

VESTÅSEN/RØN

Dalbøvegen 30

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ved Per-Erik
Haugen har gleden av å presentere
Dalbøvegen 30! Foto: Tor Solberg



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 250 000,-

ANTALL SOVEROM

2

OMKOSTNING KJØPER

126 240,-

ETASJE

2

TOTALPRIS

4 376 240,-

BYGGEÅR

2017

BRA-I/BRA TOTAL

80/126 kvm

ENERGIMERKING

C - Lys grønn

BOLIGTYPE

Fritidseiendom

TOMTEAREAL

2001.8 m² (eiet)

EIEFORM

Eiet

Din megler



Per Erik Haugen

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no

+47 464 22 141

Han har siden 2014 hjulpet hundrevis av kunder med boligdrømmen.



Familievennlig fritidseiendom på populære Veståsen! Innredet hems. Garasje og velværerom i naturskjønne omgivelser.

Emera Eiendomsmegling har gleden av å ønske velkommen til Dalbøvegen 30! Fritidseiendommen ligger attraktivt til i det populære hytteområdet Veståsen i Røn. Området er kjent for sine flotte tur- og friluftsmuligheter året rundt, med skiløyper og turstier i nærområdet samt alpinanlegg innen kort kjøreavstand.

Hytta er innholdsrik og familievennlig med god planløsning og romslige oppholdsarealer. Hytta byr på åpen stue- og kjøkkenløsning som gir et hyggelig samlingspunkt for familie og venner. Flere soverom gjør den godt egnet for både familiebruk og gjester. Fullverdig baderom og et separat toalettrom. Fin hems med ikke måleverdig romhøyde, men med gulvareal på 37 m².

Det er oppført garasje med tilhørende velværerom, som gir ekstra komfort og hverdagsluksus etter aktive dager ute.

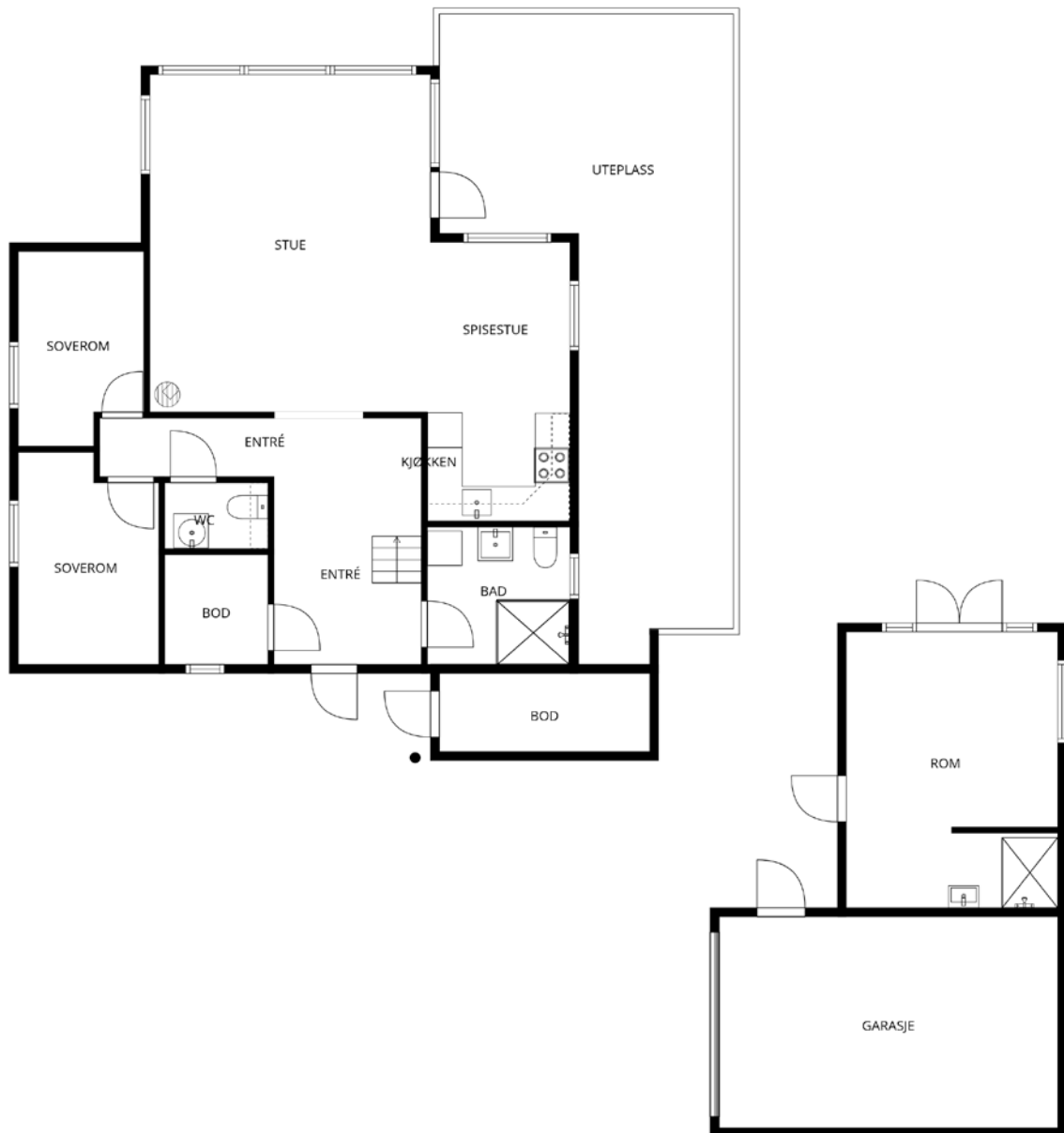


Eiendommen består av hytte og garasje med velvære-rom.



Plantegning





MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



Hytta byr på åpen stue- og kjøkkenløsning som gir et hyggelig samlingspunkt for familie og venner.







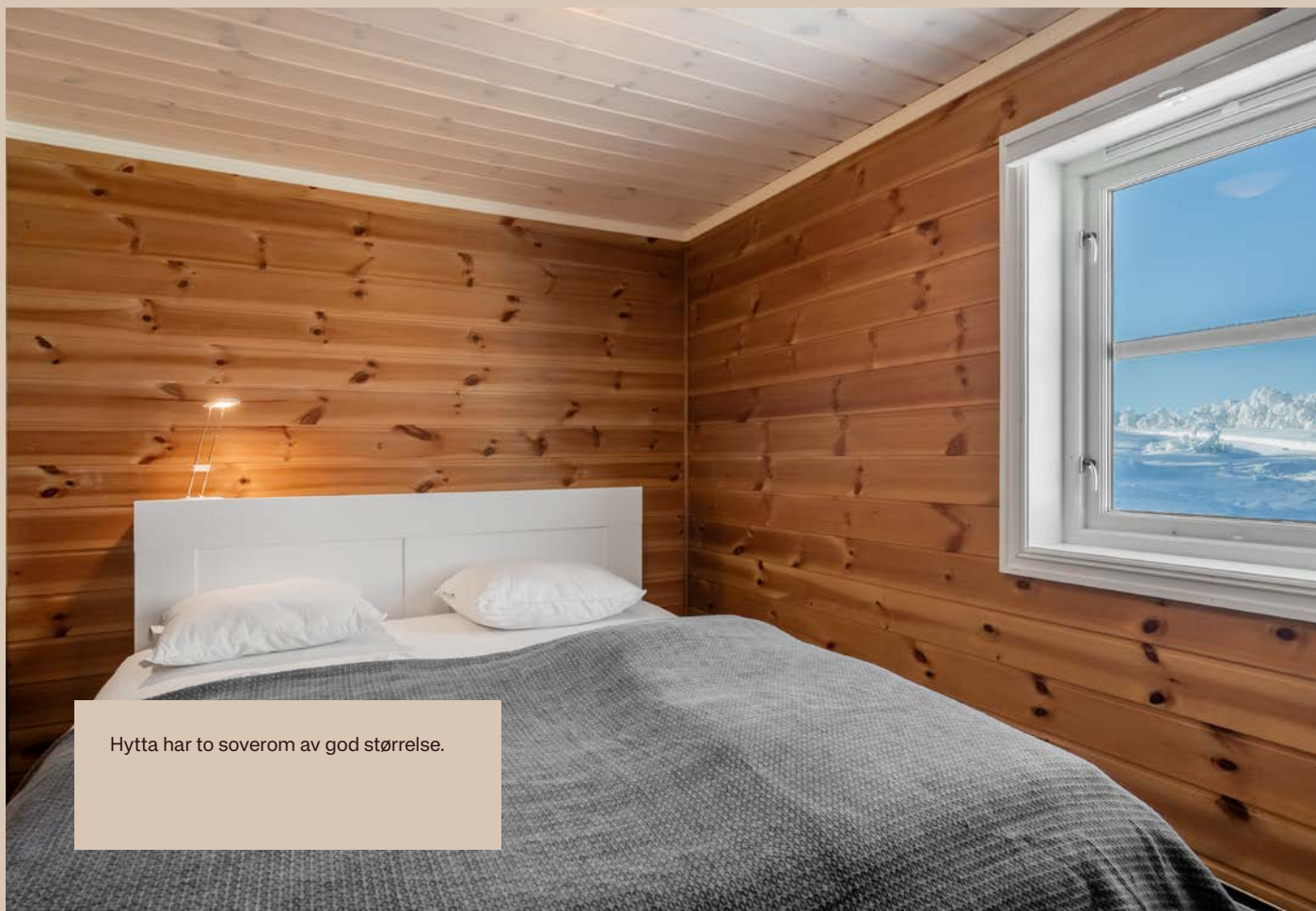


Fra stuen er det utgang til terrasse på 33 kvm.









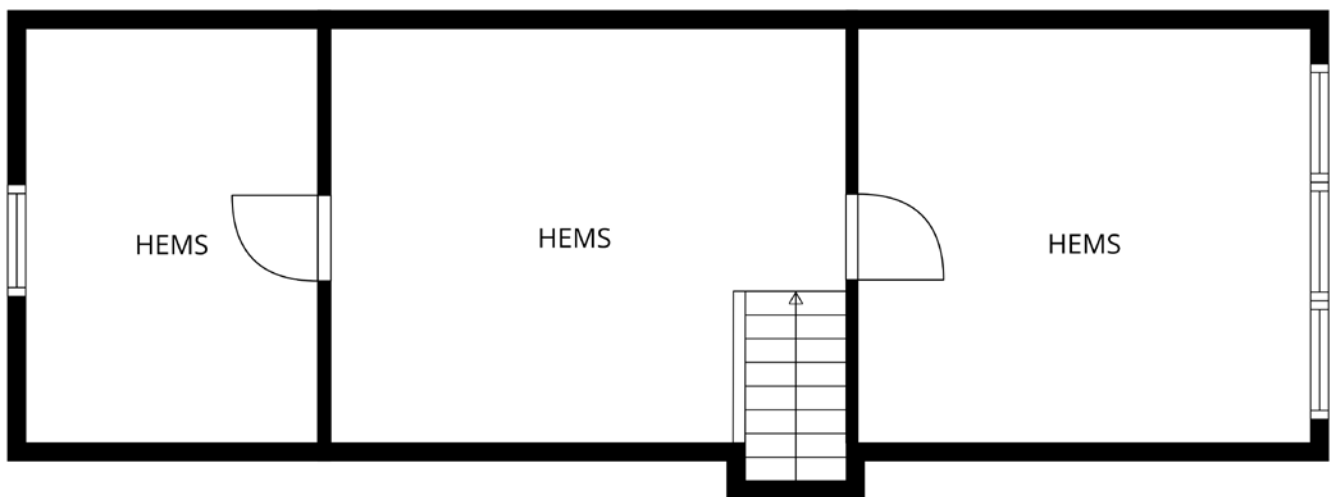


Pent baderom med lyse fliser på vegg og grå fliser på gulv. Badet har golvvarme og opplegg for vaskemaskin.



WC-rom innredet med klosett og servantinnredning.





MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

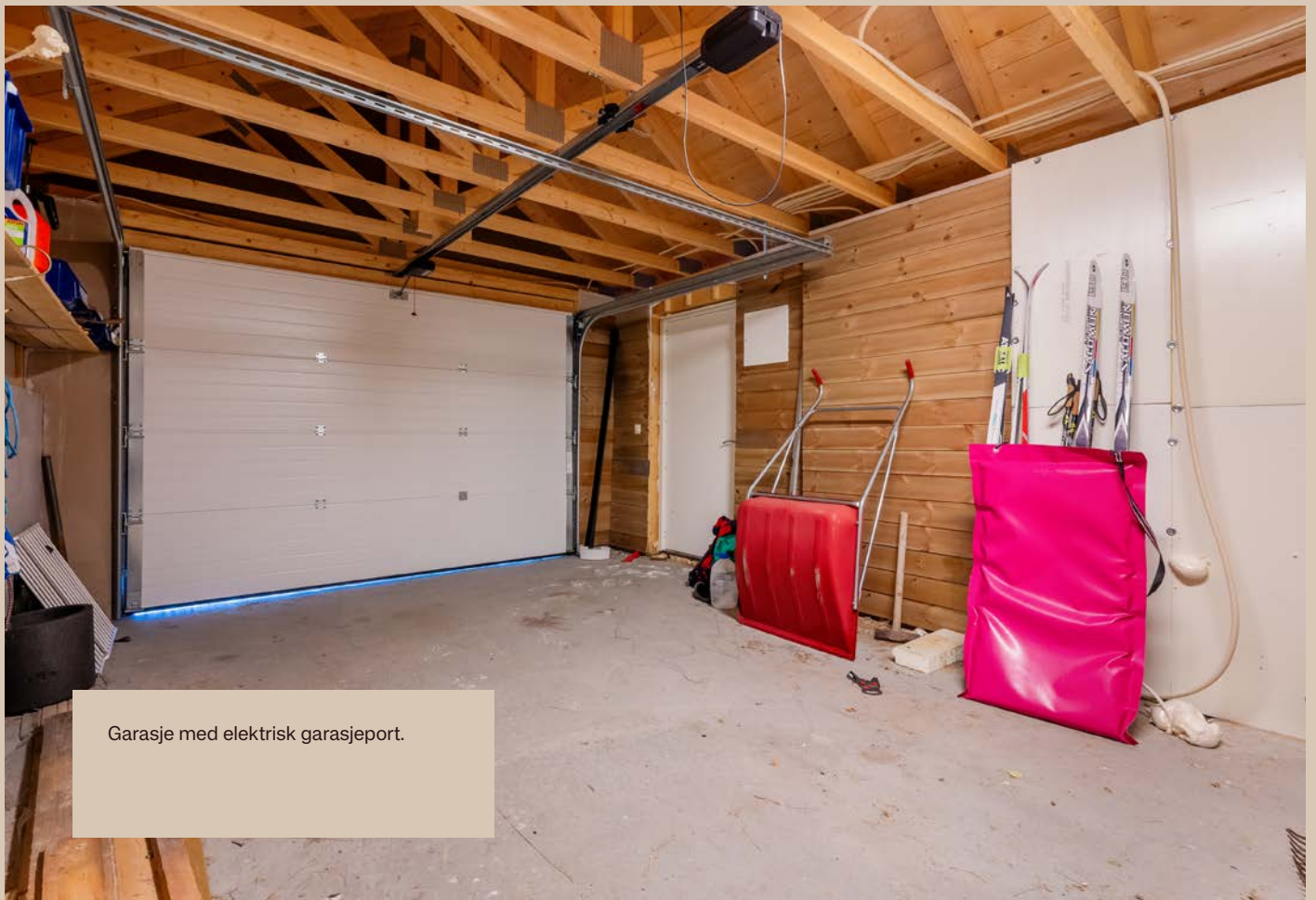




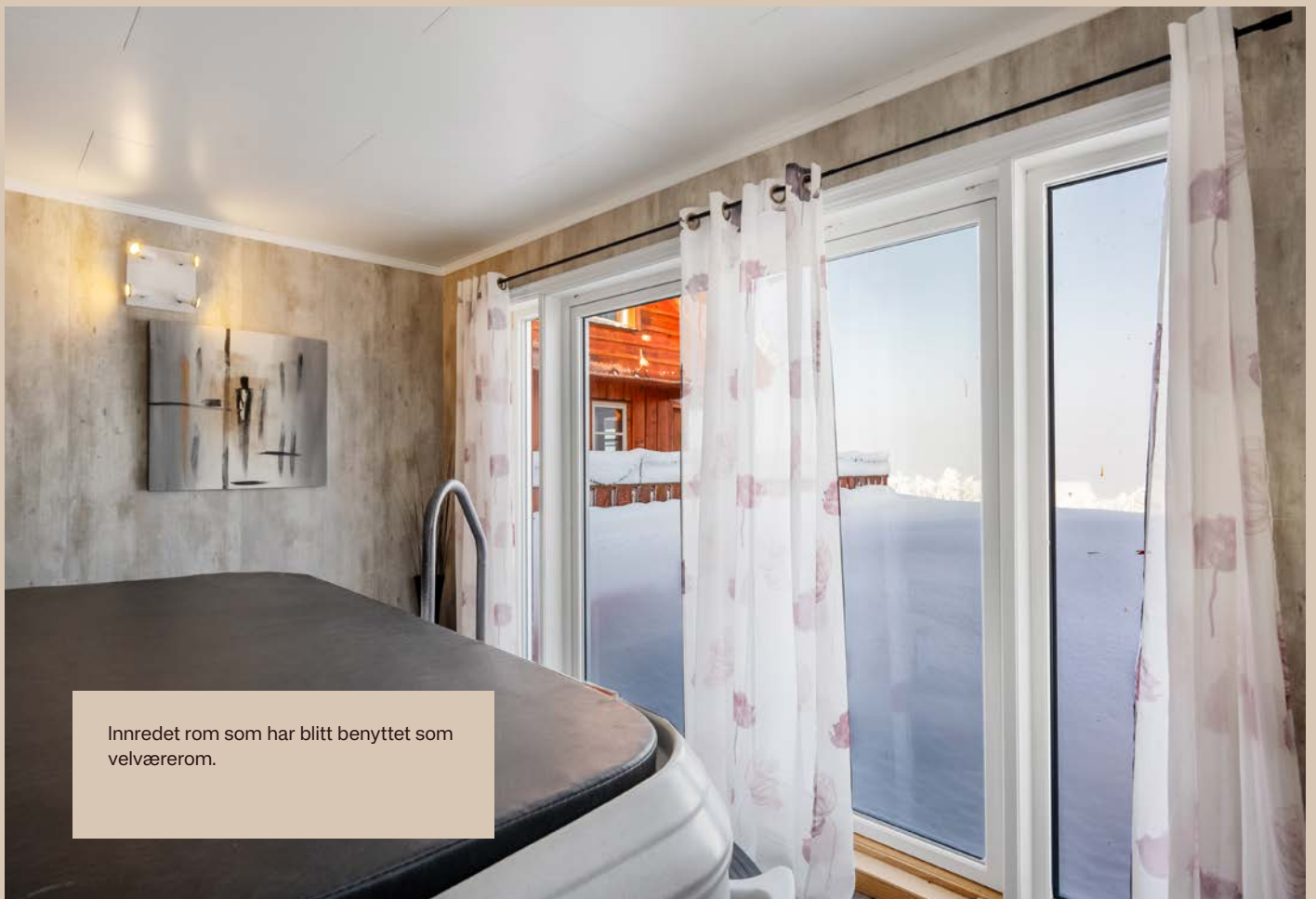
Hemsrom. Ikke måleverdig grunnet takhøyde, men god plass.



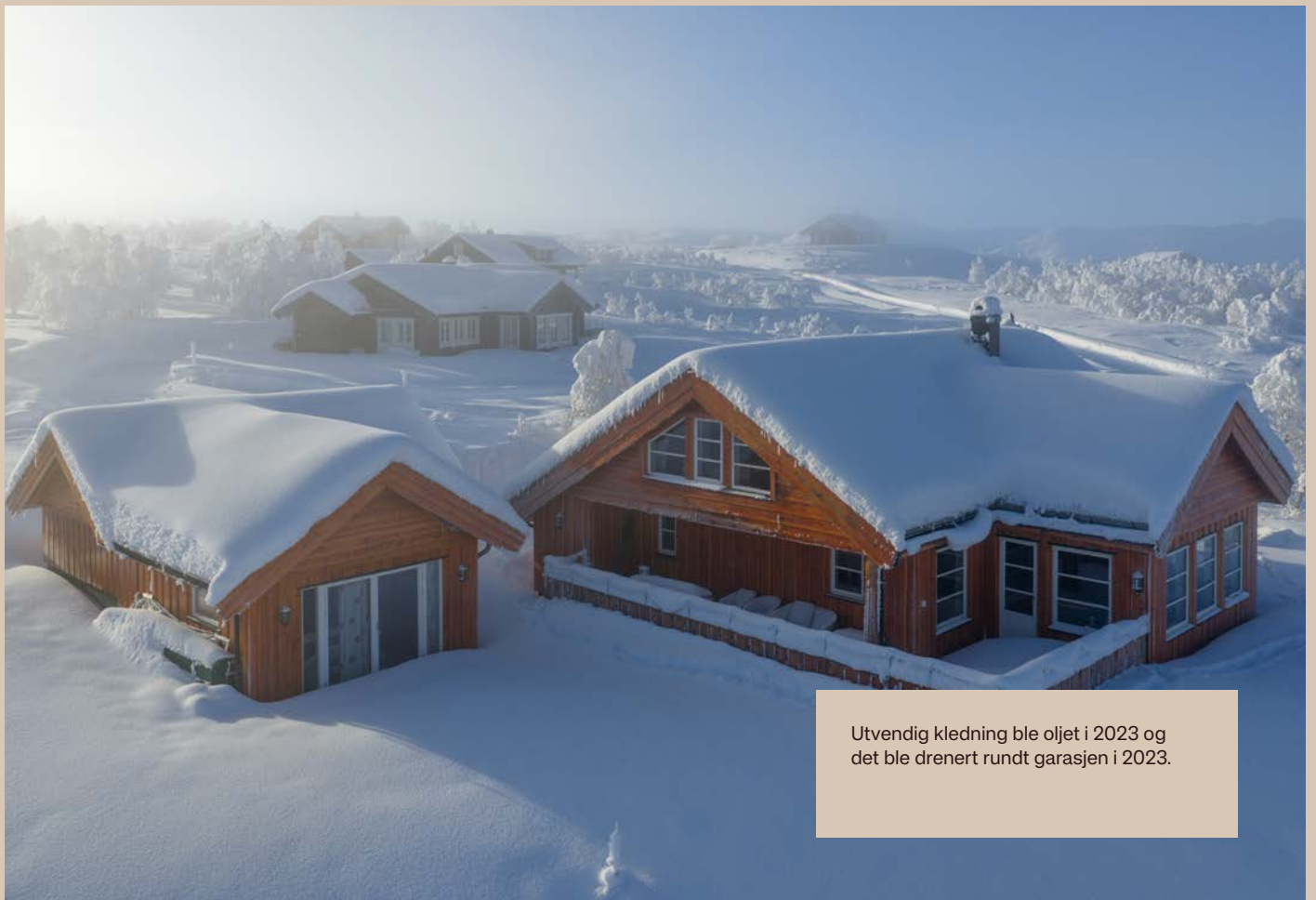
Hemsrom med fint utsyn. Ikke måleverdig grunnet takhøyde.



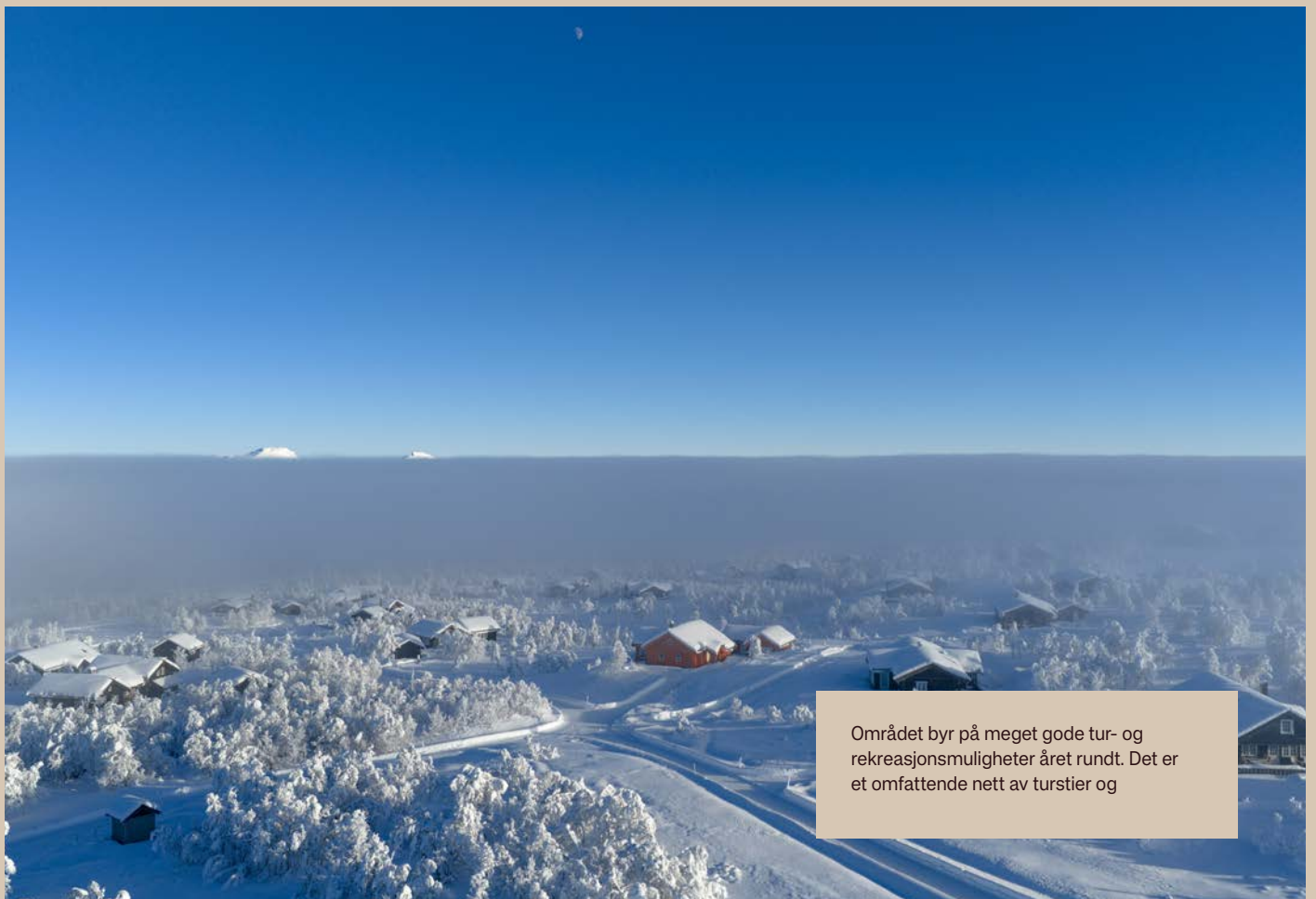
Garasje med elektrisk garasjeport.



Innredet rom som har blitt benyttet som velværerom.



Utvendig kledning ble oljet i 2023 og
det ble drenert rundt garasjen i 2023.



Området byr på meget gode tur- og
rekreasjonsmuligheter året rundt. Det er
et omfattende nett av turstier og



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

DALBØVEGEN 30

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 250 000

Omkostning kjøper

4 250 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

106 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

107 340 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

126 240 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

4 357 340 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 376 240 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 376 240

Eiendomsskatt

Kr 6 297,- (2026)

Kommunale avgifter

Kr 3 247 (2026)

Informasjon: Renovasjon Hytte: 2266

Tilsyn-/feiegebyr Fritidsbustad: 468

Tilsynsgebyr privat avløp: 513

Kommunen opplyser at tank for svartvatn skal tømmes i sommer 2026, men det er vanskelig å si hvor mye de tømmer da faktura blir produsert i etterkant av tømning. Det blir fakturert en grunnpris på kr 1.371,- I tillegg kommer pris pr m³ for slam på kr 1.157,- Her kan de suge opp mellom 1 og 6 m³ slam.

Dette kommer i tillegg til kommunale avgifter ovenfor.

Det ble fakturert i 2025 for tømning "grunnpris for tømning pr. anlegg 1344 og slamsugerbil, tømt volum pr. m³ 4535"

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Tv-parabol Allente.

