke Elisabeth
1/2

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt. Tomtearealet er dermed omtrentlig og avvik i tomteareal kan forekomme uten at det påvirker verdifastsettelsen, anbefales oppmåling.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Kvislasyndin oppfra enden av vannene Midtre og Søndre- Syndin i Vestre Slidre kommune. Eiendommen har gode solforhold og vid flott utsikt utover store fjellområder som bla. Syndisfjellet, Ålfjell, Grønsennknippa, Nøsakampen, Gilaffjell og vannet Sørre Syndin. Fint turterreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet. Kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett. Avstand til Syndinstøga med restaurant er 4 km.

Adkomstvei

Adkomst fra med avkjørsel fra Midre Syndinveien, enkel vei inn fra naboeiendom og parkering ved hytte. (forbedring av veien og snuplass bør etableres, da det bla. er avvik ved tømning av septiktank som krever bedre vei/snuplass, veirett er ikke undersøkt og bør undersøkes før tiltak)

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. (etablert i 2004, vannkilde eller vannkvalitet er ikke undersøkt eller tilstandsvurdert, må hensyntas)

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomt er naturtomt i skrående terreng beliggende åpent til i fjellterreng med snauffjell ca 1000 m.o.h.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 325 000

År

2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	06.05.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	3	Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier per epost og telefon	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	02.06.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YH1316>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250055	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Vibeke Elisabeth Heimgård	Halvard Hauer
Gateadresse	
Heimhaugvegen 35	
Poststed	Postnr
LOMEN	2967
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	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	00032519511

Document reference: 1201250055

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt VVS arbeid er gjennomført av faglærte: Vann fra brønn lagt inn til teknisk rom. Vannklosett og vask etablert i bad på hovedhytte, samt vann til vask og oppvaskmaskin på kjøkken. Dusjkabinett og vask etablert i anneks. Slamavskiller med infiltrasjonsgroft etablert øst/sørøst for hytta. Flislegging av gulv er utført av ufaglærte: Eier har selv lagt fliser på baderomsgulv i hovedhytte. Utjevningsmasse ble lagt på eksisterende tregulv. Varmekabler ble lagt av elektriker og fliser ble limt og fuget av eier. Ingen form for membran/tetning ble lagt. Fliser på dusjrom i anneks er limt direkte på tregulv av eier uten membran eller tetning. Under begge rommene er det hulrom og åpen grunn. Risikoen for eventuelle lekkasjer i bad/dusjrom er redusert av tidligere eiere ved at vanntrykk slås av når hytta ikke benyttes og ved at sisterner tømmes.
Arbeid utført av	Valdres Varme og Sanitær

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Godkjent utslippstillatelse og slamavskiller med infiltrasjonsanlegg.
-------------	---

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ett tilfelle av at hytte ikke hadde varme og 2 ventiler i teknisk rom frøs. Disse ble byttet/repert.
Arbeid utført av	Valdres Varme og Sanitær

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Drypplekkasje ved pipe i anneks ved spesielle vind- og regnforhold. Det hender at pipeløp ned i rom (tidligere badstue) er fuktig og i et par tilfeller har det også blitt fuktighet på inventar.
-------------	---

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	Peisen er ikke blitt benyttet av nåværende eiere, men vi har sett at den har en eller flere delvis løse ildfaste steiner.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Hytte står på ringmur som har seget noe over tid. Gulvene i hovedhytte er derfor skjeve.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Baderommet i hovedhytta har besøk av en mus. Det har tidligere, for ca 5 år siden, vært spor av mus inne på hytta. Det antas at hull som mus kom inn i selve hytta er tettet.
-------------	---

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	Strøm ble lagt inn på hytta i 2002 – ukjent hvem som utførte arbeidet. Nye sikringer, stikk-kontakter, opplegg for varmekabler i rør og gulvvarme gang /bad er etablert i 2016.
Arbeid utført av	Arbeidet utført av Valdres Installasjon

Filer

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

Filer

6_Ny_Sluttkontroll_34144.doc

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

Det foreligger et avvik fra Valdres Kommunale Renovasjon om at vei ikke er tilstrekkelig gruset for adkomst med septikbil og at det ikke er tilstrekkelig snuplass. Tidligere eier har innhentet tilbud på jobb med grusing og etablering av snuplass, men har valgt å ikke gjennomføre dette fordi plassering av snuplass kan være av interesse for nye eiere.

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

Beskrivelse

Tomtegrensene er beskrevet i Skydelingsforretning datert 16/10 1968 og hjørnene er markert med merkesteiner. Ettersom disse ligger delvis skjult i vegetasjon kan det være fornuftig å gjennomføre en oppmåling og bedre merking av tomtegrensene.

Dokumenter

Samsvarserklæring Renseanlegg.pdf

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: 1201250055

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vibeke Heimgård	6d20c90f7e87b624f5945 132799a9c9ae10a487e	15.07.2025 09:01:03 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Halvard Hauer	be81b271f7252e6206bad d162ea42dfd05604321	15.07.2025 09:59:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250055

- 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	1000.4
Etablert dato	29.09.1994	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Fiktive grenser		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	10/54
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	06.01.2016			
Annen forretningstype	06.01.2016			10/5, 10/54
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	29.09.1994			10/5 (-3000), 10/54 (3000)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6770281.35	488639.74	0	Ja	1000.4	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAUER HALVARD F120270*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RØNNINGVEIEN 4 B 0494 0494 OSLO	Bosatt (B)
HEIMGÅRD VIBEKE ELISABETH F210267*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ånerudskogen 60 1383 1383 ASKER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Heimhaugvegen 35

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2967 LOMEN	Kirkesogn	03100403 Lomen
Grunnkrets	303 Vestre Lomen	Tettsted	
Valgkrets	1 Slidre		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	195092435		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1976
2	195092435	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	20.11.2001

1: Bygning 195092435: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 01.01.1976

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	68
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	68
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	90
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1976	27.11.2007
Endre bygningsdata	16.11.2023	16.11.2023
Endre bygningsdata	16.11.2023	16.11.2023
Endre bygningsdata	16.11.2023	16.11.2023
Endre bygningsdata	16.11.2023	16.11.2023
Endre bygningsdata	18.10.2024	18.10.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Heimhaugvegen 35	H0101	10/54	53	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	68	68	0	0	0

2: Bygningsendring 195092435-1: Tilbygg, Tatt i bruk 20.11.2001

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	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.08.2000	21.11.2001
Igangsettingstillatelse	20.08.2000	21.11.2001
Tatt i bruk	20.11.2001	21.11.2001

Bruksenheter

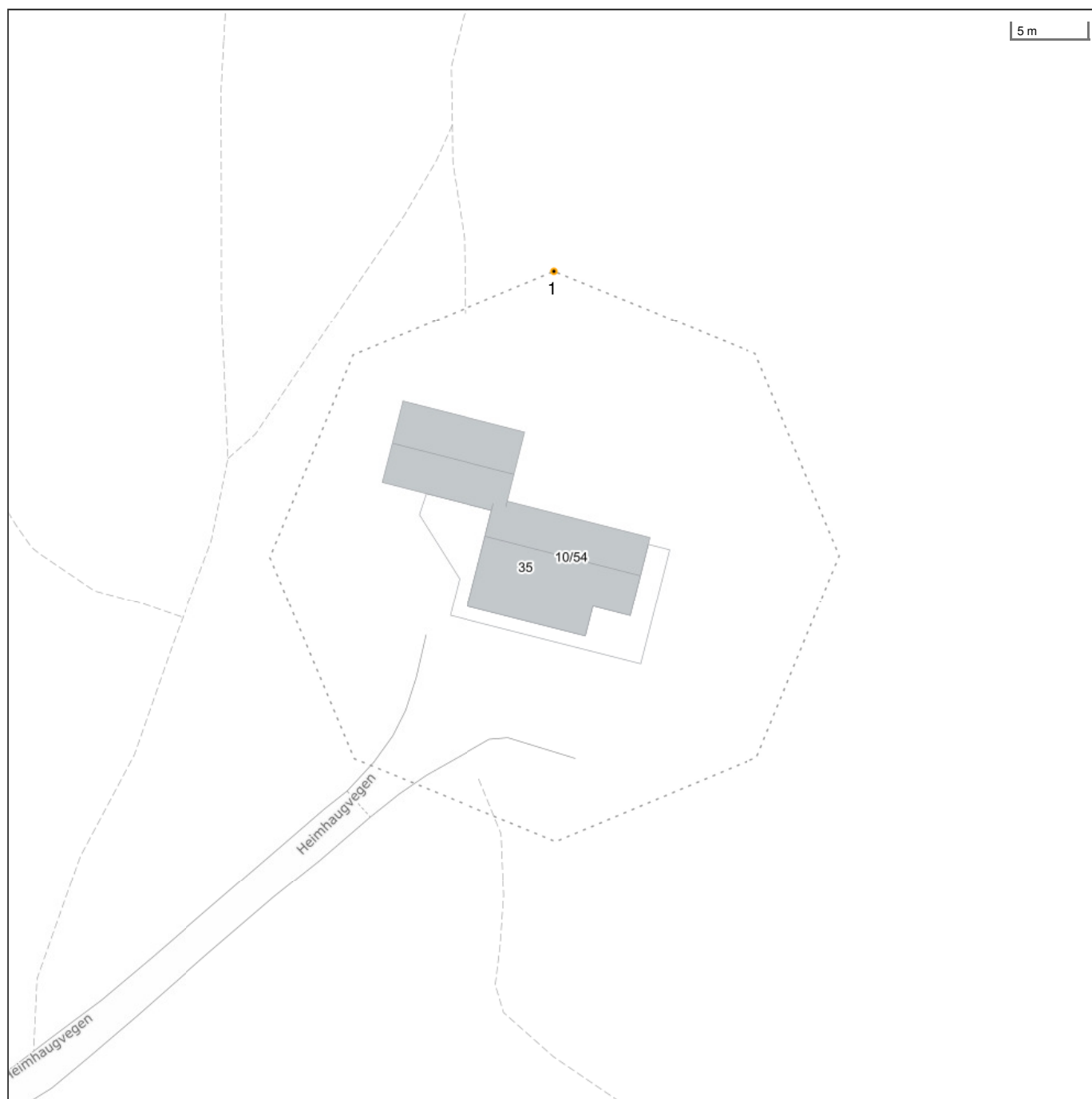
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	10/54	-	-	-	-	-

Etasjer

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



Eiendomskart for eiendom 3452 - 10/54//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 000,40 m ²	Arealmerknad		Fiktive grenser		
Representasjonspunkt		Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6770281,348516521	Øst	488639,7369943719
Grensepunkter							Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6770300,15483597	488639,736994372	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	



Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61345000

Utskriftsdato: 30.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestre Slidre kommune

Kommunenr.	3452	Gårdsnr.	10	Bruksnr.	54	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Heimhaugvegen 35, 2967 LOMEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- | | |
|---|----------------------------------|
| ❗ Kommuneplaner under arbeid | ❗ Kommunedelplaner |
| ❗ Kommunedelplaner under arbeid | ❗ Reguleringsplaner |
| ❗ Reguleringsplaner under bakken | ❗ Reguleringsplaner over bakken |
| ❗ Reguleringsplaner under arbeid | ❗ Reguleringsplaner bunn |
| ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten | ❗ Bebyggelsesplaner |
| ❗ Bebyggelsesplaner over bakken | ❗ Bebyggelsesplaner under bakken |
| ❗ Midlertidige forbud | |

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0543K004
Navn	Kommuneplan 2022-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.02.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3452/dokumenter/293/240627%20F%c3%b8resegner%20og%20retningslinjer.PDF
Delarealer	Delareal 1 000 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende



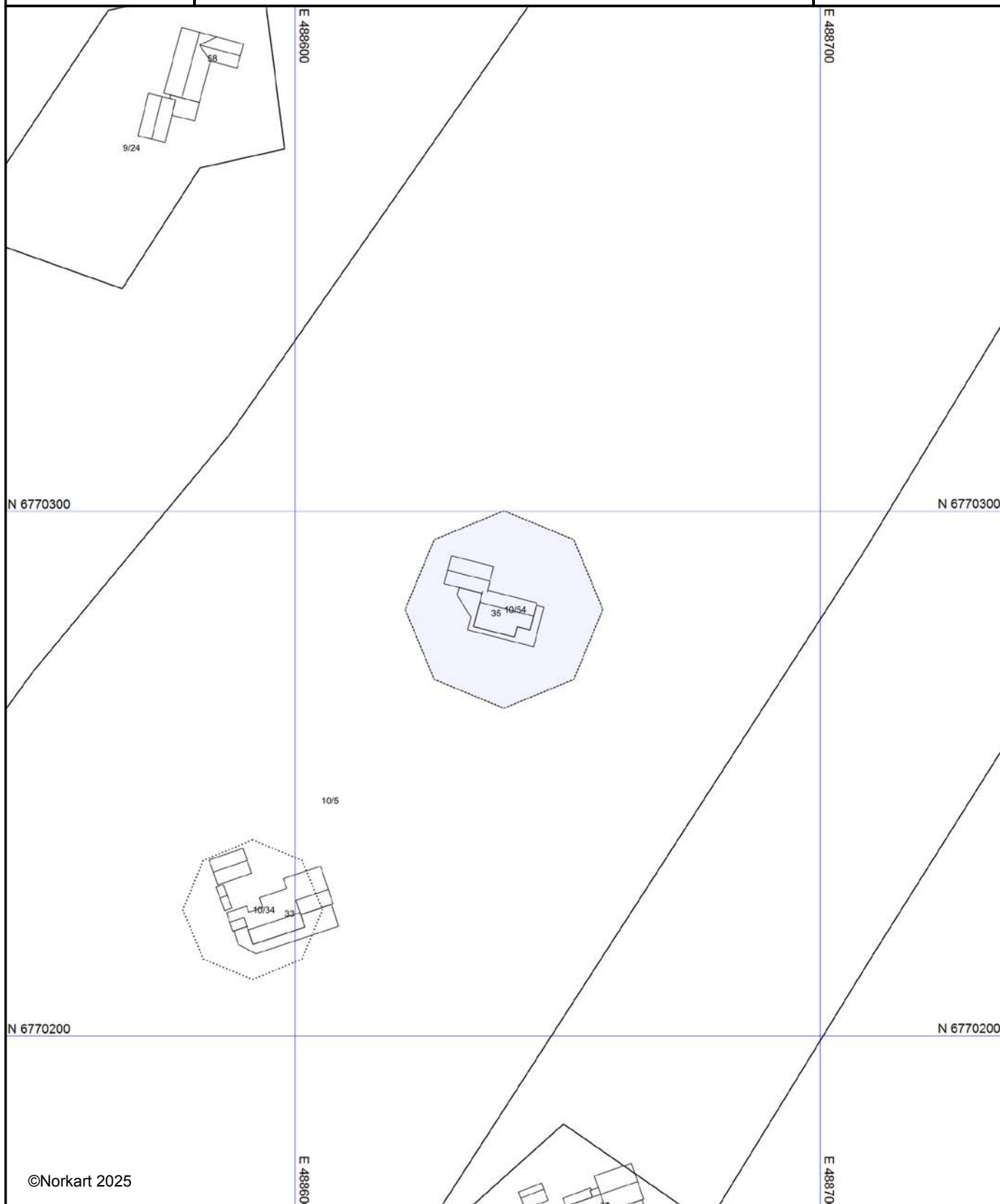
Vestre Slidre kommune

Reguleringsplanforslag

Eigedom: 10/54
Adresse: Heimhaugvegen 35
Dato: 30.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



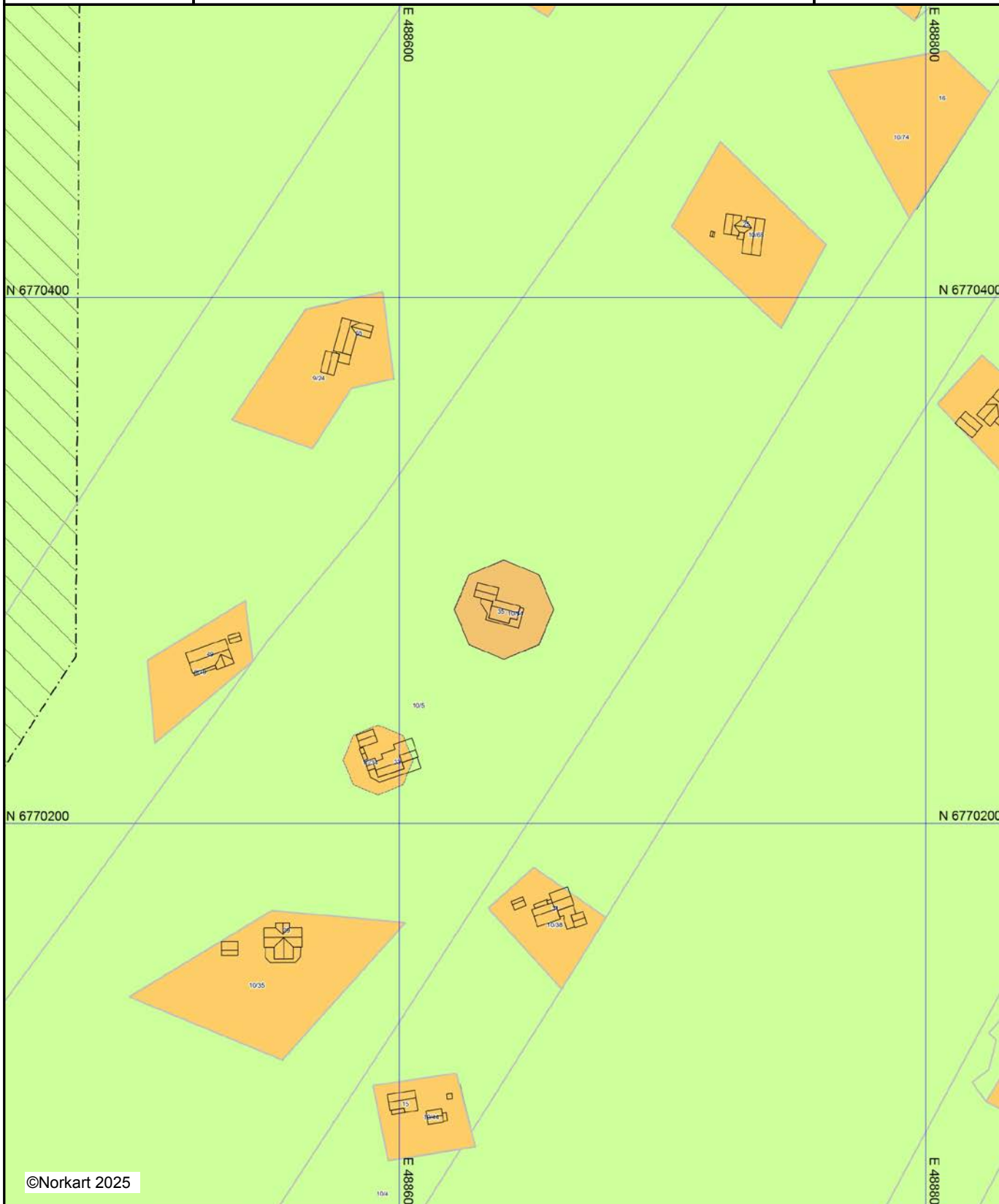


Kommuneplankart

Eigedom: 10/54
Adresse: Heimhaugvegen 35
Dato: 30.04.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

 Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål sa.

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

 Sikringsone - Andre sikringssoner

 Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Faresone grense

 Sikringsonegrense

 Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealmål

Eiendom	3452 10/54		
Utskriftsdato	30.04.2025	Antall datasett	95

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

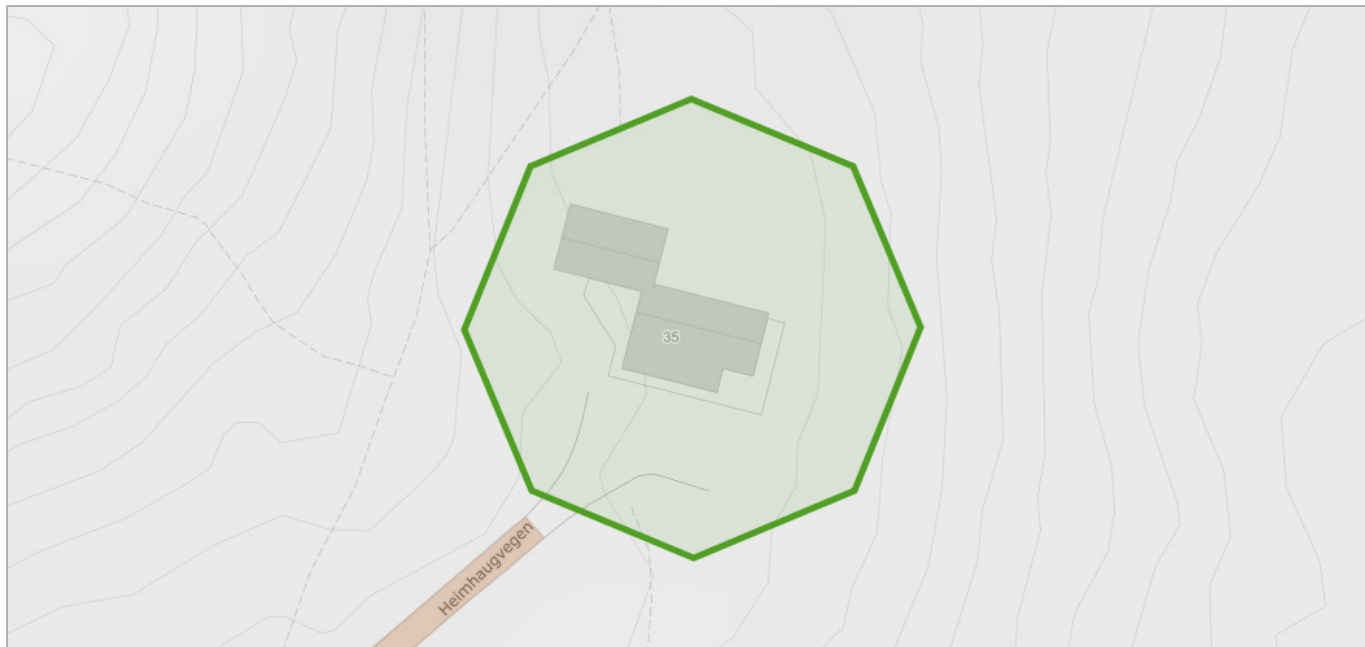
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Reindrift flyttlei
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Radon
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

88 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	29.04.2025
-------	----------	---------	------------



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

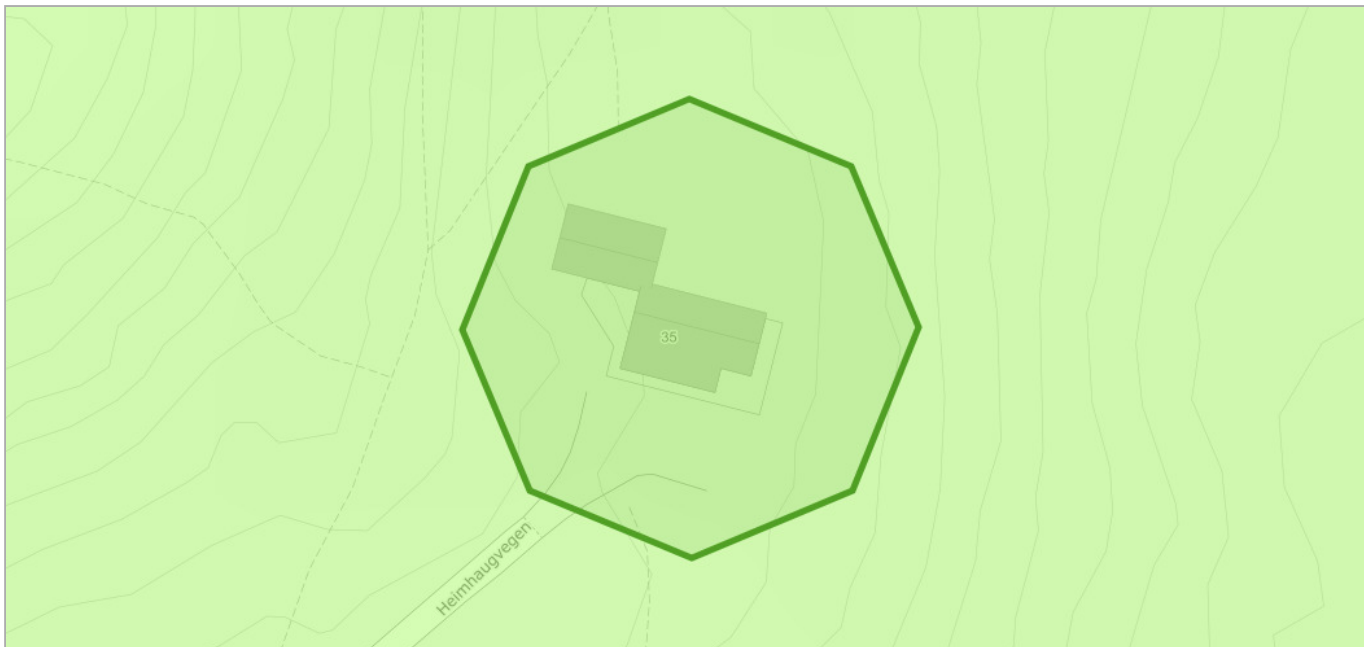
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

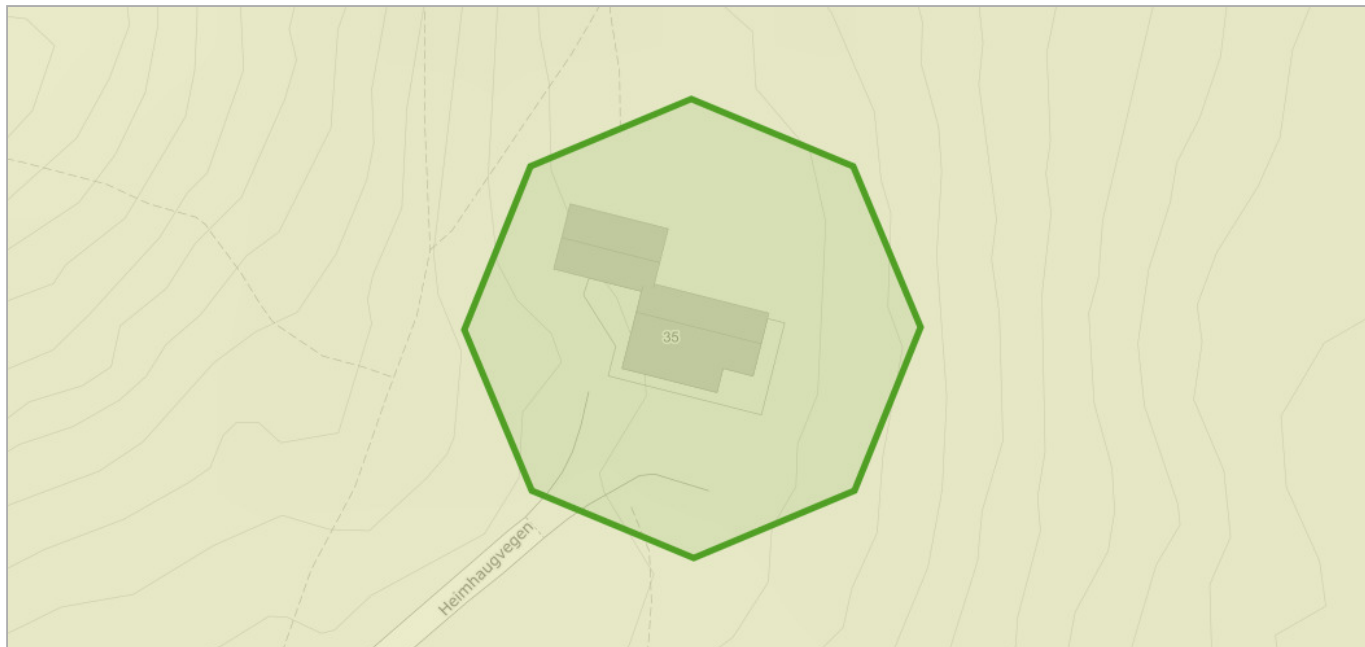
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	28.04.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

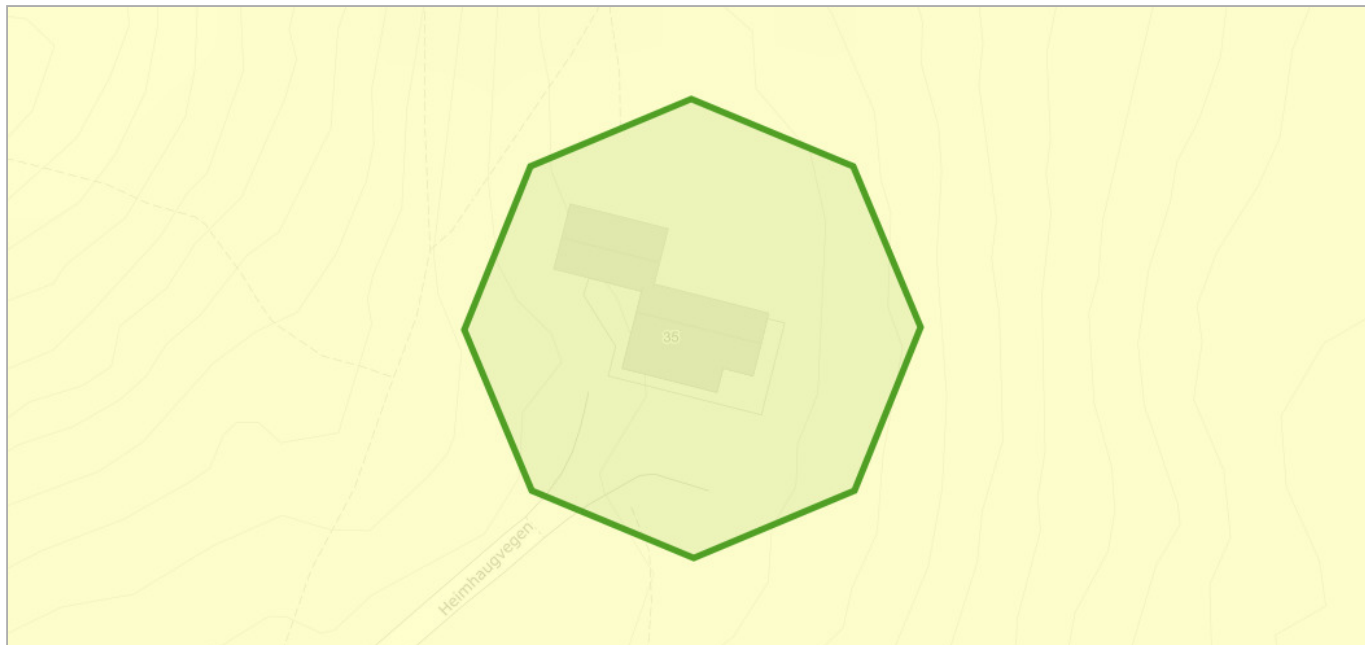
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

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

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

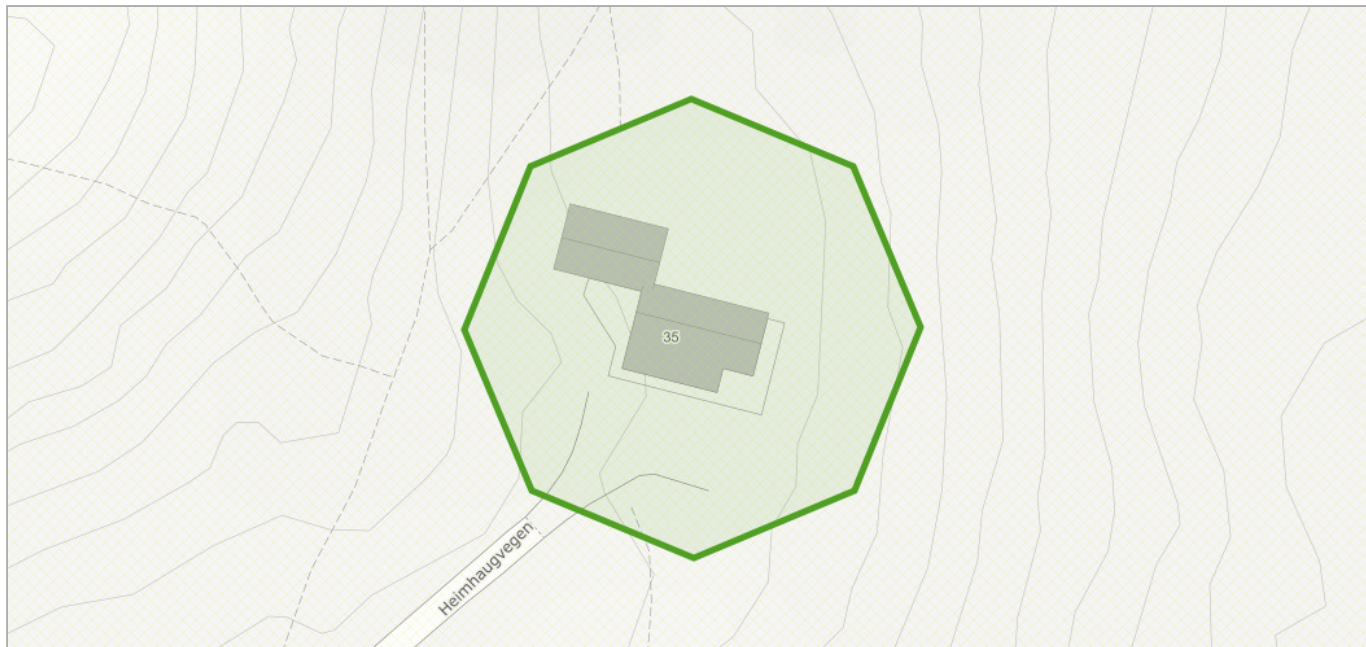
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Reindrift flyttlei

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	28.04.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet beskriver lengre leier eller traséer i terrenget der reinen enten drives eller trekkes selv mellom årstidsbeitene. Hovedsakelig symboliserer flyttlei en aktiv flytting / driving av rein, og ifølge reindriftslovens § 22 må ikke reindriftings flyttleier stenges.

Tegnforklaring

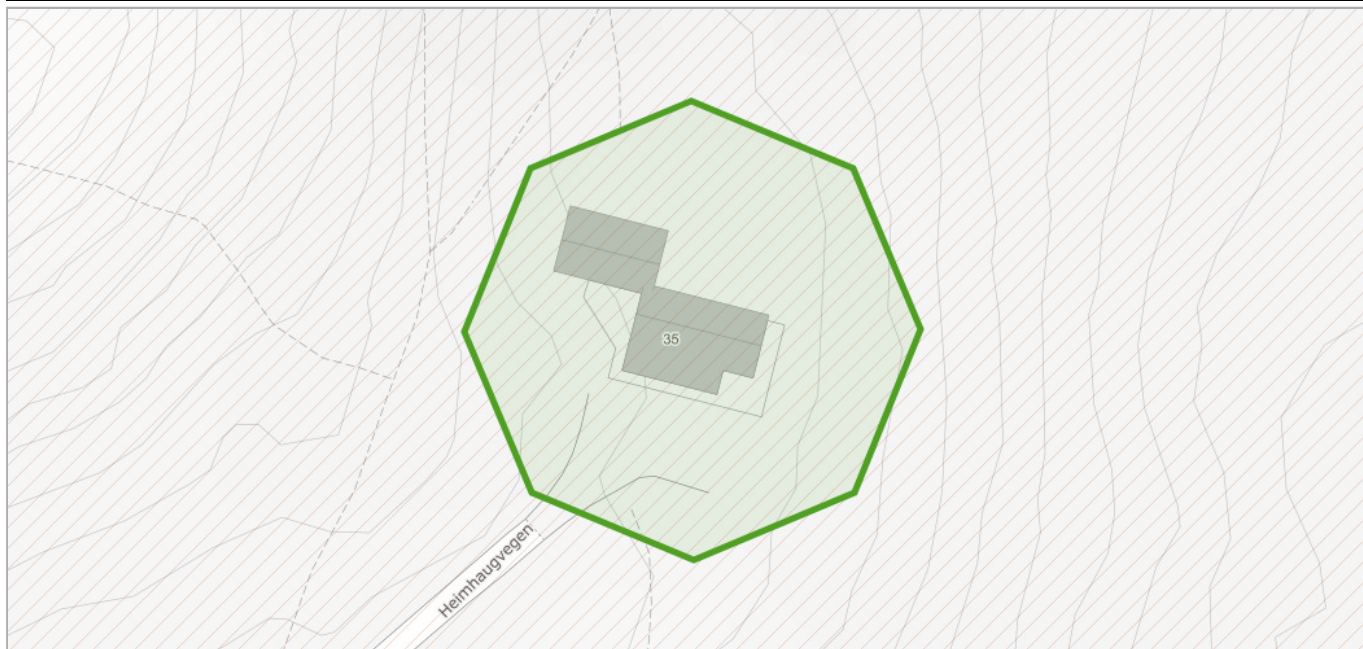
Flyttlei
Reindrift Flyttlei

Objekter

Beitebrukerid
ØE

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	28.04.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

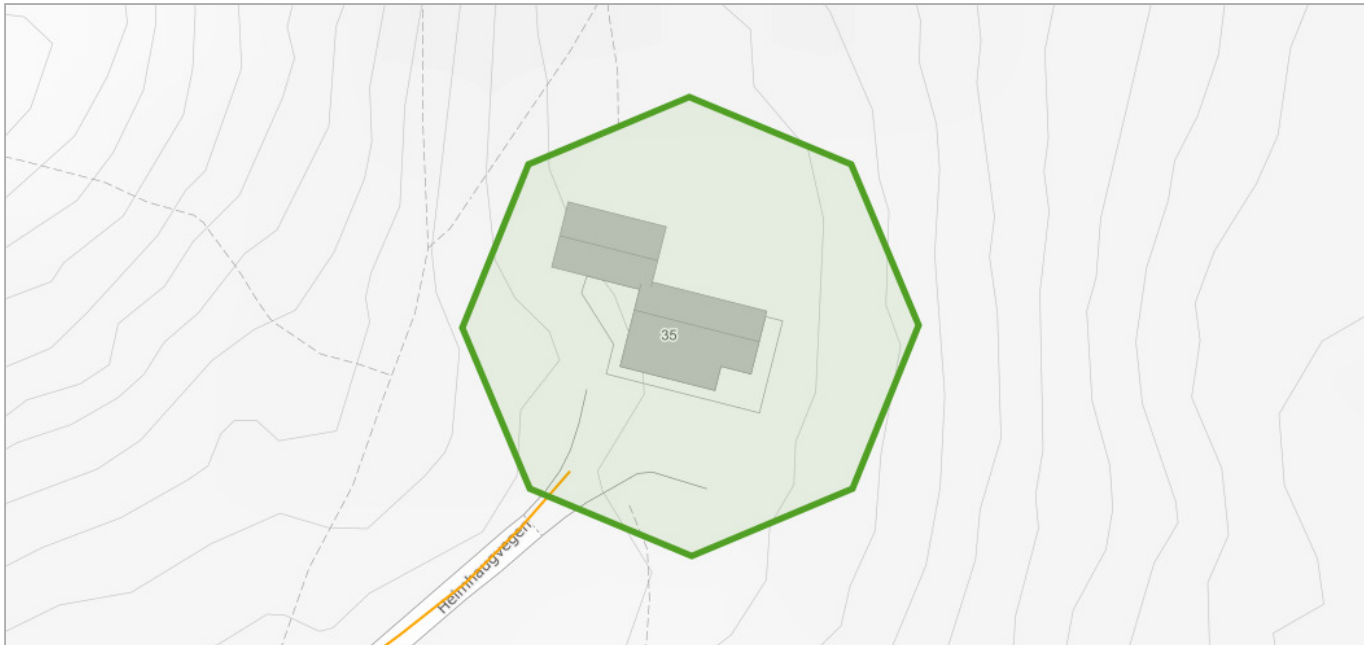


Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
S SYNDIN	Faslefoss

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	05.04.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Privatveg
Privatveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	98964



Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61345000

Utskriftsdato: 30.04.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestre Slidre kommune

Kommunenr.	3452	Gårdsnr.	10	Bruksnr.	54	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

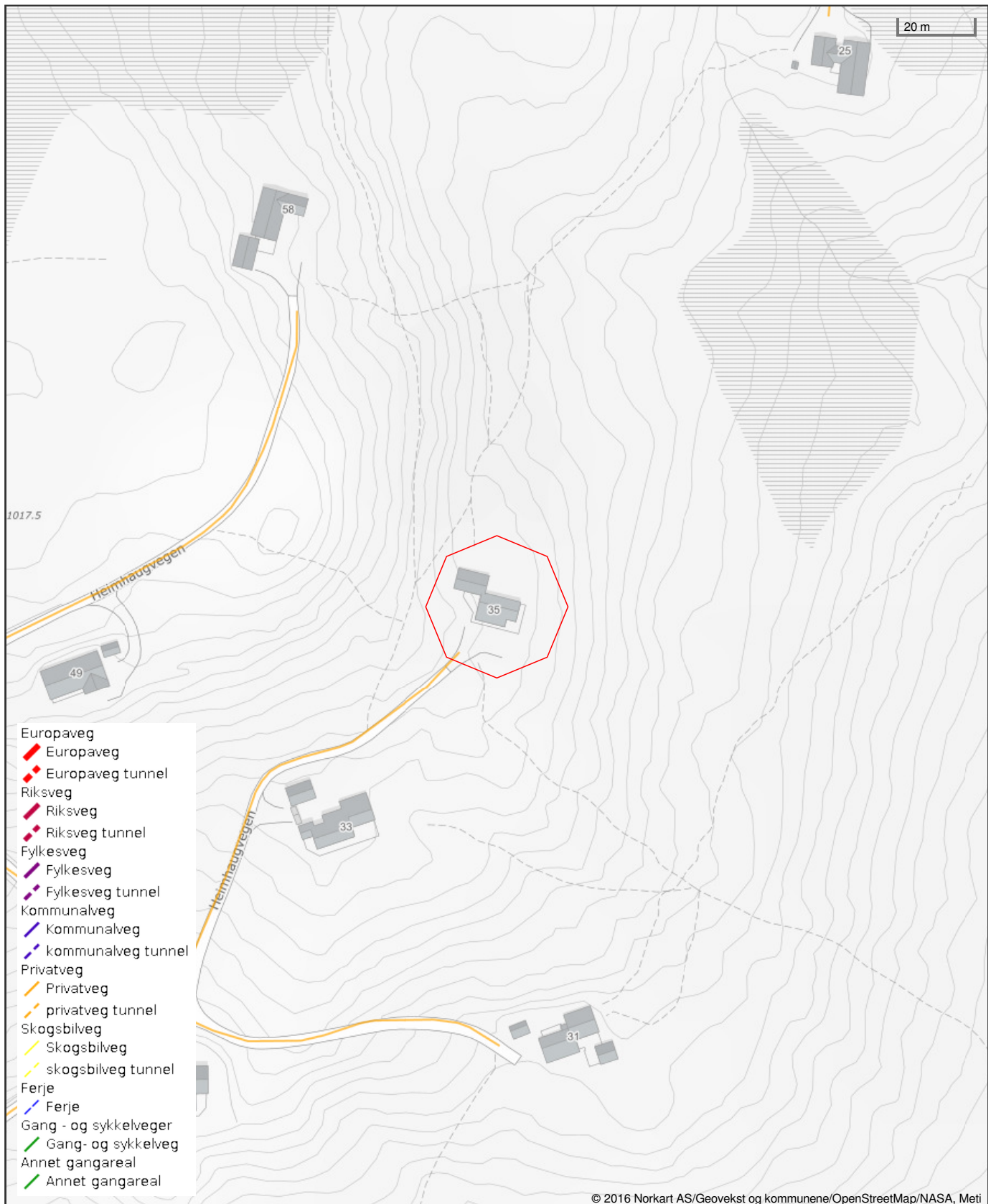
Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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 3452 - 10/54//



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

	Vestre Sildre kommune Postadresse: Slidrevegen 16, 2966 Slidre Telefon: 61 34 50 00		Dato: 05.05.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Vatn og avløp

Gnr:	10	Bnr:	54	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Heimhaugvegen 35, 2967 LOMEN						

Tilkobling til vatn og avløp

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

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



Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61345000

Utskriftsdato: 30.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestre Slidre kommune

Kommunenr.	3452	Gårdsnr.	10	Bruksnr.	54	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Heimhaugvegen 35, 2967 LOMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

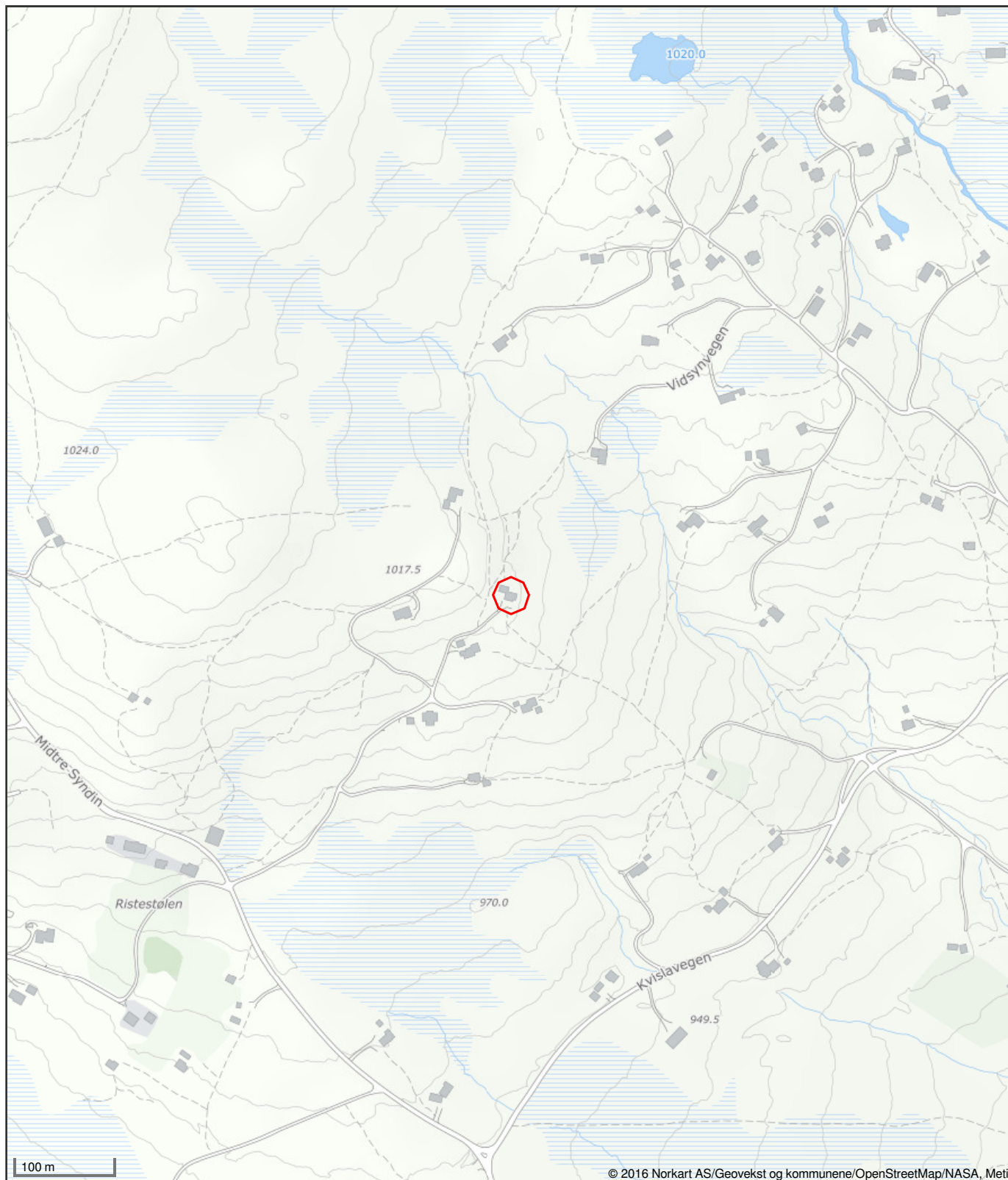
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Oversiktskart for eiendom 3452 - 10/54//



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.

Ingrid Skrindsrud / Aktiv

Fra: Celine Høyne Fjeld / Aktiv
Sendt: mandag 5. mai 2025 22:37
Til: Ingrid Skrindsrud / Aktiv
Emne: Fwd: Melding vedr. ordre #8485584

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Fullført

Sendt fra min iPhone

Videresendt melding:

Fra: Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>
Dato: 5. mai 2025 kl. 09:01:01 CEST
Til: Celine Høyne Fjeld / Aktiv <celine.hoyne.fjeld@aktiv.no>
Emne: Melding vedr. ordre #8485584
Svar til: support+infoland@ambita.com

Ny melding om din Infoland®-ordre #8485584

Ordre referanse: 1201250055

05-05-2025 09:00:57 Ny eiendomsskatt fra 01.01.2025 på 4067,-

For eventuelt å svare på henvendelsen, logg inn i infoland, og skriv inn ny melding på den aktuelle ordren.

Dette er en automatisk generert melding, vennligst ikke svar på denne.

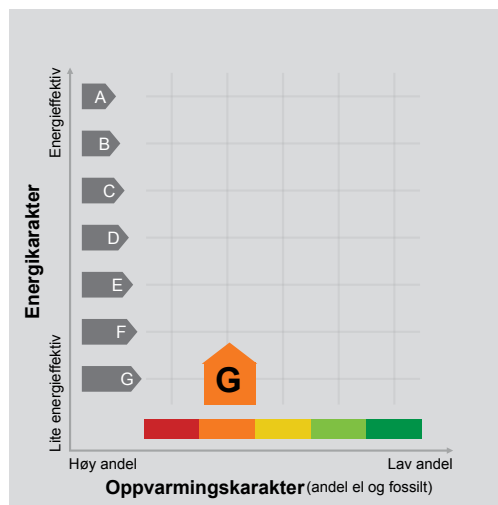
Productdata

Matrikkel: 3452/10/54/0/0 Id: 185821771 Label: Heimhaugvegen 35, 2967 LOMEN
H0101 Type: FRITIDSBYGG(HYTTERSOMMERH. OL Bygningstype: 161
FRITIDSBYGG(HYTTERSOMMERH. OL Byggeår: 01/01-1976 Etasjer: 1
Bruksareal_bygning: 0.0 Adresse: Heimhaugvegen 35, 2967 LOMEN
Etasjekode: H0101 Bruksareal: 0.0 Andelseier0: Halvard Hauer
Andelseier1: Vibeke Elisabeth Heimgård Byggningsnummer: 195092435 Enheter: 1
Etasjenummer: 1 Husnr: 35 Gateadresse: He

ENERGIATTEST



Adresse	Heimhaugvegen 35
Postnummer	2967
Sted	LOMEN
Kommunenavn	Vestre Slidre
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	54
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	195092435
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-123310
Dato	20.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



25/00136-1 - Forespørsel fra megler om strøm til Heimhaugvegen 35, gnr 10, bnr 54 i Vestre Slidre

Fra John Nilssen <john.nilssen@griug.no>

Dato ti. 06.05.2025 12:40

Til Celine Høyne Fjeld / Aktiv <celine.hoyne.fjeld@aktiv.no>

Hei,

Siste tilsyn var 24.11.2015, avsluttet uten avvik.
Forbruk 24: 5267 kWh

Mvh

John Henry Nilssen

Tilsynsingeniør/måleransvarlig

+47 97951047



Følg oss på SoMe:



Viktig informasjon:

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

Fra: Celine Høyne Fjeld / Aktiv <celine.hoyne.fjeld@aktiv.no>

Sendt: onsdag 30. april 2025 11:21

Til: Griug Post <post@griug.no>

Emne: Heimhaugvegen 35 (1201250055)

Hei, vi har denne eiendommen for salg. Kunne dere sett og fylt inn skjema over?

Vennlig hilsen

Celine Høyne Fjeld

Trainee/Eiendomsmeglerfullmektig

Mobil: 473 92 955, e-post: celine.hoyne.fjeld@aktiv.no

www.aktiv.no



SV: Forespørsel om slamanlegg for Heimhaugvegen 35

Fra Helene Wolla <helene@VKR.no>

Dato on. 30.04.2025 12:22

Til Celine Høyne Fjeld / Aktiv <celine.hoyne.fjeld@aktiv.no>

Hei!

Her er det registrert en slamavskiller på 2 m3, som sist ble tømt den 12.09.2024 med avvanningsbil. Anlegget har en tømmefrekvens på hvert fjerde år.

Det er registrert et avvik ved tømningen den 12.09.2024, og eiere skal ha blitt varslet om avviket.

Det er avvik på for dårlig adkomstveg.

Med vennlig hilsen

Helene Wolla

Kundebehandler

Tlf. 613 63 866 / 480 11 455

E-post: helene@vkr.no

www.vkr.no



Fra: Celine Høyne Fjeld / Aktiv <celine.hoyne.fjeld@aktiv.no>

Sendt: onsdag 30. april 2025 11:27

Til: Helene Wolla <helene@VKR.no>

Emne: Forespørsel om slamanlegg for Heimhaugvegen 35

Hei!

Vårt firma har for salg Heimhaugvegen 35, tilhørende Halvard Hauer og Vibeke Elisabeth Heimgård

Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

På forhånd takk og ha en fin dag! 😊

Vennlig hilsen,

Celine Høyne Fjeld

Trainee/ Eiendomsmeglerfullmektig

(+47) 47392955 | www.aktiv.no |

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14



Skatteetaten

Dato
30.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3452 VESTRE SLIDRE

Gnr 10 Bnr 54 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Heimhaugvegen 35, 2967 LOMEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 701 250

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 10, Bruksnummer 54 i 3452 VESTRE SLIDRE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

30.04.2025 kl. 16.01

30.04.2025 kl. 16.01

Adresse(r) :

Gateadresse: **Heimhaugvegen 35**

Gatenr: **1136**

Kommune: **VESTRE SLIDRE**

Postkrets: **2967 LOMEN**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2014/783633-1/200 16.09.2014 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 2 325 000
Omsetningstype: Fritt salg
HAUER HALVARD
FØDT: 12.02.1970 IDEELL: 1/2
HEIMGÅRD VIBEKE ELISABETH
FØDT: 21.02.1967 IDEELL: 1/2

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1994/5582-2/21 17.10.1994 **BRUKSRETT**
Rettighetshaver: HOVENGEN OLA
Overført fra: KNR: 3452 GNR: 10 BNR: 54 F

GRUNNDATA

1994/5581-1/21 17.10.1994 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3452 GNR: 10
BNR: 5

2020/1308637-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0543 GNR: 10 BNR: 54

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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.

REGISTRERT

17 OKT. 1994

SORENSKRIVEREN I VALDRES

Dagboknr.:

5581

Skylddelingsforretning

51/
44-68

Ons- dag, den 16/10 19 68 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Karstad

g.-nr. 10 br.-nr. 5 av skyld mark 3,05 i Vestre Slidre

kommune. Forretningen er forlangt av Asge Hovengen, Lomen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn Alle.

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾ Asge Hovengen, Deieren, Gunnar Avtjern, Omnes-
toopen 23, har sett på tomta før.

Av naboer:³⁾ Ingen. Unødvendig.

Mennene valte til formann Lars Kvissel.

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, pro-
duktiv skog dekar, annet areal 3,0 dekar. I alt 3,0 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Angjeldende parsell ligger på Kvislasvandin, ca. 0,5
km fra stilsvegen.

En tok utgangspunkt i parsellens sørligste hjørne,
merkestein nr. 1. Grenselinjen går herfra 60 meter nord-

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/10 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.

N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godt gjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre det i markens berom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke ta i betraktning. Stiftdelig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

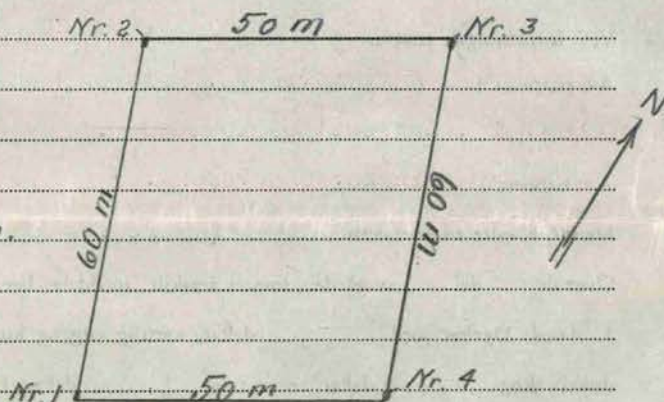




vestover, langs nabotomt, til stein nr. 2, herfra
meter i nordøstlig retning til stein nr. 3, derfra
sørøstlig, til stein nr. 4, og så til slutt herfra 50 meter
tilbake til utgangspunktet.

Areal: 3,0 dekar.

Nabotomt.
Ivar Strand,
Munkern Åvn. 72,
Nardstrandhøgda.



1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?¹⁾

Ja.

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?²⁾ Hyttetomt.

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?³⁾

Ingen.

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.⁴⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 1 Øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 75 dekar, annet areal 1644

dekar. I alt 1.719 dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn⁵⁾

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Leieren.

Gunner Avtjern, Oppsaltoppen 23.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Aase Hovenen, Lomen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Lars Kivstad *Reinert Lunde* *Torgun Roald*

OPPLANDS LAGS KONTOR
 ATBHOIDNYMSGIMLAPQ



¹⁾ Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).

²⁾ Jfr. § 54 (jordlova).

³⁾ Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukeiendom.

⁴⁾ Det som ikke passer strykes over.

⁵⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til Vestre Slidre jordstyre.**Jordstyrets uttalelse:**

Jordstyret rår til godkjenning.

(Sak 93/68.)

Slidre den 18/11 1968

formann.

VESTRE SLIDRE JORDSTYRE

sekretær.

Går til Oppland landbrukselskap.**Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:**

OPPLAND FYLKESLANDBRUKSSTYRE HAR SAMTYKKET

24-12-54 1968

L. Wik

den 19

formann.

fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 10 b.nr. 54Slidre 29/9-94
VESTRE SLIDRE KOMMUNE
OPPMÅLINGSMYNDIGHET

L. Brustøl


Doknr: 5582 Tinglyst: 17.10.1994 Emb. 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Festeavtale

REGISTRERT

17 OKT. 1994

SORENSKRIVEREN I VALDRES

Dokumentnr.:

5582

Undertegnede Åge Hovengen, fester bort av sin eiendom, gnr. 10, bnr. 5 i V. Slidre en hyttetomt til *Sumat Kvalheim Oslo*

Tomten ligger opp for stølen til Ivar Kaarstad og er på ca. 3 da.

1. Festeren skal ha full disposisjonsrett til tomten, men har ikke rett til å gjerde inn mer enn hva bygningslovens bestemmelser til en hver tid sier.
2. Med tomten følger båtplass i Mitre Syndin på strandlinjen tilhørende gnr. 10, bnr. 5 i Vestre Slidre.
3. Tomten bygges på 99 år fra avtalens opprettelse. Det betales en årlig avgift på kr. 250,-. Avgiften betales uoppfordret hvert år innen 14.4. til Vestre Slidre Sparebank, konto nr. 8135.2153.
4. Bortfesteren har for forfalle bygslingsavgift 1. prioritetspant i eiendommen. Forfalle avgift blir å forrente med 3% over den til en hver tid gjeldende Norges Banks diskonto.
5. Avgiften blir å regulere etter konsumprisindeksen, men skal bare reguleres ved en stigning eller fall på 10 poeng. Dog kan leien reguleres både av fester og bortfester uten hensyn til konsumprisindeksen hver 20. år etter da gjeldende markedsleie i Syndinområdet.
6. Festeretten kan fritt avhendes av fester. Det er ikke adgang til oppføring av andre hytter på tomten enn den hytten som betegnes som hovedhytten, men stabur og uthus som vil danne et tun er det tillatt å føre opp i sammen med hovedhytten.
7. Når festetiden er ute har den som er innehaver av festeretten rett til fornyelse på vilkår som på den tid er vanlig i området, eller til overtagelse av tomten på samme betingelser i fall eier er interessert i salg.
8. Festeren har rett til å grave brønn enten alene eller i fellesskap med naboer hvor som helst på teigen under gnr. 10, bnr. 5 i V. Slidre.
9. Festeren er bekjent med tomtens beliggenhet. Når det gjelder bilveg helt frem til hytta, må dette bli en avtale for seg.
10. Denne avtale er utferdiget i to eksemplarer, et til hver av partene. Festeren skal tinglyse på gnr. 10, bnr. 5, V. Slidre. og bærer selv omkostningene.
11. Festeren forbeholder seg første rett til å feste de tomter som grenser inntil den tomt han allerede har leid.

Lomen, den

13 - 68

Åge Hovengen
.....
som bortfester

[Signature]
.....
som fester

AVTALE.

Gunnar Avtjern, adr, 2770 Jaren, festet i 1969 en hyttetomt på Syndin i Vestre Slidre kommune av Åge Hovengen adr, 2967 Lomen.

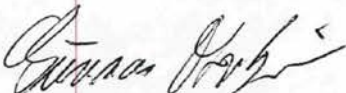
Men pga, uforutsette vansker overlot Gunnar Avtjern tomten, samt en godkjent byggetilatelse til sin noe yngre bror Leif Avtjern og hans kone Solveig med adr, Garver Ytterborgs vei 135 0977 Oslo 9.

Avtalen var muntelig, og alle utgifter i fornindelse med bygging av hytten m/vidre av, samt utgifter til tomteleige er bestridt av Leif og Solveig Avtjern.

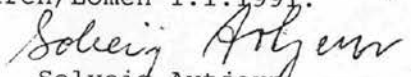
Sommeren 1990 gikk Leif Avtjern bort, hans hustru Solveig Avtjern ønsker nå å bringe avtalen formeldt i orden.

Vi undertegnede parter i saken er enige i dette, noe som går klart frem av avtalens fire punkter.

1. Tomtefesteavtalen endres fra Gunnar Avtjern til Solveig Avtjern, uten at avtalen med nåværende grunneier Ola Hovengen endres.
2. Nevnte muntelige avtal står ved lag, og bekreftes av tidligere leier.
3. Avtalen tinglyses og utgiftene omkring dette bæres av Solveig Avtjern i sin helhet.
4. Denne avtale er utstedt i tre eks, en til hver av partene.


Gunnar Avtjern
Tidl, leier

Oslo/Jaren/Lomen 1.1.1991.


Solveig Avtjern
Fremtidig leier


Ola Hovengen

Nabolagsprofil

Heimhaugvegen 35

Høyde over havet

995 m



Offentlig transport

🚍 Høyme	22 min 🚗
Linje 305, 306	12.6 km
🚍 Kårstad	23 min 🚗
Linje 305, 306	13.1 km

Avstand til byer

Fagernes	49 min 🚗
Gjøvik	2 t 11 min 🚗
Hamar	2 t 43 min 🚗
Oslo	3 t 29 min 🚗
Rjukan	132.6 km
Bergen	202.7 km
Molde	204.4 km
Trondheim	275.6 km

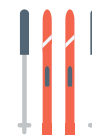
Ladepunkt for el-bil

🚗 Vaset senteret	37 min 🚗
🚗 Recharge Kiwi Røn	36 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 286 m
- 105 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Vaset skiheiser
- Kjøretid: 38 min
- Skitrek i anlegget: 3



Aktiviteter

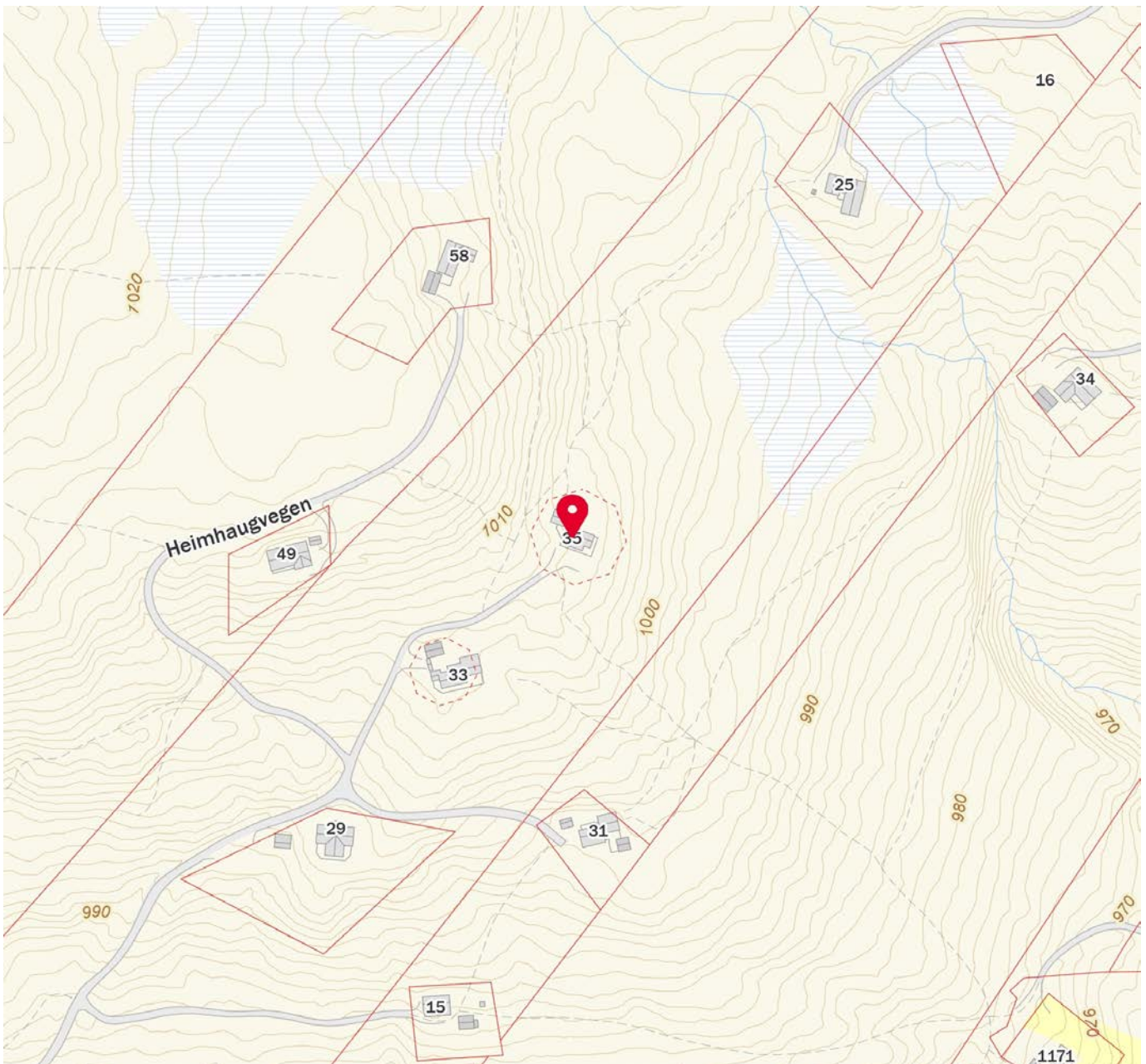
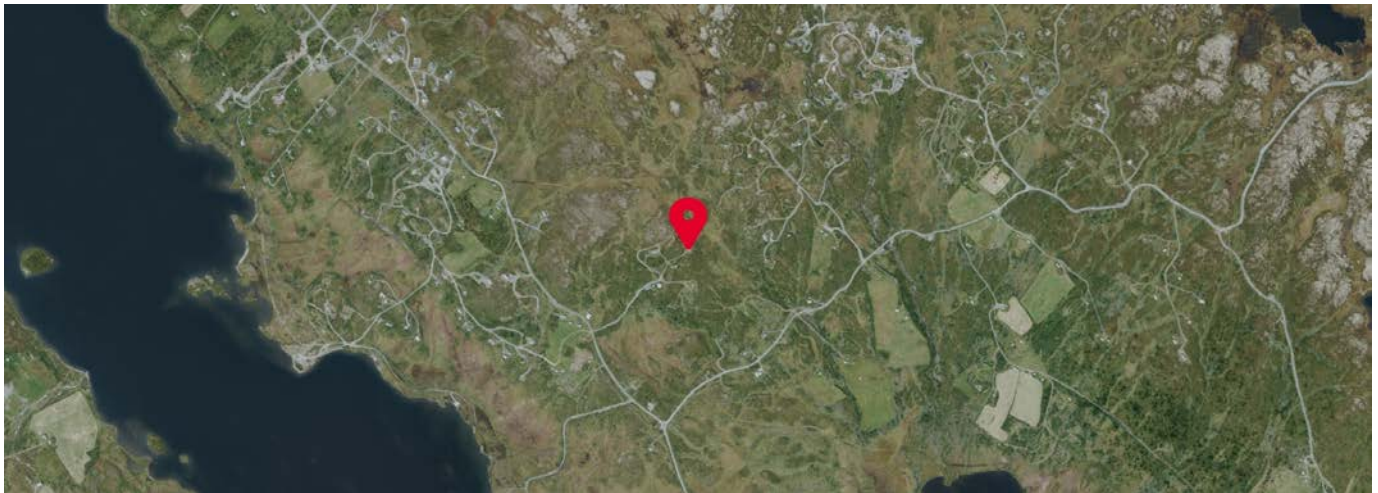
Lomen Stavkyrkje	26 min 🚗
Høre Stavkyrkje	27 min 🚗
Vikabråten	32 min 🚗
Garden Kvam	33 min 🚗

Sport

⚽ Ristetun	24 min 🚗
Ballspill	13.5 km
⚽ Tveit stadion	27 min 🚗
Fotball	17.5 km

Dagligvare

Snarkjøp Syndingstøga	6 min 🚗
Joker Ryfoss	25 min 🚗
Post i butikk, PostNord	14.6 km





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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Heimhaugvegen 35
2967 LOMEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ingrid Skrindsrud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre