PRIVATMEGLEREN
VALDRES

BRAKASTØLVEGEN 91

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport på eiendommen befart: 02.04.2025

Grunnbokutskrift à jour pr.: 24.03.2025

Kopi av selgers egenerklæringsskjema i forbindelse med boligsalgsforsikring

Tegninger

Planstatus, gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Eiendomsrapport

Eiendomskart

Grunnkart

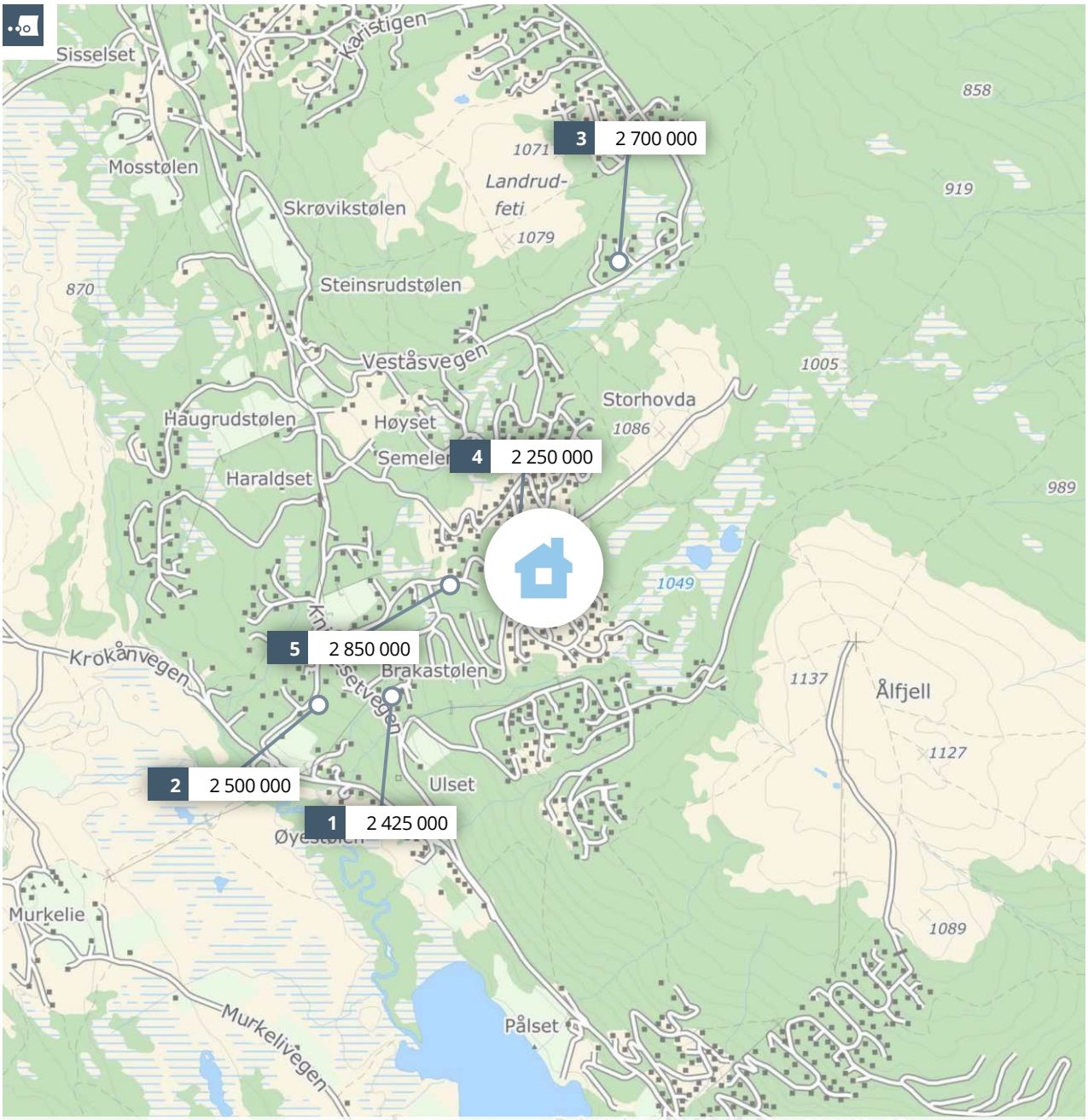
Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

Tinglyste servitutter for eiendommen

Energiattest

Liste løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

BRAKASTØLVEGEN 91

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 11.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ida Follinglo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brakastølvegen 91, 2960 RØN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 64 BNR 84 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3452 VESTRE SLIDRE GRUNNKRETS SØNDRE SKRØVIK

Verdivurdert til

2 800 000

-	2 800 000	31 111
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	18 m²	- m²	42 m²	- m²	- m²
Tomt					2 272 m²	
Byggeår					1974	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Knippesetvegen 361 83 m² 1976	3 482 m²	3 sov		24.06.2024	2 590 000	**2 425 000**	0	2 425 000	**29 217**
2	Øyestølsvegen 41 116 m² 1920	1 740 m²	3 sov		25.04.2024	2 650 000	**2 500 000**	0	2 500 000	**21 552**
3	Veståsvegen 333 66 m² 1990	1 932 m²	3 sov		27.08.2024	2 300 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**40 909**
4	Brakastølvegen 95 71 m² 1974	2 337 m²	3 sov		18.10.2021	2 000 000	**2 250 000**	0	2 250 000	**31 690**
5	Brakastølvegen 63 81 m² 1973	2 047 m²	4 sov		04.04.2022	2 450 000	**2 850 000**	0	2 850 000	**35 185**

Eiendommen ligger fint til i naturskjønne omgivelser med nydelig utsikt. Her kan man finne en god kombinasjon av aktivitet og avslapning. Fra hyttedøren kan man på vinterstid ta på skiene og fort finne løypene - på sommeren kan man ta på fottøy og gå rett ut i det store turområdet eller ta sykkelen.

Hytta er bygd i 1974 og er jevnlig vedlikehold opp gjennom årene. Det er også gjort tilbygg og oppgraderinger som blant annet:
1990 - Nytt taktekke, opprinnelig tak opplektet og tilført sandstrødde stålplater (Decra takplater) i 1990.
1998 - Hytten er tilbygd etter nedre langside med gang, toalettrom samt ett soverom.
2005 - Ny terrasse slik den fremstår pr. i dag.
2007 - Eiendommen ble tilknyttet offentlig vann- og avløp.
2007 - Installert ny heltre kjøkkeninnredning.
2019 - Etablert nytt bad ved å slå sammen opprinnelig vaskerom og tilleggende soverom for bygging av bad slik det fremstår i dag.
Stuen har raustet himling med synlige tømmeråser. Vinduene bidrar til gode lysforhold, herfra kan også utsikten nytes.
Gruepeisen gir en hyggelig stemning til rommet. Åpen løsning inn til spisestuen og videre til kjøkken.

Flott rom for å samle familien til hyggelige måltider eller for brettspill ved spisebordet. Her er det plassert en vedovn som bidrar til den lune varmen.
Kjøkken med heltre innredning og profilerte fronter i malt utførelse. Frittstående hvitevarer.
Badet har våtromsplater på vegg og flislagte gulv. Innredning med skuffer, vegghengt toalett, dusj med svingbare glassdører.
Ekstra skap for oppbevaring. Det er også opplegg til vaskemaskin. Den kombinerte vaskemaskinen med tørketrommel medfølger.
Ekstra toalettrom som er praktisk når man er mange.
Hytta har tre gode soverom som i dag gir 7 sengeplasser.

Hovedsoverom med plass til dobbeltseng. Her er det også innebygd garderobeskap.

Soverom to med familiekøyeseng, ett enkelt garderobeskap samt plass til kommode.
Soverom tre med enkeltkøyeseng og ett enkelt garderobeskap.
Mellomgang og entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko.
I gangen er det plass til et ekstra kjøleskap, her er også varmtvannsbereder plassert.
Romslig terrasse med god plass til sittegruppe og andre utemøbler.
Koselig grillstue som er fin samle familien til hyggelig grillstund og gode historier.
Uthuset har plass til oppbevaring av utstyr og ved.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.01.1996		02.01.1996	-	55 000	-	55 000	1
07.12.1993		07.12.1993	-	300 000	-	300 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Fritidsboliger til salgs i SØNDRE SKRØVIK grunnkrets nå

3
fritidsboliger til salgs

5.2M
4 913 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
93
dager

Fritidsboliger solgt i SØNDRE SKRØVIK grunnkrets siste 12 mnd

10
fritidsboliger solgt

3.3M
3 232 000 Prisantydning i snitt
3.2M
3 183 000 Salgspris i snitt
3.1M

Solgt i snitt i løpet av
57
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Brakastølvegen 91 , 2960 RØN
VESTRE SLIDRE kommune
gnr. 64, bnr. 84

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 02.04.2025 **Rapportdato:** 07.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20062-1820 **Referansenummer:** XZ3014

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gudbrand Sælid **Vår ref:**

TAKSTKONTORET valdres

G
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid

post@valdrestakst.no

911 81 534

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

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 bygningssakyndige 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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT:

Eiendommen består av selveiet tomt, bebygd med frittliggende hytte, uthus samt grillhytte.

- Tomt:
Selveiet tomt på 2272 kvm, beliggende som en av flere veletablerte eiendommer i samme område.
Naturtomt med stedlig vegetasjon.
Offentlig vann og avløpstilknyttet.

- Hytte:
Hytten er bygd i 1974 og tilbygd i 1998 - Oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjon med støpte ringmursfundamenter til terreng.
Utvendige fasader med stående tømmermannspanel. En og to-fags vinduer samt saltak tekket med stålplater.
Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med lakkerte tregulv samt trepaneler til vegger og himlinger.
Nyere bad/vaskerom.

Hytten måler 91 kvm innvendig bruksareal og består av rom for varig opphold.
Overbygd inngangsparti på ca 9 kvm samt åpne terrassearealer på ca 30 kvm i tillegg.

Hyttens planløsning består av vindfang og entre samt oppholdsrom/stue og kjøkken, 3 stk soverom, toalett samt nyere våtrom/bad, kombinert vaskerom.

- Uthus:
Mindre bygg på 8 kvm bruksareal, bygd samtidig med hytten i 1974 ihht tegninger.
Støpte ringmursfundamenter, uisolerte reis- og bindingsverksvegger med stående tømmermannspanel samt sak tekket med pappshingel.
Ett rom for ved og redskaper samt ett rom antatt tidligere rom for utedoen.
Enklere uisolert fyllingsdør med utv. panel.
Enkle vinduer.
Strømtilknyttet.

- Grillhytte:
Mindre frittstående grillhytte på ca 10 kvm med rom for sporadisk opphold med åpent ildsted i midten/senter i bygget med sittebenker rundt etter yttervegger.

STANDARD:

Bebyggelsen samlet sett fremstår i god bruksstand med jevnlig ettersyn samt senere tilførte renoveringer og oppussinger mm.
Det skal merkes at all bebyggelse er eldre og bygd etter andre konstruksjonsmessige prinsipp enn av idag, hvor det i denne forbindelse er påvist forhold som avviker fra alminnelig slit og elde.
Det skal også merkes at alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivå er fra den gang bygningene ble oppsatt, relatert til byggeforskrifter som er gjeldene ved oppføring.

Merk ordinær aldersslitasje samt forhold som anses påregnelig ut fra alder og byggemetode.

- Undersøkelsesplikt:
Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers egen undersøkelsesplikt jfr. påpekte forhold og øvrige behov for å gjøre seg kjent med bygget/ene og byggenes tilstand.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	108 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	90 m²
Totalpris	2 800 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 100 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

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

Uthus

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

Innhentede tegninger viser at bygget er omsøkt med ett innv. areal på ca 6 kvm, men at det er bygd større og måler pr. dd 8 kvm innvendig bruksareal.

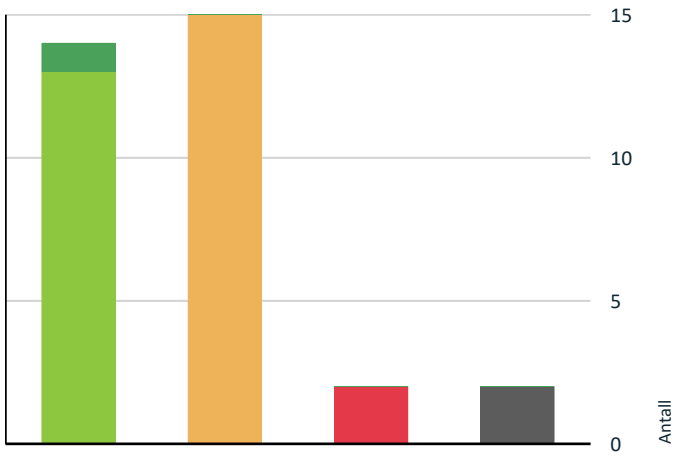
Grillhytte

• Det foreligger ikke tegninger

Bygget er ikke registrert i kommunen med gjeldende bygningsnummer og anses ut fra dette at det ikke er meldt inn som bygningsmessig tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller - 2	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygget er bygd ihht gjengs byggeskikk på oppføringstidspunktet, hvor det i utgangspunktet ikke var noen form for minstekrav til isolasjonstykkelser eller andre energikrav.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeår hentet fra stemplede tegninger.

Anvendelse
Rom for varig opphold - Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1990	Taktekke	Nytt taktekke - opprinnelig tak opplektet og tilført sandstrødde stålplater (Decra takplater) i 1990. Tekking tilbygd del fra år for tilbygg.
1998	Tilbygg	Hytten er tilbygd etter nedre langside i 1998 med gang, toalettrom samt ett soverom. Ca 15 kvm innv. bruksareal.
2005	Terrasse	Ny terrasse slik den fremstår pr. idag - bygd i 2005.
2007	Vann og avløp	Eiendommen ble tilknyttet offentlig vann og avløpsnett i 2007.
2007	Kjøkken	Installert nytt, heltre kjøkken i 2007.
2019	Bad 1.etg	Etablert nytt bad i 2019 ved å slå sammen opprinnelig vaskerom og tilliggende soverom for bygging av bad slik det fremstår pr. dd.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med sandstrødde Decra taksteinsplater/stålplater.
- Kommentar:
Takplatene er lagt på eksisterende undertak ca 1990 ihht eier.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

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 påvist andre avvik:

1. Levetid | Undertak og Taktekking over 30 år - mer enn halvparten av forventet brukstaid er oppbrukt = TG2.
2. Andre avvik:
- Det er påvist nedtråkkede takplater flere steder som følge av at taket er blitt gått på ved f.eks fjerning av snø.
- Det er påvist at det ikke er montert takfotbeslag etter takkanten, noe som ses ved at det er trekt fukt inn i nedre bærelekt for tekkingen.
- Det er påvist mosevekst i tekkingen.

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

1. Ingen påviste avvik/utettheter el.l. i tekkingen ved visuell besiktigelse.
2. Merk eiers ettersynsansvar med event, utskifting av nedre bærelekt på tekkingen.
3. Det anbefales å påføre mosefjerner på tekkingen.



Nedre bærelekt for takplatene ses montert uten anbefalt beslag. Fuktinntrekk i lekten pga at platene ligger helt opp og i kant med nedre del av lekt.

Tilstandsrapport



Påvist flere steder med nedtråkkede plater som følge av belastning/tråkking ved fjerning av taksnøen.



Mosevekst påvist i tekkingen.

TG 2 Nedløp og beslag

Noe varierende type renner og beslag - plasttakrenner og nedløpsrør etter øvre
langside samt takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål etter nedre langside.
Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier. Kravet til dette er en direkte følge av ny Forskrift om brannforebygging som kom i 2016. Der blir tilsyn av ildsted og feiing av piper på hytter og fritidsboliger lovpålagt, og det er kommunene sitt ansvar at dette gjennomføres.
Dette har tilbakevirkende kraft.

Konsekvens/tiltak

• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Kommunen har tilsynsansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge stigetrinn og feierplattform montert.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger/veggkonstruksjoner oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk,
- helisolerte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg. .
Utvendige fasader med stående tømmermannspanel.
- Kommentar:
Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg.
Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp/plater til bindingsverket, mineralullisolering samt dampsperre og innvendige overflater.
Det er ikke foretatt kontroll av event. loddavvik på ytter- og innervegger.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konstruksjonen er fra 1974 og 1998 og har ingen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende lufting bak kledningen.



Bildet viser underkant av kledningen, hvor denne er montert direkte til bindingsverket uten utlektet luftespalte.
Tett mellom underliggende ved kloss.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Varierende metodevalg - Saltakskonstruksjon bygd opp som en sperrekonstruksjon med bærende tømmeråser i stuedelen samt kaldloftskonstruksjon med flate innvendige himlinger i øvrige deler av hytten/soveromsdel.
- Kommentar:
Ukjent type isolering/type og tykkelse på isolasjonen i himlinger - antatt 100 mm mineralull jfr. gjengs metodevalg fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport



Inspeksjonen i gesims viste svært redusert luftespalter mellom raftekasse og taktro, noe som avviker fra anbefalinger jfr. lufting av isolerte konstruksjoner.
Det ses imidlertid å være lagt platetak - antatt opplektet - luftespalte antas da etablert lenger opp i konstruksjonen.
Ved varme påsatt over tid og mye oppvarming i kald årstid med snø på taket, kan det danne seg kondensising etter takraftet.
Det er pr. dd ikke påvist noen form for skader eller påkjenninger som følge av dette, men forandring i bruk kan medføre endringer i bygningskonstruksjonen.



Del av innv. overflater. Bærende tømmeråser i strue/oppholdsrommet.

TG 2 Vinduer

Doble vinduer med ytter og innerramme, småruter i ytre ramme i opprinnelig del.
1+1 lags koblede med enkelt glass i indre ramme og smårutet inndeling i ytre ramme i tilbygd del.
Sidehengslinger og haspelåsninger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen tiltak ses umiddelbart nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende/redusert spalte.
Ingen tiltak ses nødvendige i forhold til de påviste skjevheter, da disse ikke hindrer byggets funksjoner.



Vindu på toalettrom i tilbygd del med 1+1 lags koblede vinduer.
Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.



Doble vinduer fra byggeår i opprinnelig del.

TG 1 Dører

Ytterdør som helisolert dør med trekarmer og mindre snippvindu.
- Kommentar:
Døren er utadslående fra vindfang til overbygd del - adkomst videre til terreng.
Nyere dør - ukjent alder.



Nyere ytterdør - utadslående fra vindfang til overbygd del.
Snippvindu.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Det er samlet 39 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- 9 kvm overbygd inngangsparti i u.etg.
- 30 kvm åpent terrasse/verandaareal forøvrig.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 39 kvm.

Alle konstruksjoner forutsettes bygd opp med punktfundamenter til terreng samt impregnerte materialer i hovedkonstruksjoner.
Spaltegulv samt rekkverk med panel som rekkverksbord - kraftig stolpeverk samt håndrekke i malt utførelse.

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

Merk at terrassegulvet ligger mer enn 50 cm over terreng på deler av arealet, noe som tilsier at det skal være rekkverk, og at dette skal ha høyde ihht minimumskravene/forskriftskravene fra byggeår.
Rekkverket er målt til en høyde på 70 cm.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det opplyses om at terrassen slik den fremstår pr. dd er etablert i 2005, noe som tilsier at det skal være minimum 90 cm høyde på rekkverket.
Pr. dd er kravet 100 cm.



Del av terrasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Heltre lakkerte tregulv gjennomgående i hele hytten.
Trepanel på vegger og i himlinger.
Belistning med profilerte taklister.
Glattkantlister med rund kant som dør og vindusgerikter.
Glattkant med rund kant som gulvlist.



Del av innv. overflater.



Del av innv. overflater.



Del av innv. overflater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter.
Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.
- Kommenter:
Merk at konstruksjonen er fra opprinnelig byggeår, og at det da er avvik på krav til dimensjonering, lydisolering samt isolering forøvrig sett opp mot dagens krav.

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

Tilstandsrapport

Hytten er i utgangspunktet etablert direkte til naturterreng, uten noen form for drenering eller frostsikring av terrenget, noe som medfører årvisse setninger i terrenget med påfølgende skjevheter og helningsavvik i ibygget/ringmursfundamentene.
Dette defineres i faglitteraturen som 'Ujevn setning' som følge av bevegelser/setninger i terrenget som følge av oppfuktet terreng jfr. teleproblematikk samt manglende stivhet og styrke i grunnen.
Det er innv. i oppholdsrommene målt inntil 35 mm høydeavvik fra høyeste til laveste punkt.

Konsekvens/tiltak

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

Påviste skjevheter og helningsavvik er årsakssammenhengende med at byggets ringmursfundamenter er etebalert direkte til terreng, noe som da tilsier at det kan bli setninger og skjevheter i bygget som følge av frostsprengninger ol.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger.

Preaksepterte ytelser
Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning
a. som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen
b. som står i vann
c. som har godt ventilerte kryperom der ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold, for eksempel med snø opp mot grunnmuren
d. med et ventilert grunnplan som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Denne hytten er bygd i 1974 og har luftet krypkjeller, hvor det da ikke var videre krav til tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe med pussede og malte overflater innv.
Pipe som helbeslått over tak.
Murt gruepeis i stuen og vedovn på kjøkkenside.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ses to avvikende forhold med pipe og ildsted, hvor dette er:
1. Sotluken er plassert i pipestokken, -bak oppvaskmaskinen pr. dd.
2. Pipen over tak har ikke tilstrekkelig høyde over møne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

1. Det anbefales at sotluken reetableres i pipestokken som sjikter ut mot kjøkken, og at det legges ubrennbar plate til gulvet under sotluken (Det er gitt pålegg om dette fra det lokale feiervesen).
2. Pipen skal ha en mionstehgøyde over møne på minimum 80 cm - pipen er pr. dd for lav i forhold til dette. Det anbefales at pipen mures/høydes slik at den er minimum 80 cm over møne.



Murt gruepeis i stue med pussede og malte overflater. Vednisje.



Vedovn på kjøkkenside.



Sotluken er plassert i pipevange bak oppvaskmaskinen.

Tilstandsrapport



Pipestokke over tak har ikke tilstrekkelig høyde over møne.

TG 2 Krypkjeller

- Opprinnelig del:

Hytten er etablert med plasstøpt betongringmur direkte til terrenget med luftet/ventilert kryp/blindkjeller gjennomgående på hele bygget.
- Kommentar:
Krypkjeller er inspisert av takstmann via luke i kjøkkengulvet og i gulv inne på soverom. og det som kunne besiktiges og ses herfra av krypkjelleren og krypkjellerens åpne rom viste naturterreng/torv, -hvor denne ligger uten noen form for overdekkende dampsperre eller plastdekke. Dette medfører fuktavdampninger fra terreng til stubbeloftsløsninger.
Ordinære fuktavsetninger jfr. vanlige luftvekslinger ses i stubbeloft og trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at terrenget faller inn mot øvre langvegg, hvor dette tilsier at regn-og smeltevann trekker også inn i kjeller.
Nesiktigelse i krypkjeller ble det også observert muselort, noe som anses som normalt jfr. at det er naturterreng under hytten. Det er imidlertid ikke foretatt inngripende undersøkelser i konstruksjoner om det finnes/er mus i disse.
Krypkjeller ses med god innvendig høyde etter fremre del, hvor det blir lavere og lavere opp mot inngangssiden jfr. terrenghelningen - indre del er ikke fult ut inspisert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen påviste avvik utover ordinære fuktavsetninger jfr. luftvekslinger - tilstandsgrad 2 jfr. risikokonstrukjson.



Del av luftet krypkjeller - merk påvist naturterreng.
Det anbefales å legge dampsperre til terreng for å hindre avdampning fra terrenget.



Del av luftet krypkjeller - sett fra kjøkkenluke.
Merk mindre fuktavsetninger i stubbeloftskonstruksjonen som følge av naturlige luftvekslinger.



Del av luftet krypkjeller - sett fra kjøkkenluke.



Del av luftet krypkjeller - sett fra soveromsluke.

TG IU Krypkjeller - 2

Tilstandsrapport

- Tilbygd del:

NB: Krypkjeller under tilbygd del er IKKE inspisert av takstmann pga manglende adkomst/det er pr. dd ikke etablert tilkomst for besiktigelse.

Krypkjeller er ikke inspisert av takstmann pga manglende adkomst og kan dermed ikke kommenteres for helhetlig tilstand.
- Kommentar:
Krypkjellere defineres som risikokonstruksjon jfr. fukttilskudd fra grunnen og etterslep i temperaturen i kryperommet gir høy luftfuktighet i rommet.
Det anbefales å legge dampsperre/plast til terreng.

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

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 3 Innvendige trapper

Trapp mellom gang i tilbygd del og vindfang i opprinnelig del er etablert som del av innredningen i hall, og er etablert som en interntrapp mellom etasjeplanene.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Mindre interntrapp fra gang i tilbygd del til vindfang i opprinnelig del.
Det mangler rekkverk ihht kravene.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra 2019 og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2017 (TEK17) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Dusjbad/kombinert vaskerom med støpte gulv og varmekabler samt helflisede gulvoverflater med sokkelfliser.
Baderoms/våtromsplater til vegger.

Sanitært utstyr med vegghengt toalett med innebygd sisterne samt servantskap/innredning med heldekkende/helstøpt porselensservant.
Dusjnisje med nedsenket gulv og lokalt fall til sluk. Dusjvegger i herdet glass som kan legges inn mot vegg når ikke i bruk. Ett-greps blandebatteri med dusjgarnityr/håndusj.
Vann og avløpsuttak for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Del av bad - dusjnisje.



Del av bad - servantskap med helstøpt servantplate, vegghengt toalett med innebygd sisterne.

Tilstandsrapport



Del av bad - vann og avløpsuttak for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger.
Trepanel i himlinger.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Støpte gulv med varmekabler og fliser.
Det er målt fall på gulv med 25 mm fra underkant dørterskel/høyeste punkt på gulvet til overkant slukrist.
Nedsenket gulv i dusisonen med større lokalt fall - forøvrig svakere fall på gulv utenfor dusjnisje.
Dørterskel ses som forhøyet og fungerer som flomsikring.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

1 stk sluk i gulvet inne i dusjnisjen.
Plastsluk med mansjett påvist klemt under klemringen.

Årstall: 2019



Plastsluk med klemring.
Mansjett og membran påvist i sluk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitært utstyr med vegghengt toalett med innebygd sisterne samt servantskap/innredning med heldekkende/helstøpt porselensservant.
Dusjnisje med nedsenket gulv og lokalt fall til sluk. Dusjvegger i herdet glass som kan legges inn mot vegg når ikke i bruk. Ett-greps blandebatteri med dusjgarnityr/hånddusj.
Vann og avløpsuttak for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet er ventilert ved mekanisk avtrekksventil montert i yttervegg. Det ses å mangle tilluft til rommet, hvor dette anbefales som spalte mellom dørblad og dørterskel for å kunne tilfredsstille kravet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales å etablere spalte mellom dørterskel og dørblad, da tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra naborommene.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne på soverom, hvor dette sjikter til dusjnisjen.
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med kjøkkeninnredning i god heltre kvalitet med profilerte fronter samt heltre benkeplate.
Vaskebeslag i rustfritt stål som hjørneløsning med 2 kummer og avrenningsplate - ett-greps blandebatteri med lav tappetut.
Frittstående hvitevarer - kjøl/frys, komfyr og oppvaskmaskin.
- Kommentar:
Kjøkkenet er nyinstallert i 2007, levert som ett stedlig tilpasset kjøkken fra lokal møbelsnekker.
Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



Del av kjøkken - oppvasksone med hjørnevask.



Del av kjøkken - kokesone.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekksventilator over komfyr - kullfilterløsning.

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

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

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i tilbygd del med lakkerte tregulv, trepanel til vegger og i himlinger.
Gulvmontert vannklosett.
Veggmontert porselensservant.
- Kommentar:
Det var fra byggeår installert snurredass. Denne er fjernet og erstattet med vannklosett og servant tilknyttet kommunalt avløpsanlegg.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Toalettrom i tilbygd del.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Noe varierende type rørføringer, dels noe loddet kobber til kjøkken i opprinnelig del samt til toalettrommet.
Rør i rør system i forbindelse med etablering av bad/våtrom. Samleskap for rør i rør systemet er plassert i vegg mot bad (bak kjøleskap).

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

Kobberstrekk er forbi halvparten av sin levetid.

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

TG 1 Avløpsrør

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet offentlig avløpsanlegg.
- Kommentar:
Avløpsrør ligger skjult og som nedstøpte i platefundamenter samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.
Tilstandsgrad gitt ihht alder.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig romventilering via veggmonterte ventiler i oppholdsrom.
Mekanisk avtrekk på bad/våtrom.

TG 1 Varmtvannstank

Vanninntak ført inn i vindfanget til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.
- Kommentar:
Vanninntak og varmtvannsbereder er plassert i vindfanget og lektet inne med spileramme.
Det antas/forutsettes vannmåler.
Bereder antas installert i forbindelse med etablering av bad i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Bereder lukket inn av spileramme.
Ikke mulig med ytterligere inspeksjon.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra 2007.
400 volts inntakssikringer - automatsikringer/jordfeilautomater.
GSM-oppringer for fjernstyring av anlegget.

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

Spørsmål til eier

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

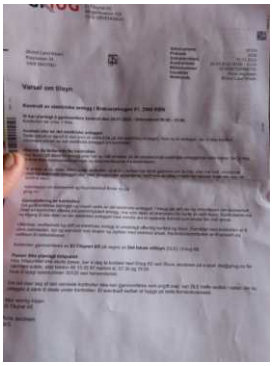
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

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



Sikringsskap i vindfanget. Automater.



Dokumentasjon av kontroll av det elektriske anlegget.



Samsvarserklæring.

TG 0 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Det ble registrert røykvarsler og brannslukningapparat i hytten.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Stedlige masser/naturterreng med grus og morenegrunn, torv og mose, naturlig drenering.

Tilstandsgrad:
Tilstandsgrad er ikke vurdert da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Bygget er etablert til stedlige masser, noe som tilsier at terrenget ikke er drenert med unntak av ordinær fordrøyning i de stedlige massene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Naturlig infiltrasjon til terreng som drenering - merk også påviste forhold vedr. setninger i bygget, også som følge av frostsprengninger av fukt i grunn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Merk at udrenert terreng kan ved enkelte årstider medføre frostsetninger og utvasking av grunnen under bygget.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren/ringmuren ses plasstøpt og antas ut fra byggeår og gjengs byggemetode at den er armert i bunn og topp med slakkarmert strekkarmering.
Pga setninger vil da muren få setningsmessig påkjenninger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Besiktigelse av betongoverflatene inne i krypkjeller viser fuktopptrekk som følge av at muren er etablert direkte til naturterreng, noe som viser seg i saltutslag i nedre del av betongkonstruksjonene/ringmuren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det metodevalg som er benyttet på denne hytten ved at muren er etablert direkte til terreng var en gjengs utførelse i flere tiår når det gjelder utførelse og bygningstekniske krav på bygg som ikke skulle benyttes som helårsbolig.
Ingen videre tiltak anses nødvendig.

TG 2 Terrengforhold

Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht kart.
Naturlig kolle i terrenget hvor hytten er plassert.
Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.
Tilkomst til tomten via stikkvei inn fra tilkomstveien i feltet.
Gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.
Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget etter øvre langside av bygget ses å ha fall/falle inn mot vegglivet, hvor dette tilsier overflatevann (regn og smeltevann) blir ført direkte inn mot vegglivet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrenget etter øvre langside anbefales senket og etablert med fall vekk fra vegglivet (Det anbefales minimum fall 1:50).

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlige vann og avløpsledninger, hvorav disse ligger i grøft inn mot eiendommen og ikke lar seg inspisere.
- Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt ihht alder.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Rom for ved og redskaper.

Byggeår
1974

Kommentar
Byggeår hentet fra stemplede tegninger.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Mindre bygg på 8 kvm bruksareal, bygd samtidig med hytten i 1974 ihht tegninger.

Støpte ringmursfundamenter, uisolerte reis- og bindingsverksvegger med stående tømmermannspanel samt sak tekket med pappshingel.
Ett rom for ved og redskaper samt ett rom antatt tidligere rom for utedoen.
Enklere uisolert fyllingsdør med utv. panel.
Enkle vinduer.
Strømtilknyttet.

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



Grillhytte



Anvendelse
Sporadisk opphold

Byggeår
2005

Kommentar
Antatt byggeår ihht informasjon hentet fra Norge i bilder.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Grillhytten er bygd i 2005 og ses oppført som en uisolert konstruksjon i sekskantet utførelse.

Bygget er etablert og benyttet for sporadisk opphold med åpent ildsted i midten av bygget.
Sittebenker rundt etter vegger.

Punktfundamenteringer - spaltegulv.
Utvendige fasader med liggende kledning tilsluttet hjørnekasser, smårutede vinduer samt heltre dør med glassfelt.
Takkonstruksjon med pappshingel ytre tekking.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

90 m²/90 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Gang, 3 Soverom, Toalettrom, Bad/vaskerom, Kjøkken, Spisestue, Stue

Andre bygg: Uthus, Grillhytte
Bruksareal andre bygg: 18 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 100 000

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	**2 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 800 000**

Markedsvurdering
Dagens normale salgsverdi er satt noe under eiendommens tekniske verdi. Differansen her fremkommer ved at det er foretatt et skjønnsmessig trekk i eiendommens beregnede tekniske verdi. Den sum som da blir lagt til grunn som 'Dagens normale salgsverdi' er da en verdi som skal gjenspeile dagens marked samt en vurdering av denne eiendommen spesielt, vurdert etter beste skjønn samt størrelse, standard og beliggenhet jfr. erfaringsmessige forhold opp mot dagens marked.

Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.
Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 300 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**1 650 000**
Uthus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**40 000**
Grillhytte			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Grillhytte	Kr.		**100 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 790 000**

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.		750 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	550 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 100 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

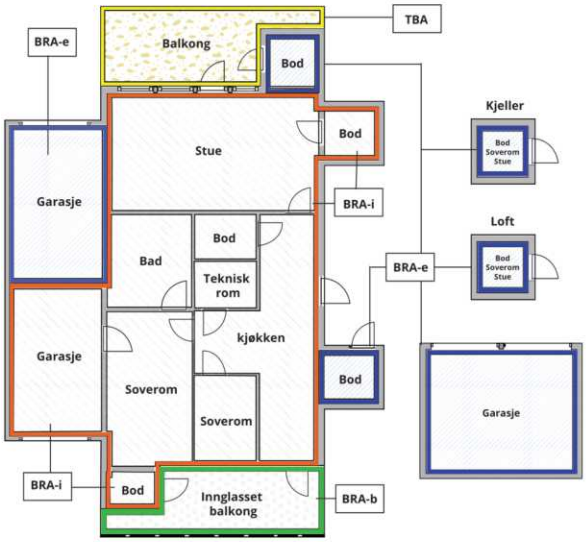
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	90			90	39
SUM	**90**				**39**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Vindfang, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Bad/vaskerom, Kjøkken, Spisestue, Stue		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet samt fra innhentede tegninger av takstmann - begge med henvisning til siste gjeldende målestandard.
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):
Det er samlet 39 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- 9 kvm overbygd inngangsparti i u.etg.
- 30 kvm åpent terrasse/verandaareal forøvrig.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 39 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		8		8	3
SUM		**8**			**3**
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lagerrom	

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):
Ca 3 kvm overbygd gavlinngang.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Innhentede tegninger viser at bygget er omsøkt med ett innv. areal på ca 6 kvm, men at det er bygd større og måler pr. dd 8 kvm innvendig bruksareal.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Grillhytte

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Annet opphold	

Kommentar

Anslått ca-areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygget er ikke registrert i kommunen med gjeldende bygningsnummer og anses ut fra dette at det ikke er meldt inn som bygningsmessig tiltak.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	91	0
Uthus	0	8
Grillhytte	0	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2025	Gudbrand Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3452 VESTRE SLIDRE	64	84		0	2271.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Brakastølvegen 91

Hjemmelshaver
Nilsen Øivind Land

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Brakastølvegen 91, og ligger på Vaset i Vestre Slidre kommune, i ett regulert område med etablert hytte- og fritidsbebyggelse.
Åpent og solrikt beliggende med god utsikt, umiddelbar tilgang til naturen samt sommer- og vinteradkomst helt inn til eiendommen.
Ca 5-10 minutters kjøring til Vaset med butikk, serveringssted samt andre service og aktivitetsfunksjoner.
Oppkjørte skiløyper i umiddelbar nærhet til hytten samt tilgang til alpinanlegg på Vaset.

Adkomstvei

Privat veiadkomst, privat stikkvei.
Bilvei helt frem til hytteveggen, sommer og vinter.
Vedlikehold, måking, strøing etc er organisert gjennom private avtaler.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.
- reguleringsplan for Brakastølen

Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 2272 kvm, og er oppført som ett selveiet areal.
Tomten fremstår som tilrettelagt for påstående bebyggelse med gruset adkomstvei og parkering. Forøvrig som en naturtomt med stedlig vegetasjon og ligger grensende inntil friarealer samt bebygde tomter på en av eiendommens sider.
Forøvrig ligger den på en naturlig kolle i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom.
Definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.

Tinglyste/andre forhold

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

Konsesjonsplikt

Vestre Slidre kommune har 0-konsesjonsgrense for omsetning av eiendommer.
DVS: At dokumentet 'egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom' må utferdiges og påtegnes av kommunen før tinglysing ved hjemmelsoverdragelse av eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
55 000	1996

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.04.2025	

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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XZ3014

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Du har søkt på: Knr.: 3452 Gnr.: 64 Bnr.: 84 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Brakastølvegen 91
Gatenr:	1201
Kommune:	VESTRE SLIDRE
Postkrets:	2960 RØN
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:11.04.2025 kl. 09.46

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.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1996/14-1/21 02.01.1996	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 55 000 Omsetningstype: Fritt salg NILSEN ØIVIND LAND F.NR: [redacted]

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1974/4675-1/21 10.10.1974	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3452 GNR: 64 BNR: 4
2020/789154-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0543 GNR: 64 BNR: 84

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1974/6200-2/21 16.12.1974	BESTEMMELSE OM VEG Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 64 BNR: 4 Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 64 BNR: 216 Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 64 BNR: 217 Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 64 BNR: 218 Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 64 BNR: 219 Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 64 BNR: 231 Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 64 BNR: 232 Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 64 BNR: 233 Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 64 BNR: 234 Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 64 BNR: 235 Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 64 BNR: 236 Rettighet hefter i: KNR: 3452 GNR: 64 BNR: 237

Rettighet hefter i: KNR: 3452
GNR: 64 BNR: 238
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Valdres

Oppdragsnr.
71251048

Selger 1 navn
Øivind Land Nilsen

Gateadresse
Brakastølvegen 91

Poststed	Postnr
RØN	2960

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: 1993

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 32

Antall måneder: 12

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige.no

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 71251048

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rør og el arbeid
Arbeid utført av	Fagernes Rør og Valdres Installasjon

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble etablert nytt bad.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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	Tak, men det var før vi kjøpte hytta. Nytt tak ble lagt

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Observert muselort i et skap under vask i kjøkkenbenk.

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	Oppdatert bad.
Arbeid utført av	Valdres Installasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll av el-anlegg.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71251048

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71251048

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 71251048

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øivind land Nilsen	6b81da076cbc3107cd26e37622861313 23d91186	05.04.2025 09:52:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 71251048

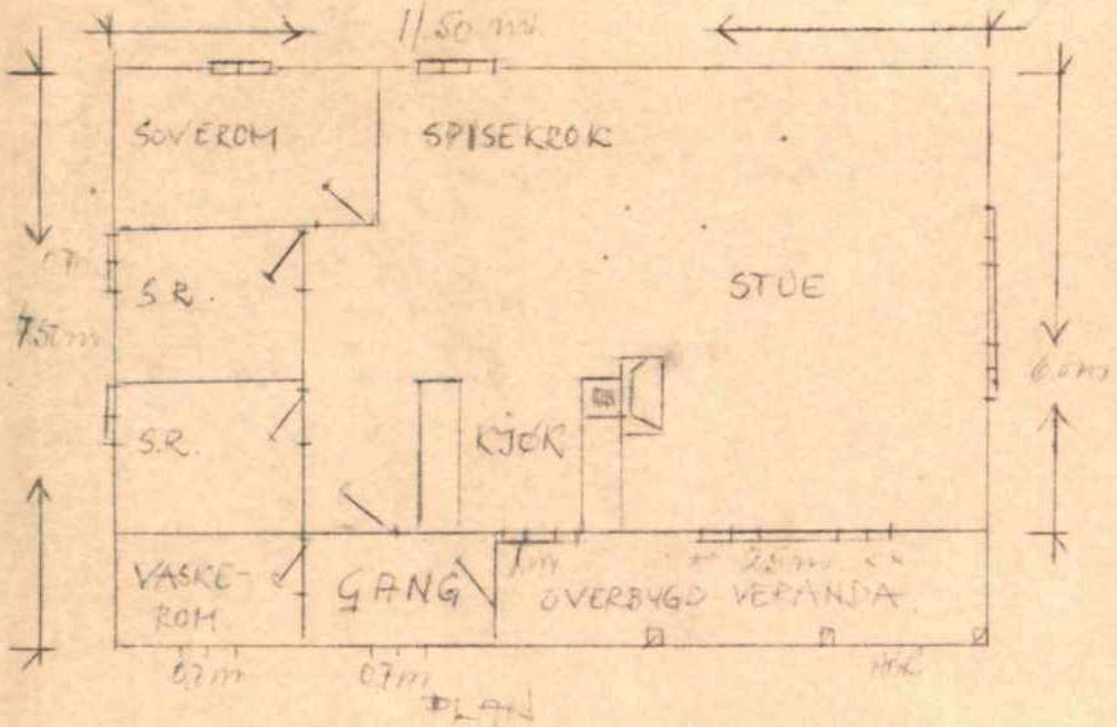
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

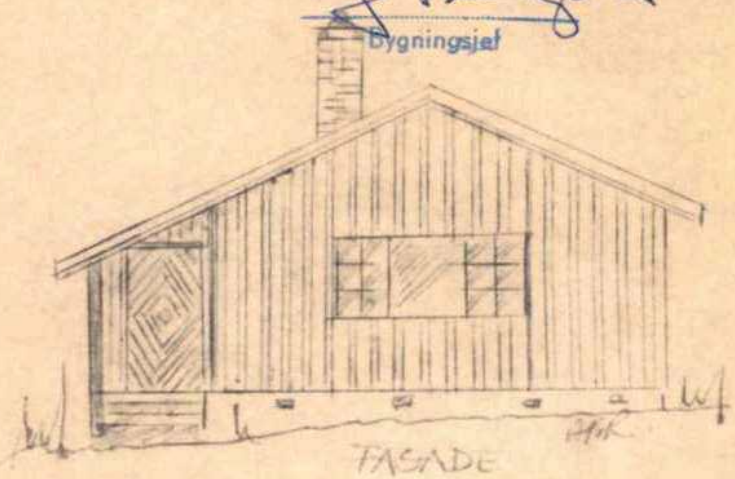
Godkjennes på de av bygningsrådet stilledе betingelser. Sak nr. 111/74

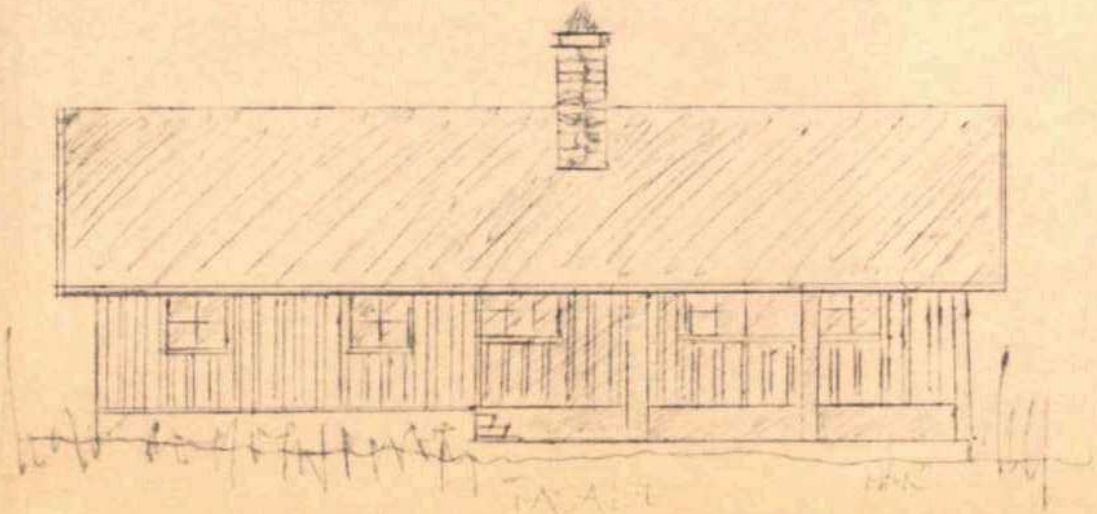
Jfr. Skriv av dato og anm. på tegning.

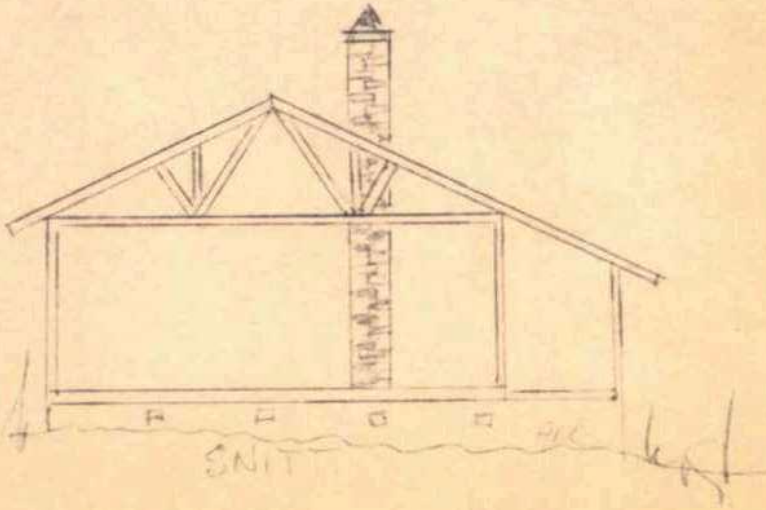
Vestre Slidre bygningsråd, den 4/7 1974

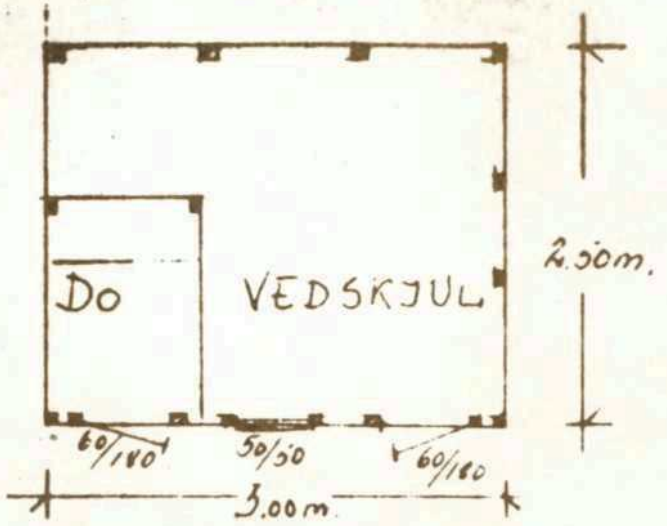
Bygningssjef

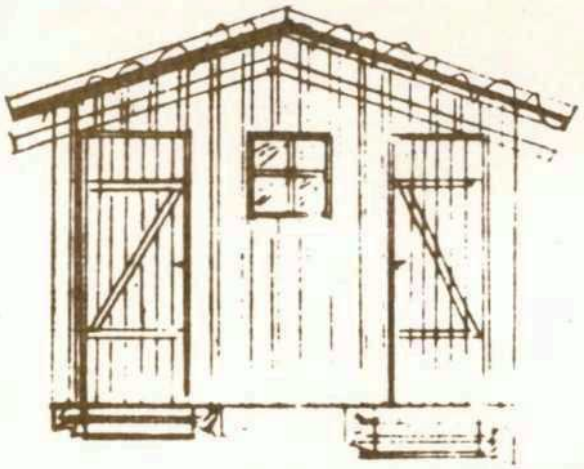


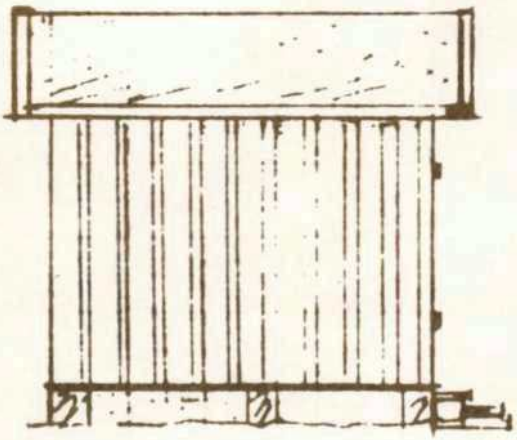










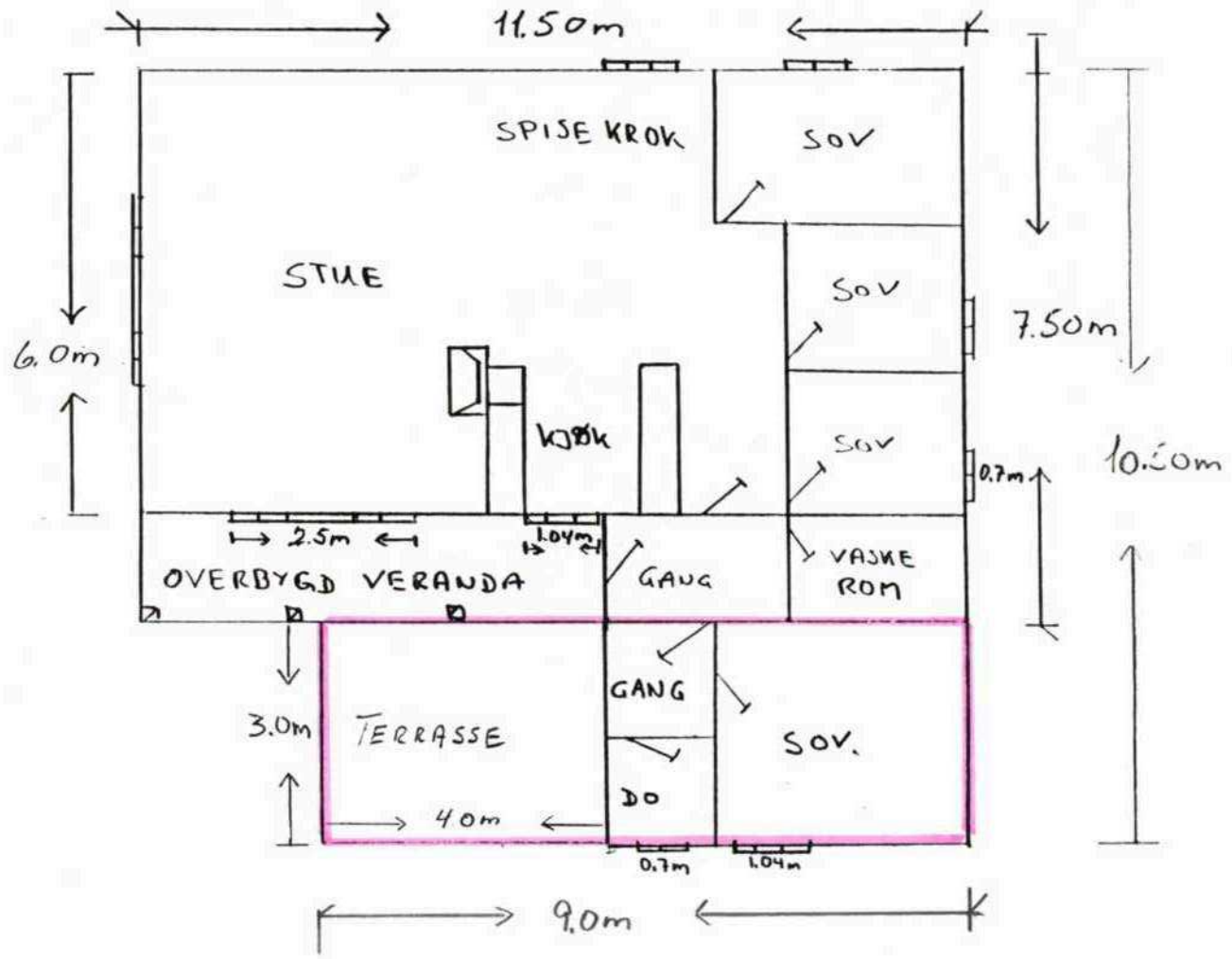


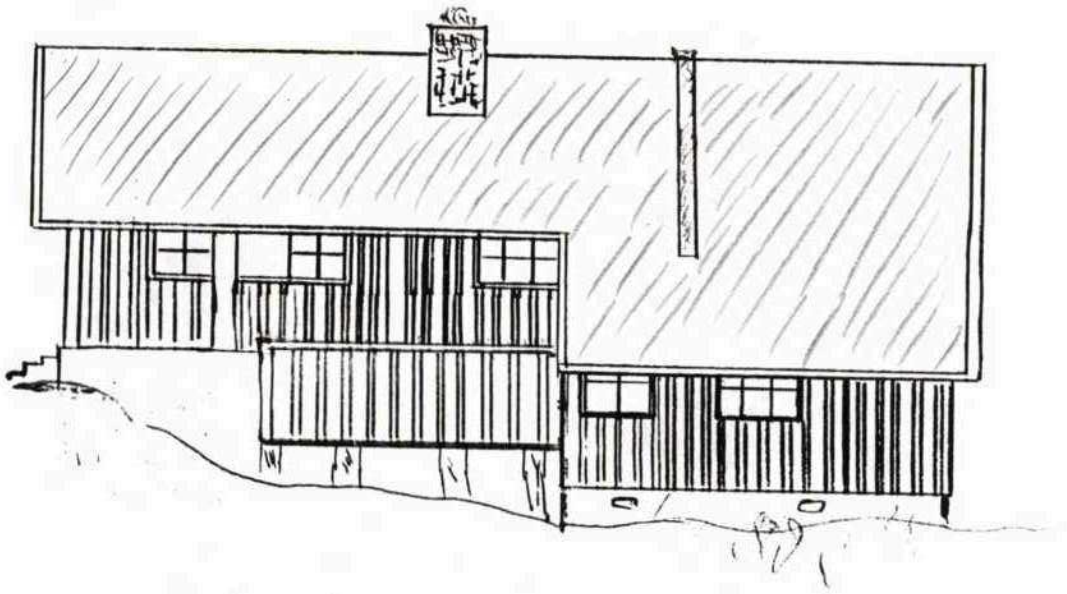
Godkjennes på de av bygningsrådet stillede betingelser. Sak nr. 111/74
Jfr. Skriv av dato og anm. på tegning.
Vestre Slidre bygningsråd, den 4/7 1974
Bygningssjef

UTHUS FOR HYTTE
PÅ TOMT NR.

Hall V. Jo. A. B. RINGEN

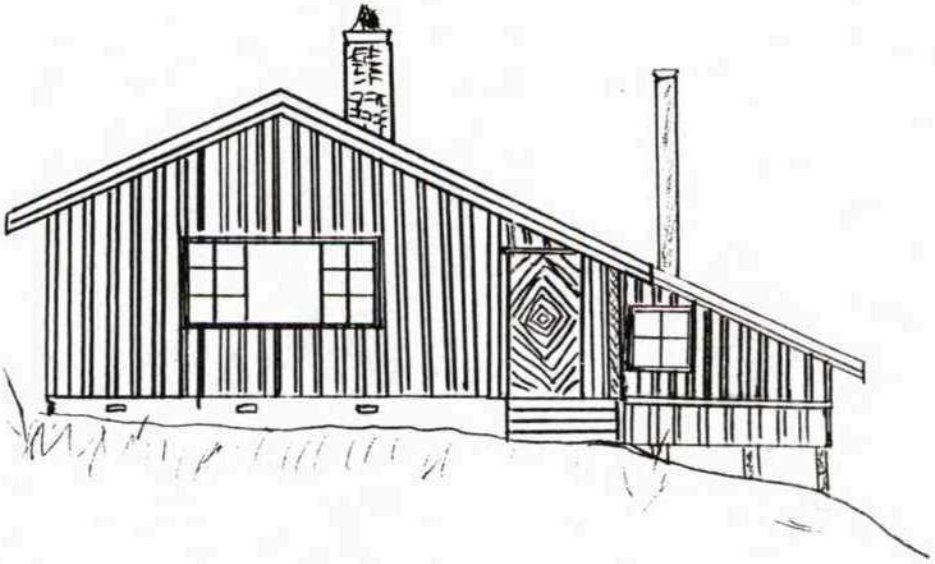
PLAN


11.50m
SPISE KROK
SOV
STUE
SOV
7.50m
6.0m
KJØK
SOV
0.7m
10.50m
2.5m
1.04m
OVERBYGD VERANDA
GANG
VASKE ROM
GANG
3.0m
TERRASSE
SOV.
DO
4.0m
0.7m
1.04m
9.0m

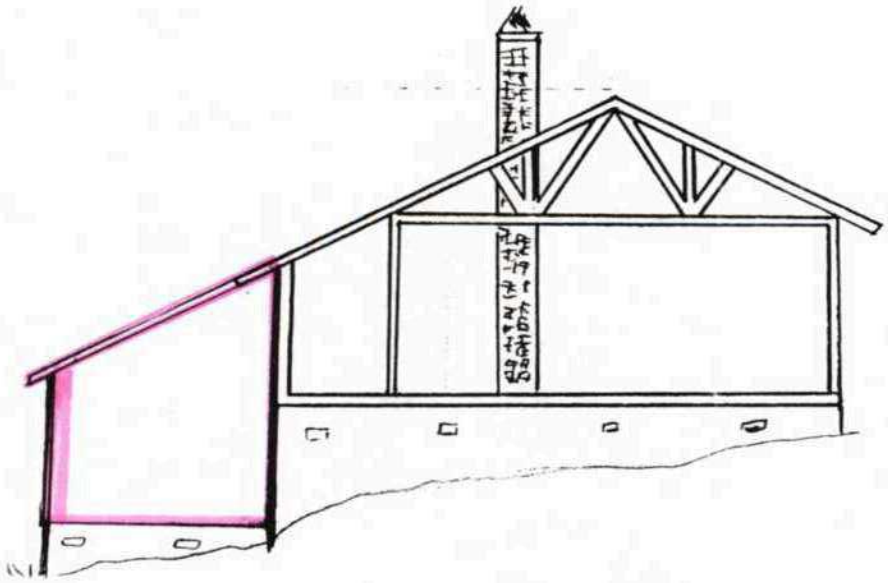


FASADE

SØR.



FASADE
VEST



SNITT

Utskriftsdato: 25.03.2025

Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61345000

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestre Slidre kommune

Kommunenr.	3452	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	84	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brakastølvegen 91, 2960 RØN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0543K004
Navn	Kommuneplan 2022-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.02.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3452/dokumenter/293/240627%20F%c3%b8resegner%20og%20retningsliner.PDF
Delarealer	**Delareal** 2 271 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende **Områdenavn** 0543R130
	Delareal 2 271 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #1 **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0543R130
Navn	Brakastølen 2
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3452/dokumenter/279/Reguleringsbestemmelser%20Brakast%c3%b8len.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 271 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse-frittliggende

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRAKASTØLEN,

VASET I VESTRE SLIDRE KOMMUNE

Dato: 26.02.2019
Rev: 29.03.2019 ST
Rev: 09.07.2019 ST
Rev: 25.01.2024 KFF
Rev: 22.05.2024 KFF

I samsvar med § 12-5 i plan- og bygningsloven (PBL) blir området regulert til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg, jf 12-5 nr. 1
  - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
  - Fritidsbebyggelse
  - Næring/utleiehytter
  - Skiløype/skileik
  - Energianlegg BE
  - Renovasjonsanlegg BRE
  - Massedeponi/fritidsbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf 12-5 nr. 2
  - Veg
- Grønnstruktur, jf 12-5 nr. 3
  - Turdrag
- Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR), jf 12-5 nr. 5
  - Landbruksformål
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Hensynssone, jf 12-6
  - Faresone høyspenningsanlegg – trafo
  - Faresone flom

§ 0. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

A. Før det gis byggetillatelser innenfor planen, skal VA-planen være godkjent av kommunen. Det er tilknytningsplikt for offentlig vann og avløp for nye fritidsboliger. Det vil ikke bli gitt byggetillatelse før tilknytning til strømforsyning, atkomstveg, avløpsanlegg og vannforsyning er sikret og anlegget ferdigstilt, samt at disse har fått tilfredsstillende standard og er sikret i medhold av gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer.

B. Opparbeiding av nye skiløyper skal skje parallelt med opparbeiding av nye tomteområder. Skiløype langs Krokåne innenfor planområdet skal opparbeides til tidligløypestandard. Det vil si at det skal være mulig å kjøre skiløype her på lite snø. Dette skal skje før utbygging igangsettes.

C. Ved fradeling av nye tomter må det dokumenteres vegrett.

D. Før det kan deles fra tomter i området som sokner til Brakastølsvegen, så skal denne vegen være oppgradert og ferdigstilt. Minst en av tverrforbindelsene mellom Brakastølsvegen og Nye Øyestølsvegen skal være etablert for å minske trafikkbelastningen på Brakastølsvegen.

E. Før det kan deles fra nye tomter som sokner til gjeldende veg, så må frisiktsonene mellom Knippesetvegen og hhv. Brakastølsvegen, Øysstølsvegen og Nye Øyestølsvegen være etablert slik at det faktisk er frisikt slik plankartet angir.

F. Før det tillates fradelinger av nye tomter innenfor planområdet skal det foreligge en plan for overvannshåndtering for de nye tomtene i planområdet.

G. Etablering av nye kulverter som beskrevet i punkt 1.2 skal etableres samtidig med opparbeiding av nye tomteområder.

H. Det er krav om en godkjent situasjonsplan for område BUH1 før området kan bygges ut. Situasjonsplanen skal godkjennes av formannskapet. Samla situasjonsplan for hele området skal være med byggesøknad, med definert utbyggingrekkefølge.

I. Ny tilkomstveg til gbnr. 66/41 i samsvar med reguleringsplanen skal opparbeides og opphør av vinterbrøyting av eksisterende tilkomstveg fra sørvest skal skje før:
   a. Fradeling av tomtene 61, 62 og 63
   b. Fradeling av tomtene 51,52, 41 og 42
   c. Løyve til nybygg eller tilbygg kan gis på eiendommen 66/41

§ 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Generelt:

1.1. Når det blir etablert offentlig vann og avløp til området, plikter også eksisterende eigedommar som har etablert eller som etablerer utslipp å koble seg til det offentlige nettet både for vann og avløp. Dette etter plan og bygningsloven §27-1 og 27-2, jfr. §30-6. Anneks med utslepp skal også koples til det offentlige VA-nettet.

1.2. Eksisterende kulvert som krysser veg 2 nord for tomt 60 skal få en ny supplerende kulvert med diameter 400 mm. Bekken som krysser veg 15/16 skal krysse i nye kulverter med diameter 500 mm. Ved kryssing mellom bekk og skiløype og bekk og sti skal dimensjonering av kulverter og stikkrenner prosjekteres slik at de får dimensjonering for en 200-års flom med klimapåslag. Dette for å kunne dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf. sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift.

1.3. Avrenning fra hyttefeltet skal ikke føre til økt flomfare nedstrøms.

1.4. Nye tekniske anlegg; ledninger for vann, kloakk, strøm, TV, data mv. skal legges i bakken. Framføring skal helst skje langs veger, eller VA-traseer. Planer for fellesanlegg skal være godkjent av kommunen før graving kan igangsettes.

1.5. Regulerte tomter kan ikke deles.

1.6. Oppføring av gjerde er ikke tillatt. Kommunen kan likevel godkjenne søknad om oppføring av gjerde med inngjerdet areal på inntil 500 m^2.
Ved oppføring av gjerde skal det etableres tregjerde med utadslående grind, med høyde mellom 1,0 og 1,2 meter. Gjerdet skal ikke settes nærere tomtegrense enn 2 meter for å sikre fri passasje.
Trådgjerde/strømtråd eller piggtråd er ikke tillatt. Alle gjerder skal vedlikeholdes normalt, og dersom et gjerde utgjør fare for beitedyr/vilt, kan kommunen kreve det fjerna.
Disse 500 m^2 kommer i tillegg til tillatt utnyttingsgrad for bygg på tomta slik det er beskrevet i reguleringsplanen. Dispensasjoner mv. som gir økt utnytting på bygg, vil ikke få innvirkning på tillatt inngjerdet areal.

1.7 Den til enhver tid gjeldende renovasjonsordning for Vestre Slidre kommune skal brukes.

1.8 Ved inngrep i terrenget skal dette gjøres på mest mulig skånsom måte.
Etter utført inngrep skal det tilsås med anbefalt naturgrasfrøblanding. Dette skal gjøres så snart forholdnene ligger til rette for det. Dette gjelder også vegskråninger.

1.9 Tomt nr. 38 og 39 skal kunne benyttes som anleggsområde/massedeponi i anleggsperioden. Arealet som benyttes som anleggsområde/massedeponi skal ryddes tilbake til tomteareal og LNF etter at anleggsperioden er over.

Områder for boligbebyggelse BFS

2. Eksisterende boliger kan ha en utnyttingsgrad BYA på inntil 15 % av tomten, men maksimalt 200 m^2 T-BRA pr. bygg. Mønehøyde skal ikke overstige 7,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel skal være mellom 22 og 30 grader.

Områder for fritidsbebyggelse

3. Utnyttingsgrad for tomt:

3.1. Utnyttingsgraden for areal avsatt til byggeområde blir satt til maksimalt BYA = 18 % for alle tomter. I dette skal det inkluderes 36 m^2 til utendørs parkering fram til det blir bygd garasje. Da reduseres arealkravet til utendørs parkering med 18 m^2 pr. garasjeplass. På hver hyttetomt kan det kun føres opp ei hytte, i tillegg til hytta kan det oppføres to mindre bygg (anneks/uthus/garasje), totalt tre bygg. Ingen av disse andre byggene skal være over 40 m^2 BRA. Byggene skal plasseres i tunform med maksimal innbyrdes avstand på 12 meter (gjelder spesielt i forhold til hytte/anneks), og tilpasses terrengforholda på tomta. Ingen tomter kan utnyttes mer enn totalt T-BRA = 320 m^2.

3.2. Hver enkelt hyttetomt er en hytteenhet/bruksenhet, dvs at det kun skal være én bygning pr. tomt som skal ha alle funksjoner som selvstendig bruksenhet (hovedhytte) og at alle andre bygg er underordnete bygninger som ikke kan være selvstendig bruksenheter/boenheter. Anneks kan ha soverom, kjøkken/stue og wc/bad.

4. Krav til bygg:

4.1. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 30°.
På tomtene kan det godkjennes hytte med oppstogo-løsning der møneretningen på oppstogodelen ligger på tvers av terrengkotene. Oppstogo tillates på maks 1/3 av grunnflate på bygget og skal plasseres tilnærmet i midtseksjonen av bygget.

4.2. Taktekkinga skal være torv, tre, eller skifer. Alle bygg på samme tomt skal ha samme takvinkel og takmateriale. Hovedmøneretning på hovedhytta skal ligge tilnærma parallelt med terrengkotene.

4.3. Bygningene skal være tømra eller ha utvendig kledning i tre. Mindre deler av fasadene kan forblendes med skifer, eller annen naturstein. Ved overflatebehandling av bygningene må det velges farger fra fargekartet som er fastsett for Brakastølen hyttegrend. Refleksfritt glass skal nyttes på større glassflate.

4.4. Bestemmelsen for farger gjelder også for vindskier, tak og grunnmur.

4.5. Byggegrenser framgår av plankart, men garasje/ uthus med bruksareal inntil 40 m^2 kan oppførast inntil 2,0 m fra eiendomsgrense.

4.6. Ved oppsetting av parabolantenne, skal antenne plasseres lavere enn mønet og ha samme farge som hytta.

4.7 For tomter der helningsgraden på det opprinnelige terrenget er mellom 1:4 og 1:6, skal bredde på hytta ikke være over 8.0 meter, målt ved grunnmur. Bredde på hytta kan fravikes ved nedtrapping av hytte etter terrenget. Det skal ikke etableres bygg med ytterkant mer enn 4 meter ut fra opphavleg terreng målt ved grunnmur. Helling på opprinnelig terreng skal dokumenteres på byggesøknad. Det skal ikke bygges hytter der opprinnelig terreng er brattere enn 1:4.

4.8 Maksimal mønehøyde på hovedhytte i reguleringsplanen generelt er 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Tomtene med G/Bnr. 66/45, 66/22, 66/49, 66/31, 66/50, 64/148, 64/150, 64/143, 64/144 og 64/145 har på tilsvarende måte mønehøyde 5,8 meter.
Tomtene 13-28 og 38-63 kan på tilsvarende måte bygges med mønehøyde på 6,2 meter så lenge ikke tomta inngår i punktet om bratt terreng. Tomtene 69-80 og tomter som inngår i punkt om bratt terreng, skal maksimal mønehøgde over gjennomsnittlig planert terreng ikke overstige 5,5 meter for hovedhytta. Alle andre bygg enn hovedhytte har tilsvarende maksimal mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

4.9 Utebelysning er ikke tillatt, unntatt funksjonell inngangsbelysning. Ingen emmiterende (lysende) overflater skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt materiale (ikke transparent). Som styring av utebelysningen skal brukes timer, ikke bevegelsessensor. For belysning av annet enn funksjonell inngangsbelysning kreves søknad om byggetillatelse.

4.10 Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,5 meter, men kravet om maksimalt synlig grunnmur gjelder ikke ved eventuell utgangsdør i underetasje.

5 Terrenginngrep m.m.:

5.1 Flaggstenger og portaler er ikke tillatt innen planområdet. Portstolper skal ikke være over 2 meter over vegbanen.

5.2 Privatiserende tiltak som stabbesteiner nær tomtegrense, planering av uteareal og andre tiltak (oppramsing er ikke uttømmende) som kan avgrense ferdsel gjennom området/tomtene er ikke tillatt.

5.3 Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser per tomt som skal dekke parkering på egen tomt (jfr pkt 3.1). campingvogner er forbudt etter at hovedhytta er tatt i bruk.

5.4 Ved søknad/melding om tiltak, skal det medsendes situasjonskart som viser planlagte og aktuelle framtidige byggetiltak. Kartet skal være i målestokk 1:500 eller større. Det skal dessuten leveres med snittegninger som viser eksisterende og nytt terreng. Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Det er ikke tillatt bare å fylle opp skrånende tomter. Det skal være tilnærma massebalanse i tverrsnittet.

5.5 For tomter der helningsgraden på det opprinnelige terrenget er mellom 1:4 og 1:6, skal det ikke fylles lengre ut enn 7 meter horisontalt ut frå opphavleg terreng. Horisontal utfylling skal uansett ikke

medføre terrengendring på mer enn 2 meter målt vertikalt, i så fall må horisontal utfylling reduseres. Helning på opprinnelig terreng skal dokumenteres på byggesøknad.

6 Områder for næringsbebyggelse område BUH1

6.1 Området kan utvikles i tråd med godkjent komunedelplan når det foreligger godkjent situasjonsplan for området.

6.2 På området skal det være en høy utnyttingsgrad, over 25 % BYA.

6.3 Mønehøyde skal ikke overstige 7,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 34°.

6.4 Taktekkinga skal være torv, tre, eller skifer. Alle bygg på samme tomt skal ha same takvinkel og takmateriale. Hovedmøneretning skal ligge tilnærma parallelt med terrengkotene.

6.5 Bygningene skal være tømra eller ha utvendig kledning i tre. Mindre deler av fasadene kan forblendes med skifer, eller annen naturstein. Ved overflatebehandling av bygningene må det velges farger fra fargekartet som er fastsett for Vasetfjell hyttegrend. Refleksfritt glass skal nyttes på større glassflate. Bestemmelsen for farger gjelder også for vindskier, tak og grunnmur.

6.6 Ved oppsetting av parabolantenne, skal antenne plasseres lavere enn mønet og ha samme farge som hytta.

6.7 Utebelysning er ikke tillatt, unntatt funksjonell inngangsbelysning. Ingen emmiterende (lysende) overflater skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt materiale (ikke transparent). Som styring av utebelysningen skal brukes timer, ikke bevegelsessensor. For belysning av annet enn funksjonell inngangsbelysning kreves søknad om byggetillatelse.

6.8 Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,5 meter, men kravet om maksimalt synlig grunnmur gjelder ikke ved eventuell utgangsdør i underetasje.

6.9 Ved innlevering av byggesøknad så skal denne fremmes i form av en rammesøknad. Rammesøknaden skal inneholde en skisse over all utbygging som planlegges. Bygg, interne veger, parkering, teknisk infrastruktur og grøntareal skal vises. For å ivareta forutsetningene for utbyggingen av området, skal situasjonskartet saman med fasadetegninger godkjennes av formannskapet. I skissa skal det defineres en utbyggingsrekkefølge med nummererte bygg som skal følges.

6.10 Punktene under 5. Terrenginngrep som gjelder fritidsbebyggelse skal også gjelde område for næringsbebyggelse.

7 Områder for skiløypetrasé/skileik

7.1 Skiløypetraséer er vist på plankartet med bredde inntil 8 meter. Område for skileik er vist på plankartet. Traséene kan planeres og dreneres, og de kan ha dekke av grus eller gress. Unntak når det gjelder dekke er Skiløype1. Ingen del av Skiløype1 kan ha dekke av grus. I den del av Skiløype1 som ligger sør for Veg5 eller innenfor 6 m-sone mot bekk, kan det kun fjernes tre- og buskvegetasjon.

8 Områder for energianlegg BE

8.1 Plankartet viser planlagt område for energianlegg, trafo.

9 Områder for renovasjonsanlegg BRE

9.1 Plankartet viser område renovasjon. Arealet skal holdes ryddig og kan skjermes med gjerde av type skigard.

10 Område for massedeponi/fritidsbebyggelse BAA

10.1 Tomtene 38 og 39 kan benyttes til massedeponi i anleggsperioden for utbygging av hyttefeltet. Etter at anleggsarbeidet er avsluttet skal deponiområdet ryddes og klargjøres for bygging av fritidsbebyggelse.

10.2 Massedeponiet må avsluttes innen 10 år etter at reguleringsplanen er godkjent. Eventuelt videre bruk av massedeponiet må omsøkes som dispensasjon.

§ 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, jf 12-5 nr. 2

Veger

2.1 Hovedveger i området, Veg 1 - 7 og 15 har regulert formålsbredde minimum 9,0 meter, og kjørebanebredde inntil 5.0 meter, i tillegg til 0,5 meter skulder.

2.2 Veg 8 (nedre del av gamle Øyestølsveg opp til veg 9) skal beholde sitt naturlige preg som i dag, med delvis gjengrodd kjørebane og ta vare på miljøet langs vegen.
2.3 For de andre planlagte stikkvegene til hytter, Veg 9 – 14 og 16 - 21, og eksisterende stikkveger er regulert formålsbredde minimum 7,0 meter, og kjørebanebredde inntil 3.0 meter, i tillegg til 0.5 meter skulder.
2.4 Veg 22 skal ikke vinterbrøytes og kan brukes som skiløypetrase.

§ 3. GRØNNSTRUKTUR, jf 12-5 nr. 3

Grønnstruktur, turdrag

Felles turdrag som er vist på plankartet kan brukes som turveg/ridesti og akebakke om vinteren, og det kan gjøres tiltak for å opparbeide denne og gjøre den mer framkommelig. Stien kan gruses og det kan gjøres inngrep for å bredde den innenfor formålsgrense. Teknisk infrastruktur (VA, el, fiber, mv.) kan legges i bakken i turdraget.

§ 4. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT, jf 12-5 nr. 5

Landbruksformål

I landbruksområdene kan det anlegges skiløype og tursti etter avtale med grunneier, og det kan legges ned infrastruktur som kabler og rør og andre tekniske installasjoner.
Områdene skal holdes ryddig og skal ikke benyttes som lagerplass eller massedeponi.

§ 5. HENSYNSONE, jf 12-6

Faresone – høyspenningsanlegg – trafo H370

Området brukes til trafokiosk. Det kan ikke gjøres tiltak innen planområdet som strider mot regler for bygging i/ved høyspenningsanlegg. Området skal forsynes med 400 V strømforsyning. Hensynssone faresone høyspenningsanlegg trafo gjelder både trafo og høyspent i luft. Når høyspentlinje i luft legges i kabel vil hensynssona falle bort.

Faresone flom H320

I områdene med hensynssone H320 er det satt av en trasé på begge sider av bekken der det er fare for flom ved ekstrem nedbør og ved snøsmelting. Det er byggeforbud innenfor hensynssone for flom.

I hensynssone kan granskog høyere enn 10 meter kan hogges for å sikre god utsikt, mens mindre grantrær, fine furutrær og bjørk bør tas vare på for å dempe faren for sørpeskred. Dette gjelder særlig i bratte områder og langs bekkene. Innen områder regulert til skiløyper eller veg kan all trevegetasjon fjernes.

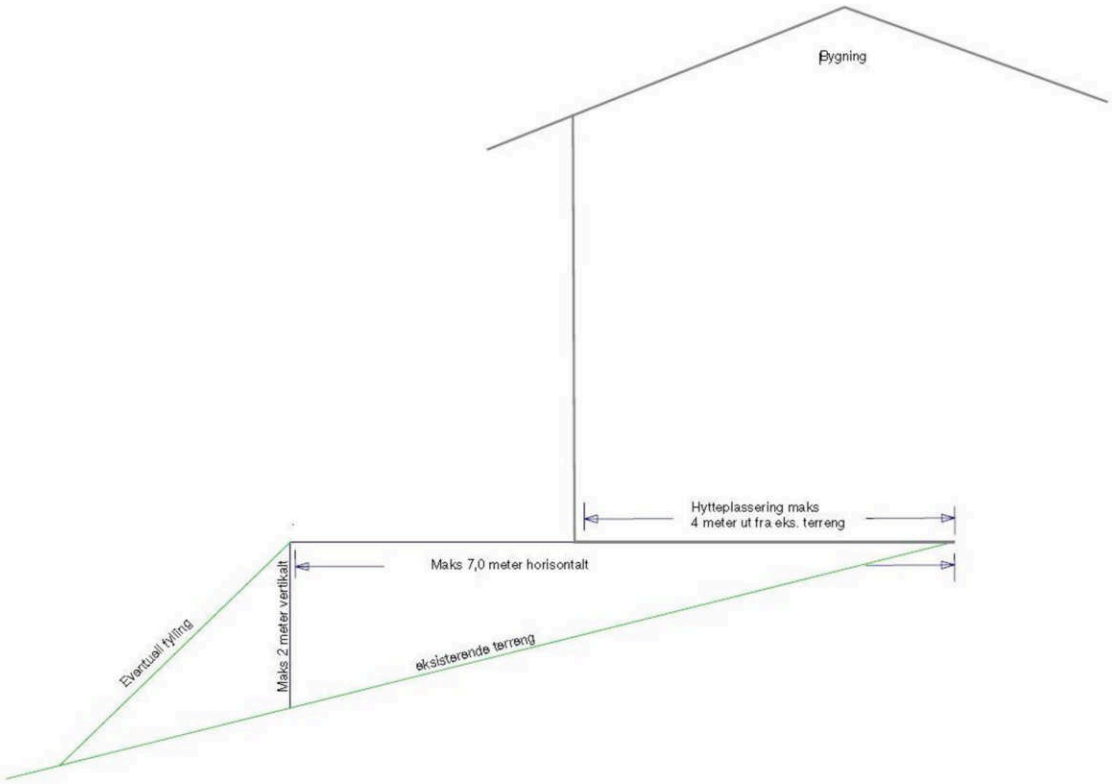
§ 6. GENERELLE BESTEMMELSER

6.1 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner §8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

VEDLEGG:

- Illustrasjon 1 for tomter i bratt terreng.
- Fargekart for bygg


Bygning
Hytteplassering maks
4 meter ut fra eks. terreng
Maks 7,0 meter horisontalt
Maks 2 meter vertikalt
Evertuell fylling
eksisterende terreng

Fargene vil ikke framstå korrekt på grunn av skanning



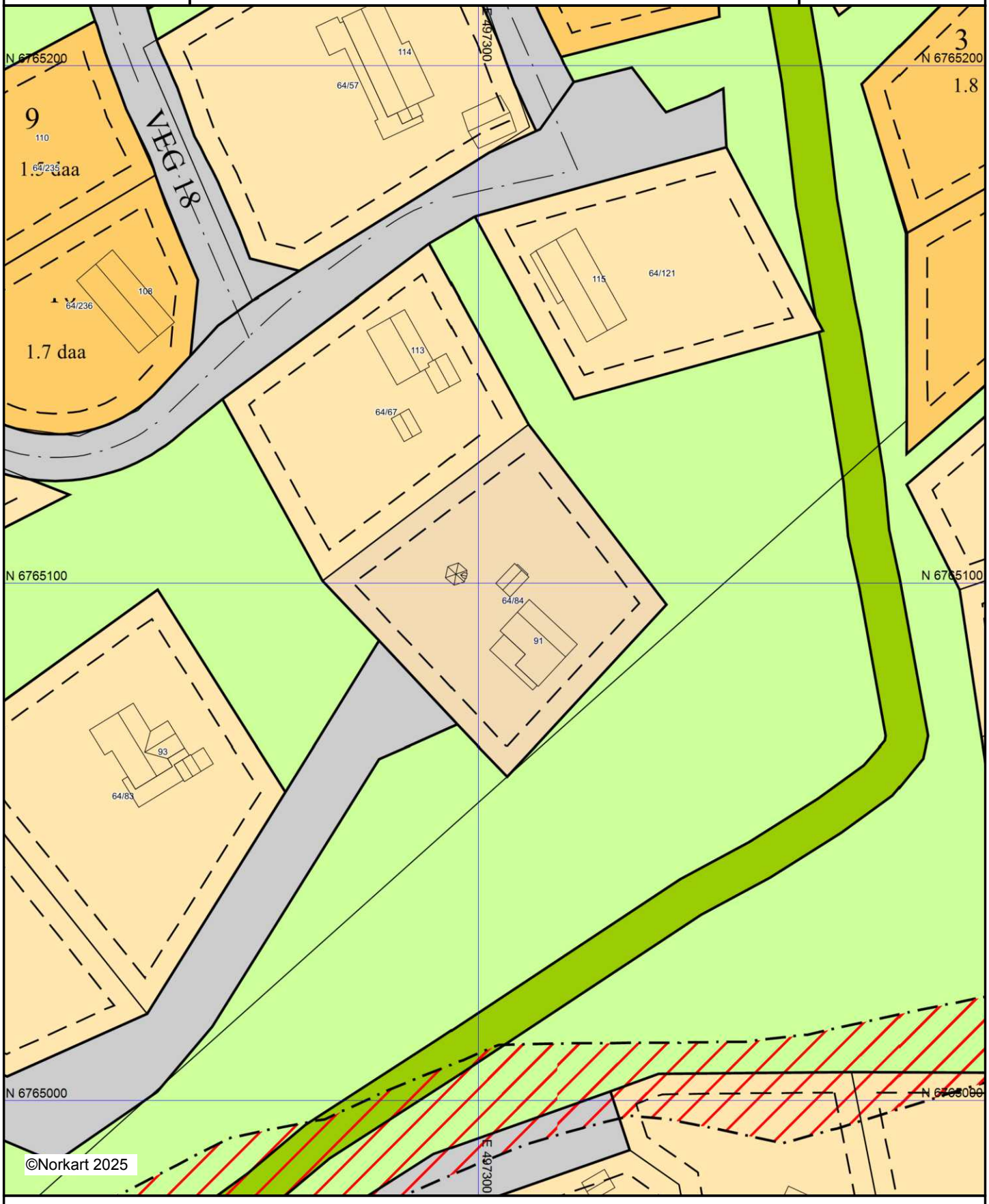
Vestre Slidre kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 64/84
Adresse: Brakastølvegen 91
Dato: 25.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



1) Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil eller manglar i kartet.
2) Ved utskrift av PDF-fil kan målestokk bli unøyaktig.
3) Kommuneplanen er laga for små målestokkar og kan vere unøyaktig dersom ein zoomer mykje inn.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12

- Fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse - frittliggende
- Skiløype

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

- Veg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområde

- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Naturformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

- Faresone - Flomfare

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal

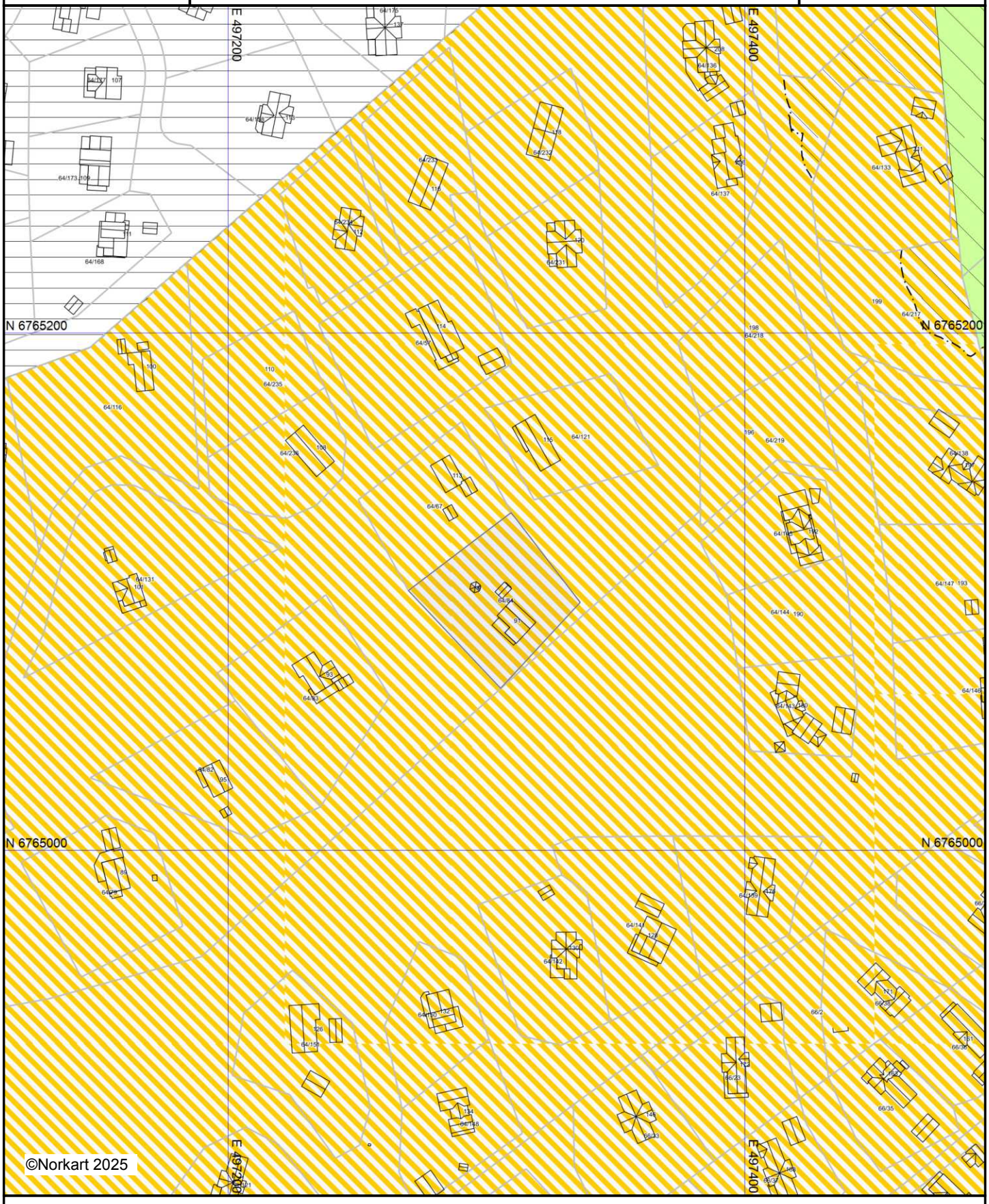
Vestre Slidre kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 64/84
Adresse: Brakastølvegen 91
Dato: 25.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



1) Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil eller manglar i kartet.
2) Ved utskrift av PDF-fil kan målestokk bli unøyaktig.
3) Kommuneplanen er laga for små målestokkar og kan vere unøyaktig dersom ein zoomer mykje inn.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Sikringsone - Andre sikringssoner

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11·

Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

Sikringsonegrense

Detaljeringgrense

Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Områdeanalyse

Eiendom	3452 64/84		
Utskriftsdato	25.03.2025	**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

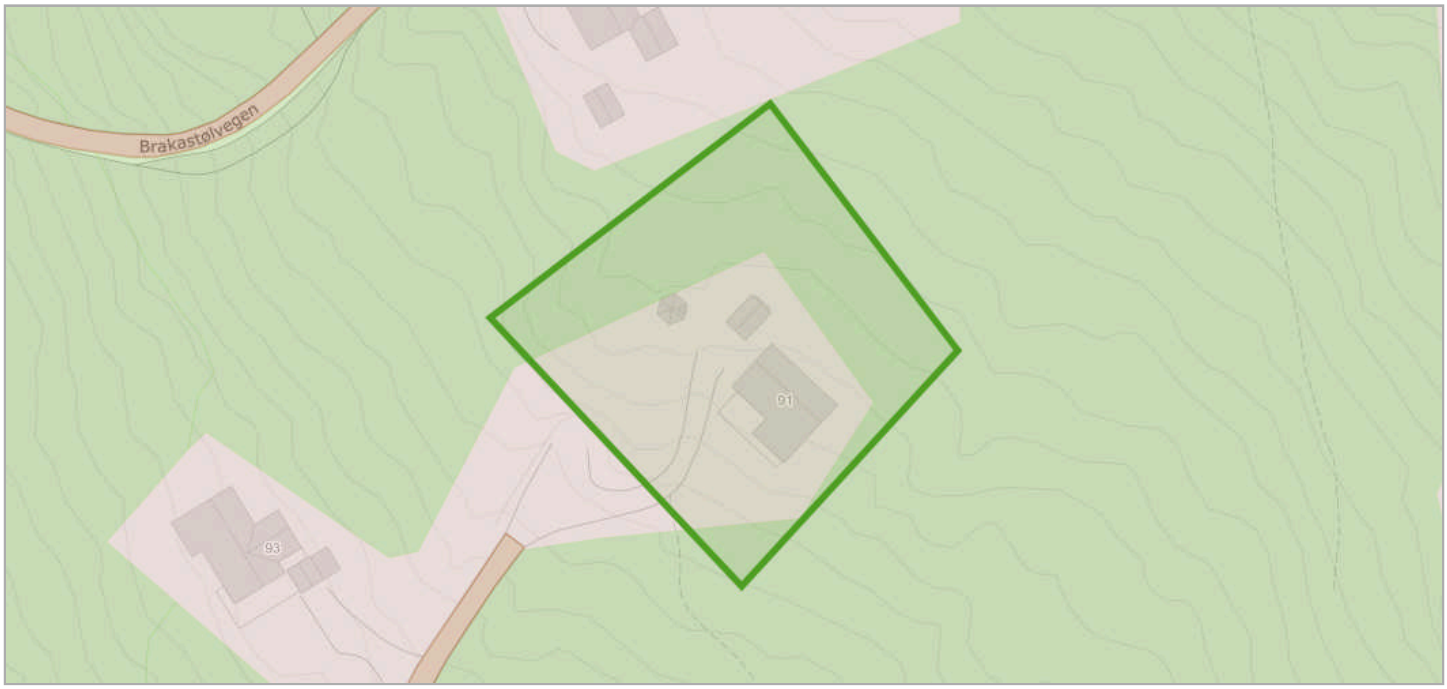
- FKB-AR5
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Vernskog
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper på land (NiN)
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

88 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	18.03.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

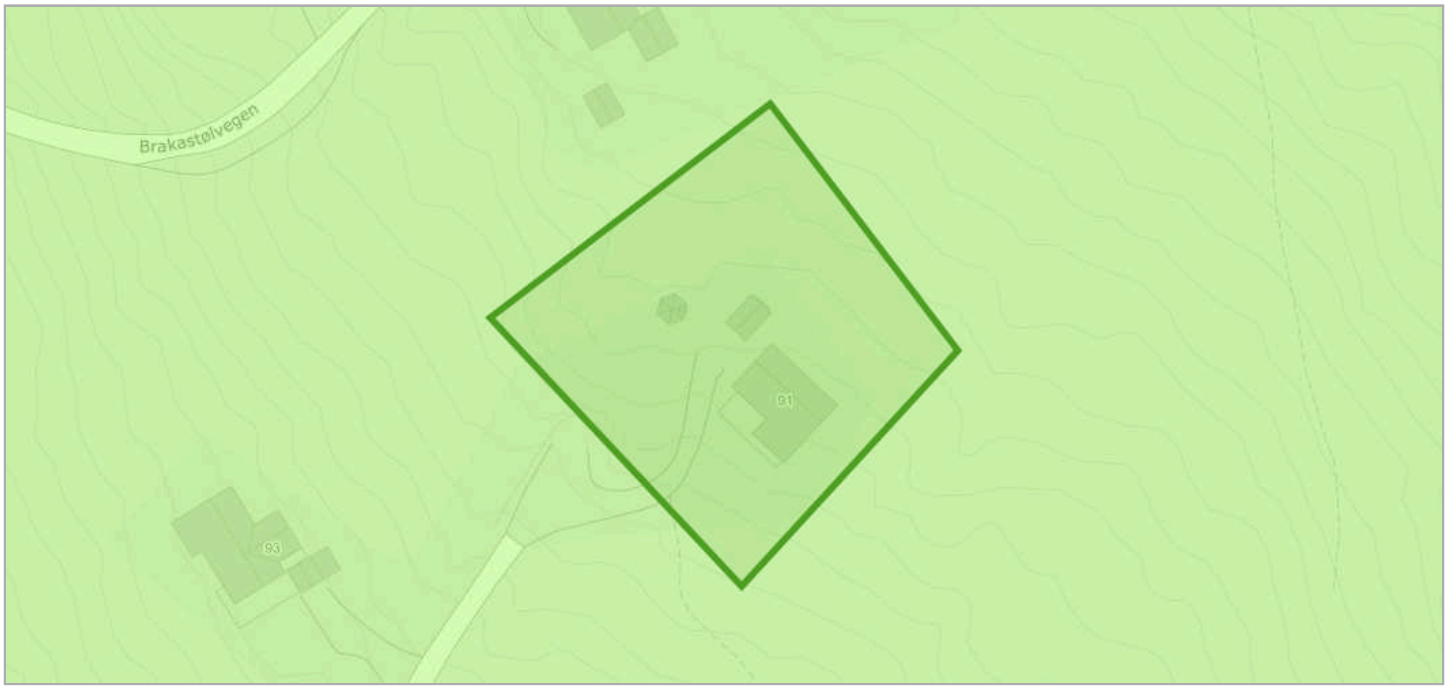
Bebyggelse
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024



Om datasettet

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

Tegnforklaring

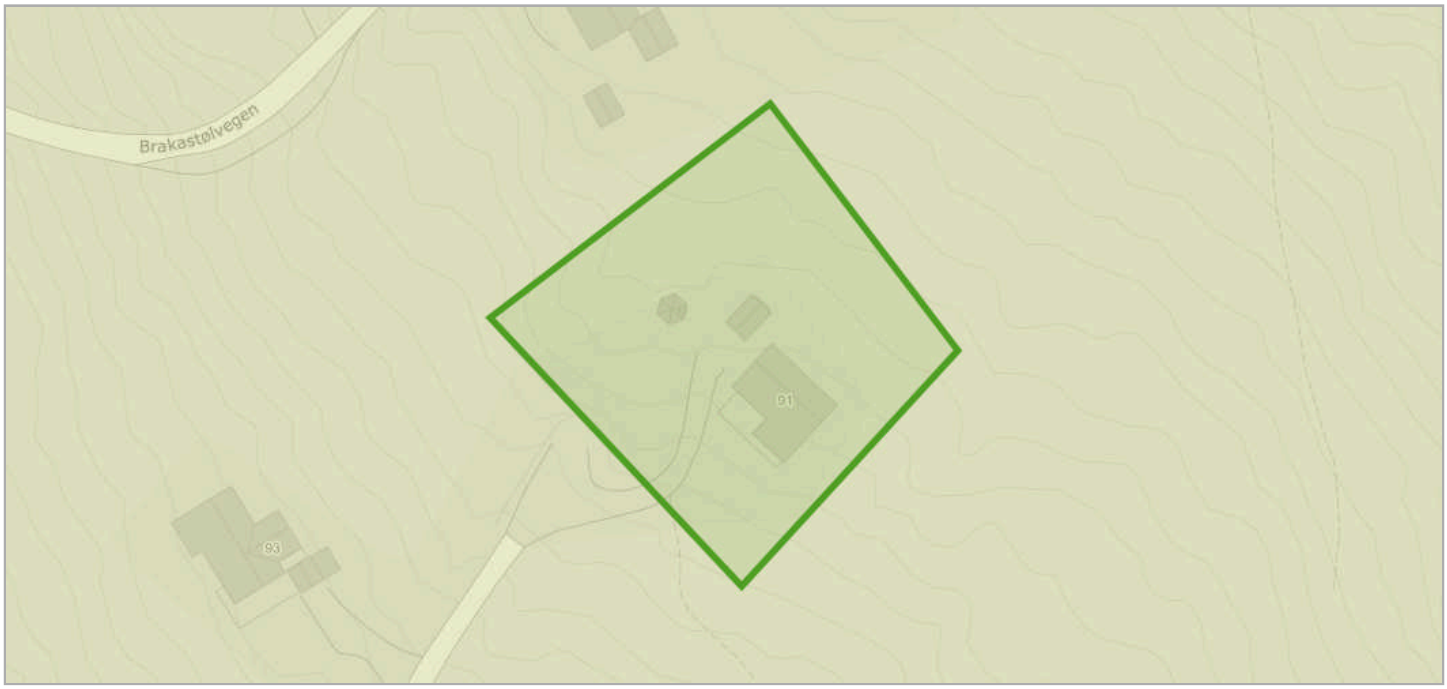
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	20.03.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

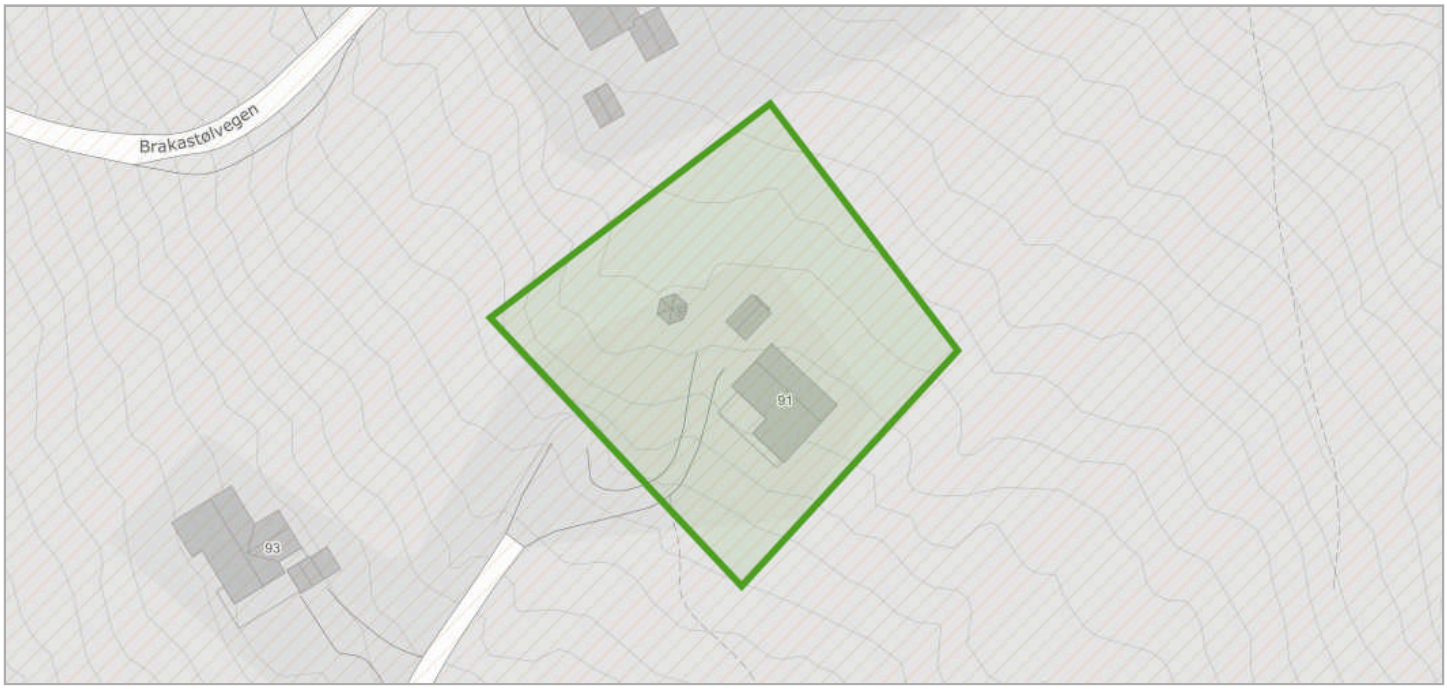
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, 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.

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	18.03.2025

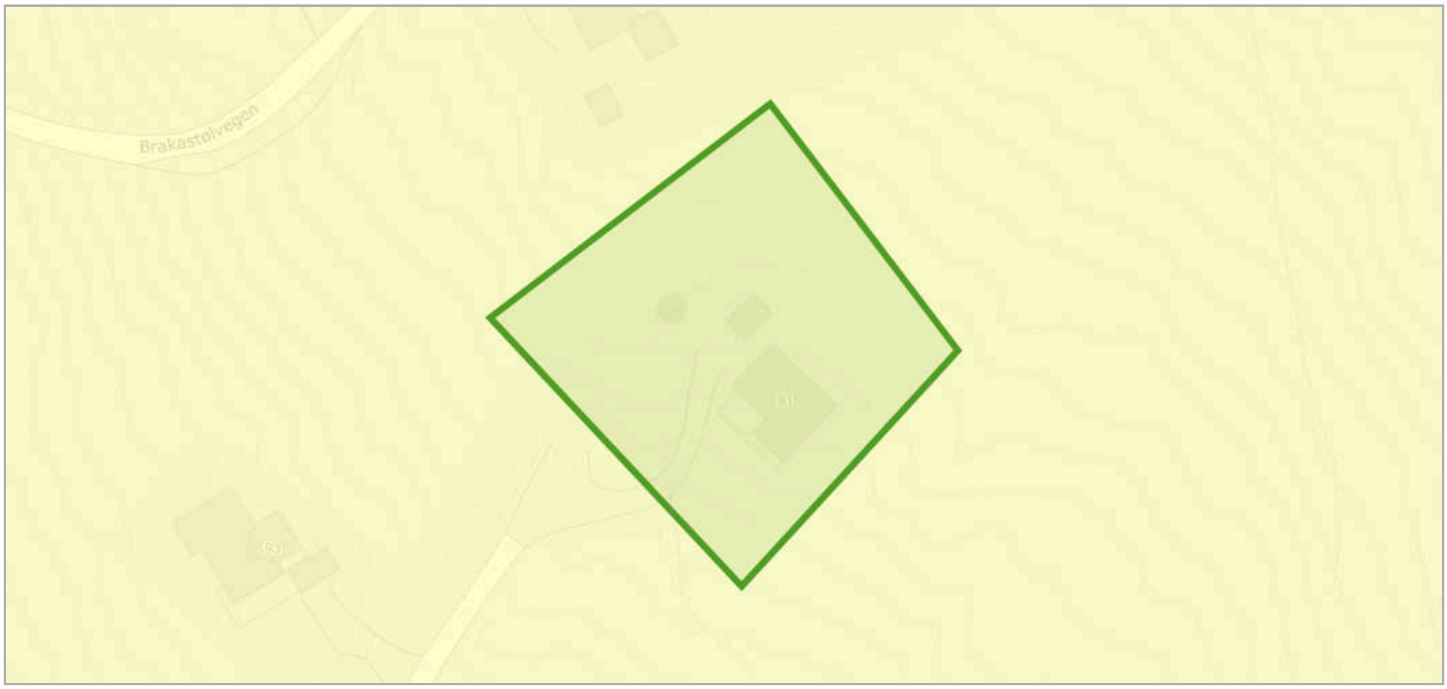


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Vasetområdet	Rambøll Norge AS	2021

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

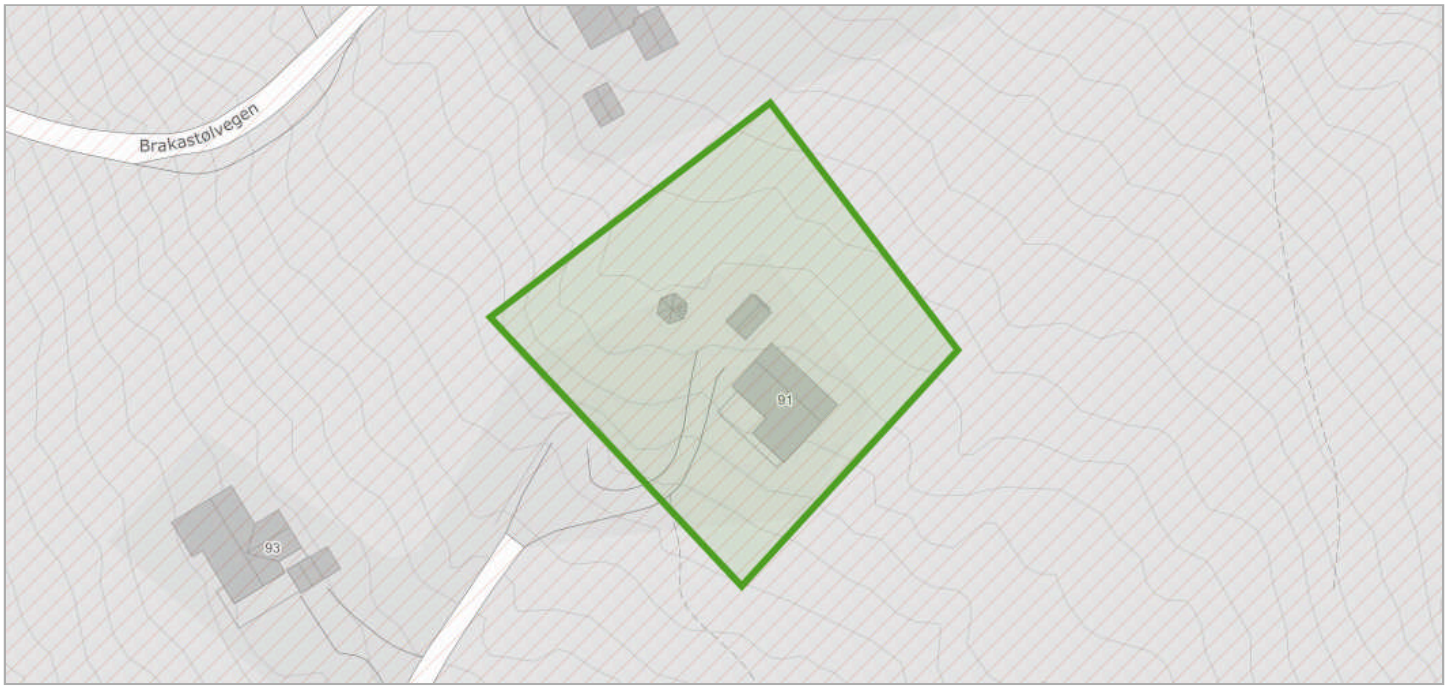
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og 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 kjennetegne 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.

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	23.03.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

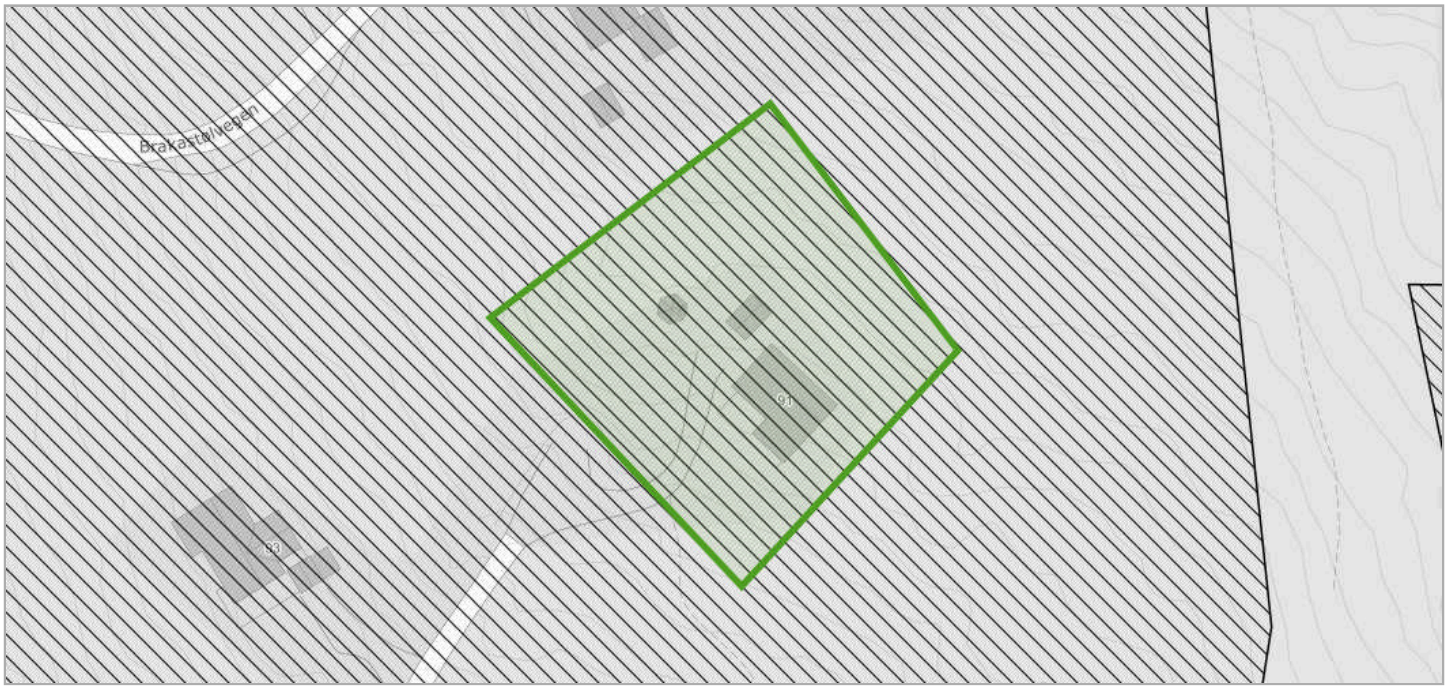
Delfelt
Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
VASETVATN	Faslefoss

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
Vernskog mot fjell

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	UTSYN	Beregnet areal	2271.5
Etablert dato	10.10.1974	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	64/84
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	17.06.2013 29.01.2014			64/4, 64/67, 64/84
Skylddeling Skylddeling	10.10.1974			64/4, 64/84

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6765100.6	497306.93	0	Ja	2271.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NILSEN ØIVIND LAND F090947*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Ullerålsgata 54 3513 3513 HØNEFOSS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Brakastølvegen 91

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2960 RØN	Kirkesogn	03100402 Røn
Grunnkrets	105 Søndre Skrøvik	Tettsted	
Valgkrets	1 Slidre		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	195113033		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 195113033: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	82
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	82
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.11.2007

Bruksenheter

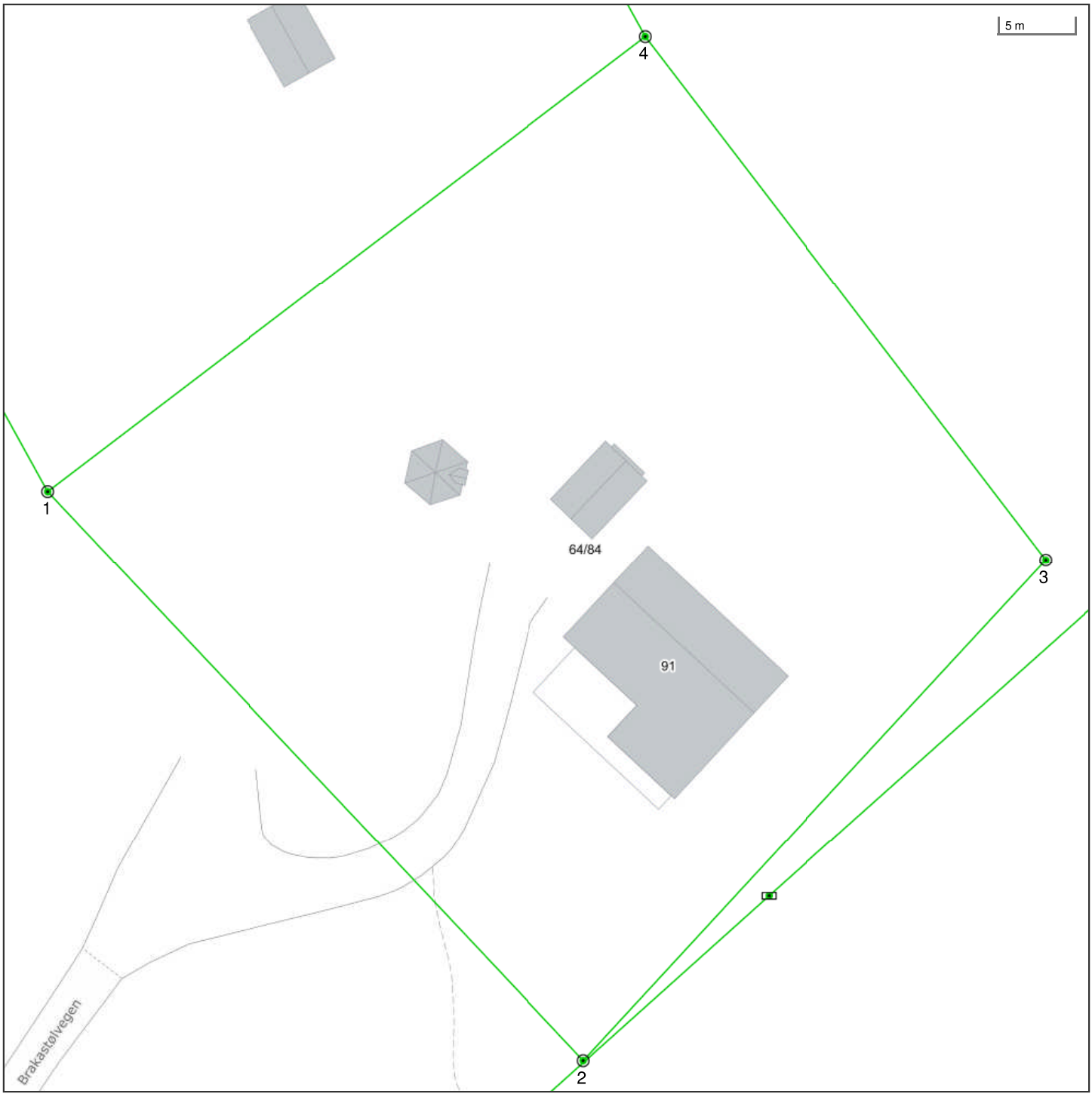
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Brakastølvegen 91	H0101	64/84	82	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	82	82	0	0	0

Utskriftsdato: 25.03.2025

Eiendomskart for eiendom 3452 - 64/84//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 271,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6765100,6	**Øst**	497306,93	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6765100,48218613	497269,849683825	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,99	
2	6765062,63250808	497305,51396691	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	52,01	
3	6765095,88221206	497336,338145093	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,34	
4	6765130,66943951	497309,695916517	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,82	

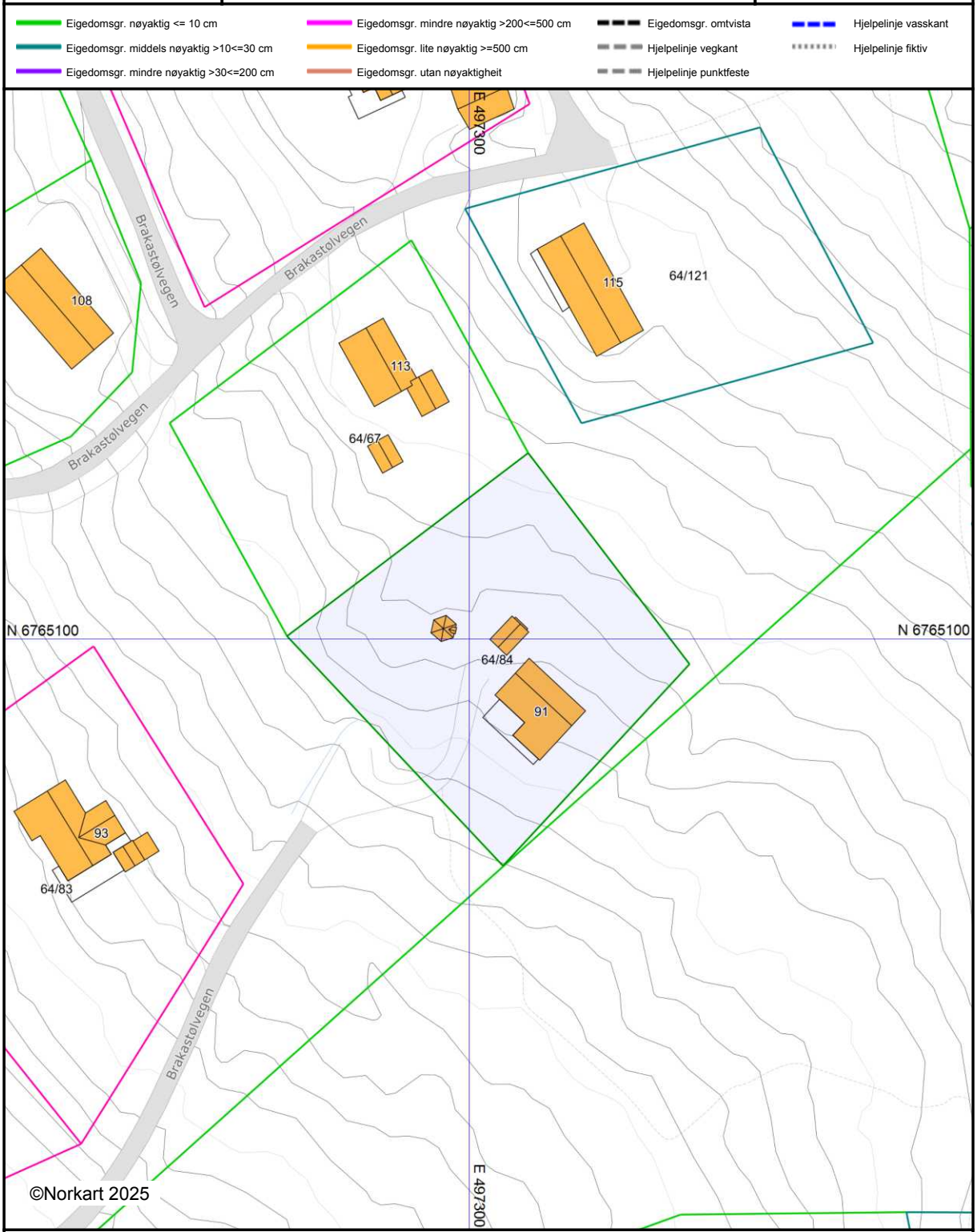
Vestre Slidre kommune

Grunnkart

Eigedom: 64/84
Adresse: Brakastølvegen 91
Dato: 25.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

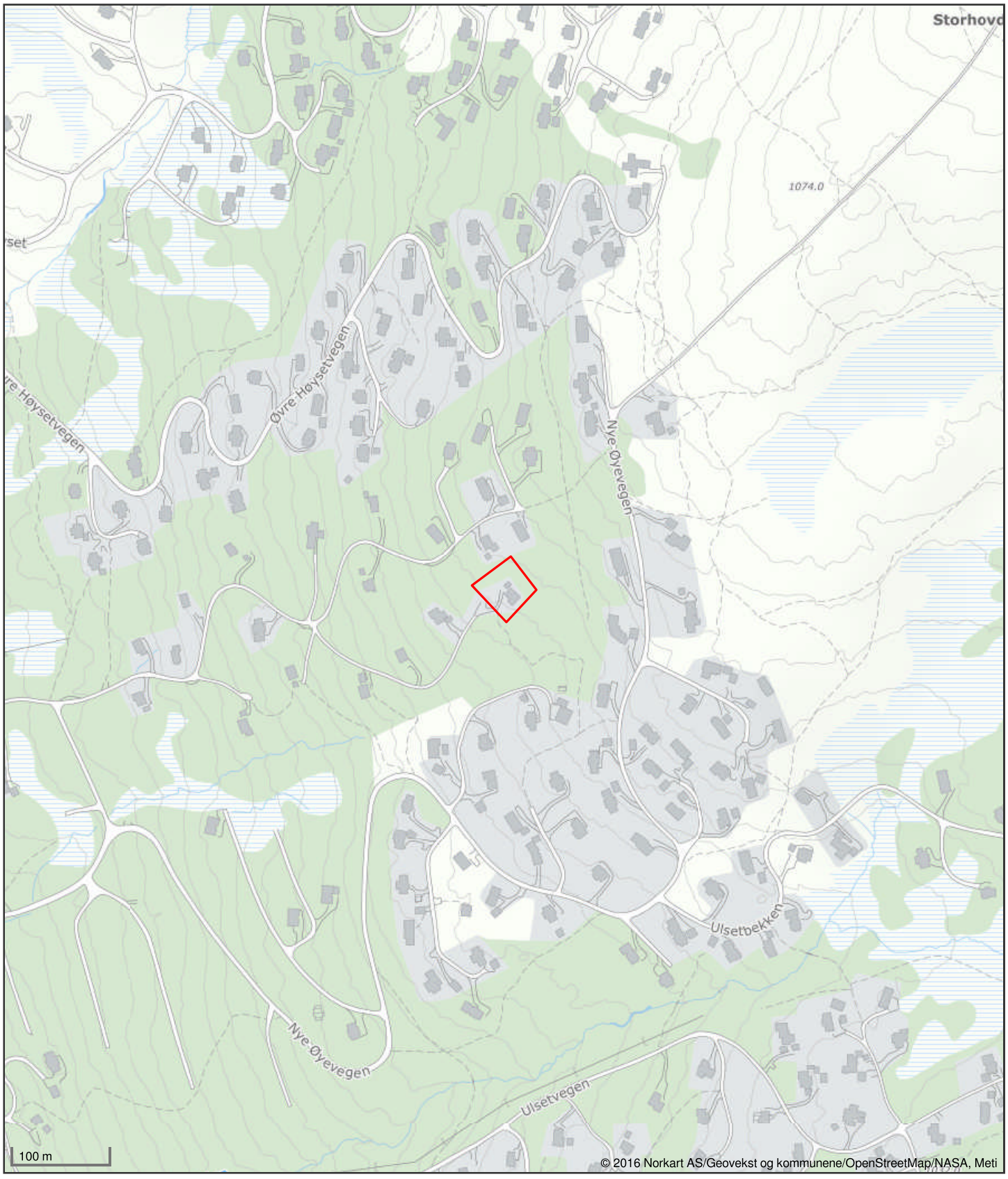
UTM-32



Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil, manglar eller avvik i kartet. Spesielt gjeld dette usikre eigedomsgrenser. Dette kartet kan ikkje nyttast som situasjonsplan i byggesaker.

Utskriftsdato: 25.03.2025

Oversiktskart for eiendom 3452 - 64/84//



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

Utskriftsdato: 25.03.2025

Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre
Telefon: 61345000

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestre Slidre kommune

Kommunenr.	3452	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	84	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	185833191	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	195113033	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brakastølvegen 91, 2960 RØN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Åpen peis	Murt peis	Åpen peis
Spisestue	Vedovn	SKAL SLETTES	Jøtul 118

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
22.01.2020	Tilsyn	22.01.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Midt på hytta. Type: Teglstein. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Sotluken skal være lett tilgjendelig. Derfor må denne flyttes.

Informasjon for bruksenhetId 185833191

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 25.03.2025

Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre
Telefon: 61345000

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestre Slidre kommune

Kommunenr.	3452	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	84	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brakastølvegen 91, 2960 RØN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	6 390,25 kr
Eiendomsskatt	1 506,40 kr
Feiing	438,50 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
Vann	4 585,25 kr
Sum	**15 077,90 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Tilsyn-/feiegebyr Fritidsbustad	1 stk	457,00 kr	1/1	0 %	457,00 kr	228,50 kr
Renovasjon Hytte	1 stk	2 266,25 kr	1/1	0 %	2 266,25 kr	1 133,13 kr
Abonnement vatn - Hytte	1 stk	4 588,00 kr	1/1	0 %	4 588,00 kr	2 294,00 kr
Akonto vatn	8 m3	47,00 kr	1/1	0 %	376,00 kr	188,00 kr
Årsoppgjør vatn	8 m3	39,00 kr	1/1	0 %	312,00 kr	312,00 kr
Innbet.forskott vatn hytte	-21 m3	39,00 kr	1/1	0 %	-819,00 kr	-819,00 kr
Abonnement avløp - Hytte	1 stk	5 530,00 kr	1/1	0 %	5 530,00 kr	2 765,00 kr
Akonto avløp	8 m3	57,00 kr	1/1	0 %	456,00 kr	228,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsoppgjør avløp	8 m3	56,00 kr	1/1	0 %	448,00 kr	448,00 kr
Innbet.forskott avløp hytte	-21 m3	56,00 kr	1/1	0 %	-1 176,00 kr	-1 176,00 kr
				Sum	**12 438,25 kr**	**5 601,63 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61 34 50 00

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

Utskriftsdato:
31.03.2025

Restanser og lagalpant

Kommunenr.	3452	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	84	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Brakastølvegen 91, 2960 RØN								

Restanser og legalpant på eiendommen

Finnes det ubetalte kommunale avgifter/eiendomsskatt? Ja ☒ Nei ☐

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter/ eiendomsskatt	7.409,63	31.03.25

Finnes det inkassokrav/legalpant på eiendommen? Ja ☐ Nei ☒

Følgende inkassokrav foreligger per 31.03.2025			
Type	Grunnlag (kr)	Rente/kostnader (kr)	Total (kr)
Kommunale avgifter/ eiendomsskatt			

Kommentar:	

Vestre Slidre kommune

Postadresse: Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61 34 50 00

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

Utskriftsdato: 31.03.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3452	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	84	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Brakastølvegen 91, 2960 RØN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 25.03.2025

Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61345000

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestre Slidre kommune

Kommunenr.	3452	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	84	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brakastølvegen 91, 2960 RØN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
22003724	42	21.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	8

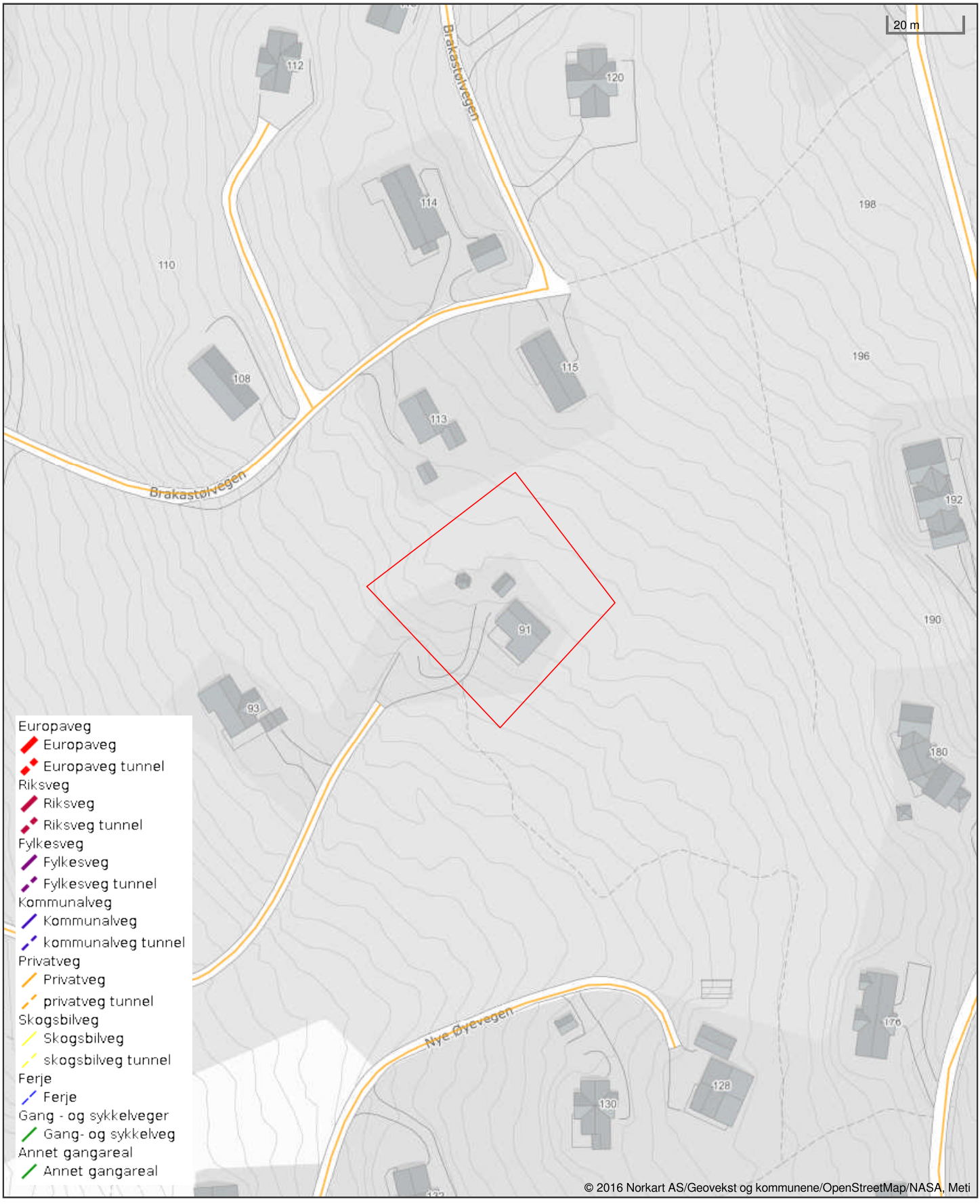
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 25.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 3452 - 64/84//



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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/4675/21
Uthentet 2025-03-26 12:49

Dagbok nr. 4675 1974. 10/10
Valdres sorenskriverembete

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Man dag, den 9/9 19 74 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Brager,
g.-nr. 64 br.-nr. 4 av skyld mark 5,25 i Vestre Slidre kommune. Forretningen er forlangt av Ola P. Leithe, 2960 Rön

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Alle.

Ved forretningen møtte:
Av partene:[3]) Ola P. Leithe.

Av naboer:[3]) Ingen. Unödvendig.
Mennene valte til formann Eivind Hamre.
Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:
1. *Areal:* Dyrket jord - dekar, natulig eng og kulturbeite - dekar, produktiv skog - dekar, annet areal 2,3 dekar. I alt 2,3 dekar.
2. *Grensebeskrivelse:*[4])

Den fraskilte parsell er tomt nr. 24 i godkjent disposisjonsplan og ligger vel 1 km nordöst for Brager stål.

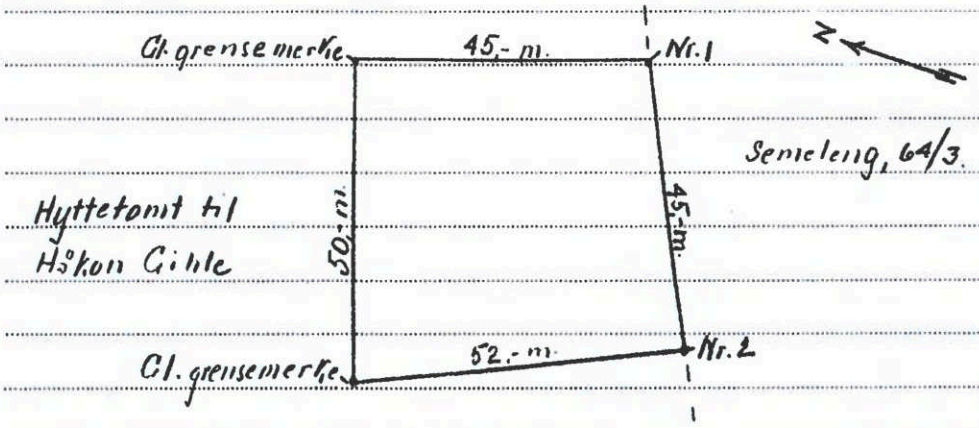
En tok utgangspunkt i nordvestre hjörne av parsellen, i tidligere plassert grensemerke for nabotomt til-

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»
[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)
[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a Eneret: Sam a Stenersen f. Oslo 9-66.

hörende Håkon Gihle. Herfra följer grensen dette skifte 50,- m. nordöstover til för nedsatt grensemerke. Videre herfra 45,- m. söröstlig til grense mot naboeiendom Semeleng, 64/3 hvor merke nr. 1 nu ble plassert. Herfra följer grensen dette eiendomaskifte 45,- m. sörvestlig til merke nr. 2, og til sist går så grensen 52,- m. nordvestlig, tilbake til utgangspunktet.

Skisse:



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]) Nyttetomt.

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

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[4])

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

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 1 öre, uten fradrag.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 5,25.

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, annet areal .....

dekar. I alt ..... dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn[5]) Utsyn

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Kjöperen/bygsleren.

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 Ola P. Leithe skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Einar Sund Jörgen Fekegård

---

[1]) Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
[2]) Jfr. § 54 (jordlova).
[3]) Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseiendom.
[4]) Det som ikke passer strykes over.
[5]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/4675/21
Uthentet 2025-03-26 12:49

Går til Vestre Slidre jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Jordstyret tilrår samrøystes vedkomande 4 frådelingar.
(tomt nr. 5, 15, 23 og 24).

Slidre den 10/10 19 74.

VESTRE SLIDRE JORDSTYRE

formann. sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

..... den ..... 19....

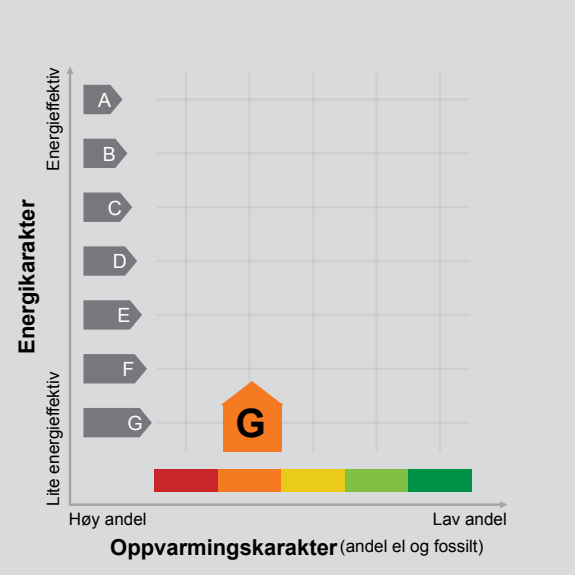
formann.

fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 64 b.nr. 84

ENERGIATTEST

Adresse	Brakastølvegen 91
Postnummer	2960
Sted	RØN
Kommunenavn	Vestre Slidre
Gårdsnummer	64
Bruksnummer	84
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	195113033
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-103000
Dato	06.04.2025



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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Brakastølvegen 91, 2960 Røn
Gnr. 64, Bnr. 84, Vestre Slidre kommune.

Oppdragsnummer:
71251048

Meglerforetak: PrivatMegleren Valdres

Saksbehandler: Ida Follinglo

Telefon / Mobil: 61 35 97 00 / 994 55 305

E-post: ida.follinglo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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