Vannavgift: Kr 2 000

Vannavgift år: 2026

Andre utgifter: Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til eiendommen:

- Årlig bygningsforsikring: kr 6 948,- pr. år.

- Strøm, Kraftriket med norgespris: kr 2 000,- pr. mnd.

- Allente tv Canal digital kr 818,- pr. mnd.

- Granli Maskin d/a: kr 3 000,- pr. år (Brøyter og vedlikeholder veien)

- Vannavgift: ca. kr. 2 000,- pr. år.

- Bompasering: kr. 70,- pr. passering / Årskort kr. 2040,- (Det er mulig med to kort pr. hytte, kort nr. 2 vil ha

redusert pris).

Det er opp til kjøper å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede leverandører. Kostnadene kan variere.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 669 000 (2024)

Info om formuesverdi: Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Fritidseiendommen i Dalbøvegen 30 ligger i det attraktive og veletablerte hytteområdet Veståsen i Røn, Vestre Slidre kommune. Veståsen er kjent for sin flotte beliggenhet i Valdres, med vakker natur, gode solforhold og et rikt tilbud av helårs friluftaktiviteter.

Området byr på meget gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Det er et omfattende nett av turstier og skiløyper i umiddelbar nærhet, som gir enkel tilgang til fine naturopplevelser både sommer og vinter. Vinterstid kan man nyte flotte langrennsløyper rett i nærområdet, og for den alpint interesserte finnes det alpinanlegg i Valdres innen kort kjøreavstand.

Røn sentrum ligger en kort kjøretur unna og tilbyr dagligvarebutikk, bensinstasjon og øvrige lokale servicetilbud. Veståsen er et populært valg for hytteeiere som ønsker et rolig og familievennlig område, samtidig som man har enkel adkomst og nærhet til både servicetilbud og aktiviteter. Fagernes, med et bredere tilbud av butikker, kaféer og serveringssteder, nås innen komfortabel kjøreavstand.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av fjell og skog med god tilgjengelighet, og som gir et ideelt utgangspunkt for både avslappende helger og aktive

ferier – året rundt.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 2001.8 m²

Flott og lettstelt tomt med fine solforhold og koselige uteområder.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objekttype: Fritidseiendom

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for "fritidsbustad", datert 30.10.2017. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende

regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for "oppføring garasje", datert 26.08.2024. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er mottatt godkjente og byggemeldte tegninger fra kommunen på hytta.

- Innvendig bod med adkomst fra entré tegnet inn som vaskerom/teknisk.

Det er mottatt godkjente og byggemeldte tegninger fra kommunen på garasje med velvære rom.

- Tegninger viser at det er tegnet inn omkleddningsrom og sauna i velværedel av bygningen. Disse rommene er ikke oppført og rommet består av rom med boblebad og dusjsone.

Innhold

Entré

Hytta har et overbygd inngangsparti og det adkomst til sportsbod. Vel inne har man romslig entré med fliser over varme på gulv og liggende panel på vegg. Det er avsatt plass til oppbevaring under trapp. Det er downlights i himling.

Kjøkken

Pent og funksjonelt kjøkken i åpen løsning mot stuen. Innredningen er fra Ikea og har profilerte, grå fronter og laminert benkeplate. Bak koketopp og våtsone er det montert glassplate. Det er godt med oppbevaring i overskap og skuffer. Integrerte hvitevarer; koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/frys.

Stue

I stuen har man store vindusflater for rikelig med naturlig lysinnslipp og fint utsyn. Det er også utgang til solrik terrasse. Stuen byr på møbleringsfrihet med plass til både spisegruppe og sofaseksjon med tilhørende mediemøblement. Som oppvarming har man en herlig vedovn som varmer godt på kaldere dager. Hemsene er innredet med stue, og to rom (ikke måleverdig areal). Takhøyden er målt til 1,88m på midten.

Soverom

Hytta har to soverom av god størrelse i 1.etasje. Begge soverommene har plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Det er plass til oppbevaringsmøbel. Hytta har øvrig lagring i innvendig bod og bod med utvendig adkomst. Hemsene har to rom av god størrelse. Takhøyden er målt til 1,88m på midten, noe som gjør at det ikke er måleverdig areal.

Bad og wc

Pent og tidløst badrom med lyse fliser på vegg og grå fliser på gulv. Badet er innredet med helservant på vegghengt skapseksjon, klosett og dusjhjørne. Badet har gulvvarme og det er opplegg for vaskemaskin. Hytta har et praktisk wc-rom innredet med klosett og servantinnredning.

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 46 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 126 m²

TBA: 33 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og ALH. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 m² Bad, toalettrom, teknisk bod, entré, gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken

BRA-e: 4 m² Bod med utvendig adkomst

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m²

Garasje med velværerom

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 42 m² Garasjerom, velværerom, innredet med dusj og boblebad (boblebad trenger service)

Ikke målbare arealer

Hytta har gulvareal (GUA) på 121 m² hvorav hems/loftetasje har Gulvareal (GUA) 37 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst. Her er innvendige arealer med adkomst fra inne i boligen definert som BRA-i.

Arealer som har adkomst fra utenfor boligen eller fra fellesarealer, men som likevel tilhører denne enhet er definert som BRA-e. Bod med utvendig adkomst er medtatt som BRA-e grunnet utvendig adkomst fra hoveddel ellers er alle arealer innvendig i hytten medtatt som BRA-i.

Åpent areal gjelder terrasser ol., dette er definert som TBA.

Arealer som er definert som TBA i denne takst gjelder terrasse utenfor stue og overbygget inngang.

Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.

Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt. Der arealer har takhøyde under 1,9 m. regel er gulvflateareal medtatt under pkt. ALH. Dette er ikke tellende areal, men gulvflateareal. Dette gjelder hems i sin helhet som har takhøyde under 1,9 m. Takhøyde på hems er målt til 1,88 m på midten. Det er ikke ført inn romtype på hems grunnet at hems ikke har tellende areal.

Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligen og påviser eventuelle avvik. Det er viktig å merke seg at forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør gjennomgås nøye, ettersom disse indikerer avvik fra normal slitasje eller høy alder, og kan medføre behov for utbedring. Bygningsdeler vurdert med TGIU er ikke blitt undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler med TG2:

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt noe slitasje i overflater av utføringer observert.

Observert unøyaktig utførelse av listverk rundt enkelte vinduer.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt observert glippe mellom gulv og gulvlist grunnet unøyaktig avslutning.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt observert dør som subber mot karm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er observert montert plast på innsiden mot bod.

Dette betyr at det er damptett sjikt både i bod og på baderomsside med membran. Dette medfører at evt. fukt inne i vegg ikke tørker opp og øker risiko for muggvekst inne i vegg.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Observert rust på ventilator ved befaring. Ukjent hva årsak til dette er, men anbefales løpende overvåking.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Utvendig > Takteking

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tomteforhold > Terrengforhold

Innbo og løsøre: Selger opplyser at hytta selges møblert, med unntak av personlige eiendeler som bl.a. bilder og kjøkkenutstyr. Selger står fritt til å bestemme hva de ønsker å definere som personlig eiendeler.

Integrerte hvitevarer medfølger også: Koketopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin og Kombi kjøl-/frys.

Boblebadet i velværerommet er defekt. Denne vil ikke bli reparert før overtakelse.

Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tor Håkon Schjørlien

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Det opplyses at garasje og sparrow er bygd i tillegg.

Moderniseringer og påkostninger: - Oppført garasje med velværom

- Oljet utvendig kledning, 2023

- Drenert rundt garasje, 2023

Bebyggelsen

Hovedsakelig fritidsbebyggelse.

Byggemåte

Hytten er oppført i 2017.

Bygningen er oppført over 1 etasje + hems.

Ringmur av isolerte ringmurselementer. Støpt plate på mark i 1.etg.

Etasjeskiller av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår.

Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel.

Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med torv.

Takkonstruksjonen er oppbygget av sperrer i tre. Kneloft

og kryploft på midten er ikke vurdert grunnet manglende adkomst.

Skråtak innvendig i deler av bygningen.

Taket er tekket med torv.

Undertak er ikke vurdert da dette ikke er tilgjengelig for besiktigelse.

Dekkbord av tre montert. Undertak er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Dekkbord av tre montert. Taket var dekket med snø ved befarings og er derfor ikke vurdert på overflater.

Renner og nedløp av metall. Heldekkende beslag montert på pipe.

Yttervegger består av trebindingsverk.

Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket og det ikke er foretatt inngrep i konstruksjonen.

Utvendige fasader er kledd med trepanel.

Konstruksjonen er vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig ved befarings.

Konstruksjonen er lukket og isolering kan ikke vurderes.

Eksakt tilstand lar seg ikke vurdere uten inngrep i konstruksjoner.

Vinduer med isolerglass fra byggeår.

2 malte ytterdører der det er glassruter i ytterdør til entre.

Terrassedør med malte overflater og isolerglass.

Terrasse av tre oppført utenfor stue/kjøkken. Oppført på pkt fundamenter med trebjelkelag over.

Tregulv over bjelkelag og rekkverk av tre montert.

Overbygget inngang av tre.

Innvendig:

Gulv har overflater av laminar og fliser.

Vegger har overflater av trepanel.

Himlinger har overflater av trepanel.

Støpt plate på mark.

Forutsatt isolert og fuktsikret iht gjeldende krav for byggeår.

Isolering og fuktsikring mot grunn lar seg ikke vurdere og det forutsettes at dette er utført etter normal praksis for byggeår.

Stålppe fra byggeår som er sentrert i boligen.

Vedovn montert i stue.

Gjennomføringer er ikke tilgjengelig for vurdering, men

forutsatt utført iht gjeldende krav for oppføringsår.
Trapp av tre til hems.
Innvendige fyllingsdører med malte overflater.

Øvrig informasjon

Adresse

Dalbøvegen 30, 2960 RØN

Gnr. 61, bnr. 296, ideell andel 1/1
i Vestre Slidre kommune.

Selger

Liv Sletta og Johan Mattis Kværner

Sameie

Sameiets forsikringsselskap: Fremtind

Energimerke

Energikarakter: C

Energifarge: Lys grønn

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektriske panelovner
- Peisovn i stue
- Gulvvarme entré/gang, bad

Fritidsboligen har pipe, det vises både på tegninger av hytta og bilder som vi har i vårt system fra 2024 da det ble utført omtaksering av alle eiendommer i kommunen. Feier har foreløpig ikke vært på tilsyn eller feiing, derfor vises rapporten med 0 ildsted.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert

oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Øvrige tekniske installasjoner:

- Rør i rør vannrør med fordelerskap plassert på vaskerom.
- Stoppekran plassert i teknisk bod.
- Bygningen har naturlig ventilering, elektrisk avtrekksvifte på bad og wc.
- Bereder er plassert på teknisk bod.
- Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vegg i bod med utvendig adkomst.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva)gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvatle med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse, nåværende i kommuneplan 2022-2030.

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%20retningslinier.

PDF

Delarealer

Delareal 2 001 m2

Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Delareal 2 002 m2

BestemmelseOmrådenavn#1

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser,
utbyggingsvolum og funksjonskrav

I kommuneplanen er det vedlegg på side 30, lagt ved fargekart for godkjent fargevalg på hytta. Det kan se ut som Dalbøvegen 30 er beiset i annen farge en godkjent fargekart viser.

Kjøper tar over hytten slik den fremstår, og eventuelt krav om endring av farge blir kjøpers ansvar.

Tinglyste heftelser

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

3452/61/296:

25.08.2016 - Dokumentnr: 766651 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3452 Gnr:61 Bnr:22

01.01.2020 - Dokumentnr: 231043 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0543 Gnr:61 Bnr:296

15.04.2019 - Dokumentnr: 444297 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:61 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:61 Bnr:20

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:61 Bnr:22

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:61 Bnr:23

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:61 Bnr:24

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:61 Bnr:315

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:61 Bnr:320

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:61 Bnr:321

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:61 Bnr:322

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:61 Bnr:323

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:61 Bnr:324

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:61 Bnr:325

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eiendommen har rett til å benytte stikkvegen fra Veståsvegen og frem til sin eiendom.

Vedlikeholdsomkostninger fordeles på brukere av veien.

15.04.2019 - Dokumentnr: 444297 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:61 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:61 Bnr:20

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:61 Bnr:22

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:61 Bnr:23

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:61 Bnr:24

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:61 Bnr:315

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:61 Bnr:320

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:61 Bnr:321

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:61 Bnr:322

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:61 Bnr:323

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:61 Bnr:324

Rettighet hefter i: Knr:3452 Gnr:61 Bnr:325

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eiendommen har rett til å knytte seg til felles, privat vannforsyning. Fremtidige vedlikeholdsutgifter på vannforsyningen fordele på de som er tilknyttet. Selger opplyser at de er tilknyttet brønn med flere hytter. Og det er grunneier som fraskilte tomtene, Knut Berge, som er ansvarlig for vannet.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til privat vei.

Eiendommen har privat septikanlegg og er tilknyttet privat vannforsyning.

Utleie

Adgang til utleie: Fritidsbolig som fritt kan leies ut.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Dersom selger ikke har gitt informasjon om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se <https://dsa.no/radon>.

Konsesjon

Vestre Slidre kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Hytten vaskes ikke ytterligere enn hva som oppleves på visning før overtakelse.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke

som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige

bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha mislighold sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 63 750,00
Tilrettelegging: kr 13.900
Visninger/overtagelser: kr 6.000 pr. stk.
Markedspakke: kr 20.000
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9.900
Eiendomsregisteret og e-signeringer 1.800

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 14 647,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 129 997,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Per Erik Haugen
Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner
Per@emera.no
Tlf: 464 22 141

Ansvarlig megler

Per Erik Haugen
Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner
Per@emera.no
Tlf: 464 22 141

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS
Organisasjonsnummer 936357660
Trondheimsvegen - Kløfta 59, 2040 KLØFTA
Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

10.02.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

DALBØVEGEN 30

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260023	
Selger 1 navn	
Liv Sletta	
Gateadresse	
Dalbøvegen 30	
Poststed	Postnr
RØN	2960
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Morten Kværner
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	fremtind
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

Initialer selger: LS

1

Document reference: 04260023

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: LS

2

Document reference: 04260023

- 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: 04260023

Tilleggskommentar

Garasje og sparom er bygd i tillegg tror det var i 2020

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liv Sletta	3f7ce70f64206981cd7ff6 ca2c042ca7ad9e5ae2	23.01.2026 17:05:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260023

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

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Dalbøvegen 30, 2960 RØN
 VESTRE SLIDRE kommune
 # gnr. 61, bnr. 296

Markedsverdi

4 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 30.01.2026

Oppdragsnr.: 20279-1919

Referansenummer: PZ1690

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Håkon Schjørlien



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

Norsk takst

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



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

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

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

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.

Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.

Takstingeniør Tor Håkon Schjørlien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

Takstingeniør Egil Sjørengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.

Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst, Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig

Tor Håkon Schjørlien

Uavhengig Takstingeniør

tor@lietakst.no

470 43 802



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET OG GENERELT OM EIENDOMMEN:

Fritidseiendom beliggende på veståsen nær Vaset i Vestre Slidre Kommune.

Eiendommen ligger i ett område med tett hyttebebyggelse og det er fantastisk utsikt fra denne eiendommen.

Det er fine turmuligheter i området sommer og vinter med oppkjørte skiløyper og merkede turstier. Hemsedal alpinsenter ligger ca 53 km fra eiendommen og ca 10 km til Vaset Skiheiser der det er alpinsenter.

Hytten inneholder blant annet 2 soverom + (sovehems med to rom der det er plassert senger) og flislagt bad. Funksjonelt kjøkken med plass for spisemøbler og åpen løsning til stue.

Parkering i garasje og biloppstillingsplass på eiendommen.

STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:

Hytten har en gjennomgående høy standard fra byggeår og fremsto i generelt god stand ved befaring.

Enkelte punkter i rapporten er vurdert opp mot dagens krav og kan derfor ha et avvik der det ikke nødvendigvis er behov for umiddelbare tiltak.

Se rapportens enkelte punkter for ytterligere beskrivelse og detaljer.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE:

Hytten er oppført i 2017.

Bygningen er oppført over 1 etasje + hems.

Ringmur av isolerte ringmurselementer. Støpt plate på mark i 1. Etg.

Etasjeskiller av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår.

Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel.

Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med torv.

OPPVARMING: Hytten varmes opp med ved og strøm.

ADKOMSTVEG:

Felles privat adkomstveg. Årlige kostnader med adkomstveg må påregnes.

Opplyst at det er fast årlig avgift til brøyting og vedlikehold av felles privat veg til eiendommen.

VANN:

Privat vann fra brønn som er felles for flere hytter iht opplyst. Totalt 3 eller 4 eiendommer tilkoblet denne brønnen iht opplyst av eier. Det betales ca kr 2000,- årlig for vannavgift iht opplyst av eier.

Vann fra private drikkevannskilder må på generelt grunnlag påregnes løpende vedlikehold og ettersyn.

Anbefales på generelt grunnlag at det sendes inn vannprøve for å kontrollere kvalitet på drikkevann.

AVLØP:

Eiendommen har privat avløp via septiktank, med overløp til spredegrøft.

Det er ikke opplyst om feil med avløpsanlegg, men private avløpsanlegg vil kreve vedlikehold og ved økt eller endret bruk kan det være behov for oppgradering. Anleggets alder tilsier at oppgradering må påregnes som nært forestående.

TOMT:

Areal av tomt er iht kommunens webkart. Noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må påregnes.

Tomten ligger på ca 1038 moh. og har nordøstvendt beliggenhet. Tomten er tilnærmet flat/slakt skrånet på overflater.

Ved befaring var tomtens snødekt og overflater er derfor ikke vurdert. Anbefales ytterligere besiktigelse når eiendommen er snøfri.

Biloppstillingsplass på eiendommen.

ÅRLIGE KOSTNADER:

Kommunale kostnader iht kommunens gjeldende satser. Fast årlig avgift for privat felles vann fra brønn og fast årlig avgift for vedlikehold, brøyting og strøing av felles privat veg til eiendommen må påregnes.

Fritidsbolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen er oppbygget av sperrer i tre. Kneloft og kryploft på midten er ikke vurdert grunnet manglende adkomst.

Skråtak innvendig i deler av bygningen.

Taket er tekket med torv.

Undertak er ikke vurdert da dette ikke er tilgjengelig for besiktigelse.

Dekkbord av tre montert. Undertak er ikke vurdert da

konstruksjonen er lukket. Dekkbord av tre montert. Taket var dekket med snø ved befaring og er derfor ikke vurdert på overflater.

Renner og nedløp av metall. Heldekkende beslag montert på pipe.

Yttervegger består av trebindingsverk.

Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket og det ikke er foretatt inngrep i konstruksjonen.

Utvendige fasader er kledd med trepanel.

Konstruksjonen er vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig ved befaring.

Konstruksjonen er lukket og isolering kan ikke vurderes.

Eksakt tilstand lar seg ikke vurdere uten inngrep i konstruksjoner.

Vinduer med isolerglass fra byggeår.

2 malte ytterdører der det er glassruter i ytterdør til entre.

Terrassedør med malte overflater og isolerglass.

Terrasse av tre oppført utenfor stue/kjøkken. Oppført på pkt fundamenter med trebjelkelag over.

Tregulv over bjelkelag og rekkverk av tre montert.

Overbygget inngang av tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av laminar og fliser.

Vegger har overflater av trepanel.

Himlinger har overflater av trepanel.

Støpt plate på mark.

Beskrivelse av eiendommen

Forutsatt isolert og fuksikret iht gjeldende krav for byggeår.
Isolering og fuksikring mot grunn lar seg ikke vurdere og det forutsettes at dette er utført etter normal praksis for byggeår.
Stålppe fra byggeår som er sentrert i boligen.

Vedovn montert i stue.

Gjennomføringer er ikke tilgjengelig for vurdering, men forutsatt utført iht gjeldende krav for oppføringsår.

Trapp av tre til hems

Innvendige fyllingsdører med malte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er fra byggeår.

Overflater på gulv av fliser.

Vegger har overflater av fliser.

Badet er innredet med servant med skap, WC, opplegg for vaskemaskin og dusjsone med glassdører.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte.

Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Innredningen har under og overskap med profilerte fronter.

Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.

Oppvaskemaskin, stekeovn og kjøleskap montert på kjøkken.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med overflater av laminat på gulv og panel på vegger.

WC og servant med skap i rommet.

Elektrisk avtrekksvifte montert i rommet.

Panelovn montert på vegg for oppvarming av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør vannrør med fordelerskap plassert på vaskerom.

Rørskap besikket innvendig og drenering til gulv med sluk påvist.

Stoppekran plassert i teknisk bod.

Synlige avløpsrør innvendig består av: Plast.

Bygningen har naturlig ventilering. Ingen indikasjoner på at ventilering av bygget ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk av bygningen ut fra det som synes ved befaring. Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk.

Bereder er plassert på teknisk bod.

Hyttes el. anlegg er fra byggeår.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vegg i bod med utvendig adkomst.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering er fra byggeår. Ved befaring var det snødekte flater utvendig som begrenset mulighet for vurdering av dreneringsforhold utvendig. Ingen opplysninger om sviktende drenering og TG er derfor satt på bakgrunn av alder.

Ringmur av isolerte ringmurselementer.

Ved befaring var det snødekte overflater utvendig og fallforhold mot grunnmur er derfor ikke vurdert.

Vannrør av plast fra byggeår.

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vann er tilkoblet privat brønn som er felles med 2 eller 3 andre naboer i området iht opplyst. Eier opplyser at det betales årlig avgift for vann til eiendommen som er på ca kr 2000,-.

Avløp er tilkoblet privat avløpsanlegg med spredegrøfter på eiendommen.

Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.

Septiktank av glassfiber på eiendommen med overløp til grøft.

Det er ikke opplyst om nedsatt funksjon på avløpsanlegget, men ut fra alder må det ved økt eller endret bruk påregnes oppgradering/vedlikehold av anlegget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Under dette punktet vurderes det høyde på rekkverk i trapper, veranda, balkonger, terrasser samt vurdering av radonforhold, brannteknisk og elektrisk anlegg om det er behov for ytterligere undersøkelser av dette.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	126 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	84 m ²
Totalpris	4 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Teknisk bod er tegnet inn som vaskerom/teknisk.

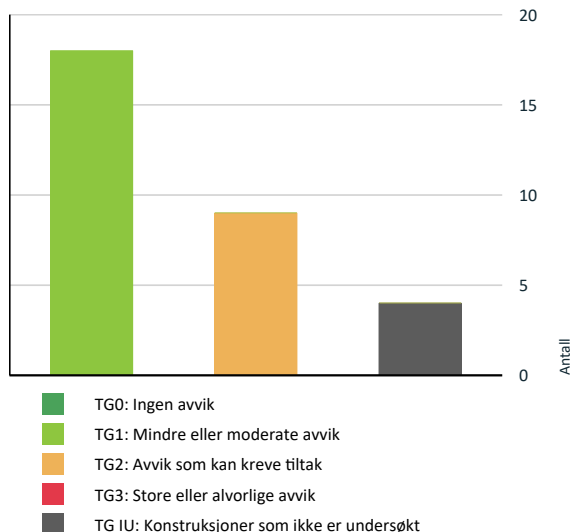
Garasje med velværom

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

Tegninger viser at det er tegnet inn omkleddningsrom og sauna i velværedel av bygningen. Disse rommene er ikke oppført og rommet består av rom med boblebad og dusjsone.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaring var det snø på eiendommen som begrenset kontrollmulighet av overflater. Det er kun punkter som er gitt TG 3 som er kostnadsestimert. Punkter som er gitt TG 2 kan likevel måtte påregnes kostnader som nært forestående. Tilleggsbygninger er ikke omfattet av avhendingsloven og disse bygninger er derfor kun generelt beskrevet og ikke gitt tilstandsgrad pr. bygningsdel slik som hovedbygning. Bilder som er satt inn i rapporten er kun for å vise enkelte skader. Dette betyr ikke nødvendigvis at bilde av skadet bygningsdel er eneste skade på nevnt bygningsdel. Dette er kun for å vise noen av skader og vedlikeholdsbehov som er observert ved befaring. Undertegnede er ikke fagmann på elektriske anlegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring. For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med El-Takstmann. Undertegnede er ikke fagmann på VVS/rørpropplegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring. For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med fagkyndig. Kontroll av planhetsavvik på gulv er ikke utført i alle rom. Det er kun 2 rom som er vurdert og det kan derfor forekomme skjevheter utover det som er kommentert i takst da det ikke er flyttet på møbler eller annet inventar for å måle skjevheter i alle rom.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >
Helse, miljø og sikkerhet

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#)
dagens forskriftskrav.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige
trappeløpet.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

2017

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Kommentar

Opplyst byggeår av eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med torv.

Undertak er ikke vurdert da dette ikke er tilgjengelig for besiktigelse grunnet at konstruksjonen er lukket. Dekkbord av tre montert. Undertak er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Dekkbord av tre montert. Taket var dekket med snø ved befaring og er derfor ikke vurdert på overflater.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TGIU satt grunnet snø.



Snødekt taktekking



Snødekt taktekking

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall. Heldekkende beslag montert på pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG satt ut fra nevnte punkter.



Takvann ført ut på terreng like utenfor grunnmur

Veggkonstruksjon

Yttervegger består av trebindingsverk.

Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket og det ikke er foretatt inngrep i konstruksjonen.

Utvendige fasader er kledd med trepanel.

Konstruksjonen er vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig ved befarings.

Opplyst av eier at det er ekstra isolert for lyddemping mellom soverom og stue.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppbygget av sperrer i tre. Kneloft og kryploft på midten er ikke vurdert grunnet manglende adgang.

Skråtak innvendig i deler av bygningen.

Konstruksjonen er lukket og isolering kan ikke vurderes.

Eksakt tilstand lar seg ikke vurdere uten inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TGIU satt på bakgrunn av at konstruksjonen er lukket.

Vinduer

Vinduer med isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt noe slitasje i overflater av utføringer observert.

Observert unøyaktig utførelse av listverk rundt enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokalt behov for vedlikehold av overflater samt justering av lister.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Slitasje i utforinger



Slitasje i utforinger



Unøyaktig utførelse av lister rundt vindu på bad

TG 1 Dører

2 malte ytterdører der det er glassruter i ytterdør til entre. Terrassedør med malte overflater og isolerglass.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av tre oppført utenfor stue/kjøkken. Oppført på pkt fundamenter med trebjelkelag over. Tregulv over bjelkelag og rekkverk av tre montert. Overbygget inngang av tre.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TGIU satt ut fra at overflater var snødekte ved befarings.



Snødekt terrasse

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av laminar og fliser.
Vegger har overflater av trepanel.
Himlinger har overflater av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt observert glippe mellom gulv og gulvlist grunnet unøyaktig avslutning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.
TG satt ut fra nevnte punkter.



Glippe mellom gulv og gulvlist



Unøyaktig avslutning mellom gulv og dør/list

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller av tre mellom 1. Etg og hems.
Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark.

Forutsatt isolert og fuktsikret iht gjeldende krav for byggeår.

Isolering og fuktsikring mot grunn lar seg ikke vurdere og det forutsettes at dette er utført etter normal praksis for byggeår.

TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipes fra byggeår som er sentrert i hytten.

Vedovn montert i stue.

Gjennomføringer er ikke tilgjengelig for vurdering, men forutsatt utført iht gjeldende krav for oppføringsår.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp av tre til hems

Tilstandsrapport

Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt observert dør som subber mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av dør/dører som går mot karm må påregnes.
TG satt ut fra nevnte punkter.



Noe slitasje på dør/karm og dør som subber noe mot karm ved åpning/lukking

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår.

Overflater på gulv av fliser.

Vegger har overflater av fliser.

Badet er innredet med servant med skap, WC, opplegg for vaskemaskin og dusjsone med glassdører.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte.

Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av fliser. Himling i rommet er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

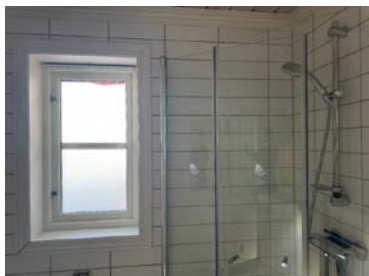
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dusjdør på kabinett avgrenser dusjsone mot vindu og det vil vanligvis ikke være stor risiko for fuktskade, men vindu er plassert i våtsone da våtsone pr. definisjon er 1 m til siden for dusjdører i våtrom. Dette kan i ytterste konsekvens medføre kapilærvandring bak fliser som igjen over tid kan medføre fuktskader. TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Vindu plassert i våtsone

1. ETASJE > BAD

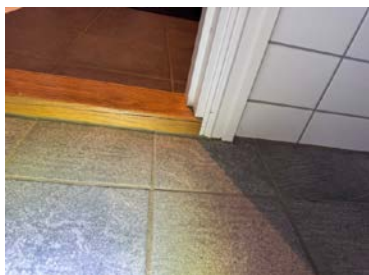
Overflater Gulv

Gulv har overflater av fliser.

Fallforhold er målt med laser.

Overflater i rommet er vurdert ut fra det som var synlig ved befarings.

Forutsetning for tilstandsgrad at det er membranoppkant ved terskel som ligger minst 1,5 cm over ferdig flis.



Oppkant ved terskel der det forutsettes at membran er ført opp over ferdig flis mot terskel ut fra at ferdigattest er fremlagt. Om mulig anbefales det fremskaffet billedokumentasjon på avslutning av membran mot terskel.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dette forutsettes at membran er lagt tilfredsstillende bak fliser og iht dagens krav. Synlig membran under klemring i sluk som bekrefter bruk av membran. Anbefales likevel innskaffet billedokumentasjon og sjekklister for utførelse av membranarbeider i rommet. Plastsluk er plassert i dusjsone og er vurdert ved at slukrist er fjernet.

Tilstandsrapport



Bilde av sluk i dusjsone

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjsone med glassdører, Servant med skap, WC montert på gulv og opplegg for vaskemaskin,

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull. TG satt på bakgrunn av det som var synlig via 73 mm hull boret fra tilstøtende rom ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er observert montert plast på innsiden mot bod. Dette betyr at det er damptett sjikt både i bod og på baderomsside med membran. Dette medfører at evt. fukt inne i vegg ikke tørker opp og øker risiko for muggvekst inne i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Ingen indikasjoner på fukt eller muggvekst der det ble boret hull ved befaring, men det anbefales løpende overvåking av dette området da dette er en feilkonstruksjon.

TG satt ut fra nevnte punkte.

Tilstandsrapport



Plast inne i vegg mot bod



Lokk montert etter hulltaking



Måleresultat ved hulltaking

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Innredningen har under og overskap med profilerte fronter.
Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.
Oppvaskemaskin, stekeovn og kjøleskap montert på kjøkken.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Observert rust på ventilator ved befaring. Ukjent hva årsak til dette er, men anbefales løpende overvåking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring anbefales.
TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Rust på ventilator

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med overflater av laminat på gulv og panel på vegger.
WC og servant med skap i rommet.
Elektrisk avtrekksvifte montert i rommet.
Panelovn montert på vegg for oppvarming av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør vannrør med fordelerskap plassert på vaskerom.
Rørskap besikket innvendig og drenering til gulv med sluk påvist.
Stoppekran plassert i teknisk bod.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Stoppekran montert på teknisk bod



Vannskap montert på teknisk bod

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør innvendig består av: Plast.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilering. Ingen indikasjoner på at ventilering av bygget ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk av bygningen ut fra det som synes ved befaring. Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk.

1 TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert på teknisk bod.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Tilstanden 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.

Hyttens el. anlegg er fra byggeår.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vegg i bod med utvendig adkomst.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring foreligger i boligmappe.no

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid en grundig gjennomgang av el. anlegget i boliger ved salg. Dette må utføres av el.takstmann eller godkjent el. kontrollør. Dette for å avdekke evt feil som må påregnes utbedret. Undertegnede har kun visuelt besiktiget el. anlegg der overflater er synlige ved befarings og det er ikke foretatt målinger.



Sikringer i sikringsskap



Kursoversikt til sikringsskap

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering er fra byggeår. Ved befarings var det snødekte flater utvendig som begrenset mulighet for vurdering av dreneringsforhold utvendig. Ingen opplysninger om sviktende drenering og TG er derfor satt på bakgrunn av alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av isolerte ringmurselementer.

TG IJU Terrengforhold

Ved befarings var det snødekte overflater utvendig og fallforhold mot grunnmur er derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Terreng skal ha skrånende fall ut fra grunnmur og da med anbefalt fall på min 3 cm pr m og 3 m ut fra konstruksjoner hvor overflatevann ledes bort fra grunnmur. Der det er mulig å etablere kraftigere fall, så anbefales dette.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør av plast fra byggeår.

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vann er tilkoblet privat brønn som er felles med 2 eller 3 andre naboer i området iht opplyst. Eier opplyser at det betales årlig avgift for vann til eiendommen som er på ca kr 2000,-.

Tilstandsrapport

Avløp er tilkoblet privat avløpsanlegg med spredegrøfter på eiendommen.

Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.

TG 1 Septiktank

Septiktank av glassfiber på eiendommen med overløp til grøft.

Det er ikke opplyst om nedsatt funksjon på avløpsanlegget, men ut fra alder må det ved økt eller endret bruk påregnes oppgradering/vedlikehold av anlegget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Under dette punktet vurderes det høyde på rekkverk i trapper, veranda, balkonger, terrasser samt vurdering av radonforhold, brannteknisk og elektrisk anlegg om det er behov for ytterligere undersøkelser av dette.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje med velværerom

**Anvendelse**

Garasje og rom med boblebad og dusj

Byggeår

2020

Kommentar

Opplyst byggeår av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremsto som jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med velværom som er oppført i 2020 iht opplyst av eier. Ferdigattest fra 2024 samt at det er opplyst at mye av arbeider med denne bygningen er utført som egeninnsats av eier med hjelp av håndverker.

Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Betonggulv synlig i garasjerom og laminatgulv i velværom. Dusjsone har fliser på gulv der det er lokalt fall mot sluk i dusjsone.

Grunnmur av leca ut fra det som synes inne i garasjerom. Mur med terreng på utsiden har sprekk grunnet jordtrykk fra utsiden. Noe fuktskjolder i overflater av grunnmur indikerer noe sviktende drenering og fuktsikring.

Bygningen har vegger av bindingsverk i tre med utvendig trepanel. Det er delvis montert XPS isolasjon på innsiden av vegger i garasje. Denne typen isolasjon skal ved bruk inne i boliger være innkapslet i ubrennbart materiale og må derfor fjernes eller innkapsles i ubrennbart materiale.

Adkomstdør med malte overflater til velværom og garasje. Dør har ikke beslag under og det er synlig byggeskum utvendig. Leddport til garasjerom med elektrisk portåpner.

Dobbel terrassedør ut fra velværom der arbeider ikke er fullført. Vindu med isolerglass montert i velværom.

Vegger i velværom er kledd med baderomsplater som er montert helt ned til gulv med gulvlister. Dette medfører at plater ikke er montert fagmessig hvis det er beregnet at disse skal være vanntette i overgang mellom gulv og vegg. Lokalt observert ujevnheter på baderomsplater samt at det er montert skruer gjennom plater i dusjsone som medfører at det må påregnes utettheter i plater. Baderomsplater er ikke fagmessig montert i dusjsone og det er lagt fliser utenpå plater nederst som tyder på at evt. overgang mellom membran på gulv i dusjsone og baderomsplater ikke er fagmessig utført.

Himling i velværom er kledd med malte/folierte plater.

Det er montert elektrisk avtrekksvifte fra rom med boblebad, men ingen avtrekksvifte i nærheten av dusjsone.

Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med torv. Takrenner og nedløp av metall montert.

El. opplegg med sikringsskap montert på vegg i garasjerom.

NB!!

Det gjøres oppmerksom på at del med dusj ikke er bygget slik at det tilfredsstiller dagens krav til våtrom og noe arbeider fremstå uagmessig med baderomsplater og overgang til fliser. Det er bla. glipper i skjøter på baderomsplater, skruer skrudd rett gjennom plater og ikke montert hjørnelister eller sokkellister på baderomsplater. Dette medfører økt risiko for lekkasje over tid. Ved befaring var det snø som begrenset kontrollmuligheter av alle overflater utvendig. Ytterligere undersøkelser anbefales på generelt grunnlag når eiendommen er snøfri.

Bygningen er ikke gitt tilstandsgrad og kun generelt beskrevet da det ikke er arealer som er betegnet som BRA-i.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

84 m²/80 m²

Fritidsbolig: Bad, Toalettrom, 2 Bod, Entré, Gang, 2 Soverom, Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje med velværom

Bruksareal andre bygg: 42 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 250 000

Konklusjon markedsverdi

4 250 000

Markedsvurdering

Fritidseiendom beliggende på veståsen nær Vaset i Vestre Slidre Kommune.

Eiendommen ligger i ett område med tett hyttebebyggelse og det er fantastisk utsikt fra denne eiendommen.

Det er fine turmuligheter i området sommer og vinter med oppkjørte skiløyper og merkede turstier.

Hytten inneholder blant annet 2 soverom + (sovehems med to rom der det er plassert senger), flislagt bad og vaskerom. Funksjonelt kjøkken med plass for spisemøbler og åpen løsning til stue.

Hytten har en gjennomgående høy standard fra byggeår og fremsto i generelt god stand ved befaring.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Verdien er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet, samt med erfaring i dagens marked.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 240 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 750 000

Garasje med velværom

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje med velværom	Kr.	550 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 300 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	950 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	950 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Tomteverdi er en vurdert verdi for attraktivitet, beliggenhet og opparbeidelse av denne eiendommen.

Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning osv.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 250 000
--	------------	------------------

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

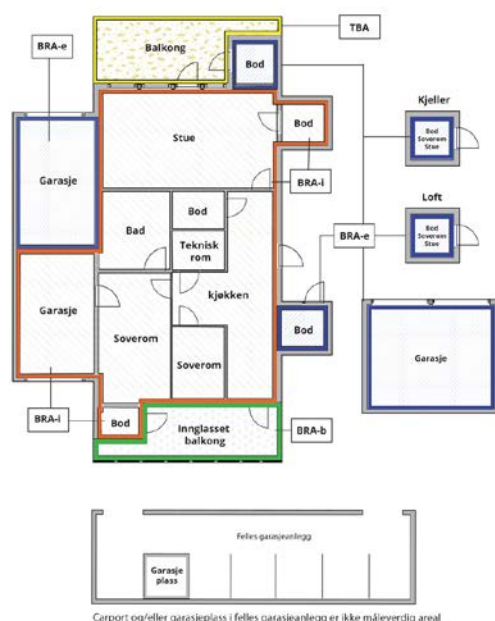
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hems						37	37
1. Etasje	80	4		84	33		84
SUM	80	4			33	37	121
SUM BRA	84						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems			
1. Etasje	Bad, toalettrom, teknisk bod, entré, gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken	Bod med utvendig adkomst	

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst. Her er innvendige arealer med adkomst fra inne i boligen definert som BRA-i. Arealer som har adkomst fra utenfor boligen eller fra fellesarealer, men som likevel tilhører denne enhet er definert som BRA-e. Bod med utvendig adkomst er medtatt som BRA-e grunnet utvendig adkomst fra hoveddel eller alle arealer innvendig i hytten medtatt som BRA-i. Åpent areal gjelder terrasser ol., dette er definert som TBA. Arealer som er definert som TBA i denne takst gjelder terrasse utenfor stue og overbygget inngang. Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring. Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt. Der arealer har takhøyde under 1,9 m. regel er gulvflateareal medtatt under pkt. ALH. Dette er ikke tellende areal, men gulvflateareal. Dette gjelder hems i sin helhet som har takhøyde under 1,9 m. Takhøyde på hems er målt til 1,88 m på midten. Det er ikke ført inn romtype på hems grunnet at hems ikke har tellende areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Teknisk bod er tegnet inn som vaskerom/teknisk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje med velværerom

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Plan		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan		Garasjerom, velværerom innredet med dusj og boblebad	

Kommentar

Alle arealer i garasje er medtatt som BRA-e grunnet at det er utvendig adkomst fra hoveddel til rommene samt at rom ikke har alle bruksfunksjoner selv om det er innlagt vann i ett rom og innredet med dusj.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger viser at det er tegnet inn omkleddningsrom og sauna i velværedel av bygningen. Disse rommene er ikke oppført og rommet består av rom med boblebad og dusjsone.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	75	9
Garasje med velværerom	19	23

Kommentar

Fritidsbolig

Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale og evt godkjenning fra bygningsmyndigheter.

Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA). Det er bruken av rommene ved befaring som definerer om rommene medtas som P-rom eller S-rom. Dette uavhengig av hva rommene er godkjent som. Boder er medtatt som S-rom ellers er alle arealer medtatt som P-rom grunnet bruk ved befaring.

Garasje med velværerom

Innredet rom med boblebad er medtatt som P-rom grunnet innredet bruk ved befaring. Ellers er garasje medtatt som S-rom da dette ikke er rom for varig opphold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Tor Håkon Schjørlien alene ved befaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3452 VESTRE SLIDRE	61	296		0	2001.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dalbøvegen 30

Hjemmelshaver

Arne-Morten Kværner's bo og Liv Sletta

Kommentar

Tomteareal som er opplyst er innhentet fra kommunens webkart og er beregnet areal. Noe avvik mellom opplyst areal og faktisk areal må derfor påregnes.

Eiendomsopplysninger

Regulering

Kommuneplanens arealdel er gjeldende for eiendommen iht kommunens webkart. Se vedlegg i salgsoppgave for ytterligere informasjon og detaljer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Informasjon gitt av eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ingen kommentar	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.10.2017		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest garasje	26.08.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	Tilstandsrapport er godkjent av eier/oppdragsgiver pr. mail etter gjennomlesning av rapportutkast.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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. 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 TG1U:** 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktnnhold 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 slitasjegrade:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/P21690>

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

Andre bilder



Garasje/velværerom: Sprekk i grunnmur



Garasje/velværerom: XPS isolasjon på innsiden av vegger i garasje



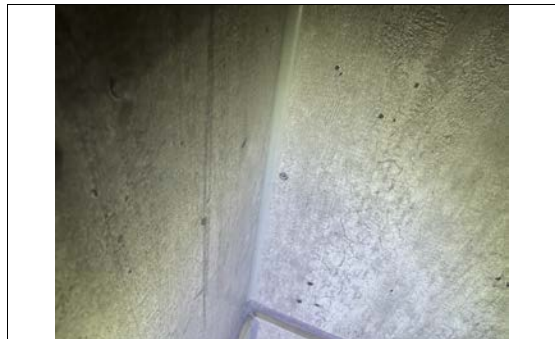
Garasje/velværerom: Uferdige arbeider rundt terrassedør i velværerom



Garasje/velværerom: Boblebad inne i garasje der pumpe skal skiftes ut før salg iht opplyst av eier



Garasje/velværerom: Ujevnheter i overflater av baderomsplater på velværerom



Garasje/velværerom: Skruer skrudd gjennom plate i dusjsone - Dette medfører at det må påregnes utetthet i plate.



Garasje/velværerom: Ufagmessig overgang mellom baderomsplate og fliser



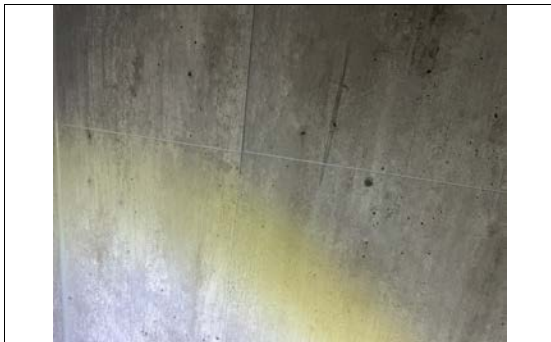
Garasje/velværerom: Glippe mellom baderomsplater



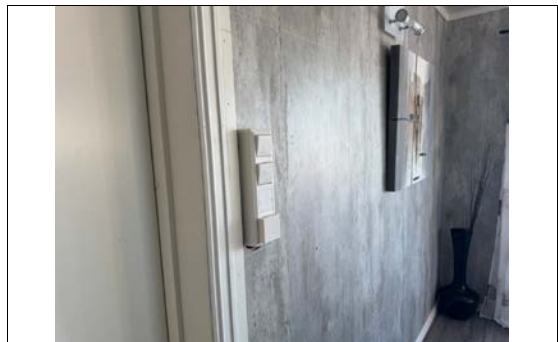
Garasje/velværerom: Ikke montert beslag under dør og ikke skjært bort overskudd av byggeskum rundt dør



Garasje/velværerom: Overgang mellom gulv og baderomsplater i velværerom.



Garasje/velværerom: Unøyaktig utført overgang mellom plater



Garasje/velværerom: Unøyaktig utskjæring for elektrikerboks



Adresse

Dalbøvegen 30, 2960 RØN

Dato for energimerking

28.01.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-251870

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300579383

Gårdsnummer

61

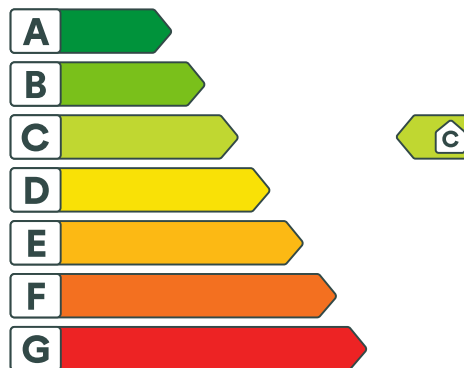
Bruksnummer

296

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2017

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

84,0 m²

Oppvarmet bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

165,51 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

205,67 kWh/m²

Totalt levert pr. år

17 335 kWh



Dalbøvegen 30, 2960 RØN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Dalbøvegen 30, 2960 RØN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Reduserer innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Dalbøvegen 30

Høyde over havet

1039 m



Offentlig transport

Fagernes skystasjon Totalt 20 ulike linjer	32 min 26.9 km
Haugrud Linje 308	13 min 7.4 km
Skarsbakken Linje 308	14 min 8.5 km

Avstand til byer

Fagernes	31 min
Gjøvik	1 t 54 min
Hamar	2 t 25 min
Oslo	3 t 4 min

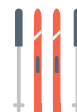
Ladepunkt for el-bil

Kople Joker Vaset	16 min
Vasetgrenda	17 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 128 m
- 114 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Vaset skiheiser
- Kjøretid: 17 min
- Skitrek i anlegget: 3



Aktiviteter

Lomen Stavkyrkje	29 min
Valdres Folkemuseum	30 min
Fagernes kulturhus	32 min
Høre Stavkyrkje	33 min

Sport

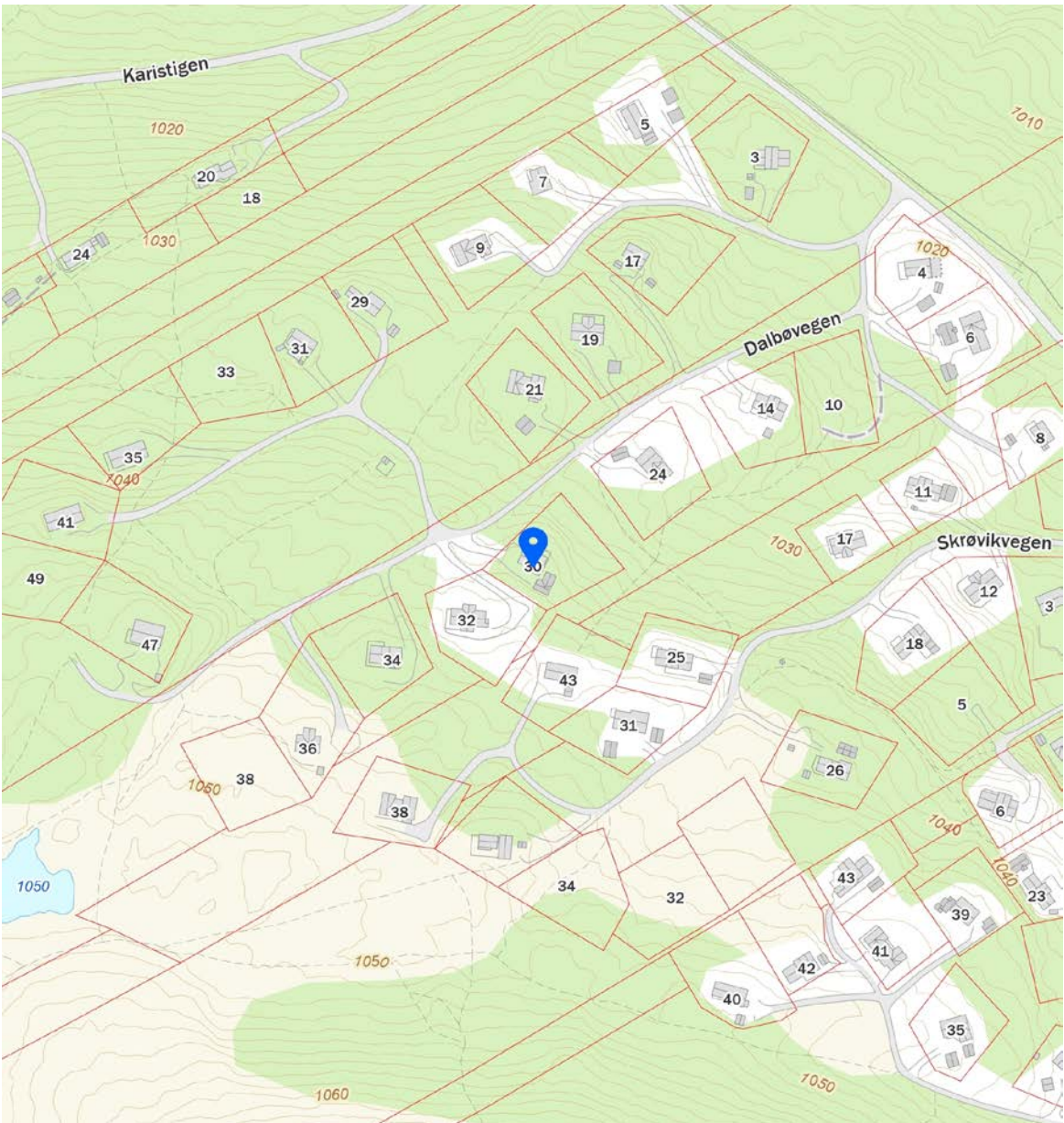
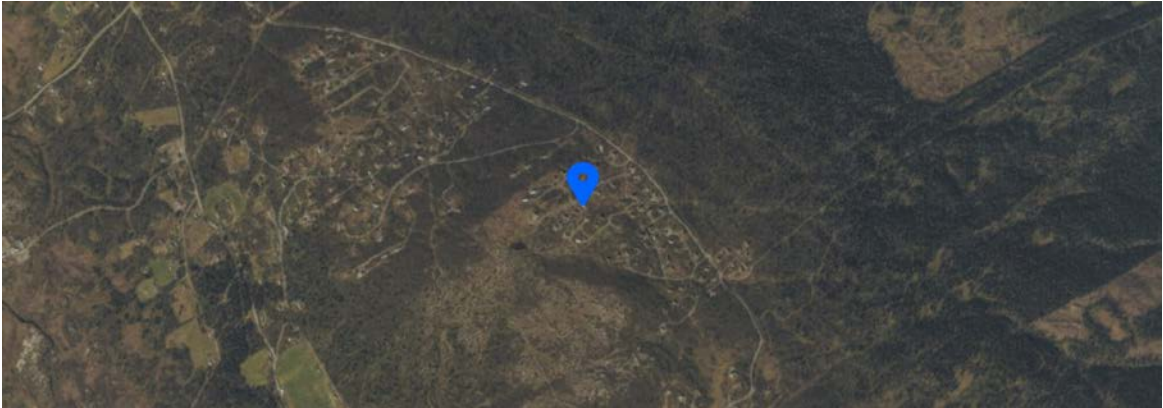
Brennabu leirskule ballplass Ballspill	17 min 9.9 km
Røn samfunnshus Garderobe for R... Ballspill, fotball, friidrett	19 min 13.3 km
Valdres Treningssenter	32 min

Dagligvare

Joker Vaset PostNord, søndagsåpent	15 min 8.8 km
Kiwi Røn Post i butikk	18 min 12.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Kommune  VESTRE SLIDRE KOMMUNE		FERDIGATTEST JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) §21-10		
Tiltakshaver (navn, adresse) Arne Morten Kværner og Liv Sletta Bergerveien 7 2000 Lillestrøm		Ansvarlig søker (navn, adresse) Sigvartsen DESIGN AS Kragerudveien 140 2013 Skjetten		
Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse Dalbøvegen 30, 2960 Røn	Gnr. 61	Bnr. 296	Festenr.	Seksjonsnr.
Spesifikasjon				
Tiltakets/byggets navn Fritidsbustad				
Vedtak fattet av Etatsjef LNT		Byggeløyve Ferdigattest	Vedtak dato 19.09.2016 30.10.2017	Saksnr. 360/16 335/17
Dato sluttkontroll 13.10.2017	Kontrollansvarlig Ans. søker			
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatsen fastsetter (jf. pbl § 20). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Pbl § 20).				
Merknader				
UNDERSKRIFT				
Sted Slidre	Dato 30.10.2017	Stempel/underskrift Jon Haugen Byggesaksbehandlar Dokumentet er elektronisk godkjent og sendt inn utan underskrift.		
KOPI SENDT TIL ORIENTERING				
Formannskapet				

Ansvarlig søker er ansvarlig for å sende kopi av ferdigattesten til ansvarlege foretak. Jf. SAK 12-2.

Kommune  VESTRE SLIDRE KOMMUNE	Ferdigattest Jf. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) §21-10
---	---

Tiltakshaver (navn, adresse) Morten Kværner	Ansvarlig søker (navn, adresse)
---	---------------------------------

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse Dalbøvegen 30	Gnr. 61	Bnr. 296	Festenr.	Seksjonsnr.
---	-------------------	--------------------	----------	-------------

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets navn Delegert vedtak. Gbnr. 61/296 - Oppføring av garasje. Ferdigattest.			
Vedtak fattet av Tenesteleiar PTMS		Vedtak dato 16.01.2020 26.08.2024	Saker Saksnr. 028/20 212/24
Dato sluttkontroll 07.08.2024	Kontrollansvarlig Ans. søker		

Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 20). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Pbl § 20).

- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader og vilkår i tillatelsen.

UNDERSKRIFT

Sted Slidre	Dato 26.08.2024	Stempel/underskrift Gunnar Kværne Amundsen - Byggesaksbehandlar Dokumentet er elektronisk godkjent og sendt utan underskrift.
-----------------------	---------------------------	--

KOPI SENDT TIL ORIENTERING

Formannskapet		
---------------	--	--

Ansvarlig søker er ansvarlig for å sende kopi av ferdigattesten til ansvarlege foretak. Jf. SAK 12-2.

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	Tomt nr.1	Beregnet areal	2001.8
Etablert dato	25.08.2016	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	61/296
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	04.08.2016 24.08.2016	16/420	Tinglyst 30.08.2016	61/22 (-2001,8), 61/296 (2001,8) 61/272

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6767190.71	497043.22	0	Ja	2001.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SLETTA LIV F060260*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bekkedroga 16 1920 SØRUMSAND	Bosatt (B)
KVÆRNER ARNE-MORTEN F110356*****	Hjemmelshaver (H) 1/2		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Dalbøvegen 30

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2960 RØN	Kirkesogn	03100401 Slidre
Grunnkrets	206 Nordre Skråvik	Tettsted	
Valgkrets	1 Slidre		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300579383		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	30.10.2017
2	300787927		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Ferdigattest (FA)	26.08.2024

1: Bygning 300579383: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 30.10.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	99,2
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	99,2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	99,7
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	99,7
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	108,9
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	19.09.2016	19.09.2016	
Ferdigattest	30.10.2017	30.10.2017	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Dalbøvegen 30	H0101	61/296	99,2	3	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	0	0	0	0	0
H01	0	0	99,2	99,2	0	99,7	99,7

2: Bygning 300787927: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Ferdigattest 26.08.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	44,2
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	44,2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	49,9
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	16.01.2020	27.01.2020	
Ferdigattest	26.08.2024	26.08.2024	

Bruksenheter

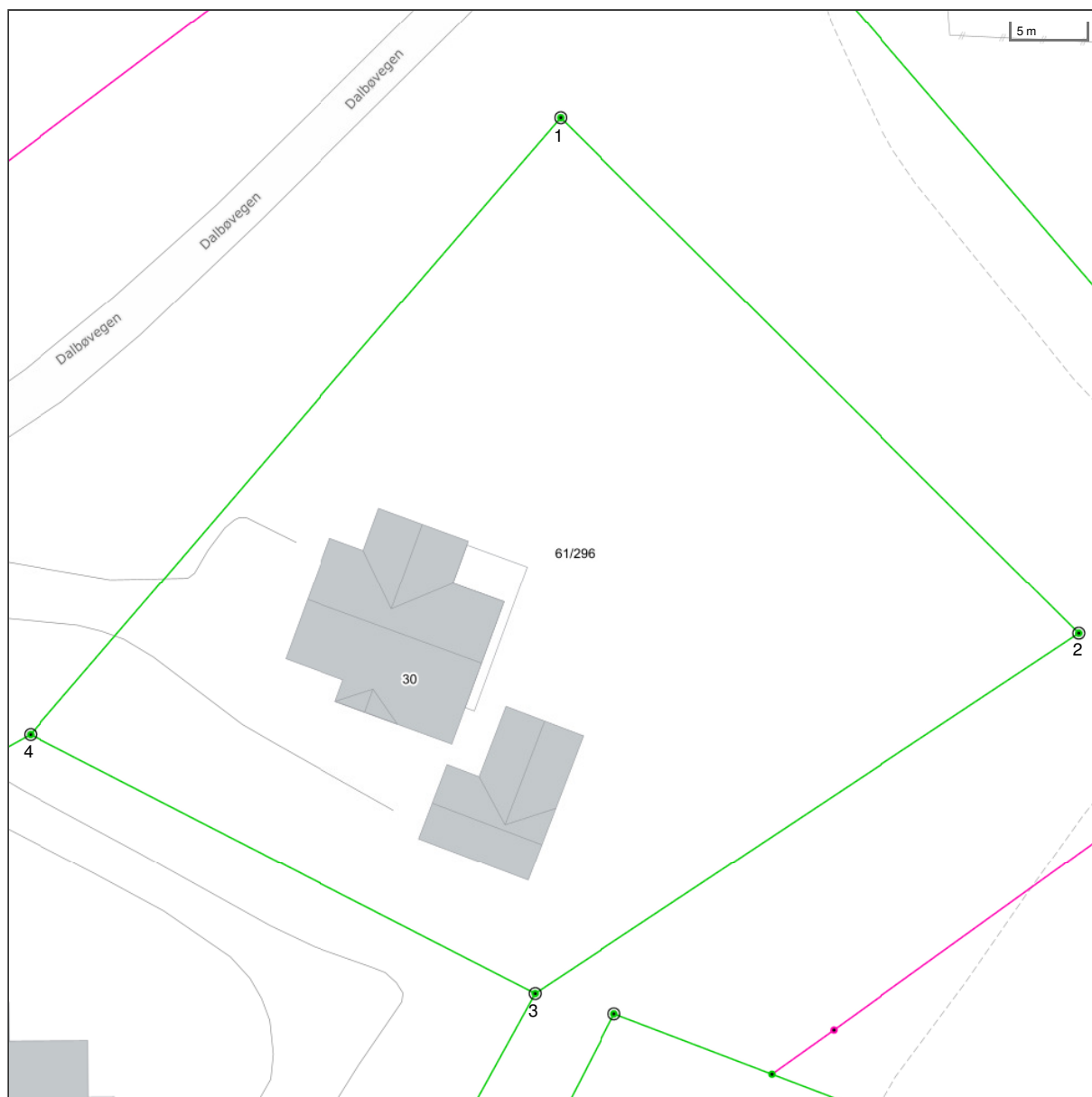
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Dalbøvegen 30	-	61/296	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	44,2	44,2	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3452 - 61/296//



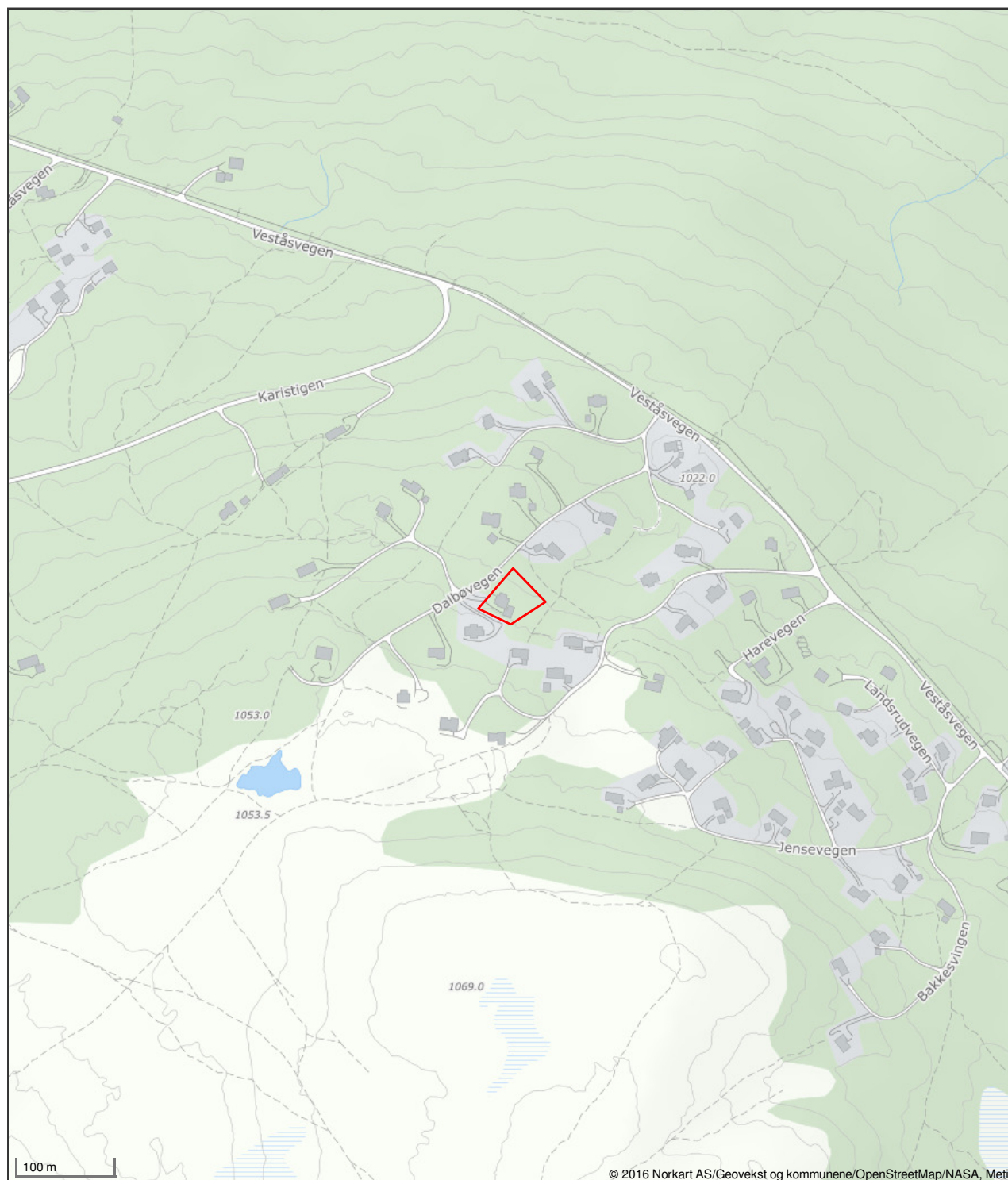
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 001,80 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6767190,713684034	Øst	497043,2190271039	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6767219,65136807	497041,139588709	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	53,75	
2	6767185,56974762	497075,419313315	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,34	
3	6767161,776	497039,408	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,16	
4	6767178,944	497006,046	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,52	

Oversiktskart for eiendom 3452 - 61/296//



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

**Vestre Sildre kommune**

Postadresse: Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61 34 50 00

Dato: 27.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vatn og avløp

Gnr:	61	Bnr:	296	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Dalbøvegen 30, 2960 RØN						

Tilkobling til vatn og avløp

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

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



Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61345000

Utskriftsdato: 26.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestre Slidre kommune

Kommunenr.	3452	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	296	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dalbøvegen 30, 2960 RØN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

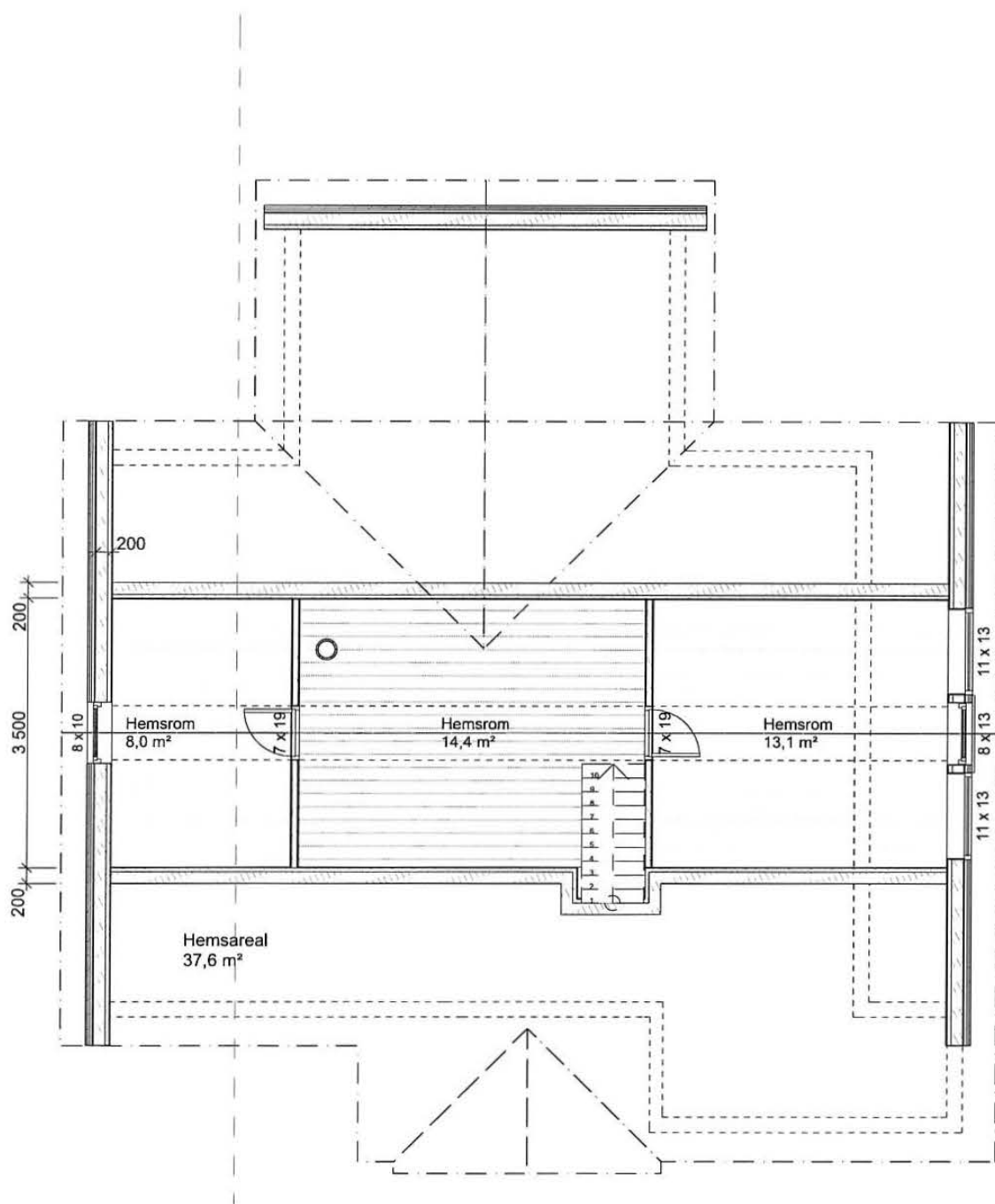
- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

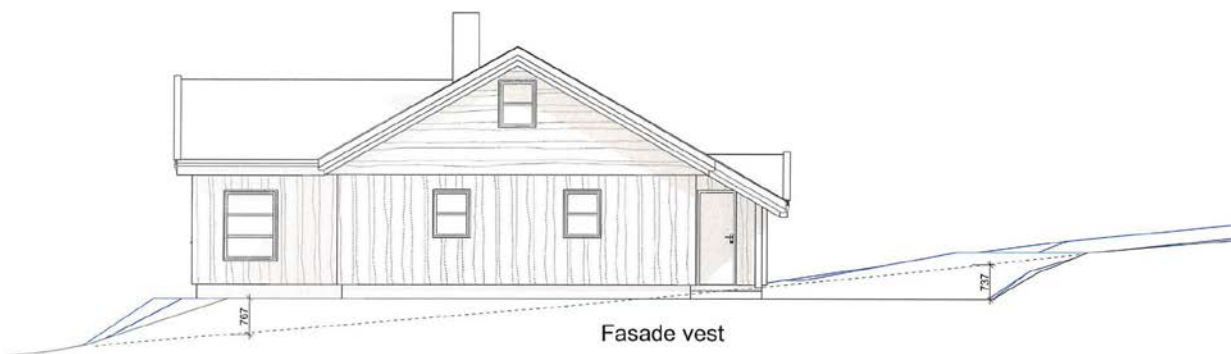
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0543K004
Navn	Kommuneplan 2022-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.02.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3452/dokumenter/293/240627%20F%c3%b8resegner%20og%20retningslinjer.PDF
Delarealer	Delareal 2 001 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse, Nåværende
	Delareal 2 002 m ² BestemmelseOmrådenavn #1 KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

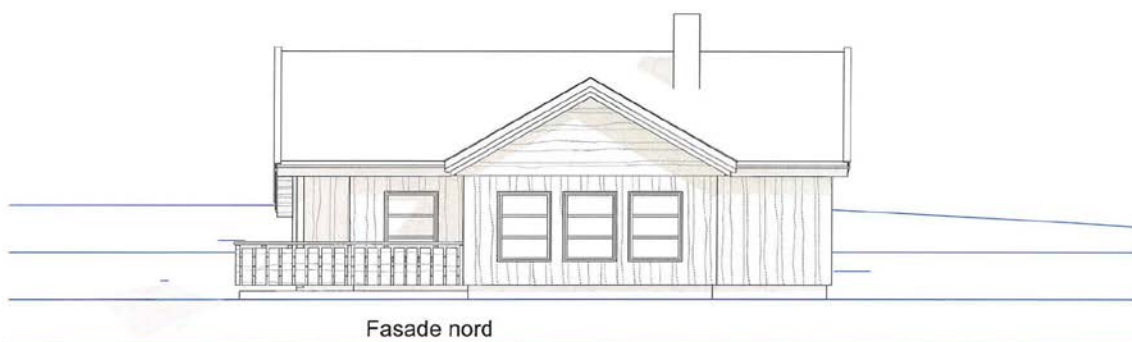


FH 137

						Tegn.	Gnr./bnr.: 61/296
						OS.	
						Saksbh.	Vestre Slidre kommune
Rev.	Dato	Rev. gjelder		Tegn.	Kontr.	Kontr.	Plan 2 etasje



Fasade vest



Fasade nord

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent.

Oppdragsgiver
Morten Kværner og
Liv Sletta

Adr.



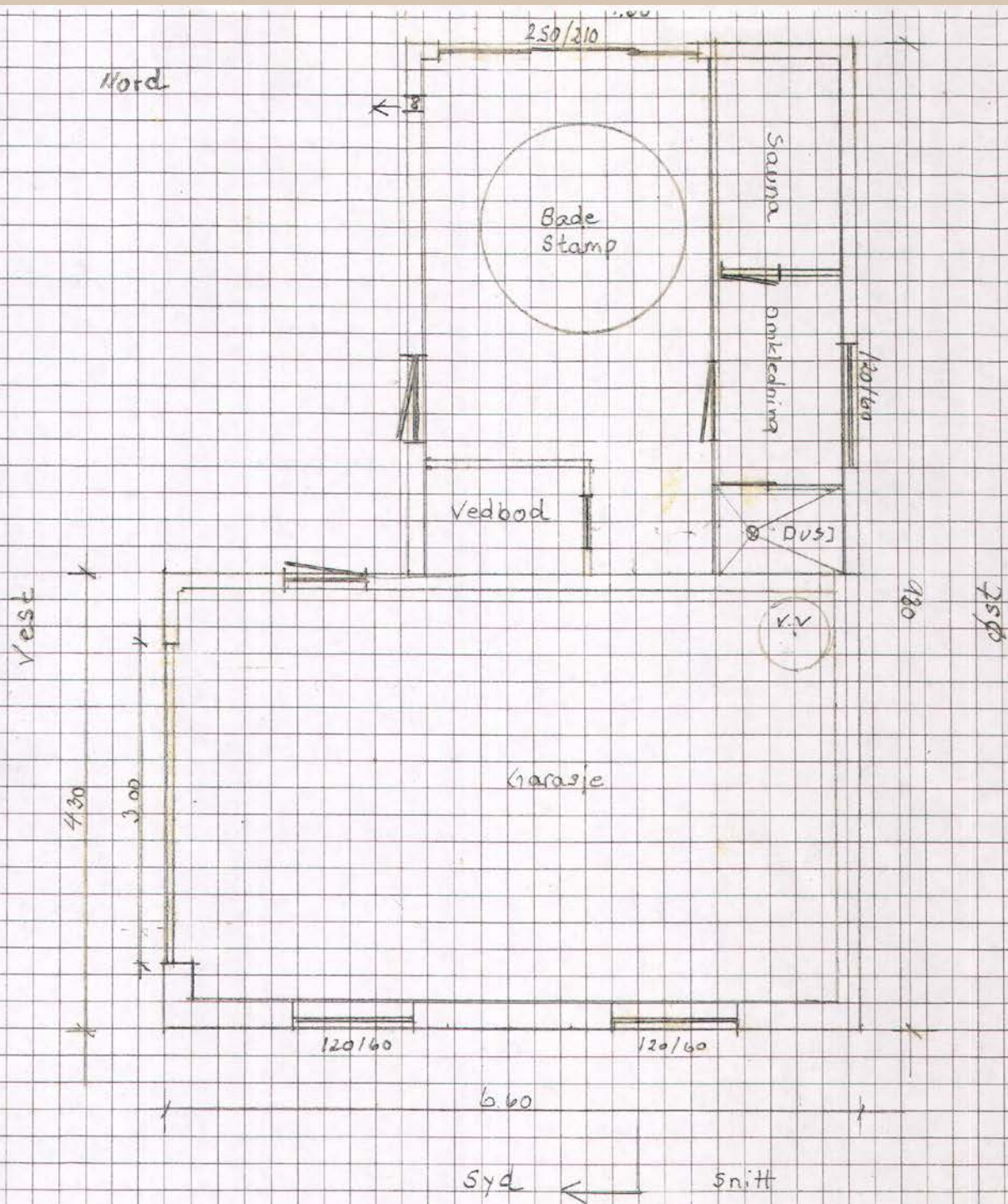
Krageruheien 140
2013 Bjelsten
Tlf: 22163002
www.familiehytta.no

FH 137 VARDEN Pluss TREND

						Tegn. OS.	Gnr./bnr.: 61/296	Dato: 22.07.2013	Fag: ARK
						Sakszh.	Vestre Slidre kommune	Tegningsnr.: A-104	Rev.
Rev.	Dato	Rev. gjelder		Tegn.	Kont.	Kont.	Fasade vest og nord	Målestokk: 1:100	mm



				Tegn. O.S.	Gnr./bnr.: 61/296	Dato: 22.07.2013	Fag: ARK
				Saksbh.	Vestre Slidre kommune	Tegningen: A-105	Rev.
				Kont:	Fasade øst og sør	Målestokk 1:100	m m
Rev.	Dato	Rev.	gjelder	Tegn.	Kont.		



Garasje m/velværdrom Lnr. 61 Bnr. 296 Dalbørg. 30

Morten Krøner/Liv Sletta

BAR 44.2 m²
GR.FI. 49.9 m²

Tegn. 30.10/8
[Signature]



Innsender iht. folgebrev:
Innsender ikke oppgitt:
994 303 260
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OG VEIRETT OG VANNRETT

Undertegnede, Knut Berge pnr 020569 [redacted] som hjemmelshaver til:

Gnr 61, Bnr 3

Gnr 61, bnr 20

Gnr 61, Bnr 22

Gnr 61, Bnr 23

Gnr 61, Bnr 24

i vestre Slidre kommune erklærer:



Doknr: 444297 Tinglyst: 15.04.2019
STATENS KARTVERK

Gnr 61, bnr 294, Gnr 61, bnr 304,

Gnr 61, bnr 308, Gnr 61 bnr 307, Gnr 61, bnr 296,

Gnr 61, bnr 293, Gnr 61, bnr 292, Gnr 61, bnr 305, Gnr 61, bnr 299,

Gnr 61, bnr 306, Gnr 61, bnr 295, Gnr 61, bnr 303 i Vestre Slidre kommune

gis rett til å benytte stikkvegen fra Veståsvegen og frem til sine eiendommer som vist på vedlagte kartskisser. Vedlikeholdskostnader fordels på de som bruker vegen.

Fra Gnr 61, Bnr 3, 20, 22, 23 og 24

Eiendommene får rett til å hente vann hovedbølet og knytte seg til felles vannforsyning.

Framtidige vedlikeholdsutgifter på vannforsyningen fordels på de som er tilknyttet.

Denne erklæring kan tinglyses på Gnr 61, Bnr 3, Gnr 61, bnr 20, Gnr 61, Bnr 22, Gnr 61, Bnr 23,

Gnr 61, Bnr 24 i vestre Slidre kommune for grunneiers regning.

Fagernes, 4/4-19

Knut Berge

Knut Berge

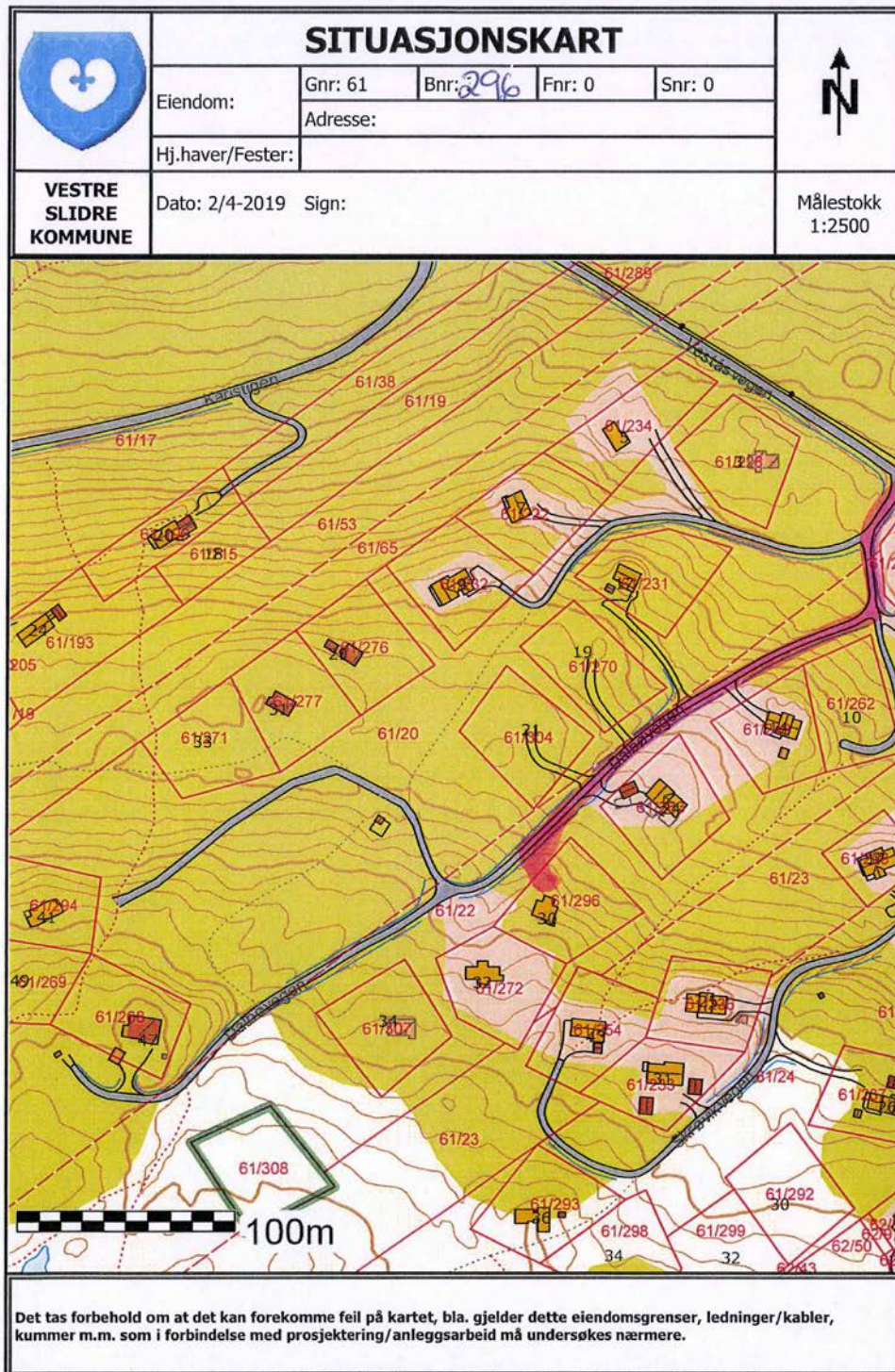


Rett kopi bekrefte:

46

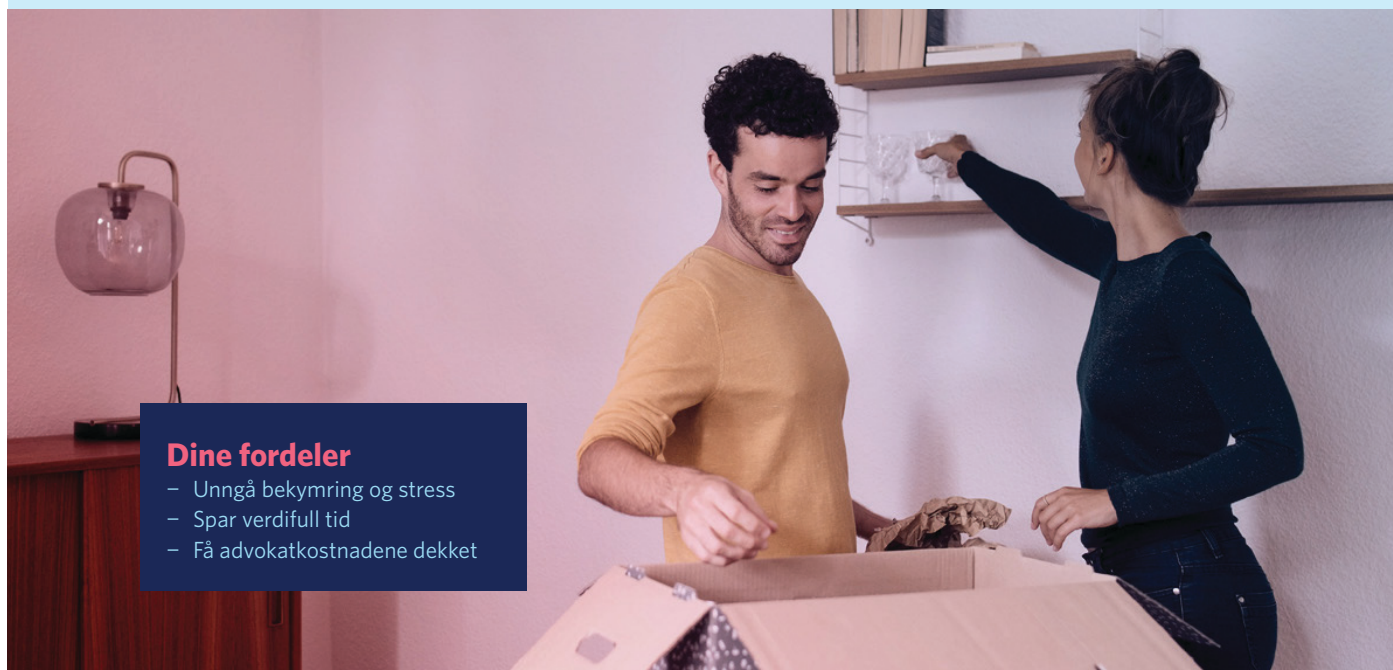
Utskrift

Side 1 av 1



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Per Erik Haugen

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no

+47 464 22 141

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Per Erik Haugen
Per@emera.no
464 22 141

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING