

aktiv.





Eiendomsmegler/Fagansvarlig MNEF

Oddny Fystro

Mobil 909 99 481
E-post oddny.fystro@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor
Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.
TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 150 000,-
Omkostn.: Kr 55 100,-
Total ink omk.: Kr 2 205 100,-
Selger: Marit Hovi Trandokken

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1949
BRA-i/BRA Total: 257/275 m²
Tomtstr.: 1000 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 45, bnr. 141

Oppdragsnr.: 1201240045

Romslig og sentralt beliggende bolig med fin utsikt utover bygda. Nær gang- og sykkelvei.

Lys og romslig enebolig sentralt beliggende nær busstopp og asfaltert gang- og sykkelvei. Ca. 1,7 km til barnehage, barneskole, fotballstadion m.m., og ca. 10 minutters kjøring til kommunesenteret Heggnes med ungdomsskole, legekontor, butikker m.m. 11 km til Fagernes.

- Eiendommen har eiertomt på nedsiden av Fv. 51 med fin uteplass på nedsiden.
- Boligen har bla. tv-stue og koselig vinkelstue, fire soverom, to bad og to overbygde terrasser.
- Garasje med plass til to biler. Asfaltert p-plass og uteplass.
- Boligen er av eldre dato, men er både påbygd og renoveret.
- Lett adkomst og sentral beliggenhet nær Fv. 51

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	29
Tilstandsrapport	54
Selgers egenerklæring	83
Informasjon fra kommunen	88
Energiattest	120
Informasjon om el-anlegg	121
Bekreftelse på formuesverdi	122
Avtale om tomtegrenser m.m.	123
Tinglyst skylddelingsforretning	125
Grunnbok	128
Tinglyst avtale	131
Andre vedlegg	136
Budskjema	142

Om Bygdinvegen 1136

Om boligen

Areal

BRA - i: 257 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 275 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 107 m² Trapperom, tre soverom, bad og garasje

BRA-e: 9 m² Overbygd terrasse.

Kjeller

BRA-i: 34 m² Soverom, bad og bod

1. etasje

BRA-i: 78 m² Vindfang, trapperom, kjøkken, stue og spisestue.

BRA-e: 9 m² Overbygd terrasse.

2. etasje

BRA-i: 38 m² Uinnredet loft med bodplass.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1000 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plen og beplantning beliggende i hellende terreng.

Forstøtningsmur og flaggstang.

Tomta er ikke nøyaktig oppmålt, og det eneste offentlige dokumentet som sier noe om størrelse/grenser er en eldre skylddelingsforretning fra 1948.

Selger har derfor fått utarbeidet en ny kartskisse hvor grensen mellom denne eiendommen og nabo gnr. 45 bnr. 9 er tegnet inn. Kartskissen er signert av eiendommens eiere, som også har gått opp grensene og satt opp merker i terrenget. Videre har selger regnet ut et antatt areal på ca 1050 kvm (se vedlegg).

Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser vil være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen "Hovlid" ligger åpent og solrikt til i landlig omgivelser, i et hyggelig område med spredt bolig- og gårdsbebyggelse, og gode turmuligheter. Boligen, som ligger nær Fv 51 og gamle "Rogne Samvirkelag", har gode solforhold og flott utsikt til blant annet Kolstadbygda, Hovigrenda, Kalken (Hovifjorden), Plassane og nordover Røsslend (Rudi). Fra eiendommen er det kort avstand, ca. 1,7 km, til barnehage, barneskole, kunstgressbane og bussforbindelse. Her kan barn og voksne ferdes langs asfaltert gang - og sykkelvei. Kommunesenteret i Øystre Slidre, Heggenes, ligger kun

10 minutters kjøring unna. Her finner du kommuneadministrasjon, bank, legekontor, helsestasjon, tannlege, ungdomsskole, post og butikker m.m. 11 km til Fagernes.

Rogne er kjent som ei aktiv og levende bygd med flere aktivitetstilbud som fotball, håndball, friidrett og ski. I området finnes det et nettverk av stier, grusveier og fine turmuligheter.

På varme sommerdager er det heller ikke langt til nærmeste badevann. Både Volbufjorden, Heggefjorden og Mellsenn har fine badeplasser. Furustrand Friluftsområde ved Heggefjorden har badestrand og stupetårn, mens Sandtangen i Volbu ligger idyllisk til ved vannet, og innbyr til bading og grilling. På vinteren er det lysløype tilknyttet Storefoss stadion.

Fra "Hovlid" er det kun 15-20 min. kjøring til flotte fjell- og friluftsområder med merkede turstier og stølsveier. I samme området finnes blant annet de populære fjelltoppene Rundemellen (1345 moh) og Skarvemellen (1267 moh). Området kan by på levende stølsliv, friske fjellvann, gode fiskemuligheter, samt et variert turterreng i storslått natur. Skiløypene er tilknyttet Leirin - Melladn løypelag. Herfra er det milevis av preparerte skiløyper av høy kvalitet, tilknyttet et bredt løypenett. Her er det muligheter for å fortsette skituren videre mot Beitostølen og Jotunheimen, eller følge løypenettet til øvrige fjellområder i Valdres. Langrennsløypene er varierte og tilpasset alle nivåer, enten en ønsker lett skogsterreng eller fjellterreng med storslagen panoramautsikt.

Fra Rogne tar det ca. 20 minutter å kjøre til Beitostølen, som ligger ved foten av Jotunheimen, ca. 900 moh. Den flotte og varierte naturen gjør Beitostølen og området rundt til en fantastisk helårsdestinasjon med aktiviteter for hele familien. Beitostølens særpreget er det høye aktivitetsnivået hele året, og at alle fasiliteter er samlet i ett sentrum. Her er "alt" tilgjengelig, herunder alpinanlegg, ski- og turløyper i vakkert turterreng, spa, butikker, serveringssteder og barer. Destinasjonen er blant de mest snøsikre, og Beitostølen har et løypenett på ca. 320 km med flotte skiløyper.

Øystre Slidre Statsalmenning tilbyr stangfiske i store deler av kommunen, samt oterfiske i utvalgte tjern. For mer info, besøk <https://www.oystre-slidre-fjellstyre.no>. I tillegg selges det også jaktkort for småviltjakt i Statsalmenningen.

Til Fagernes med et bredt utvalg av butikker og serveringssteder, kino, Valdres Lokalmedisinske senter m.m. er det om lag 10 minutters kjøring.

Adkomst

Ta av Fv. 51 ved gamle "Rogne Samvirkelag", og boligen ligger godt synlig som nærmeste nabo.

Du kan også klikke deg inn i kartet i Finn-annonsen via mobiltelefonen, og veibeskrivelse vil komme opp automatisk.

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

Velkommen!

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig med garasje.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Eiendommen er beliggende i Rogne i Øystre Slidre kommune. Kort avstand til kollektiv transport, barnehage, skole og idrettsanlegg. Gode fritidsmuligheter i kommunen. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er 11 km. Eiendommen har gode solforhold og fin utsikt utover dalføret. Ligger nær/nedenfor fylkesvei 51 der noe støy må påregnes.

Boligen er oppført over fire etasjer med kjeller, underetasje, 1. etasje og loft. Byggeår er 1949 og boligen er tilbygd og totalrenovert utvendig i 2001.

Den er generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referansenivå. Dagens krav til isolasjon, fuktsikring og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført.

Boligen er har foretatt kontinuerlig vedlikehold/oppgradering og i god stand tatt alder i betraktning, men bemerket avvik som er påvist skyldes i all hovedsak normal elde og bruksslitasje med enkelte unntak.

For ytterligere opplysninger se rapport

Enebolig

Byggeår: 1949. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, jmf byggetegninger er trolig byggemeldt i 1947.

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

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

UTVENDIG

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert. Ukjent drenering, det er registrert knotteplast ved mur på gavlvegg i øvre del. Jmf eier ble denne delen med garasje utbedret vedrørende tilbygg i 2001 og tettesjikt over garasje etablert. Registrert foretatt utvendig isolering av gavlvegg mellom terrasse og garasje
Fundamentert med grunnmur av betong og sparestein, støpt gulv av betong i kjeller.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning med tømmermannspanel, liggende bordkledning i raust. Foretatt renovering med utlektning, etterisolering, vindtetting og ny kledning i 2001.

Saltakkonstruksjon med takstoler, synlig undertak av undertaksplater. Takkonstruksjonen ble skiftet/renoveret i 2001, der ble tidligere takkonstruksjon skiftet og etablert ny. Det er fra loftetasjen etablert spongulv for lagerplass, ellers kaldtloft der evt. forbedring av lufting må ettersees.

Taktekkingen er av betongtakstein. Montert takrenner med nedløp av sort lakkert stål. Takstige-trinn på tekking.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og avtagbare sprosser. Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue. Terrassedører av malt tre med glassfelt, adkomst til terrasse utifra stue og hovedsoverom. Ytterdør av malt tre, adkomst til kjeller.

Overbygd terrasse på 9 kvm. Oppført i trekonstruksjon med beslag/plateslått tettesjikt og trelemmer, montert rekkverk.

Overbygd terrasse på 9 kvm. Oppført i trekonstruksjon med beslag/plateslått gulv/tettesjikt, montert rekkverk.

INNVENDIG

Gulv er belagt med belegg, laminat og parkett.
Fliser i vindfang. Tregulv i soverom i kjeller.
Vegger er kledd med malte plater, plater, tapet, trepanel og mdf.
Himling er kledd med malte takess plater, trepanel og mdf.

Kjeller innredet med soverom, bod og bad.
Soverom har tregulv, trepanel på vegger og mdf himling.
Bod/teknisk rom har gulv av betong. Veggene har betong/mur og trepanel i himling.
Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold i treverk, noe høyere

utslag i betongkonstruksjon.

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

To løps teglsteinspipe, sotluker er plassert i kjeller.
Vedfyrt kamin plassert i stue. Vedovn med ubrennbar plate på to soverom.

Trapp av tre med lakkert overflate fra 1.etg til loft. (fra 2002)
Trapp fra byggeår mellom 1.etg og underetasje, trinn er belagt med vinylbelegg og montert rekkverk av malt tre.
Trapp av malt tre til kjeller fra underetasje.

Innvendig har boligen finèrdører, heltredører, en dør av malt trefylling og glassfelt til vindfang.
Terrassedør isolert med glassfelt til loft.

Garderobeskap i malte plater på to soverom.
Garasje har betonggulv, veggkonstruksjon og tak i betongkonstruksjoner. (en vegg kledd med trepanel mot bolig)
Leddport i aluminium og ytterdør isolert fra garasje til bolig

Verditakst

Kr 2 200 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Ja. Renoveret 2001-2005 (2 bad).

Pkt. 2.1 Redgjør for årstallet og hva som bel gjort - Nytt bad 2001, hovedbad nytt 2005.

Pkt. 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? - Ja.

Pkt. 2.3 Hvem er arbeid utført av? - Torodd Melby, murer/flislegger. Rørlegger A. Trandokken. El-arbeid. EL-FAG.

Pkt. 2.5 Er forholdet byggemeldt? - Tegninger innsendt v/renovering 2001

Pkt. 10 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja. ved mye nedbør/snøsmelting forekommer lekkasje i garasje.

Pkt. 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? - Nytt tak, takrenner, beslag v/renovasjon 2001. Ny pipehatt høsten 2022. Stormen i 2021 ødela noen takstein på taket. Pappen er tett. Ingen lekkasje på loftet. Reservetakstein ligger i garasjen.

Pkt. 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Per Arne Bakken/Øyvind Robøle. Valdres tak og blikk.

Pkt. 12 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Grundig inspeksjon 11/4-2023

v/S. Skaga.

Pkt. 19 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? - Ja. Bruksendring av enkelte rom, se tegning 1998. (Vedlegg tiil skjema)

Pkt. 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? - Vet ikke.

Se også vedlagte egenerklærings-skjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Enebolig:

1. etasje: Vindfang, trapperom, kjøkken, stue og stue med spisestue.

2. etasje: Loft med bodplass.

Underetasje: Trapperom, tre soverom, bad og garasje.

Kjeller: Soverom, bad og bod.

Det foreligger byggetegninger fra 1947 og tilbygg/fasade i 2000.

Det er søkt om bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel vedtatt 13.13.2025 (se vedlegg).

Standard

Lys og romslig enebolig solrikt og sentralt beliggende i Rogne. Eiendommen ligger nær busstopp og asfaltert gang- og sykkelvei med ca. 1,7 km til barnehage, barneskole, fotballstadion m.m. Sentral beliggenhet og lett adkomst.

Eneboligen ligger på en eiet tomt i hellende terreng på nedsiden av Fv. 51. Den har plener og beplantning, samt asfaltert adkomst og støpt platting med inngang til 1. etasje. Under plattingen er det garasje med plass til to biler. Garasjen har leddport i aluminium og isolert ytterdør fra garasje inn til bolig.

Boligen er over fire etasjer, medregnet loft. I 1. etasje er det et praktisk vindfang med flislagt gulv, og det er en romslig trappegang, begge med gode garderobemuligheter.

De to stuen er lyse og hyggelige med fin utsikt utover dalen og områdene rundt. I stuen nærmest kjøkkenet, er det en eldre Jøtul vedovn/kamin, og det er utgang til overbygd terrasse med plass til en mindre sittegruppe.

Den andre stuen er åpen og romslig med fin plass til både sofa- og spisegruppe. Her er det enkelt å samle familie og venner til hyggelige måltider.

På kjøkkenet er det lyst og åpent med fin plass til sittegruppe foran vinduet. Kjøkkeninnredning er i folierte plater med over- og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

I undertasjen er det en romslig trappegang, tre soverom og bad. Det er også utgang til garasje og til overbygd terrasse.

To av soverommene er store, lyse og fine med fine vinduer i hjørne. Det ene rommet har også utgang til terrasse. Soverommene har god plass til dobbeltseng og øvrige soverommøbler. I disse to rommene er det vedovn og godt med plassbygde skap. Det tredje soverommet er noe mindre, men med fin plass til enkeltseng og garderobeskap.

I etasjen er det et lyst bad fra 2005. Badet har flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler. Lys baderomsinnredning med over- og underskap, heldekkende servant, speil og belysning. På badet er det også dusj med glassdør/vegg, toalett og opplegg til vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg.

I kjelleren er det soverom, bad og bod. Soverommet er stort, lys og trivelig med god plass til dobbeltseng, garderobeskap m.m.

På badet, som er fra 2001, er det flislagt gulv med varmekabler, samt fliser og panel på veggene. Lys baderomsinnredning med underskap og heldekkende servantplate, speil og belysning. Dusjhjørne og toalett. Badet har ingen ventilering.

I kjelleren er det også en stor bod med utgang til overbygd sitteplass og videre til terreng.

Som tidligere nevnt har boligen et romslig loft med stort gulvareal og god plass til oppbevaring.

Velkommen på visning!

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

Enebolig

Utvendig

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mosedannelse på tekking, opplyst om enkelte skadet takstein i forbindelse med storm for noen år siden da det var skade på pipestein. Pipe ble utbedret med ny pipehatt i 2022, men gjenstår arbeid på tak og må påregnes.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- (ikke undersøkt og kostnadsestimat kan avvike)

Kostnadsestimat : Under 10 000

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning med tømmermannspanel, liggende bordkledning i raust. Foretatt renovering med utlektning, etterisolering, vindtetting og ny kledning i 2001.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:
- Vedlikeholdsbehov av ytterkledning, vindskier mm. Kledning mot terreng i øvrekant ved garasje er ubehandlet, ligger nært terreng og er fuktutsatt.

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.
- (kostnadsestimat kan avvike) Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og avtagbare sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Manglende innpussing av kjellervindu.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

(Selger opplyser at der er ventiler øverst på alle vinduer med unntak av to små vinduer på sørsiden).

Dører, TG2

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue. Terrassedører av malt tre med glassfelt, adkomst til terrasse utifra stue og hovedsoverom. Ytterdør av malt tre, adkomst til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Terrassedør utifra stue 1.etasje og soverom underetasje er preget av vedlikeholdsbehov.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Overbygd terrasse på 9 kvm. Oppført i trekonstruksjon med beslag/plateslått tettesjikt og trelemmer, montert rekkverk. Overbygd terrasse på 9 kvm. Oppført i trekonstruksjon med beslag/plateslått gulv/tettesjikt, montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- (omhandler rekkverk fra terrasse i stue 1.etasje) Vedlikeholdsbehov.

Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:
- Medtatt lokale tiltak for å lukke avvik.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Overflater, TG2

Gulv er belagt med belegg, laminat og parkett. Fliser i vindfang. Tregulv i soverom i kjeller. Vegger er kledd med malte plater, plater, tapet, trepanel og mdf. Himling er kledd med malte takess plater, trepanel og mdf.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Bom (hullrom) i enkelte fliser i vindfang, sprekkdannelse i fuge. Normal slitasjegrad på overflater der det er oppusset i ulike årstall, men fremstår generelt som godt vedlikehold og lav slitasjegrad tatt alder i betraktning. Slitasje på enkelte overflater, forventet levetid er oppmot oppbrukt og utskifting av enkelte bygningsdeler/rom bør vurderes selv om bygningsdel fungerer. (ikke medtatt utskifting av alle gulv/vegger i kostnadsestimat og ved ytterligere utskifting vil dette overstige estimat)

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 12 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 20 mm i hele rommet. Større avvik i underetasje er registrert i bla. gulv i trapperom og soverom. Oppretting/tiltak bør foretas/vurderes.

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.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Radon, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

To løps teglsteinspipe, sotluker er plassert i kjeller. Vedfyrte kamin plassert i stue. Vedovn med ubrennbar plate på to soverom. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Tilsyn med feiing foretatt i 2022.

Vurdering av avvik:

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

- Det er registrert avstand mellom brennbart material og skorstein er stedvis for nært brennbart materiale ihenhold til krav. Røykrør på vedovner fra soverom er for nært ihenhold til krav om avstand for mellom røykinnføringer. En sotluke har manglende ubrennbart materiale under på deler av gulv. Generelt anbefales rehabilitering av piper fra tidsperiode med innerør. (ikke medtatt i kostnadsestimat og kommer evt. itillegg)

Fra tilsyn i 2022, ble det registrert avvik på ovn i soverom.

Tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng, TG2

Kjeller innredet med soverom, bod og bad. Soverom har tregulv, trepanel på vegger og mdf himling. Bod/teknisk rom har gulv av betong. Veggene har betong/mur og trepanel i himling. Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold i treverk, noe høyere utslag i betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Tregulv i soverom er trolig lagt flytende og er dels knirk med løst gulv. Sprekk i mur i yttermur, anbefales at det holdes under tilsyn.

Tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Tiltaksbehov av gulv bør vurderes.

Innvendige trapper, TG2

Trapp av tre med lakkert overflate fra 1.etg til loft. (fra 2002) Trapp fra byggeår mellom 1.etg og underetasje, trinn er belagt med vinylbelegg og montert rekkverk av malt tre. Trapp av malt tre til kjeller fra underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Manglende håndløper i øvre del av trapp til loft. Lavt rekkverk i trapp til underetasje. Manglende håndløper til trapp til kjeller. Ellers må alder hensyntas.

Tiltak:

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige dører, TG2

Innvendig har boligen finerdører, heltredører, en dør av malt trefylling og glassfelt til vindfang. Terrassedør isolert med glassfelt til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Normal brukslitasje ihenhold til alder, tilstandsgrad satt utifra alder

Tiltak:

- Ansees ikke med umiddelbart tiltaksbehov.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold, TG2

Garderobeskap i malte plater på to soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Normal brukslitasje ihenhold til alder, tilstandsgrad utifra alder.

Tiltak:

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Garasje, TG2

Garasje har betonggulv, veggkonstruksjon og tak i betongkonstruksjoner. (en vegg kledd med trepanel mot bolig) Leddport i aluminium og ytterdør isolert fra garasje til bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er opplyst om det kan forekomme innvendig fukt i garasje ved mye nedbør, vårvann/snøsmelting. På befaring var det vannspeil på gulv i et begrenset område og fukt på yttermurer mot terreng. Eier opplyser om at adkomst/konstruksjon ovenfor er skiftet, men bergnabb ved lekkasjeområde som trolig er årsak da tettesjikt rundt denne var begrenset. Må holdes under tilsyn og evt. tiltak vurderes. Fra utvendig dette ble utettheter i tettetsjikt registrert og nærliggende medvirkende årsak. Registrert sprekk i mur.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Forholdene må holdes under tilsyn og skulle det endres må tiltak påregnes.

Våtrom

Underetasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp sluk ved hjelpesluk, kun 5 mm høydeforskjell på hovedsluk, lokalt fall på gulv er under krav til hovedsluk og tilstrekkelig på hjelpesluk der lokalt fall i dusj er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Ansees ikke som tiltaksbehov da det er oppbrett ved terskel, men må påregne at forbruksvann i dusj kan bli liggende da det ikke er fall i dusj og tilnærmet flatt.

Tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:
- Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt, men det er registrert tettesjikt korrekt under klemring fra begge sluk,

Tiltak:

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

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon, TG2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjeller > Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj. Fall er ihenhold til krav. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og trolig smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Fra rørgjennføring under servant er det registrert tettesjikt trolig benyttet smøremembran, men ikke rørmansjett. Fra sluk var ikke tettesjikt eller slukmansjett registrert.

Tiltak:

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Bad er lite brukt, trolig ikke skade som følge av avvik, medtatt kostnad med midlertidig utbedring og montering av dusjkabinnet. Ved videre bruk må avvik hensyntas.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Ventilasjon, TG3

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles fuktverdier over normalt fuktinnhold. Trolig årsak er kombinert med rom passert i kjeller og yttermurer fra terreng/grunn der fuktinnslag kan forekomme.

Tiltak:

- Konstruksjoner må kontrolleres ved renovering av våtrom.

Kjøkken

1.etasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
- Innredning fungerer forsåvidt til dagens bruk, men det er ikke etablert opplegg for bla. vaskemaskin mm.

Tiltak:

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Avtrekk, TG3

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lufting utført med durgoventil i kjøkkenskap, anbefales bør føres over tak.

Andre VVS-installasjoner, TG2

Hovedvannledning av plast med stoppekran og varmekabel. Montert vannmåler.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak:

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

Tomteforhold

Drenering, TG2

Ukjent drenering, det er registrert knotteplast ved mur på gavlvegg i øvre del. Jmf eier ble denne delen med garasje utbedret vedrørende tilbygg i 2001 og tettesjikt over garasje etablert i 2016. Registrert foretatt utvendig isolering av gavlvegg mellom terrasse og garasje

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Må holdes under tilsyn, det forekommer lekkasje i garasje og overgang bør undersøkes, fra tettesjikt over garasje er det en forhøyning ved opplyst bergnabb som trolig årsak. Steinmasser på ene siden mot vest er løsmasser, der masser bør sikres bedre og kan skli ut, foretatt kun midlertid tiltak. Ellers er det ikke foretatt drenering av bolig og tiltak kan ikke utelukkes, men tid for utskifting må holdes under tilsyn om forholdene endrer seg.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Må holdes under tilsyn, tiltaksbehov i garasje kan forekomme.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundamentert med grunnmurer av betong og sparestein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Må hensyntas alder på konstruksjon.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

Forstøtningsmurer, TG2

Forstøtningsmurer er av betong ved innkjørsel og ned til garasje. Forstøtningsmur av betong og sparestein til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.
- Avflassing/forvitring av mur og avflassing av puss. Medtatt lokale tiltak i kostnadsestimat. (støttemur ved garasje) Støttemur til kjeller er utifra alder uten armering, registrert sprekker og dels utgliding.

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Boligen selges umøblert, med unntak av hvitevarer som medfølger i handelen.

Noen av møblene kan overtas etter nærmere avtale direkte med selger.

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

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på tomt eller i garasje.

Diverse

Selger opplyser:

"Rogne Samvirkelag har utvidet bygningsmassen i flere omganger og bygget over vår vannledning. Nåværende eier av bygget, Hjalmar Dalen, er godt kjent med dette. Det er også Roar Duvrud (El-fag). Se skriv fra Birger Martinsen." Avtalen følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedr. Brannforebygging:

Nord Aurdal kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 30.05.2022. Sist feiing: 30.05.2022. Anmerking: Slitte/sprekte brennplater/stein ilsted.

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

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen befinner seg i et aktsomhetsområdet for Radon merket moderat til lav.
- Eiendommen ligger i et område definert med høyt støynivå

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

På plantegning står det "veranda" ifbm inngangspartiet, men det gjøres opp merksom på at dette kun er et støpt dekke.

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

Energi

Oppvarming

Strøm og vedfyring.

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler på to bad.

Info strømforbruk

Griug opplyser:

Anlegget er sist godkjent og kontrollert: 11.04.2023.

Forbruk 2023: 10510 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 150 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Vann: Årlig abonnement kr. 3 360,-. Forbruk pr. m3 kr. 33,-.

Avløp: Årlig abonnement kr. 3 064,-. Forbruk pr. m3 kr. 56,-.

Renovasjon pr. år: kr. 4.046,-.

Brannsyn, feiing: kr. 685,-.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 2 545,00,-.

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

Formuesverdi primær

Kr 565 712

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 149 706

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 141 i Øystre Slidre kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3453/45/141:

27.01.1948 - Dokumentnr: 198 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven

22.11.1948 - Dokumentnr: 1751 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3453 Gnr:45 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 558437 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0544 Gnr:45 Bnr:141

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen.

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

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Det foreligger byggetegninger fra 1947 og tilbygg/fasade i 2000.

(1.etasje har endret bruk i et rom der deler av stue er dels byggemeldt som to rom et soverom jmf tegning i 1947, men oppgitt endret bruk i byggetegning fra 2000) Det er avvik i bruk av kjeller og underetasje, men i 2025 foretatt bruksendring av etasjene godkjent i kommunen.

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

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

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

Kommentar: Rømningsvei fra soverom i underetasje bør undersøkes og tiltak vurderes.

Vei, vann og avløp

Adkomst med innkjørsel fra Fv 51 fra naboeiendom. Asfaltert innkjørsel og asfaltert gangvei til hovedinngang på overside av boligen. Naturvei til garasje.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. (Privat stikkledning er lagt via naboeiendom/næringseiendom der, grunnet div. tilbygg/utbygg på eiendommen, er fordeler og stoppekran plassert i kjeller på denne eiendommen, vannledning med varmekabel skiftet i 1988. (naboeiendom har skiftet eier i senere tid, jmf eier er nåværende eier opplyst om forholdet). (Jmf eier ble avløpsledning etablert i 1978)

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplan:

Id: 201410

Navn: Arealdelen til kommuneplanen

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 26.01.2017

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

Kommuneplaner under arbeid

Id: 202102

Navn: Arealdelen til kommuneplanen

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Eiendommen er beliggende i rød-og gul støysone mot fylkesvei, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

Adgang til utleie

Eneboligen har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger (ila august 2004). Normalt 3-4 uker etter budaksept.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

53 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

55 100 (Omkostninger totalt)

71 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

73 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 205 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 221 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 223 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 55 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.900,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 20.900,-, visning per stk. kr. 2.490,-, samt provisjon 2,30 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

21.03.2025



Velkommen inn!
- 1. etasje -

















- Underretasje -









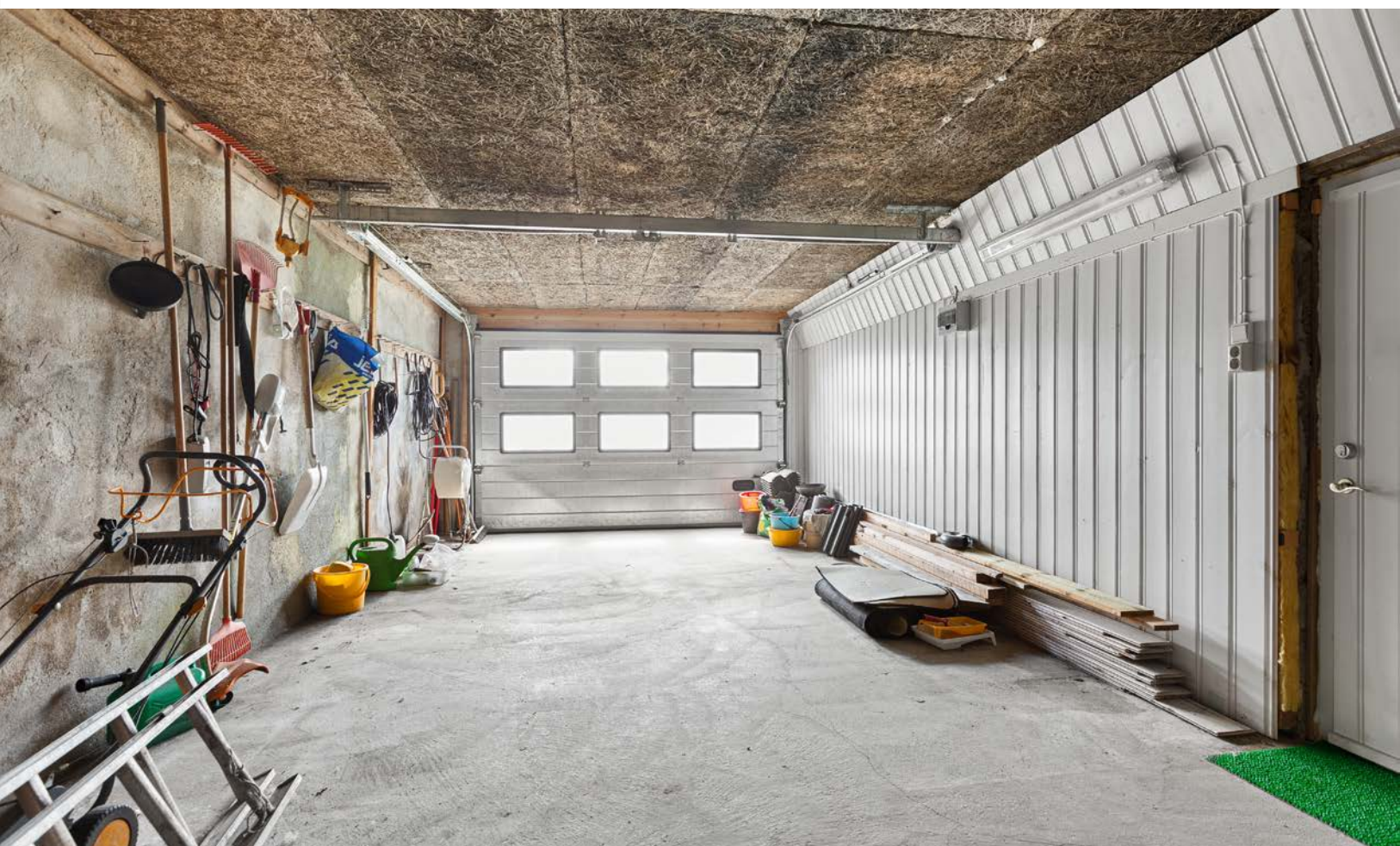
- Kjeller -







- Loft og garasje -





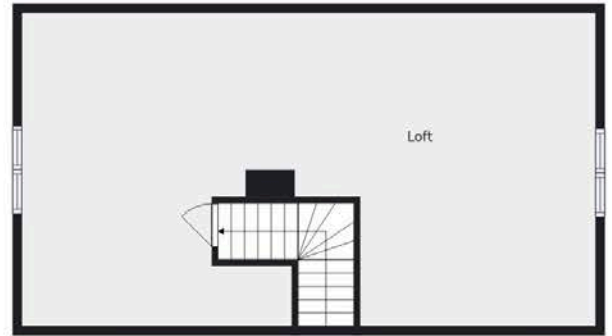




2. Etasje



1. Etasje



4. Etasje







3. Etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning (NB! Veranda ifbm inngangsparti er kun et støpt dekke)

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Bygdinvegen 1136, 2943 ROGNE
 ØYSTRE SLIDRE kommune
 # gnr. 45, bnr. 141

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 257 m²



Befaringsdato: 28.05.2024

Rapportdato: 28.05.2024

Oppdragsnr.: 11138-1451

Referansenummer: VK3614

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2024163



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as



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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende i Rogne i Øystre Slidre kommune. Kort avstand til kollektiv transport, barnehage, skole og idrettsanlegg. Gode fritidsmuligheter i kommunen. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er 11 km. Eiendommen har gode solforhold og fin utsikt utover dalføret. Ligger nær/nedenfor fylkesvei 51 der støy må påregnes.

Boligen er oppført over ialt fire etasjer med kjeller, underetasje, 1.etasje og loft. Byggeår er 1949 og tilbygd og totalrenovert utvendig i 2001.

Den er generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringsstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til isolasjon, fuksikring og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført.

Boligen er har foretatt kontinuerlig vedlikehold/oppgradering og i god stand tatt alder i betraktning, men bemerket avvik som er påvist skyldes i all hovedsak normal elde og bruksslitasje med enkelte unntak.

For ytterligere opplysninger se rapport.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Ukjent drenering, det er registrert knotteplast ved mur på gavlvegg i øvre del. Jmf eier ble denne delen med garasje utbedret vedrørende tilbygg i 2001 og tettesjikt over garasje etablert.

Registrert foretatt utvendig isolering av gavlvegg mellom terrasse og garasje

Fundamentert med grunnmur av betong og sparestein, støpt gulf av betong i kjeller.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning med tømmermannspanel, liggende bordkledning i raust.

Foretatt renovering med utlekting, etterisolering, vindtetting og ny kledning i 2001.

Saltakkonstruksjon med takstoler, synlig undertak av undertaksplater.

Takkonstruksjonen ble skiftet/renovert i 2001, der ble tidligere takkonstruksjon skiftet og etablert ny. Det er fra loftetasjen etablert spongulv for lagerplass, ellers kaldtloft der evt. forbedring av lufting må ettersees.

Taktekkingen er av betongtakstein. Montert takrenner med nedløp av sort lakkert stål. Takstigertrinn på tekking.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og avtagbare sprosser.

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue.

Terrassedører av malt tre med glassfelt, adkomst til terrasse utifra

stue og hovedsoverom. Ytterdør av malt tre, adkomst til kjeller.

Overbygd terrasse på 9 kvm. Oppført i trekonstruksjon med beslag/plateslått tettesjikt og trelemmer, montert rekkverk. Overbygd terrasse på 9 kvm. Oppført i trekonstruksjon med beslag/plateslått gulf/tettesjikt, montert rekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulf er belagt med belegg, laminat og parkett. Fliser i vindfang. Tregulf i soverom i kjeller.

Vegger er kledd med malte plater, plater, tapet, trepanel og mdf. Himling er kledd med malte takes plater, trepanel og mdf.

Kjeller innredet med soverom, bod og bad.

Soverom har tregulf, trepanel på vegger og mdf himling.

Bod/teknisk rom har gulf av betong. Veggene har betong/mur og trepanel i himling.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold i treverk, noe høyere utslag i betongkonstruksjon.

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

To løps teglsteinspipe, sotlucker er plassert i kjeller.

Vedfyrt kamin plassert i stue. Vedovn med ubrennbar plate på to soverom.

Trapp av tre med lakkert overflate fra 1.etg til loft. (fra 2002)

Trapp fra byggeår mellom 1.etg og underetasje, trinn er belagt med vinylbelegg og montert rekkverk av malt tre.

Trapp av malt tre til kjeller fra underetasje.

Innvendig har boligen finèrdører, heltredører, en dør av malt trefylling og glassfelt til vindfang. Terrassedør isolert med glassfelt til loft.

Garderobeskap i malte plater på to soverom.

Garasje har betonggulf, veggkonstruksjon og tak i

betongkonstruksjoner. (en vegg kledd med trepanel mot bolig)

Leddport i aluminium og ytterdør isolert fra garasje til bolig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad fra 2001. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2001. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vegger er belagt med fliser, himling er kledd med mdf.

Gulf er belagt med fliser. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp gulf ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj. Fall er ihenhold til krav. Oppvarming med varmekabler.

Det er plastsluk og trolig smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Bad har montert klosett, servant og dusj med glassdør/vegger.

Baderomsinnredning i folierte plater med underskap, speil og belysning.

Det er ingen ventilering.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad

Bad fra 2005, Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2005. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vegger er belagt med fliser. Himling er kledd med mdf.

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp sluk ved hjelpesluk, kun 5 mm høydeforskjell på hovedsluk, lokalt fall på gulv er under krav til hovedsluk og tilstrekkelig på hjelpesluk der lokalt fall i dusj er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Bad har montert klosett, servant, dusj med glassdør/vegg og opplegg til vaskemaskin.

Baderomsinnredning i folierte plater med over og underskap, speil med belysning.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Oppgradert vannrør i forbindelse med renovering av bad.

Det er avløpsrør av plast.

Hovedvannledning av plast med stoppekran og varmekabel. Montert vannmåler.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

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

Sikringskap med skrusikringer og fjernavleser plassert i trappegang 1.etasje. Avleser er skiftet i 2016.

Foretatt elkontroll i 2023, rapport er fremlagt.

Montert røykvarsler i hver etasje og slukkeutstyr med brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opparbeidet tomt med gressplen og div.beplanting i bratt/skrånende terreng, ellers naturtomt ved lauvskog ca 540 m.o.h. Flaggstang.

Forstøtningsmurer er av betong ved innkjørsel og ned til garasje.

Forstøtningsmur av betong og sparestein til kjeller.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	257 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	257 m ²
Totalpris	2 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

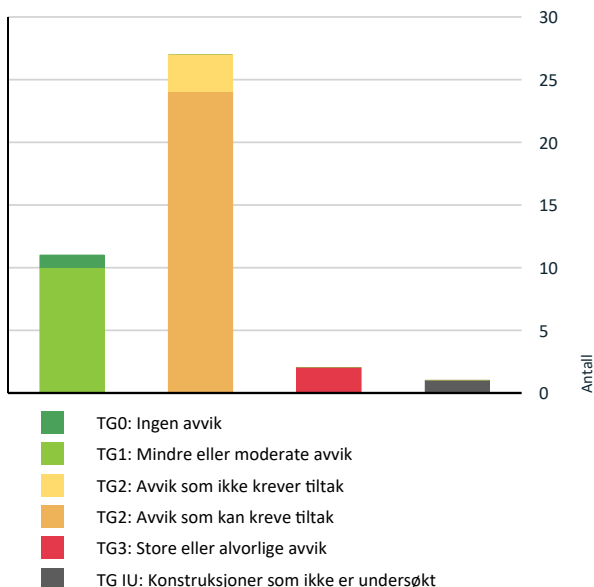
Det foreligger byggetegninger fra 1947 og tilbygg/fasade i 2000.

(1.etasje har endret bruk i et rom der deler av stue er dels byggemeldt som to rom et soverom jmf tegning i 1947, men oppgitt endret bruk i byggetegning fra 2000)

Det er avvik i bruk av kjeller og underetasje, men i 2025 foretatt bruksendring av etasjene godkjent i kommunen.

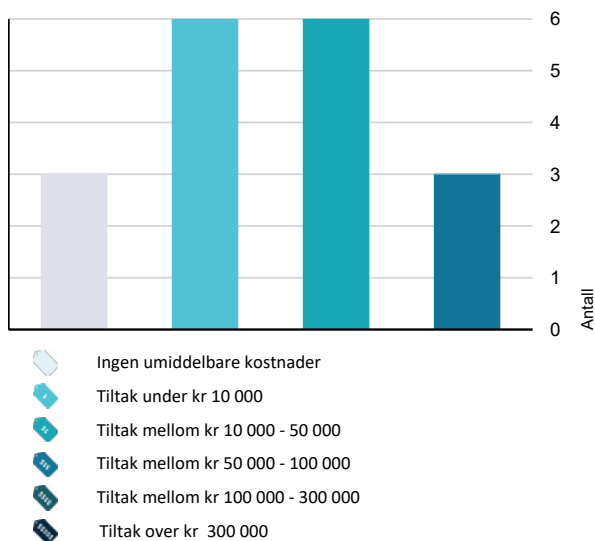
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 45/141 i Øystre Slidre kommune.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

- ! Innvendig > Garasje [Gå til side](#)

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

- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

- ! **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

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

- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1949

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, jmf byggetegninger er trolig byggemeldt i 1947.

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2001	Modernisering	Totalrenovert utvendig med yttervegger, vinduer, tak mm i 2001-2002
2001	Tilbygg	Tilbygg inngangsparti med vindfang og fasadeendring
2001	Modernisering	Bad i kjeller
2005	Modernisering	Bad i underetasje
2010	Modernisering	Innvendig malt og oppusset enkelte rom i tidsperiode 2010-2014, ellers div. oppgradering oppgjennom årene.
2014	Modernisering	Ytterdør

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mosedannelse på tekking, opplyst om enkelte skadet takstein i forbindelse med storm for noen år siden da det var skade på pipestein. Pipe ble utbedret med ny pipehatt i 2022, men gjenstår arbeid på tak og må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

(ikke undersøkt og kostnadsestimat kan avvike)

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av sort lakkert stål. Takstigeitrinn på tekking.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning med tømmermannspanel, liggende bordkledning i raust. Foretatt renovering med utlektning, etterisolering, vindtetting og ny kledning i 2001.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Vedlikeholdsbehov av ytterkledning, vindskier mm. Kledning mot terreng i øvrekant ved garasje er ubehandlet, ligger nært terreng og er fuktutsatt.

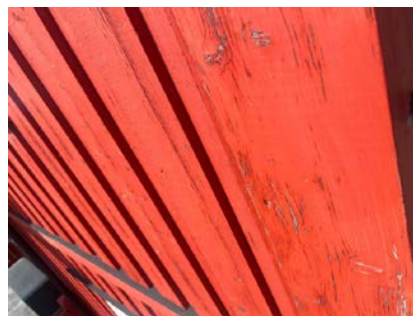
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

(kostnadsestimat kan avvike)

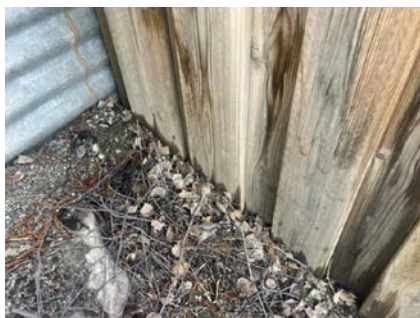
Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vedlikeholdsbehov

Tilstandsrapport



Utsatt for fuktpåkjenning ved garasje

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med takstoler, synlig undertak av undertaksplater. Takkonstruksjonen ble skiftet/renovert i 2001, der ble tidligere takkonstruksjon skiftet og etablert ny. Det er fra loftetasjen etablert spongulv for lagerplass, ellers kaldtloft der evt. forbedring av lufting må ettersees.

1 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og avtagbare sprosser.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende innpussing av kjellervindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Dører

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue.
Terrassedører av malt tre med glassfelt, adkomst til terrasse utifra stue og hovedsoverom.
Ytterdør av malt tre, adkomst til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassedør utifra stue 1.etasje og soverom underetasje er preget av vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vedlikeholdsbehov

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd terrasse på 9 kvm. Oppført i trekonstruksjon med beslag/plateslått tettesjikt og trelemmer, montert rekkverk. Overbygd terrasse på 9 kvm. Oppført i trekonstruksjon med beslag/plateslått gulv/tettesjikt, montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

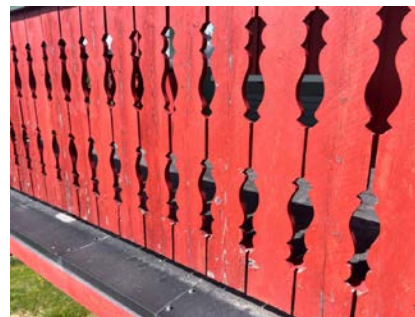
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. (omhandler rekkverk fra terrasse i stue 1.etasje)
Vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:

Medtatt lokale tiltak for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vedlikeholdsbehov

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulv er belagt med belegg, laminat og parkett. Fliser i vindfang. Tregulv i soverom i kjeller.

Vegger er kledd med malte plater, plater, tapet, trepanel og mdf. Himling er kledd med malte takess plater, trepanel og mdf.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Bom (hullrom) i enkelte fliser i vindfang, sprekkdannelse i fuge.

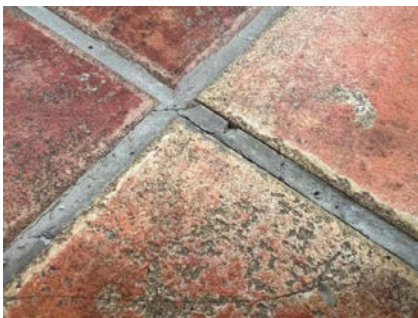
Normal slitasjegrad på overflater der det er oppusset i ulike årstall, men fremstår generelt som godt vedlikehold og lav slitasjegrad tatt alder i betraktning.

Slitasje på enkelte overflater, forventet levetid er oppmot oppbrukt og utskifting av enkelte bygningsdeler/rom bør vurderes selv om bygningsdel fungerer. (ikke medtatt utskifting av alle gulv/vegger i kostnadsestimat og ved ytterligere utskifting vil dette overstige estimat)

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bom (hullrom) med sprekkdannelse i fuge på fliser i vindfang



Stedvis slitasje på overflater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 12 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 20 mm i hele rommet. Større avvik i underetasje er registrert i bla. gulv i trapperom og soverom. Oppretting/tiltak bør foretas/vurderes.

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.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. 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 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

To løps teglsteinspipe, sotluker er plassert i kjeller. Vedfyrt kamin plassert i stue. Vedovn med ubrennbar plate på to soverom.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkeres av det lokale branntilsyn eller feier. Tilsyn med feiing foretatt i 2022.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det er registrert avstand mellom brennbar material og skorstein er stedvis for nært brennbar materiale ihenhold til krav. Røykrør på vedovner fra soverom er for nært ihenhold til krav om avstand for mellom røykinnføringer. En sotluke har manglende ubrennbar materiale under på deler av gulv.

Generelt anbefales rehabilitering av piper fra tidsperiode med innerør. (ikke medtatt i kostnadsestimat og kommer evt. itillegg)

Fra tilsyn i 2022, ble det registrert avvik på ovn i soverom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Brennbar material er inntil skorstein

Tilstandsrapport



Røykinnføringer er for nært

📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller innredet med soverom, bod og bad.
Soverom har tregulv, trepanel på vegger og mdf himling.
Bod/teknisk rom har gulv av betong. Veggene har betong/mur og trepanel i himling.
Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold i treverk, noe høyere utslag i betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tregulv i soverom er trolig lagt flytende og er dels knirk med løst gulv.
Sprekk i mur i yttermur, anbefales at det holdes under tilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tiltaksbehov av gulv bør vurderes.



Hulltaking foretatt mot innredet vegg i kjeller, uten fuktutslag i treverk.
Bør holdes under tilsyn da dette er en utsatt konstruksjon



Ved overflatesøk av betongkonstruksjon var det fuktutslag

📍 TG 2 Innvendige trapper

Trapp av tre med lakkert overflate fra 1.etg til loft. (fra 2002)
Trapp fra byggeår mellom 1.etg og underetasje, trinn er belagt med vinylbelegg og montert rekkverk av malt tre.
Trapp av malt tre til kjeller fra underetasje.

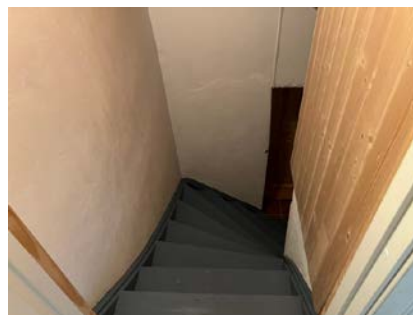
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Manglende håndløper i øvre del av trapp til loft.
Lavt rekkverk i trapp til underetasje.
Manglende håndløper til trapp til kjeller.
Ellers må alder hensyntas.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende håndløper



Lav rekkverkhøyde

Tilstandsrapport

TC 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører, heltredører, en dør av malt trefylling og glassfelt til vindfang. Terrassedør isolert med glassfelt til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal brukslitasje i henhold til alder, tilstandsgrad satt utifra alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ansees ikke med umiddelbart tiltaksbehov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TC 2 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i malte plater på to soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal brukslitasje i henhold til alder, tilstandsgrad utifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TC 2 Garasje

Garasje har betonggulv, veggkonstruksjon og tak i betongkonstruksjoner. (en vegg kledd med trepanel mot bolig)
Leddport i aluminium og ytterdør isolert fra garasje til bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er opplyst om det kan forekomme innvendig fukt i garasje ved mye nedbør, vårvann/snøsmelting. På befaring var det vannspeil på gulv i et begrenset område og fukt på yttermurer mot terreng. Eier opplyser om at adkomst/konstruksjon ovenfor er skiftet, men bergnabb ved lekkasjeområde som trolig er årsak da tettesjikt rundt denne var begrenset. Må holdes under tilsyn og evt. tiltak vurderes. Fra utvendig dette ble utettheter i tettvesjikt registrert og nærliggende medvirkende årsak.

Registrert sprekk i mur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Forholdene må holdes under tilsyn og skulle det endres må tiltak påregnes.



Fukt/vannspeil på gulv under befaring



Fuktutslag på yttermur



Sprekkdannelse på yttermur

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Bad fra 2001. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2001. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TC 1 Overflater vegger og himling

Vegger er belagt med fliser, himling er kledd med mdf.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj. Fall er ihenhold til krav. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vann fra baderomsgulv kan ikke ledes fritt til sluk da bunn mot dusj er tett og spalte bør etableres

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og trolig smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Fra rørgjennføring under servant er det registrert tettesjikt trolig benyttet smøremembran, men ikke rørmansjett. Fra sluk var ikke tettesjikt eller slukmansjett registrert.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Bad er lite brukt, trolig ikke skade som følge av avvik, medtatt kostnad med midlertidig utbedring og montering av dusjkabinnet. Ved videre bruk må avvik hensyntas.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ikke tettesjikt under klemring



Synlig tettesjikt ved rør, men ikke mansjetter

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert klosett, servant og dusj med glassdør/vegger. Baderomsinnredning i folierte plater med underskap, speil og belysning.

KJELLER > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles fuktverdier over normalt fuktinnhold. Trolig årsak er kombinert med rom passert i kjeller og yttermurer fra terreng/grunn der fuktinnslag kan forekomme.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner må kontrolleres ved renovering av våtrom.



Ved overflatesøk var det fuktutslag

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2005, Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2005. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er belagt med fliser. Himling er kledd med mdf.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp sluk ved hjelpesluk, kun 5 mm høydeforskjell på hovedsluk, lokalt fall på gulv er under krav til hovedsluk og tilstrekkelig på hjelpesluk der lokalt fall i dusj er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ansees ikke som tiltaksbehov da det er oppbrett ved terskel, men må påregne at forbruksvann i dusj kan bli liggende da det ikke er fall i dusj og tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt, men det er registrert tettesjikt korrekt under klemring fra begge sluk,

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert klosett, servant, dusj med glassdør/vegg og opplegg til vaskemaskin.

Baderomsinnredning i folierte plater med over og underskap, speil med belysning.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

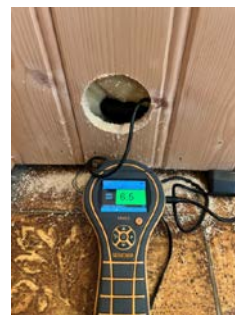
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking foretatt og ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Innredning fungerer forsåvidt til dagens bruk, men det er ikke etablert opplegg for bla. vaskemaskin mm.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ved fuktmåletaking av bunn kjøkkenskap var det ikke fuktutslag



Slitasje på innredning

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Oppgradert vannrør i forbindelse med renovering av bad.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lufting utført med durgventil i kjøkkenskap, anbefales bør føres over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast med stoppekran og varmekabel. Montert vannmåler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Andre installasjoner

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

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringskap med skrusikringer og fjernavleser plassert i trappegang 1. etasje. Avleser er skiftet i 2016.
Foretatt elkontroll i 2023, rapport er fremlagt.

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann.
Men som følge av eldre anlegg og skrusikringer må det foretas etterhvert oppgraderinger. (TG 2)



Sikringskap

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Montert røykvarsler i hver etasje og slukkeutstyr med brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent drenering, det er registrert knotteplast ved mur på gavlvegg i øvre del. Jmf eier ble denne delen med garasje utbedret vedrørende tilbygg i 2001 og tettesjikt over garasje etablert i 2016.
Registrert foretatt utvendig isolering av gavlvegg mellom terrasse og garasje

Vurdering av avvik:

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

Må holdes under tilsyn, det forekommer lekkasje i garasje og overgang bør undersøkes, fra tettesjikt over garasje er det en forhøyning ved opplyst bergnabb som trolig årsak. Steinmasser på ene siden mot vest er løsmasser, der masser bør sikres bedre og kan skli ut, foretatt kun midlertid tiltak.

Ellers er det ikke foretatt drenering av bolig og tiltak kan ikke utelukkes, men tid for utskifting må holdes under tilsyn om forholdene endrer seg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Må holdes under tilsyn, tiltaksbehov i garasje kan forekomme.



Utetthet tettesjikt over garasje



Fare for utsig av masse

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med grunnmur av betong og sparestein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Må hensyntas alder på konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Sprekk i yttermur



! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong ved innkjørsel og ned til garasje. Forstøtningsmur av betong og sparestein til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Avflassing/forvitring av mur og avflassing av puss. Medtatt lokale tiltak i kostnadsestimat. (støttemur ved garasje)

Støttemur til kjeller er utifra alder uten armering, registrert sprekker og dels utgliding.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Avflassing



Forvitring og deformasjon av mur

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

257 m²/257 m²

Enebolig: 4 Soverom, 2 Bod, 2 Bad, 2 Trapperom,
Garasje, Vindfang, Kjøkken, 2 Stuer

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 200 000

Konklusjon markedsverdi

2 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som er sammenlignbare mht. størrelse/standard/tilstand og som lagt til grunn ved vurderingen. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bergavegen 59 ,2943 ROGNE 105 m ² 1967 3 sov	14-11-2022	1 900 000	2 300 000		2 300 000	21 905
2 Øvrebygdsvengen 547 ,2917 SKRAUTVÅL 98 m ² 1975 3 sov	04-08-2021	1 800 000	2 000 000		2 000 000	20 408
3 Øvrebygdvegen 437 ,2943 ROGNE 133 m ² 1977 4 sov	17-10-2023	2 000 000	2 500 000		2 500 000	18 797
4 Køllstadvegen 77 ,2943 ROGNE 131 m ² 1963 3 sov	14-09-2023	1 600 000	2 200 000		2 200 000	16 794
5 Skrautvålsvegen 1010 ,2943 ROGNE 117 m ² 1947 2 sov	27-10-2020	1 500 000	1 880 000		1 880 000	16 068
6 Bygdinvegen 1153 ,2943 ROGNE 166 m ² 1990 3 sov	17-08-2020	1 900 000	1 950 000		1 950 000	11 747
7 Gamlevegen 37 ,2943 ROGNE 231 m ² 1945 3 sov	26-10-2022	2 090 000	2 000 000		2 000 000	8 658

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (fakturert i 2023)	Kr.	11 070
Forsikring (stipulert)	Kr.	8 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	19 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 450 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 450 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 850 000
--	------------	------------------

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?

Aralet 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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	34			34			34
Underetasje	107			107	9		107
1.etasje	78			78	9		78
Loft	38			38		14	52
SUM	257				18	14	271
SUM BRA	257						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Soverom, Bod, Bad		
Underetasje	Trapperom, Soverom, Bad, Soverom 2, Soverom 3, Garasje		
1.etasje	Vindfang, Trapperom, Kjøkken, Stue, Spisestue		
Loft	Bod		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegninger fra 1947 og tilbygg/fasade i 2000.
(1.etasje har endret bruk i et rom der deler av stue er dels byggemeldt som to rom et soverom jmf tegning i 1947, men oppgitt endret bruk i byggetegning fra 2000)
Det er avvik i bruk av kjeller og underetasje, men i 2025 foretatt bruksendring av etasjene godkjent i kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Rømningsvei fra soverom i underetasje bør undersøkes og tiltak vurderes.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	166	91

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2024	Stian Hagen	Takstingeniør
	Marit Hovi Trandokken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	45	141		0	1100 m ²	Areal er ifølge grensegang i mai 2024, men ca areal der avvik kan forekomme.	Eiet

Adresse

Bygdinvegen 1136

Hjemmelshaver

Trandokken Marit Hovi

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Rogne i Øystre Slidre kommune. Kort avstand til kollektiv transport, barnehage, skole og idrettsanlegg. Gode fritidsmuligheter i kommunen. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er 11 km. Eiendommen har gode solforhold og fin utsikt utover dalføret. Ligger nær/nedenfor fylkesvei 51 der støy må påregnes.

Adkomstvei

Adkomst med innkjørsel fra riksvei 51 fra naboeiendom, asfaltert innkjørsel og asfaltert gangvei til hovedinngang på overside, naturvei til garasje. Parkering på tomt eller i garasje.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (privat stikkledning er lagt via naboeiendom/næringseiendom der grunnet div. tilbygg/utbygg på eiendommen er fordeler og stoppekran plassert i kjeller på denne eiendommen, vannledning med varmekabel skiftet i 1988. (naboeiendom ehar skiftet eier i senere tid, jmf eier er nåværende eier opplyst om forholdet)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (jmf eier ble avløpsledning etablert i 1978)

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen, dels avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid). Eiendommen er beliggende i rød-og gul støyzone mot fylkesvei, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

Om tomten

Opparbeidet tomt med gressplen og div.beplanting i bratt/skrånende terreng, ellers naturtomt ved lauvskog ca 540 m.o.h. Flaggstang.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.05.2024		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger fra opprinnelig bygg i 1947 og tilbygg i 2000		Fremlagt av eier	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.04.2024	Kommunekart	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	29.04.2024	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	3	Nei
Bekreftelse vannavtale fra 1985			Gjennomgått		Nei
Grense gått opp med naboeiendom 6.5.24			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.06.2024	
2	10.06.2024	
3	20.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VK3614>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse

Postnr. Sted

Er det dødsbo? Nei Ja
Salg ved fullmakt? Nei Ja
Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen?

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Police/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja Beskrivelse ANTAR JA
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

NB!

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse *Bruksendring av enkelte rom, se tegn. 1948. Vedlegg*
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse *Nei ikke*
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

10.1. *Sjømenn i 2021 odla takstein på taket. Pappan er lett. Ingvor lekkasje på loftet. Reserve takstein ligger i garasjen.*

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 selskapet 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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjebollger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	<i>Lovdal, Rogne 23/5-24</i>	Sted	<i>45/9-141.</i>
------	------------------------------	------	------------------

Signatur selger 1:

Maint Hovi Transdøkken

Signatur selger 2:

Fagernes 10/3-2025
Maint Hovi Transdøkken

Punkt 19.

Bruksendring - Tegning 1948 til nå 2024.

1. Hovedetasje:

Soverom slått sammen med stue - for 1959.

2. Soverom-etasje:

Kjøleskapskjeller ble bad utført for 1955.

Potetkjeller ble soverom ca 1965.

3. Kjelleretasje:

Arbeidsrom har vært lagerrom til ca 2005. Nå reservert soverom

I byggesaker ble det bygget 1 bad utført da vi
rev hovedbad og bygget nytt i 2005.

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	HOVLID	Beregnet areal	1000.4
Etablert dato	22.11.1948	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader	Fiktive grenser		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	45/141
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	07.03.2017 07.03.2017			45/9, 45/141
Skylddeling Skylddeling	22.11.1948			45/9, 45/141

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6770517.37	507944.36	0	Ja	1000.4	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TRANDOKKEN MARIT HOVI F270844*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Bygginvegen 1136 2943 ROGNE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bygginvegen 1136

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2943 ROGNE	Kirkesogn	03100502 Rogne
Grunnkrets	206 Hovi	Tettsted	
Valgkrets	1 Øystre Slidre		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	158242362		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	158242370		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	07.10.2022

1: Bygning 158242362: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	245
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	245
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	100
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.11.2007
Endre bygningsdata	26.01.2023	26.01.2023
Endre bygningsdata	30.11.2023	30.11.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bygdinvegen 1136	H0101	45/141	245	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	30	0	30	0	0	0
H01	1	72	0	72	0	0	0
U01	0	103	0	103	0	0	0
K01	0	40	0	40	0	0	0

2: Bygning 158242370: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 07.10.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	16
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	20
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.11.2007
Bygning godkjent for riving/brenning	07.10.2022	19.10.2022
Bygning revet/brent	07.10.2022	19.10.2022

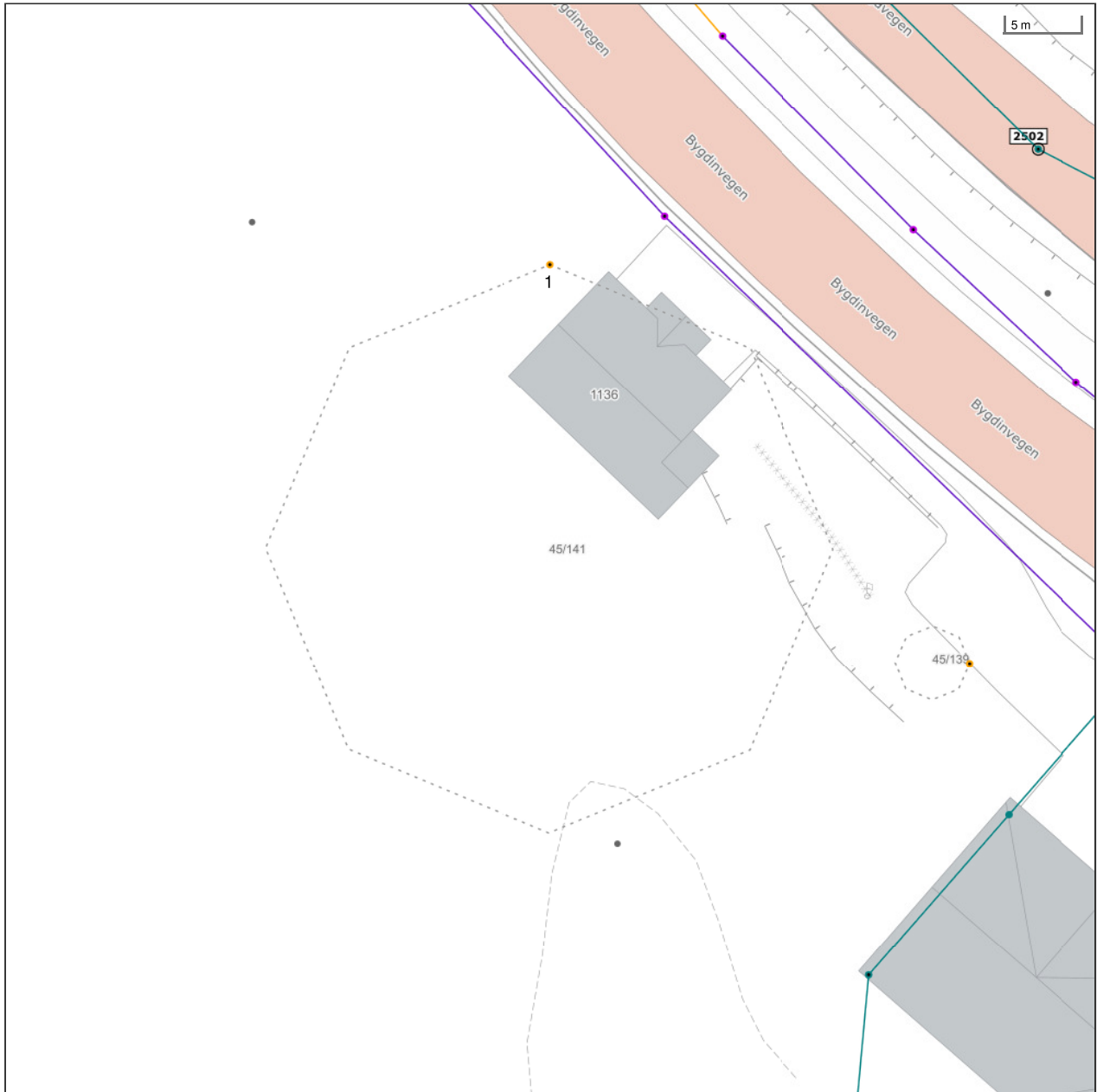
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	45/141	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	16	16	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 3453 - 45/141//



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.

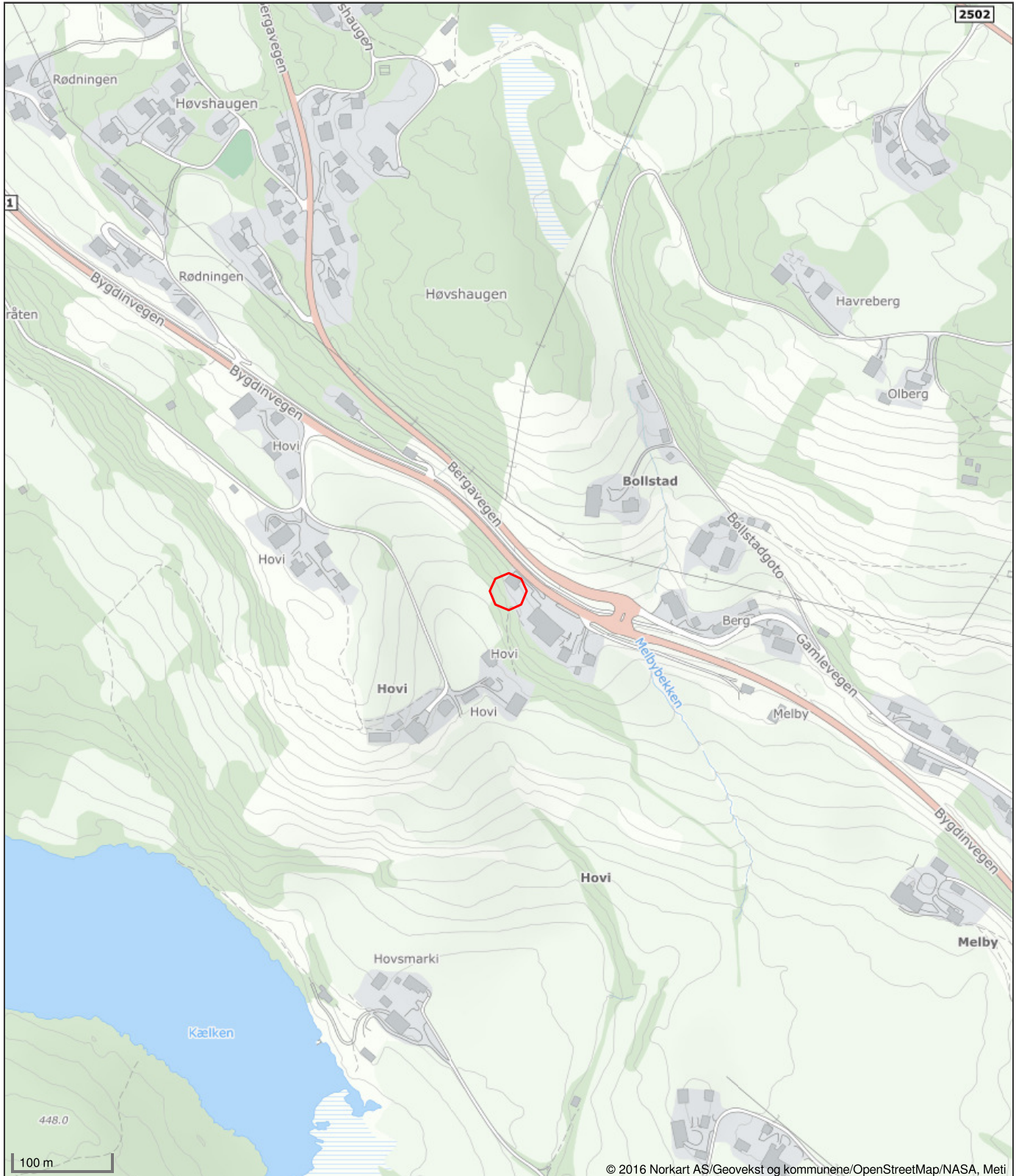
----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 000,40 m ²	Arealmerknad	Fiktive grenser		
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6770517,367593383	Øst 507944,3561364016

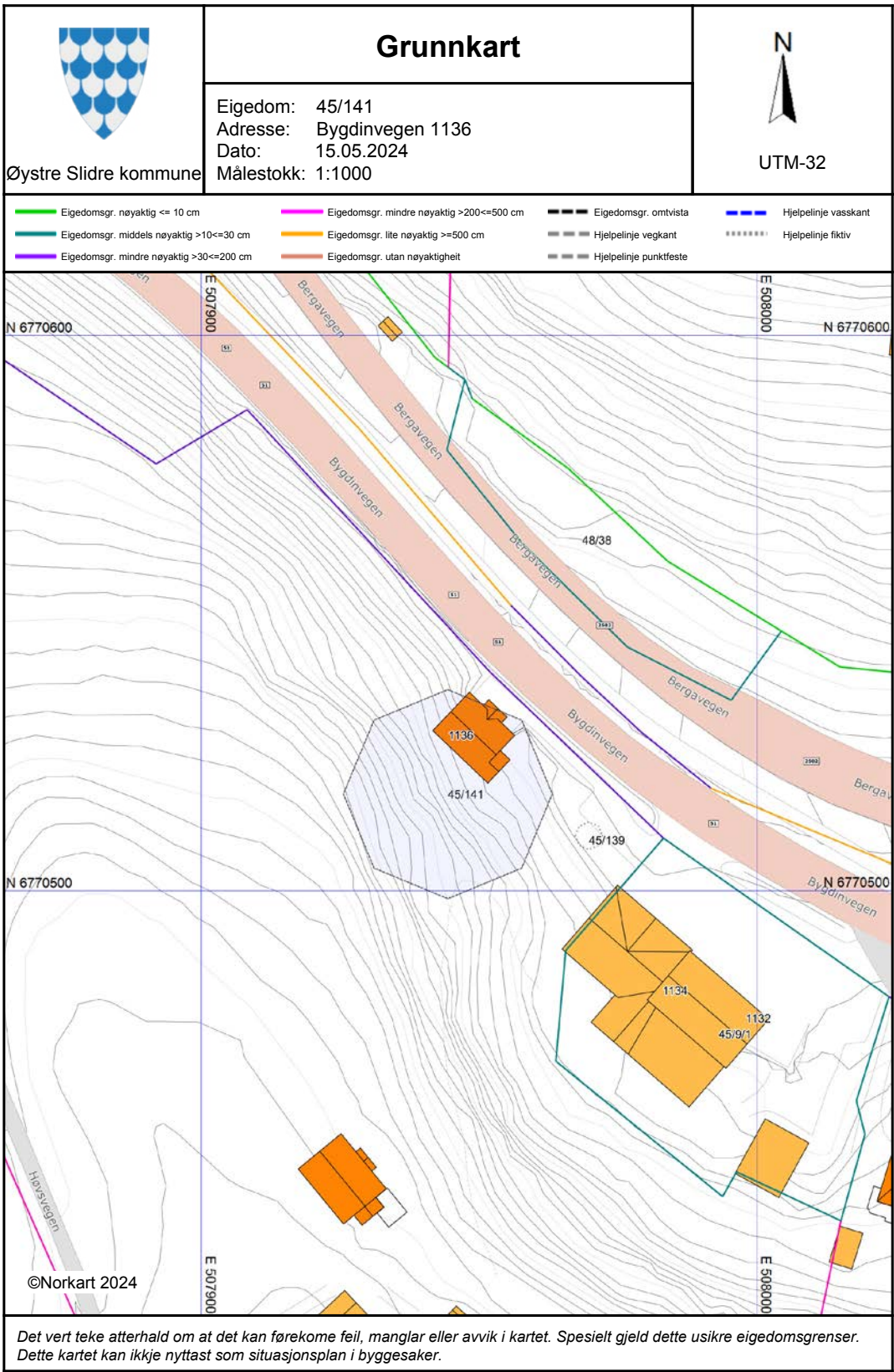
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6770536,17391284	507944,356136402	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	(Punkt)	

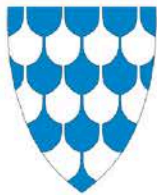
Oversiktskart for eiendom 3453 - 45/141//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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





Øystre Slidre kommune

Bygdinvegen 1989
2940 Heggenes

Org.nr.: 961 382 068

Telefon: 61 35 25 00

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

Utskriftsdato: 15.05.2024

Meklaropplysningar

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	45	Bruksnr.	141	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Bygdinvegen 1136, 2943 ROGNE								

Ferdigattest / Mellombels bruksløyve

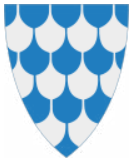
	Ja	Nei
Det føreligg ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Det føreligg mellombels bruksløyve:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Det føreligg søknad om byggeløyve (ikkje vedlagd):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarar:	Tilbygg godkjent i 2001 er ikkje søknadspliktig og ikkje det er krav til søknad om ferdigattest jf. løyve datert 07.02.01 med saksnummer 0048/01.	

Generell informasjon:

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

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

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



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggnes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 15.05.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	45	Bruksnr.	141	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bygdinvegen 1136, 2943 ROGNE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	2 465,00 kr
Eiendomsskatt	1 908,66 kr
Feiing	596,00 kr
Renovasjon	3 670,00 kr
Vann	2 430,00 kr
Sum	11 069,66 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/feiing bustad og næring	1 Stk	658,60 kr	1/1	0 %	658,60 kr	329,30 kr
Forbruk vatn	28 m3	29,00 kr	1/1	0 %	896,00 kr	812,00 kr
Forbruk avløp	28 m3	46,00 kr	1/1	0 %	1 540,00 kr	1 288,00 kr
Abonnement vatn	1 Stk	3 320,00 kr	1/1	0 %	3 320,00 kr	1 660,00 kr
Abonnement avløp	1 Stk	3 028,00 kr	1/1	0 %	3 028,00 kr	1 514,00 kr
Renovasjon bustad	1 Stk	3 853,75 kr	1/1	0 %	3 853,75 kr	1 926,88 kr
Akonto vatn	28 m3	32,00 kr	1/1	0 %	896,00 kr	448,00 kr
Akonto avløp	28 m3	55,00 kr	1/1	0 %	1 540,00 kr	770,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbetalt akonto vatn	-7 m3	29,00 kr	1/1	0 %	-203,00 kr	-203,00 kr
Innbetalt akonto avløp	-7 m3	46,00 kr	1/1	0 %	-322,00 kr	-322,00 kr
Eigedomsskatt	636300 Prom	4,00 kr	1/1	0 %	2 545,00 kr	1 272,60 kr
				Sum	17 752,35 kr	9 495,78 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggnes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 15.05.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	45	Bruksnr.	141	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bygdinvegen 1136, 2943 ROGNE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

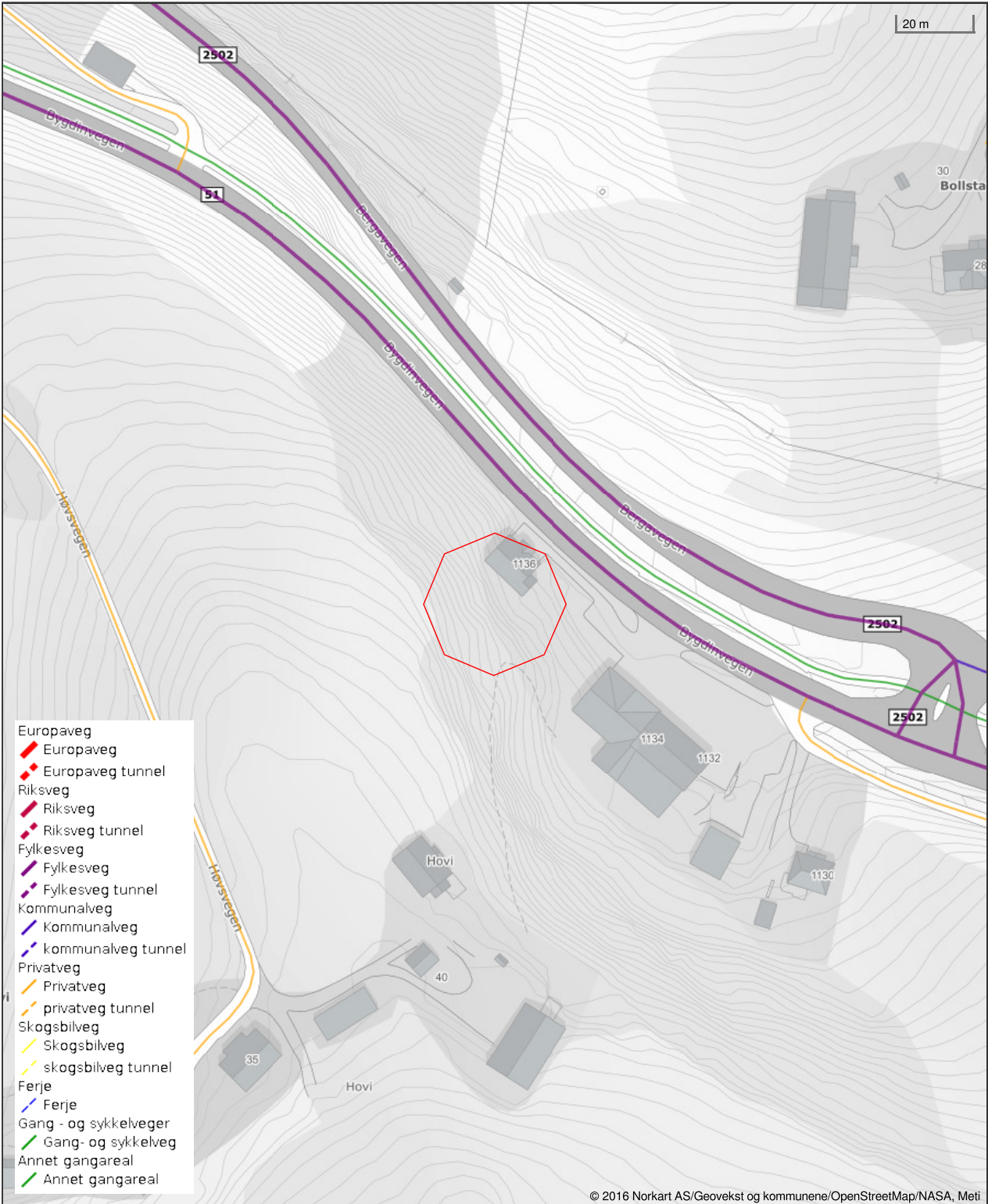
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
3285202	634	28.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	28

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

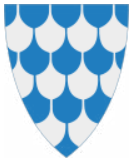
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vegstatuskart for eiendom 3453 - 45/141//



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



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggnes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 15.05.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	45	Bruksnr.	141	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	186375199	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	158242362	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Bygdinvegen 1136, 2943 ROGNE

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Tv stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul 811
Soverom	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul F 602 ECO
Soverom	Vedovn	SKAL SLETTES	Jøtul 118

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
30.05.2022	Tilsyn	30.05.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerking	Ildsted - Plassering: Soverom. Type: Vedovn. Produsent: Jøtul AS. Modell: Jøtul F 602 ECO
Beskrivelse	Slitte/sprekke brennplater/stein ildsted, jøtul 602 soverom

BruksenhetId	186375281	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	158242370	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 186375281.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 15.05.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	45	Bruksnr.	141	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bygdinvegen 1136, 2943 ROGNE								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201410
Navn	Arealdelen til kommuneplanen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.01.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/158/Foresegner.pdf
Delarealer	Delareal 222 m ² KPHensynsonenavn Gul KPStøy Gul sone iht. T-1442
	Delareal 465 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
	Delareal 1 000 m ² KPHensynsonenavn I-410-VA KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur

Delareal	535 m ²
Arealbruk	L NRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Områdenavn	Bygd

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202102
Navn	Arealdelen til kommuneplanen
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel



Reguleringsplankart

Eigedom: 45/141
Adresse: Bygdinvegen 1136
Dato: 15.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Øystre Slidre kommune






©Norkart 2024

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

Tegnforklaring


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra

-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområd

-  Landbruksformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)


-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)







-  Båndlegging for regulering etter PBL

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Båndlegginggrense nåværende

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje



Kommuneplankart

Eigedom: 45/141
Adresse: Bygdinvegen 1136
Dato: 15.05.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32




Øystre Slidre kommune




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

Tegnforklaring








Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende




Kommuneplan-Landbruk-,natur- og frileisureformål sa

-  LNFR-areal - nåværende







Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Støysonegrense
-  Infrastrukturgrense
-  Detaljeringgrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift



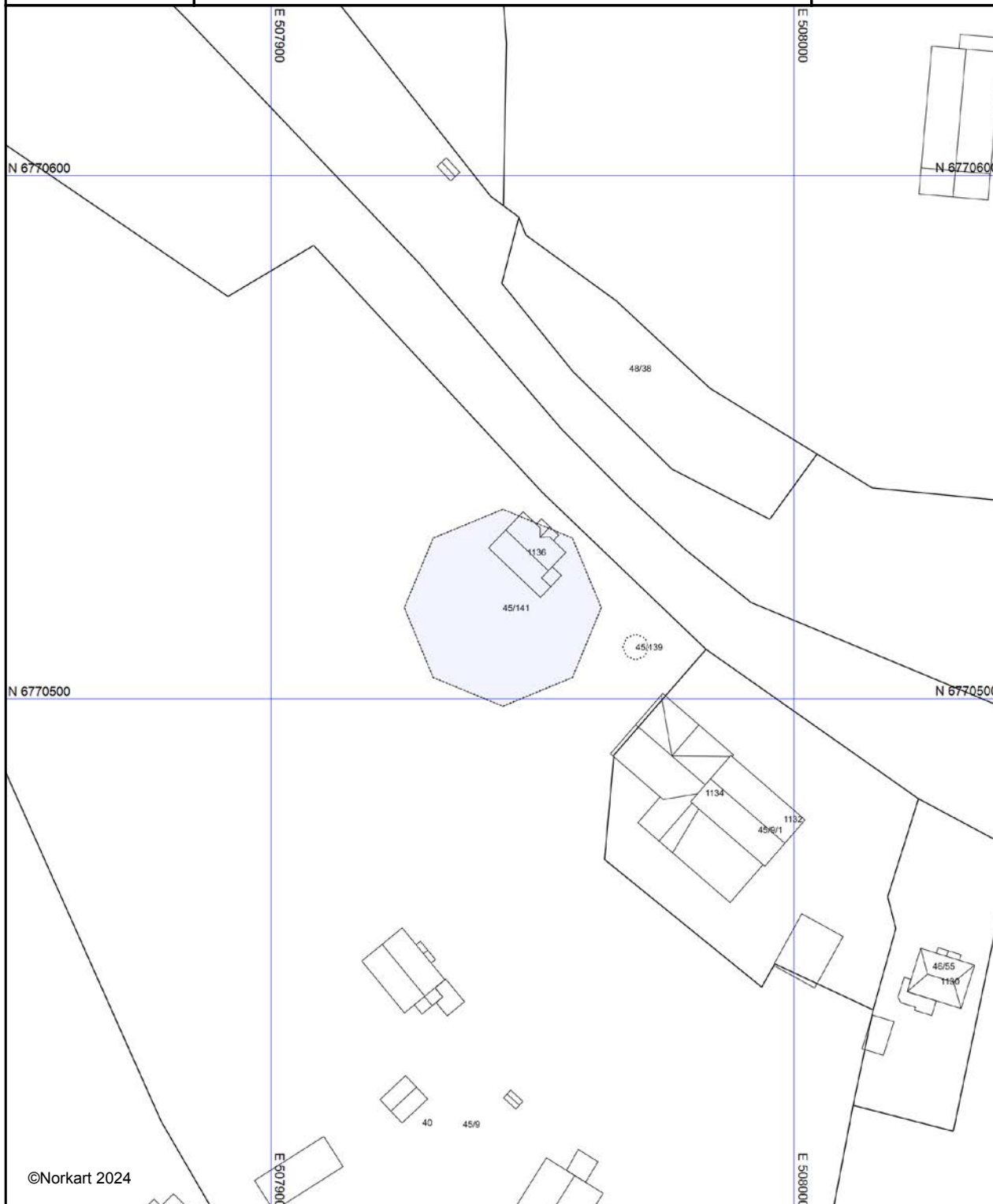
Reguleringsplanforslag

Eigedom: 45/141
Adresse: Bygdinvegen 1136
Dato: 15.05.2024
Målestokk: 1:1000

Øystre Slidre kommune



UTM-32



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

Eiendom	3453 45/141		
Utskriftsdato	15.05.2024	Antall datasett	94

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

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

9 Berørte datasett

- ❗ FKB Tiltak
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Radon
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ❗ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ❗ Støykartlegging veg etter T-1442

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmitteområder
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybde data
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-bane
- ✔ Flomsoner
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marin grense
- ✔ Markagrensa
- ✔ Mulighet for marin leire
- ✔ Reindrifft beitehage

- ✔ Reindrift ekspropriasjon
reinekspropriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde
reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidsbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser

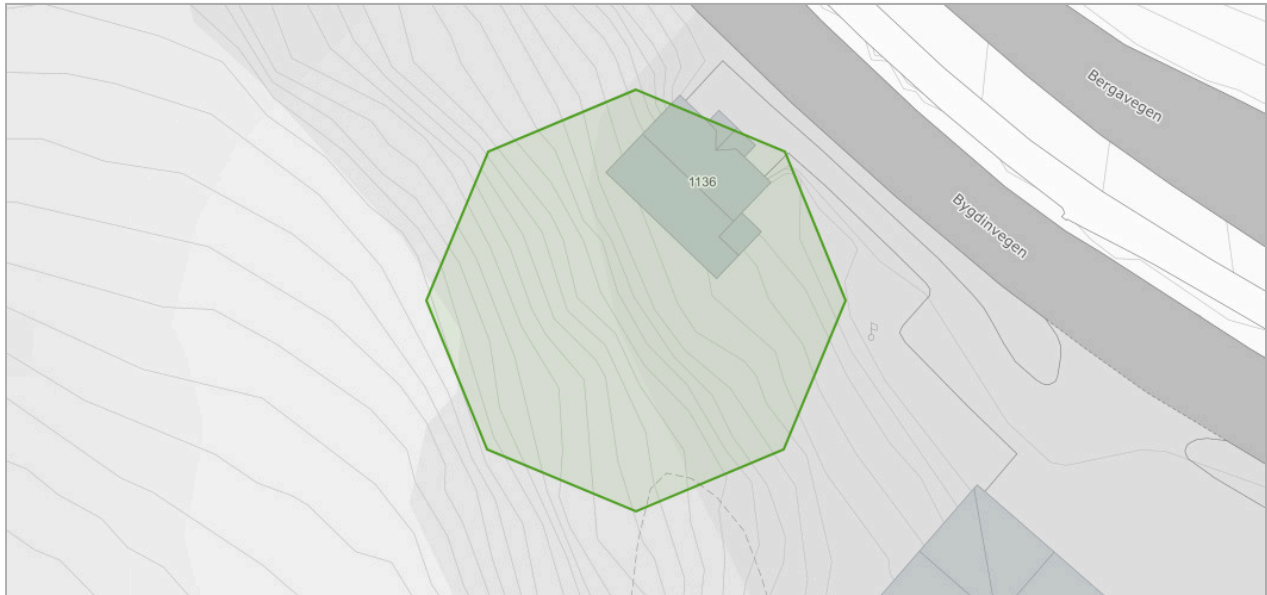
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Utvalgte naturtyper
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft

- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde

- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindrifsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidsbeite
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
etter T-1442
- ✔ Tettsteder
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Verneplan for vassdrag
- ✔ Villreinområder

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

Tegnforklaring

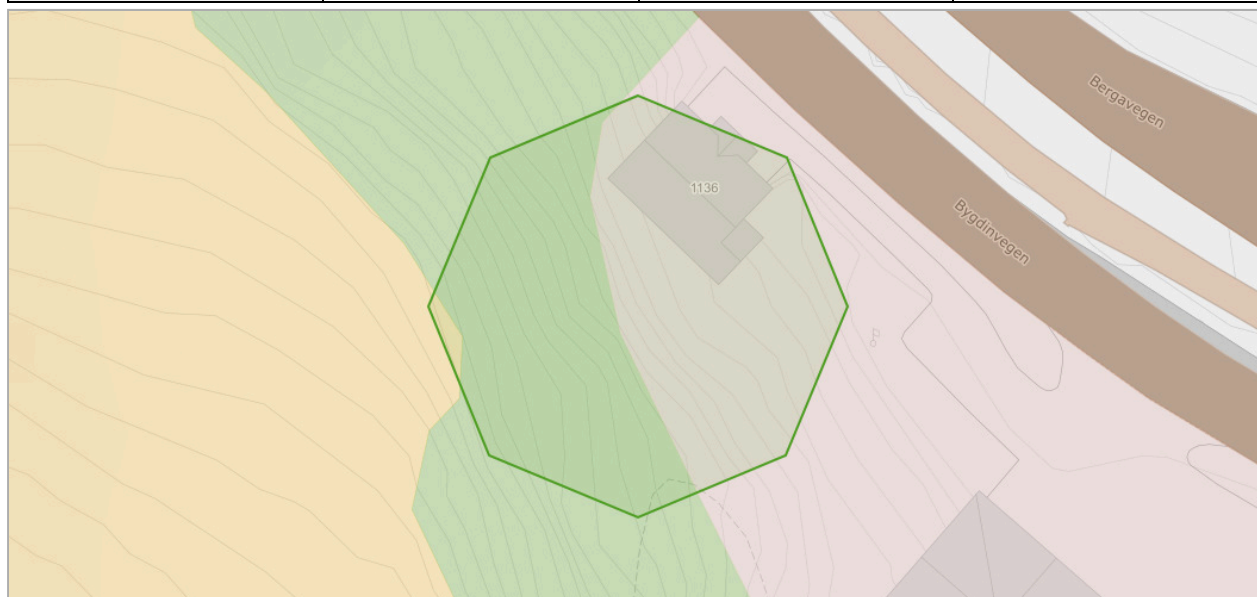


Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2022	158242370	riving

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

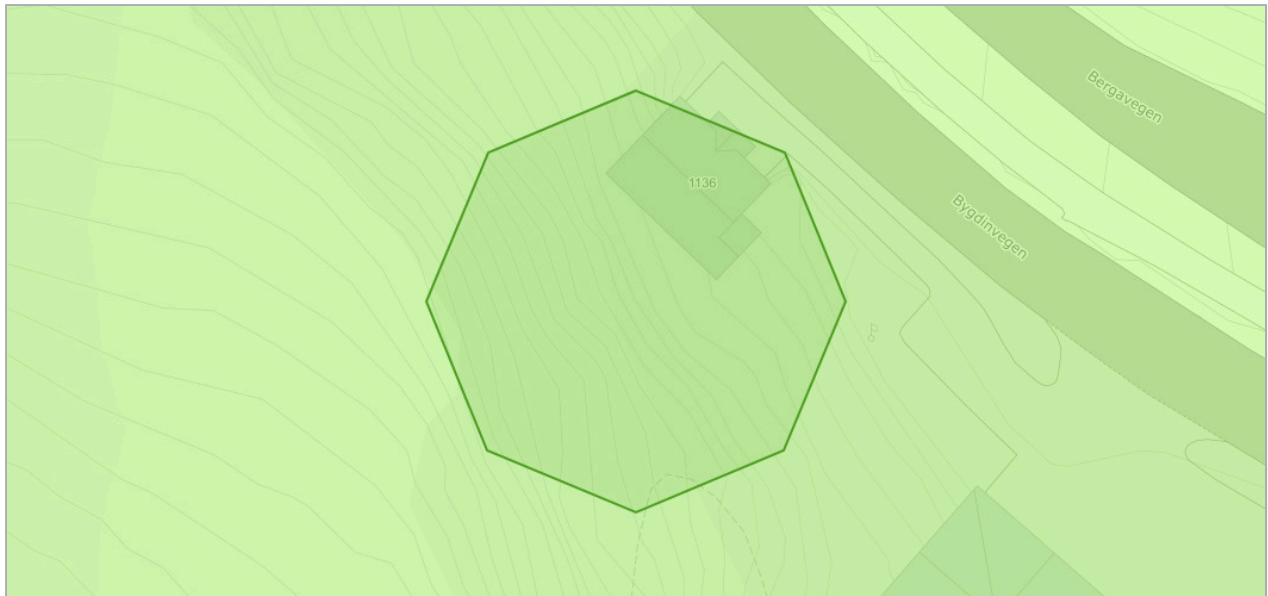
Bebyggelse
Fulldyrka jord
Skog
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Grunnlendt	Impediment	Lauvskog
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.03.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

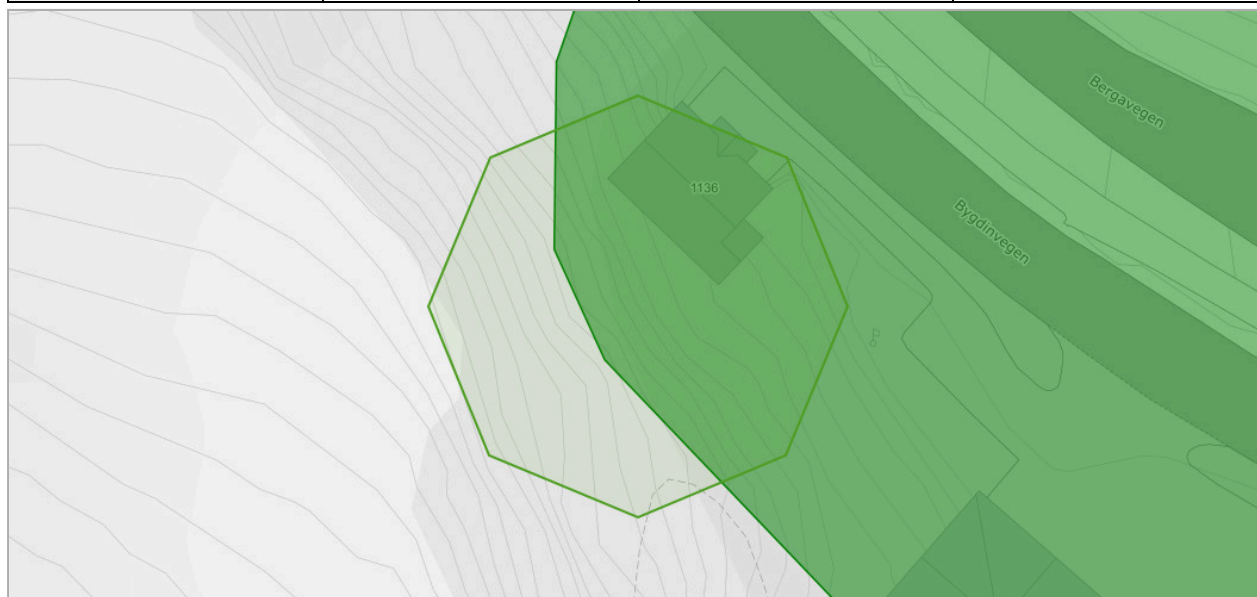
Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	09.05.2024
--------------	-------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datasettet viser forekomster av naturtyper som er vurdert som svært viktige (A), viktige (B) og lokalt viktige (C) for biologisk mangfold. Disse lokalitetene befinner seg både innenfor og utenfor områder som er vernet etter naturmangfoldloven/ naturvernloven. Kriteriene for verdisettingen finnes i kartleggingshåndbøkene. Verdisettingen er et viktig hjelpemiddel ved konsekvensutredninger og andre vurderinger som legges til grunn for arealbruk. Kartleggingen av naturtyper på land og i ferskvann startet i 1999. Marin kartlegging startet i 2000. Kartleggingene er gjort/gjøres både i regi av kommuner, fylkesmenn og Miljødirektoratet i samarbeid med aktuelle sektorer.

Tegnforklaring

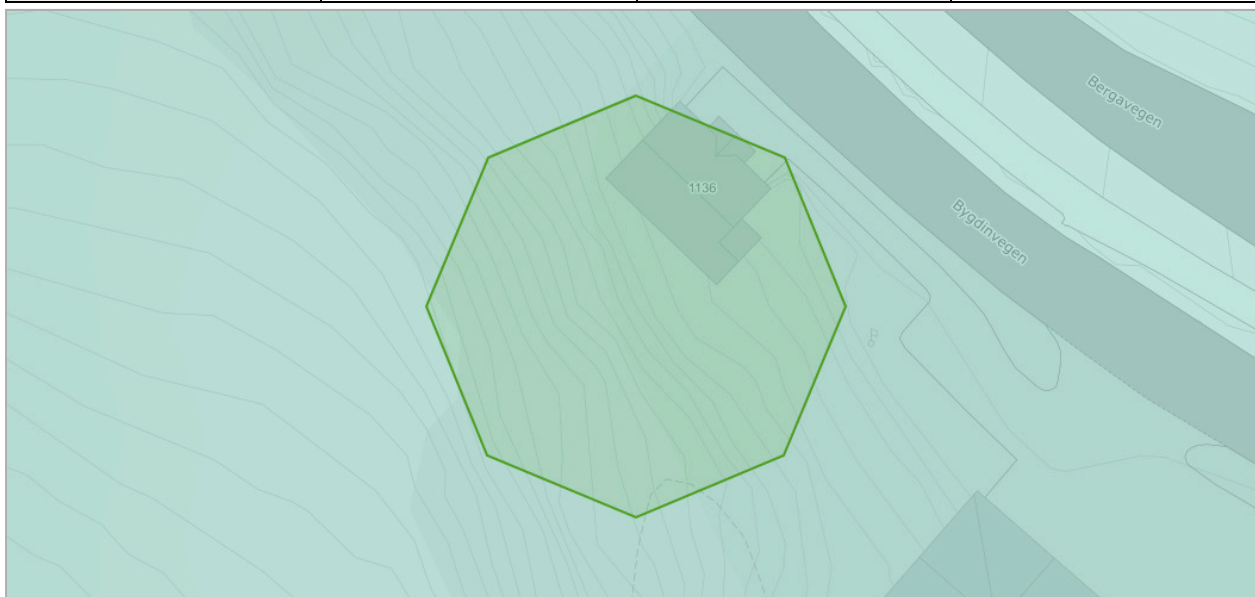
Naturtyper - DN håndbok 13
■ Område - Svært viktig og viktig

Objekter

Navn	Faktaark
Bolstad	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00027329)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	07.05.2024
--------------	----------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

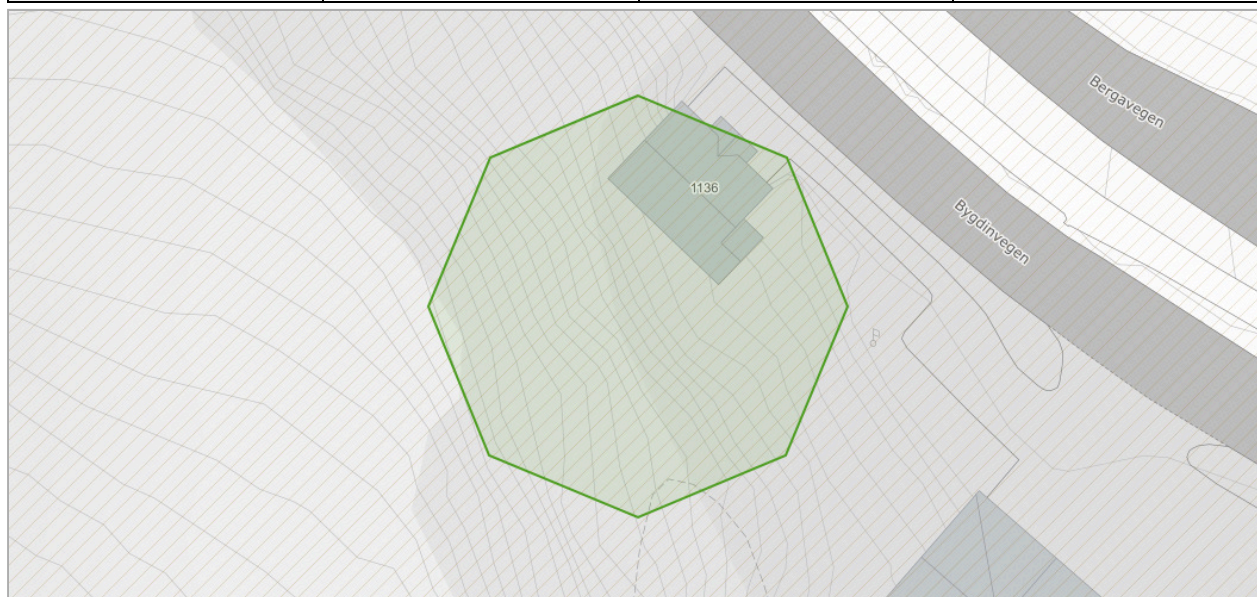
Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Åpent dallandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans

Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	09.05.2024
--------------	-------------------	----------------	------------

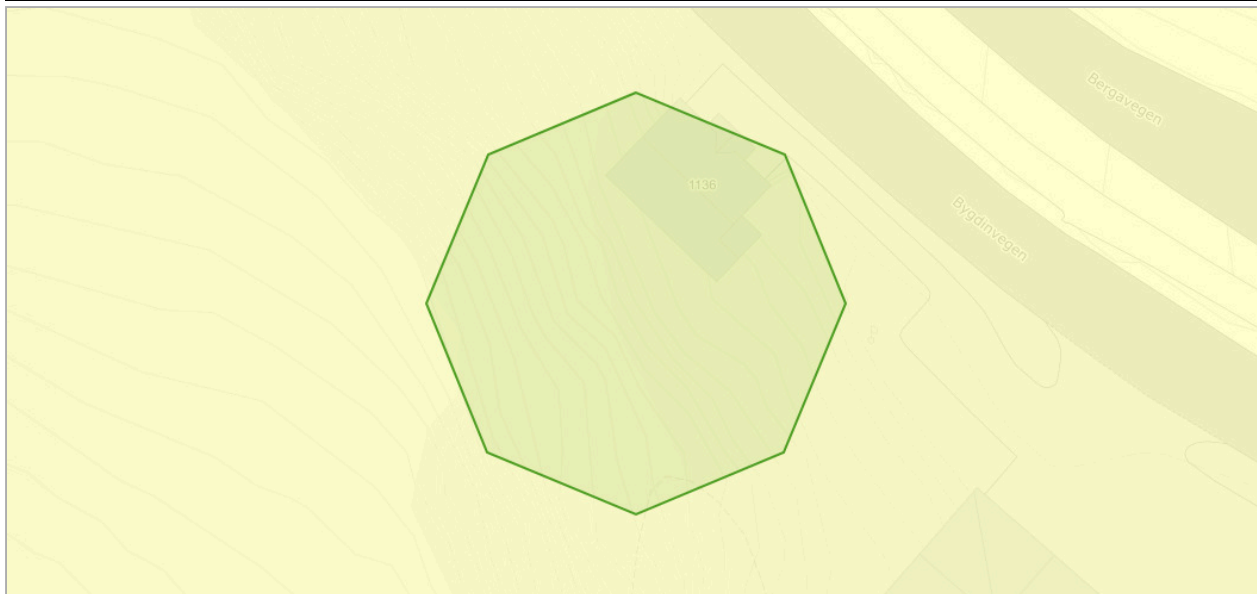


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Kollberget-Melbybråten	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2022

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

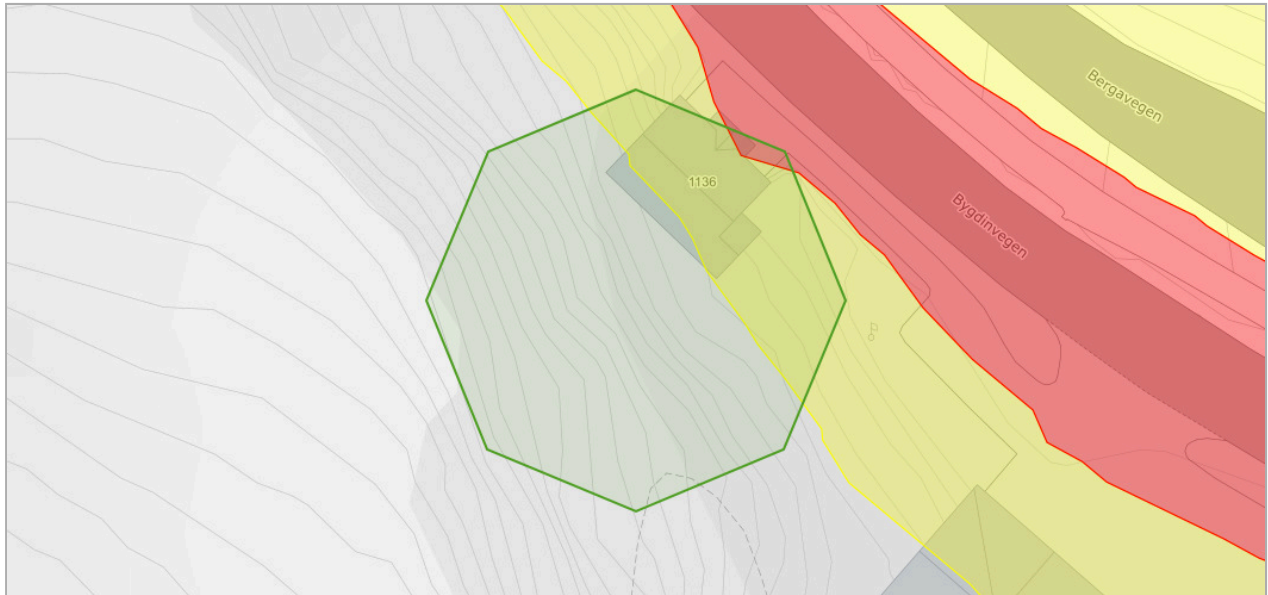
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Støykartlegging veg etter T-1442



Kilde	Statens vegvesen	Versjon	30.04.2024
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

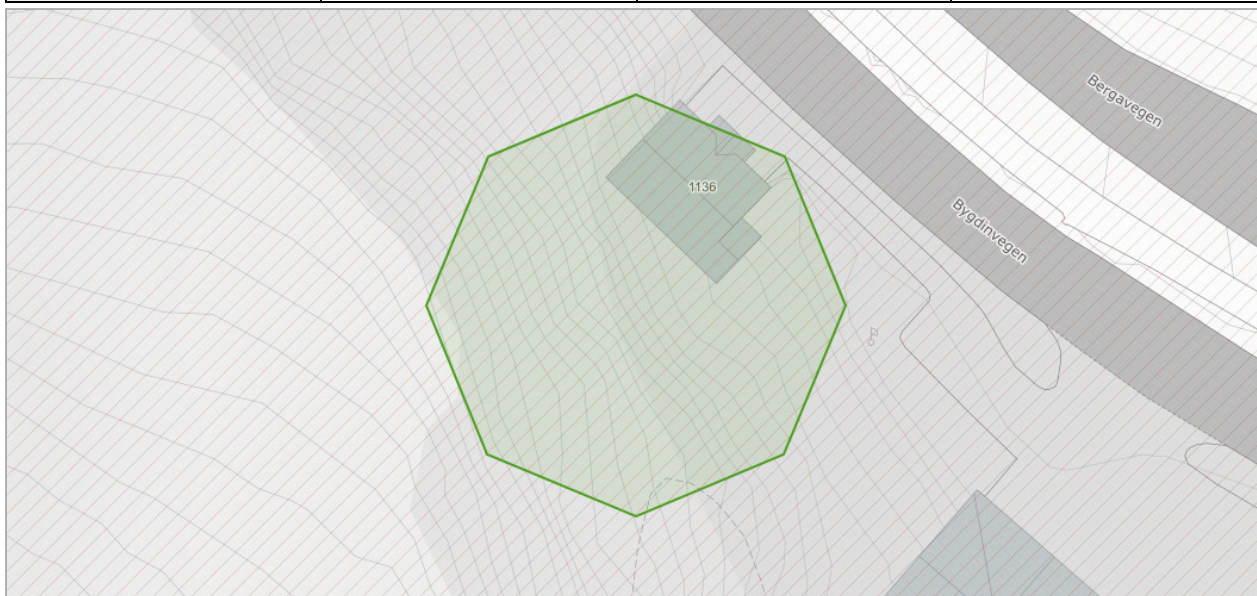
	Lavt støynivå
	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
R
G

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	16.04.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I.

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

Tegnforklaring

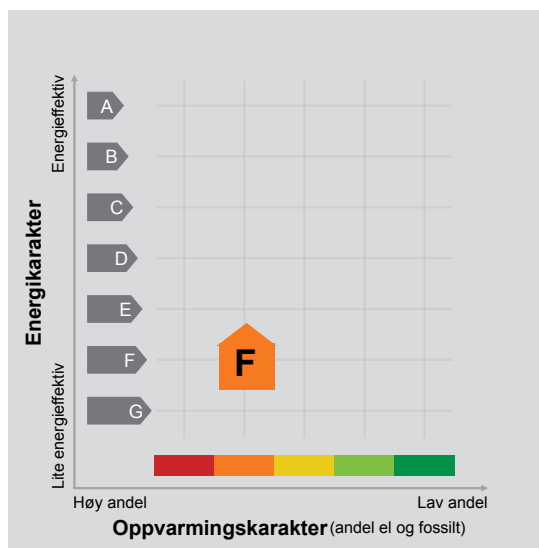


Delfelt vannkraft

Delfelt navn	Kraftverknavn
NESELVI	Kvitvella

ENERGIATTEST

Adresse	Bygdinvegen 1136
Postnummer	2943
Sted	ROGNE
Kommunenavn	Øystre Slidre
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	141
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158242362
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	e618a7d9-0c14-4aab-9621-444bf35db2ce
Dato	26.05.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Ingrid Skrindsrud / Aktiv

Fra: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Sendt: onsdag 15. mai 2024 10:56
Til: Ingrid Skrindsrud / Aktiv
Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - Bygdinvegen 1136

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Flagget

Hei,

Ja det går helt fint at du sender de direkte til meg.

Målernummer: 5706567204326678
Siste tilsyn: 11.april 2023 avsluttet uten avvik.
Forbruk 2023: 10510 kWh

Ha en fin dag.

Mvh

John Henry Nilssen

Fra: Ingrid Skrindsrud / Aktiv <ingrid.skrindsrud@aktiv.no>
Sendt: onsdag 15. mai 2024 10.43
Til: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - Bygdinvegen 1136

Hei.
Vedlagt ligger forespørsel om el-anlegg på overnevnte eiendom.
På forhånd, tusen takk!

Ser at henvendelsene ofte blir videresendt til deg, er det ok om vi sender forespørselen direkte til deg?

Ha en fin dag videre.

Vennlig hilsen

Ingrid Skrindsrud

Trainee

Mobil: 901 25 967, e-post: ingrid.skrindsrud@aktiv.no

www.aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14

2900 Fagernes

aktiv.
Tar deg videre



Skatteetaten

Dato
21.05.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3453 ØYSTRE SLIDRE

Gnr 45 Bnr 141 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Bygdinvegen 1136, 2943 ROGNE

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

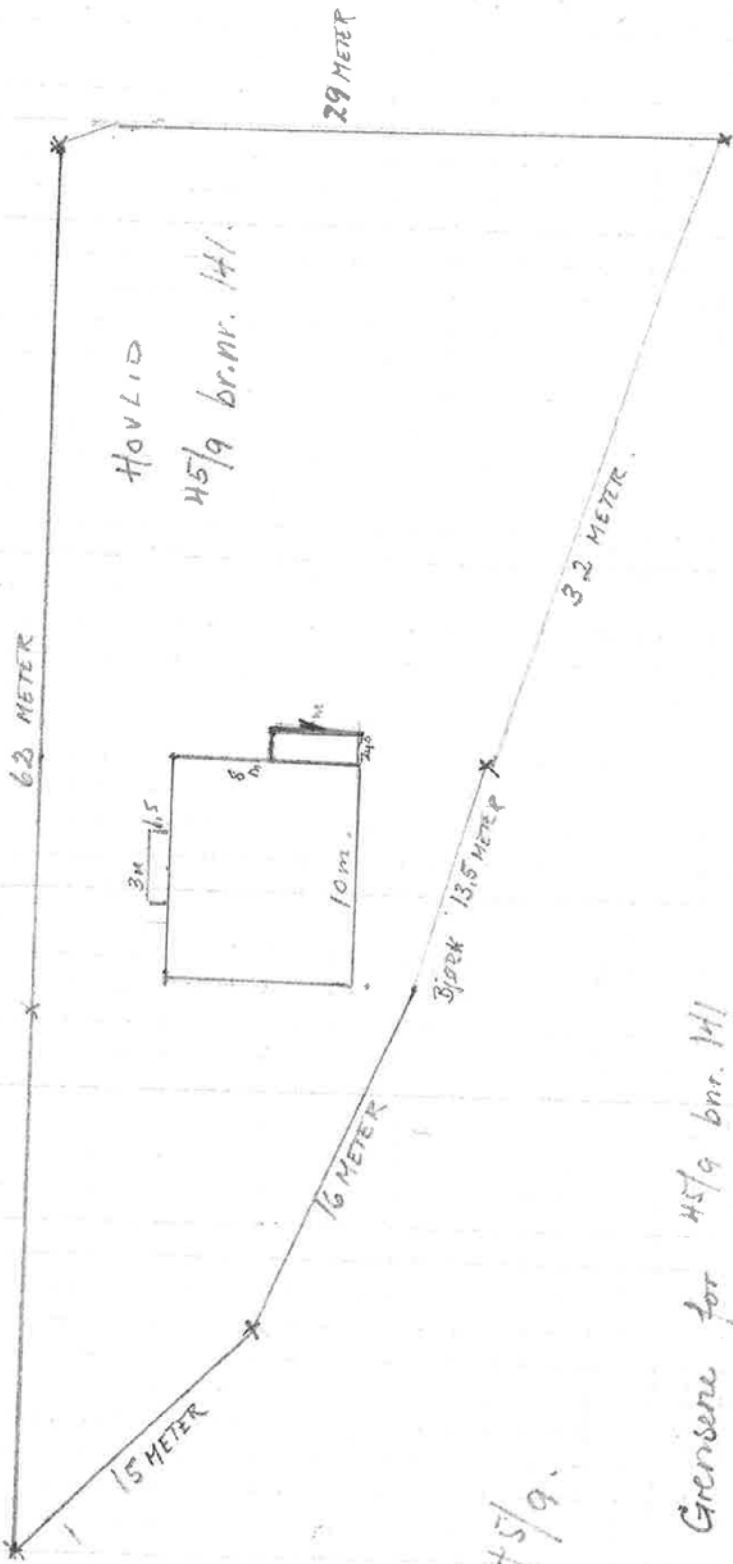
Som primærbolig: kr 565 712
Som sekundærbolig: kr 2 149 706

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

FYLKESVEG 51.



45/9.

Grensene for 45/9 br.nr. 141 er gått opp sammen med eier av 45/9, Rannveig Forvi og forrige eier Torleiv Sigurd Hovli.

Hovlid 6/5-2024.

Orant Hovli, Trancløkken.

45/9

Rannveig Hovli, 27.05.24

BEKREFTELSE.

Oppføring av tilbygg i nabo grense og omlegging av vassledning.

Einar Hovi og Rogne Samvirke lag er enige om slik avtale:

For ulemper ved at Rogne Samvirke lag får settja opp tilbygg på nordsida av forretningsgården i grensa med Einar Hovi sin eigendom, vil Rogne Samvirke lag leggja om Einar Hovi sin vassledning og bekoste dette arbeid inntil vegg på Einar Hovi sitt hus, Gnr. 45, Bnr. 141.

Rogne 17.08.85

for Rogne Samvirke lag

Birger Martinsen

Einar Hovi
Einar Hovi

Skylddelingsforretning

Ons dag den 10. november 1948 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Hovi

g.nr. 45 br.nr. 9 av skyld mark 3771 i Øystre Slide

hefted. Forretningen er forlangt av Thorleiv Hovi.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn
Alle tre.

Ved forretningen møtte:³⁾ selger og kjøper.

Mennene valgte til formann G. K. Hovi.
Over de⁴⁾ del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴⁾

Parcellen best år av en byggetomt på nedsiden og inntil Eriksveg 225. Parcellen grenser mot sør og vest til ~~selgerens~~ selgerens eiendom, mot nord til rikevegen og mot aust til selgerens eiendom og Røms samvirkelag.

Parcellen har form og vidd slik som dette risset viser.

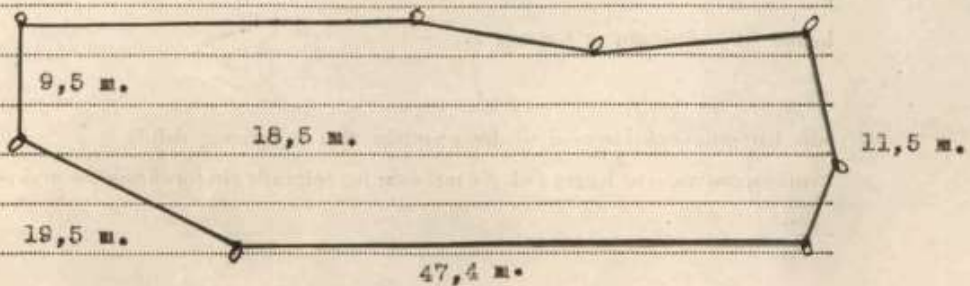
¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

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

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike innholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Riksveg 225



Det er sett upp merkjestenar i alle hjørner.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja.
2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? Nei.
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Ja.
4. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? Nei.

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Ikke foretatt.
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Bestemt til byggetomt.
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

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

kan benyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

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

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,01 kr.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 3,70 kr.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Høvlid.

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at G. K. Hovi skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

G. K. Hovi

J. K. Hovi

(Ole Hall)

Antatt til tinglysing 22/11 19 48

Ole Auro

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. 45 br.nr. 141

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 45, Bruksnummer 141 i 3453 ØYSTRE SLIDRE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

25.06.2024 kl. 13.59

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

25.06.2024 kl. 13.57

Adresse (r) :

Gateadresse: **Bygdinvegen 1136**

Gatenr: **1041**

Kommune: **ØYSTRE SLIDRE**

Postkrets: **2943 ROGNE**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1999/831-1/21 26.02.1999

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Skifteoppgjør

TRANDOKKEN MARIT HOVI

FØDT: 27.08.1944

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1948/198-2/21 27.01.1948

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

GRUNNDATA

1948/1751-1/21 22.11.1948

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3453 GNR: 45

BNR: 9

2020/558437-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0544 GNR: 45 BNR: 141

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 25.06.2024 13:59 - Sist oppdatert 25.06.2024 13:57

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

Ingen rettigheter registrert.

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

S K J Ø T E.

A/S Nordag under avvikling skjøter og overdrar herved til
A/S Årdal Verk

"Reguleringsrett i Tyn" gnr. 110, bnr. 1 i Vang
herred.

Kjøpesummen som utgjør kr. 100.000.-- er avgjort på om-
forenet måte.

Reguleringsretten overdras slik som den har tilhørt selgeren
og i samsvar med kjøpekontrakt av 20. og 30. oktober 1947
mellom A/S Nordag under avvikling og A/S Årdal Verk angående
Tyn Kraftverk m.v.

O s l o, den 6. desember 1947.

A/S N O R D A G
U N D E R A V V I K L I N G.

2

Vi bekrefter at dette skjøte er underskrevet i vårt nær-
vær av direktør T. Skjensvold og at han er over 21 år.

O s l o, den 6. desember 1947.

Østgaard Leif Sveass

4

Nabolagsprofil


Bygdinvegen 1136


Offentlig transport

 Hovi 1 min 
Totalt 6 ulike linjer 0 km

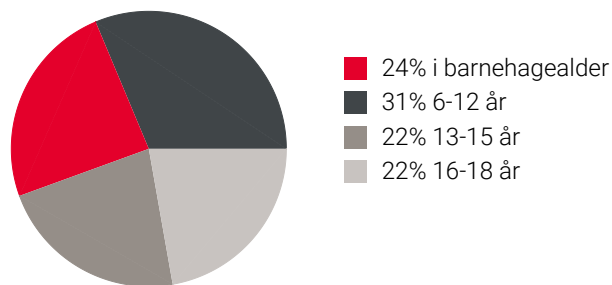
Skoler

Rogne skule (1-7 kl.) 24 min 
114 elever, 10 klasser 1.8 km

Øystre Slidre ungdomsskule (8-10 kl.) 8 min 
109 elever, 7 klasser 8.3 km

Valdres vidaregåande skule 18 min 
547 elever 16.9 km

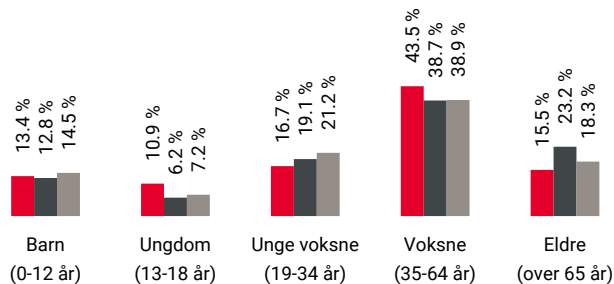
Aldersfordeling barn (0-18 år)






Sivilstand


		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%


Aldersfordeling




Område	Personer	Husholdninger
 Grunnkrets: Hovi	239	113
 Kommune: Øystre Slidre	3 252	1 725
 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rogne barnehage (1-5 år) 24 min 
81 barn 1.8 km

Skrautvål barnehage (1-5 år) 8 min 
53 barn 6.2 km



Ranheim naturbarnehage (1-5 år) 14 min 
27 barn 11.1 km



Dagligvare

Joker Heggnes 8 min 
PostNord 8.2 km

Coop Prix Heggnes 9 min 
Post i butikk 9.8 km

Sport

 Krøsshauget balløkke 11 min 
Ballspill 0.8 km

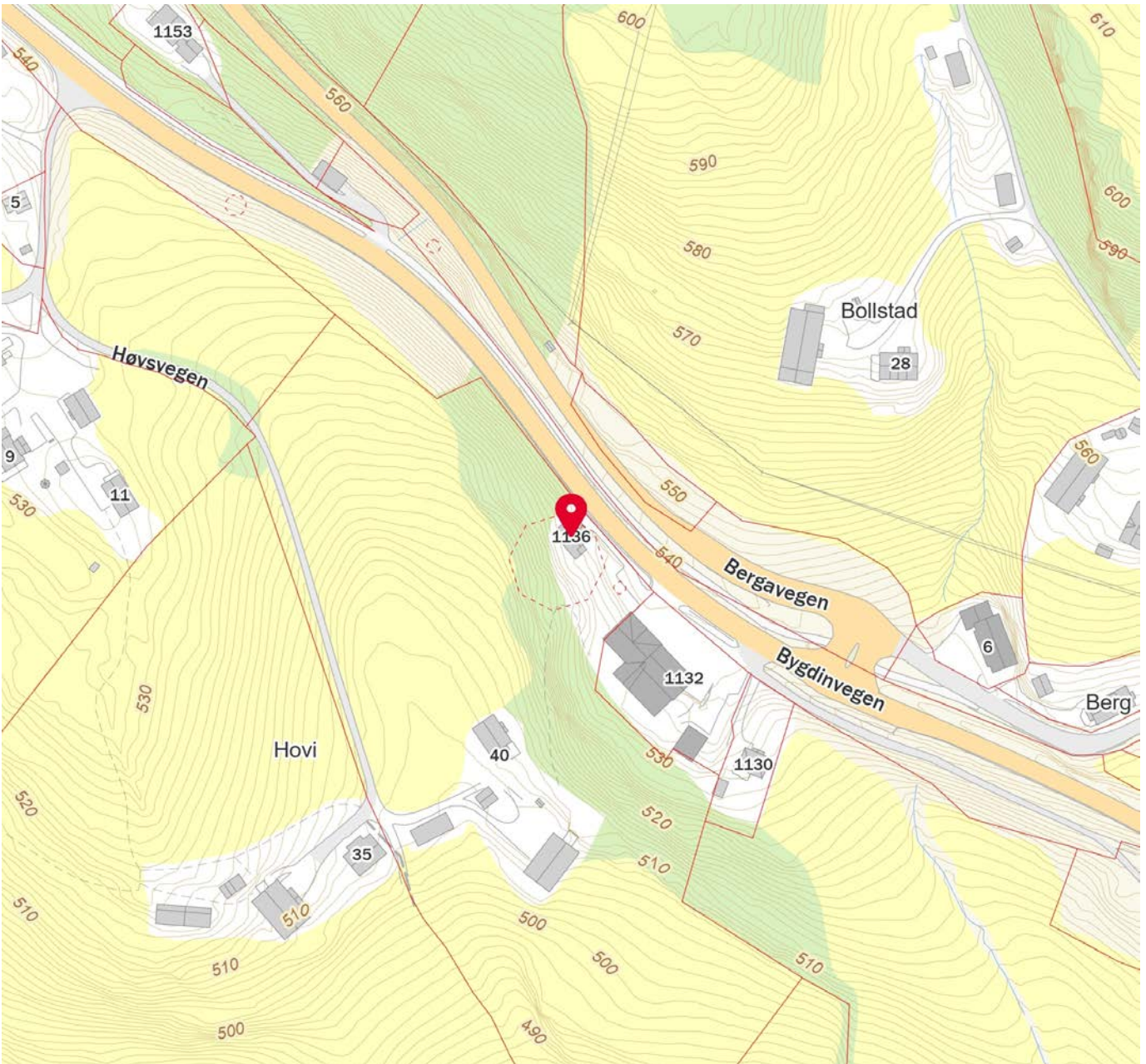
 Rogne friidrettsanlegg 22 min 
Friidrett 1.6 km

 Valdres Treningssenter 12 min 

 Feel24 Beitostølen 25 min 



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrenskingskabel 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.



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressedressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Bygdinvegen 1136
2943 ROGNEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oddny Fystro

Oppdragsnummer: 1201240045

Telefon: 909 99 481
E-post: oddny.fystro@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

21.03.2025

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre