

aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

## Linn Hamre

**Mobil** 997 34 264

**E-post** linn.hamre@aktiv.no

### Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 106 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 306 240,-  
**Selger:** Olaug Okshovd

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1984  
**BRA-i/BRA Total** 226/268 kvm  
**Tomtstr.:** 1103.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 48, bnr. 64  
**Oppdragsnr.:** 1201240133

# Innbydende arkitekttegnet enebolig åpent og solrikt beliggende på fin tomt innerst i blindvei.

Velkommen til Krøsshauget 5 - en flott villaeiendom beliggende i boligfeltet Krøsshauget i Rogne. Her kan vi by på gode solforhold og flott utsikt. Eiendommen ligger på en pent opparbeidet tomt, med beplantning, blomsterbed og plenarealer, bundet sammen av steinbelagte trapper og gangveier.

Forøvrig kan vi også trekke frem følgende fasiliteter:

- Arkitekttegnet enebolig med solide materialvalg.
- Velholdt og jevnlig påkostet siden byggeår.
- Nytt bad og kjøkken i 2021/22.
- Innholdsrik bolig med bla. 4 (5) soverom, fire stuer, to bad etc.
- Carport.
- Lunt beliggende - høyt og fritt med gode utsiktsforhold.
- Rolig og barnevennlig i enden av blindvei, i utkanten av boligfeltet.
- Kort vei til skole og barnehage. Kun 10 min kjøring til Fagernes og Tingvang/Heggenes.

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	52
Egenerklæring .....	85
Informasjon fra kommunen .....	90
Informasjon om el-anlegg .....	120
Bekreftelse på formuesverdi .....	121
Grunnbok .....	122
Nabolagsprofil .....	124
Budskjema .....	134

# Om Krøsshaugen 5

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 226 m<sup>2</sup>

BRA - e: 42 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 268 m<sup>2</sup>

TBA: 59 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 107 m<sup>2</sup> Gang m/trapp, kjellerstue, bad, vaskerom, bod, garderobe og to (tre) soverom.

BRA-e: 17 m<sup>2</sup> Utvendig bod.

#### Kjeller

BRA-e: 25 m<sup>2</sup> Bod/kjellerrom.

#### 1. etasje

BRA-i: 119 m<sup>2</sup> Entré, stue, Tv-stue, kjøkken, spisestue, vaskerom, kjølerom, bad og to soverom.

### TBA fordelt på etasje

#### Underetasje

18 m<sup>2</sup> Terrasse.

#### 1. etasje

41 m<sup>2</sup> Overbygd inngangsparti. Veranda.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda og carport er definert som åpent areal.
- Utvendig bod og kjeller er definert som eksternt bruksareal.
- Deler av hemsrom i stue er definert med areal ved lav himlingshøyde.
- Deler av kjeller og utvendig bod har skrånende terreng og arealet er er ikke medtatt/målt opp.

--

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1103.3 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt med noe gressplen og asfaltert innkjørsel/parkering. Belegningsstein i carport. Tomta ligger i skrående terreng med gjerde, noe terrengmurer i tørrstabled naturstein og spredt beplantning.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet

begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet. For denne eiendommen er alle grensene grønne.

### **Beliggenhet**

Krøsshaugen 5 ligger åpent og solrikt til i et veletablert boligfelt i Rogne. Her er det landelig med spredt bolig- og gårdsbebyggelse, og med gode muligheter for fritidsaktiviteter.

Villaeiendommen som ligger innerst i blindvei, har gode solforhold og flott utsikt utover blant annet Høvsfjorden, Magistadåsen og dalen for øvrig.

Fra eiendommen er det kort avstand til barnehage, barneskole, kunstgressbane og bussforbindelse. Kommunesenteret i Øystre Slidre, Tingvang (Heggenes) ligger kun 10 minutters kjøring unna. Her finner du kommuneadministrasjon, bank, legekontor, helsestasjon, tannlege, ungdomsskole, post og butikker.

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

På varme sommerdager er det heller ikke langt til nærmeste badevann. Både Volbufjorden, Heggefjorden og Mellenn 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 Krøsshaugen 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. Beitostølen særpreg 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 bredere utvalg av butikker og serveringssteder er det kun 10 min kjøring.

#### **Adkomst**

Fra Fagernes kjører du mot Beitostølen på riksvei 51 i ca. 10 km. Sving til høyre inn på Køllstadvegen, og kjør 326 m. Kjør rett frem inn på Gamlvegen. Etter 580 m. sving til høyre inn på Krøsshaugen. Kjør 300 m., og du ser eiendommen på høyre side merket med "til salgs" skilt.

Eiendommen ligger i enden av blindvei,

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

God tur!

#### **Bebyggelsen**

Frittliggende enebolig.

#### **Bygningssakkyndig**

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Tor-Audun Eriksen

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Informasjon under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Eiendommens bebyggelse består av arkitekttegnet enebolig oppført med tradisjonelle overflater av trevirke. Byggeår 1984.

Boligen er oppført med 1. etasje, underetasje og kjeller med utvendig inngang. Boligen har bærekonstruksjoner fra byggeår. Det er foretatt følgende påkostninger/oppgradering: Nytt kjøkken og nytt badrom i underetasje.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse i vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast.

Enebolig

Byggeår: 1984. Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Modernisering 2021:

- Nytt kjøkken
- Ombygging soverom/garderobe underetasje
- Nytt badrom i underetasje.

Standard: Bygningen har god standard sett i forhold til byggeåret.

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

#### UTVENDIG

Saltak med W-takstoler i tre og luftet kaldtloft, valmet sperretak i trekonstruksjon mot sør og overbygget takkonstruksjon over carport. Taktekkingen er av trebord og med takrenner/nedløp av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har liggende behandlet bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass, malt hovedytterdør i tre og terrassedør i tre i underetasje.

Veranda og terrasse oppført med trebjelkelag og belagt med terrassebord. Det er montert rekkverk i trekonstruksjon på veranda.

Trapp med rekkverk i trekonstruksjon tilknyttet veranda.

#### INNVENDIG

Innvendig er det gulv av furu, klikkvinyl, laminat og fliser i entré. Veggene har trepanel og malte plater.

Innvendige himlinger er kledd med trepanel.

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe av lettklinkerblokker og det er tilkoblet vedovn i begge etasjer, samt sotluke i underetasjen.

Boligen har malt tretrapp og rekkverk i trekonstruksjon med liggende trebord.

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

#### Verditakst

Kr 4 200 000



### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt. 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært.

Oppussing av bad. Arbeid utført av Beito Bygg AS.

Pkt. 2.1: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset? Ja. Ved fornyelse av bad.

Pkt. 2.2: Er arbeidet byggemeldt? Ja. 2022.

Pkt.11: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Skiftet sikringer, nye sikringer i begge sikringssskap

Arbeid utført av Fjell-elektrikeren.

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

Pkt. 13: Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Vanlig ladeboks.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

1.etasje:

Entré, stue, Tv-stue, kjøkken, spisestue, vaskerom, kjølerom, bad og to soverom.

Overbygd inngangsparti.

Veranda.

Carport.

Underetasje:

Gang m/trapp, kjellerstue, bad, vaskerom, bod, garderobe og tre soverom.

Utvendig bod.

Terrasse.

Krypkjeller:

Bod/kjellerrom.

### **Standard**

Dette er en flott villaeiendom beliggende i Krøsshaugen i Rogne med gode solforhold og flott utsikt. Den ligger på en pent opparbeidet tomt og har hage med beplantning, blomsterbed og plenarealer, bundet sammen av steinbelagte trapper og gangveier. Eiendommen er delvis inngjerdet, og har flere "avdelinger" og nivåforskjeller. Hagen har både tre- og steinbelagte terrasser, noe som gjør det mulig å nyte solrike sommerdager fra morgen til kveld. Første etasje har utgang til hage både fra vaskerom og spisestue, mens det fra stue i underetasjen er dør til solfylt og lun terrasse på nedsiden av huset. I tillegg har boligen overbygd inngangsparti tilknyttet praktisk carport. Det er montert elbil-lader på yttervegg.

Boligen er arkitekttegnet av Rune Urne og har solide materialvalg, særegne planløsninger og fasademessige detaljer. De store vindusflatene gir god utsikt samtidig som en får god tilgang på mye dagslys. Boligen fremstår som velholdt og

jevnlig påkostet siden byggeår. Av oppgraderinger de senere år kan nevnes nytt kjøkken fra Volden i Valdres i 2021/22, og totalrenovering av bad i underetasjen samme år.

Boligen er innholdsrik med blant annet fem soverom (fire godkjente), fire stuer og to bad. Bruksarealet er på hele 268 kvm.

Fra det overbygde inngangspartiet kommer en inn i romslig entré med garderobeskap for oppbevaring av sko og ytterklær på en praktisk måte. Her er det skifer med varmekabler på gulvet, så klær og sko tørker raskt etter en aktiv dag ute.

Videre kommer en til innbydende stue med trappeadkomst til underetasjen. Stua er to-delt med Tv-stue i åpen løsning mot husets nedre plan. Både stue og Tv-stue har god plass til koselig sofakrok, mens Tv-stua i tillegg har peisovn med glassdør som gir god varme og et fint innsyn til flammene. Store vindusflater er gjennomgående i hele huset, og sørger for lysinnslipp og vakre "naturbilder" gjennom hele dagen! Mange av vinduene har utvendige persienner eller markiser for solskjerming.

Kjøkkenet har delikat heltre innredning med malte heltrefronter, benkeplate av heltre og nedfelt oppvaskkum i komposittmateriale. Her er det godt med skap- og benkeplass, og integrerte hvitevarer som kombi kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. På kjøkkenet er det god plass til stort spisebord, og enkel tilgang til praktisk kjølerom med elektrisk kjøleromsaggregat .

Ett nivå ned fra kjøkkenet er det lekker spisestue med panoramautsikt. Her kan familien kose seg med god mat og drikke, eller invitere gode venner til en sosial kveld. Fra spisestua er det stor skyvedør ut til koselig solfylt veranda og hage.

Badet har flislagt gulv med varmekabler, mens vegger er kledd med trepanel og fliser i dusjsone. Det er innredet med nyere baderomsinnredning med heldekkende servant, vegghengt speilskap, gulvstående toalett og dusjkabinett i hjørne.

To av husets fem soverom (fire godkjente) ligger i hovedetasjen. Et litt større soverom med god plass til dobbeltseng, og et litt mindre soverom. Det største soverommet har godt med skapplass.

Innenfor kjøkkenet, og med direkte utgang til hagen, ligger et vaskerom/kontor med opplegg for vann og avløp. Med varmekabler i gulvet er rommet også praktisk til klestørken. Våtrommet har behov for noe oppgradering for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Husets nedre plan inneholder gang m/trapp, kjellerstue, bad, vaskerom, bod, garderobe og tre soverom. Også denne etasjen har lyse overflater og masse lysinnslipp!

Stua i underetasjen er moderne og elegant innredet med mørkt gulv og lyse vegger. Her er det vedovn for ekstra varme og god plass til sittegruppe. I tillegg varmes boligen opp med luft-luft varmepumpe. Fra stua er det utgang til lun terrasse der det er mulig å nyte solrike sommerdager fra morgen til kveld!

Med hele tre soverom i underetasjen er det god plass til store og små. Et av soverommene har fin størrelse og direkte adkomst til stor walk-in garderobe, noe som gjør det utmerket til et foreldresoverom/hovedsoverom. Det skal nevnes at dette soverommet tidligere var innredet til et hobbyrom, hvor tiltaket om omgjøring til soverom vurderes å være søknads pliktig. En søknad om bruksendring her blir kjøpers ansvar, kostnad og risiko og eventuelt påse. De to andre soverommene er noe mindre og kan innredes etter eget ønske.

Det nye badet i underetasjen har flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler. Rommet har baderomsinnredning med heldekkende servantplate med to servanter, veggmontert toalett og åpen dusjløsning i hjørne.

Vaskerommet har vinylbelegg på gulvet, malte plater på vegg og opplegg for vaskemaskin.

I tillegg har boligen både innvendig og utvendig bod med lagringsplass.

For ekstra oppbevaring har boligen krypkjeller med kjellerrom.

-----  
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 trebord og taket er besiktiget fra bakkenivå og vindu i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er værslitt og oppsprukket tretaktekking

Tiltak:

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

- Andre tiltak:

- Lokal utbedring/vedlikehold bør utføres

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Normalt monteres ikke snøfangere på tretak med denne takvinkelen og forhold er ikke vurdert som et avvik av meg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Det er påvist andre avvik:

- Stedvis løsnet overflatebehandling og noe synlig rust på enkelte renner og beslag.

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende behandlet bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak:

- Musesperre må etableres.

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltak med W-takstoler i tre og luftet kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

- Synlig kondens på fuktsperre i loftslukeåpning.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Lokal utbedring av luke og tiltak med tetting for mus.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører, TG2

Bygningen har malt hovedytterdør, ytterdør i underetasje, ytterdør ut fra vaskerom og skyvedør i spisestue.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG3

Veranda og terrasse oppført med trebjelkelag og belagt med terrassebord. Det er montert rekkverk i trekonstruksjon på veranda. Veranda med bærende skråsøyler ned på vegg. Terrasse med punktfundament av lettklinkerblokker på terreng. Rekkverkshøyde er målt til 0,9 meter som var ok ved byggeår. Rekkverkshøyden avviker mot nye forskriftskrav jmf. Tek 17.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Manglende rekkverk er registrert på terrasse, her med nivåforskjell over 0,5 meter.

Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Andre tiltak:

- Lokalt vedlikehold/oppgraderinger må påregnes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige trapper, TG3

Trapp og rekkverk i trekonstruksjon tilknyttet veranda.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det er påvist andre avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Andre tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

- Lokal utbedring/vedlikehold.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Innvendig

##### Overflater, TG2

Innvendig er det gulv av furu, klikkvinyl, laminat og fliser i entré. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige himlinger er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis hakk/sår på gulvflater av tre og stedvis noe sprekker i bordskjøter. Noe riss i flisfuger.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Lokalt vedlikehold etter behov. Overflater fungerer med disse avvikene.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

##### Radon, TG2

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

Radonforekomst i bygg er ikke kontrollert, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med "moderat til lav" forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

##### Pipe og ildsted, TG3

Boligen har elementpipe av lettklinkerblokker og det er tilkoblet vedovn i begge etasjer, samt sotluke i underetasjen.. Begge ildsteder er skiftet etter byggeår, men ikke kjent når.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Det er ikke registrert sotlukestein som kompensasjon for avstand. Rennemerker etter sotvann ved sotluke.

Tiltak:

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tettingen rundt pipa må undersøkes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

##### Rom Under Terreng, TG2

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

Soverom og kontroll av synlig lekt ned mot gulv på vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Overflaten har fuktskjolder
- Forhold med fuktskjolder er registrert på vaskerom.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Se eget kontrollpunkt for vaskerommet.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper, TG2

Boligen har malt tretrapp og rekkverk i trekonstruksjon med liggende trebord. Rekkverk ved åpninger gulv/stue er vurdert sammen med kontrollpunkt for trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører, TG2

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

1.etasje > Vaskerom

Generell, TG3

Vaskerom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet. På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater er satt for full renovering av rommet inkludert nytt tettesjikt. Registrering: Gulv er belagt med fliser.

Vegger er kledd med malt tapet og trepanel i himling. Det er målt 23 mm høydeforskjell fra flis ved dørterskel til topp slukrist. Det er målt lokalt fall til sluk. Følgende avvik er registrert i rommet: - Det er registrert sprekker i flisfuger og sår på enkelte fliser. - Tettesjikt er ukjent og forventet levetid på tettesjikt i våtsone gulv er vurdert til å være oppbrukt .

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Se eget tiltak under kontrollpunkt for rommet.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1.etasje > Bad

Generell, TG3

Baderom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet. På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater er satt for full renovering av rommet inkludert nytt tettesjikt. Registrering: Gulv er belagt med fliser og med elektrisk gulvvarme. Vegger er kledd med trepanel og fliser i dusjsone. Trepanel i himling. Det er montert nyere baderomsinnredning av laminerte plater og benkeservant. Nyere gulvstående toalett, Vegghengt speilskap og dusjkabinett i hjørne. Rommet har takventil og tilluft via spalte under dørblad. Det er målt 32 mm høydeforskjell fra flis ved dørterskel til topp slukrist. Det er målt fall på gulv til sluk. Avløp dusj er koblet direkte. Følgende avvik er registrert i rommet: - Det kan ikke konstateres bruk av tettesjikt i våtsoner - Dett er registrert mindre sprekker i flisfuger. - Det er avvik på gjennomføring i gulv. - Tettesjikt er ukjent og forventet levetid på evt. tettesjikt i våtsoner er vurdert til å være oppbrukt. - Rommet mangler mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

#### Underetasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er nybygget i 2022, inklusive nytt tettesjikt og det er fremlagt dokumentasjon i form av beskrivelse og faktura.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader
- Det er registrert avvik på vegg i vaskerom som må utbedres og ved utbedring kan området mot våtsone kontrolleres ytterligere.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Se tiltak under kontrollpunkt vaskerom.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Underetasje > Vaskerom

Generell, TG3

Vaskerom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet. På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater er satt for full renovering av rommet inkludert nytt tettesjikt. Registrering: Gulv belagt med vinylbelegg og malte plater på vegg. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er målt flatt gulv og med noe motfall mot dør. Det er ikke målt lokalt fall rundt sluk. Følgende avvik er registrert i rommet: - Det er fukt skjolder på noen veggplater ned mot gulv. - Det er registrert avvik på vinylbelegg på gulv og gjennomføringer i gulv, samt manglende oppbrett på vegg jmf. våtsone gulv. - Det er målt litt motfall mot dør.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Spesialrom

## 1.etasje > Kjølerom

### Overflater og konstruksjon, TG2

Gulv belagt med vinylbelegg. Vegger og himling er kledd med trepanel. Rommet benyttes som spiskammers og aggregat er avskrudd

Vurdering av avvik:

- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Rommet fremstår å fungere med valgt løsning og bør holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

### Tekniske installasjoner

#### Vannledninger - 2, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Stoppekran i vaskerom i u.etasje.

Vurdering av avvik:

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

- Det er irr på rør.

Tiltak:

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

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast. Stedvis modernisert i forbindelse med oppgraderinger i bolig.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Ventilasjon, TG2

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vinduer. Mekanisk avtrekksenheter på kaldtloft fra byggeår og var b.la. tilkoblet ventilasjonsrør midt i rommet på kjøkken (Aggregat er avskrudd).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Over halvparten av forventet levetid på aggregat er vurdert til å være oppbrukt.

Tiltak:

- Andre tiltak:
  - Aggregat må kontrolleres nærmere og det må påregnes service.
- Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Varmesentral, TG2

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Tomteforhold

#### Drenering, TG2

Bygget har grunnmur av betong med tilbakefylt masser. Overvann fra tak ledes i rør ned i rør og ut på/til terreng. Det er registrert tettesjikt/fuktsikring utvendig på grunnmur i form av knotteplast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Grunnmur og fundamenter, TG2

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er stedvis registrert løs puss på muroverflater

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.
- Lokal utbedring av løs puss. Sprekker i mur bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Boligen selges umøblert.

Hvitevarer på kjøkken følger med.

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-antennener, parabolantennener, 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.

### **Modernisert/Påkostet år**

2021/2022

### **Parkering**

Carport og parkering på asfaltert gårdsplass.

### **Forsikringsselskap**

Eika

### **Polisenummer**

7563998

### **Radonmåling**

Det er moderat til lav forekomst av radon i området.

### **Diverse**

Øystre Slidre kommune informerer om at det ble utført tilsyn på ildsteder 16.06.2021, samt feiing 04.0.2023.

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Det er noe fargeforskjell på gulv under teppe i Tv-stue og spisestue.

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen har elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyrte ildsteder. Stedvis varmekabler i gulv.

### **Info strømforbruk**

El-anlegget ble kontrollert og godkjent 15.03.2004

Strøm vil variere i forhold til bruk. Forbruk i 2023: 28631 kWh

### **Energikarakter**

E

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 200 000

### Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2024:

Vann: Årlig abonnement kr. 3.320,- Forbruk pr. m3 kr. 32,-

Avløp: Årlig abonnement kr. 3.028,- Forbruk pr. m3 kr. 55,-

Feie- og tilsynsavgift: kr. 658,60

Renovasjon pr. år: kr. 3.853,75

Eiendomsskatt pr. år: kr. 5.594,-

### Formuesverdi primær

Kr 713 644

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 711 846

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Andre utgifter

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

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 48, bruksnummer 64 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:

16.07.1979 - Dokumentnr: 901803 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3453 Gnr:48 Bnr:46

16.01.2004 - Dokumentnr: 225 - Målebrev

16.01.2004 - Dokumentnr: 225 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 558646 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0544 Gnr:48 Bnr:64

### **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.

Lovlighet:

Enebolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:  
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
Hobbyrom i underetasje er bygget om til soverom og garderobe. Forhold er vurdert å være søknadspliktig, men er i følge eier ikke omsøkt/godkjent.  
Dette blir kjøpers ansvar, kostnad og risiko å eventuelt påse.

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

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Se egen liste.

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

Det er avvik på dagslysflate jmf. krav av Tek 17, på nytt soverom i underetasje.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst til eiendom via kommunal helårsvei. Asfaltert innkjørsel.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Vannmåler avlest 03.01.2024 med målerstand 208 m3.

## Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner:

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: 356 m

KPHensynsonenavn: Gul

KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Delareal: 1 103 m

KPHensynsonenavn: I-410-VA

KPInfrastruktur: Krav vedrørende infrastruktur

Delareal: 1 103 m

KPHensynsonenavn: Rp

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid:

Id: 202102

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Kopi av arealdelen til kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Reguleringsplaner:

Id: R01

Navn: Krøsshauget

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 07.06.1977

Bestemmelser: - <https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/112/R01.pdf>

Se kopi av reguleringsplan som vedlegg i salgsoppgave.

Kommentar fra kommunen:

Gjeldende plan for Krøsshauget er foreslått opphevet. Nye bestemmelser vil være generelle bestemmelser for nåværende boligområder i ny Arealdel. Vedtak forventes høsten 2024.



**Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel.

**Legalpant**

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

**Kommentar konsesjon**

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

**Kommentar odelsrett**

Det er ikke 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.

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

#### **Overtakelse**

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

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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**

Salgsoppdrag

4 200 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

105 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

106 240 (Omkostninger totalt)

121 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

124 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 306 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 321 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 324 140 (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 106 240

### **Betalingsbetingelser**

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

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. 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.  
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgiving.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Tilrettelegging kr. 7.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 20.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 1,30 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

### **Oppdragsansvarlig**

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

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

### **Salgsoppgavedato**

09.10.2024































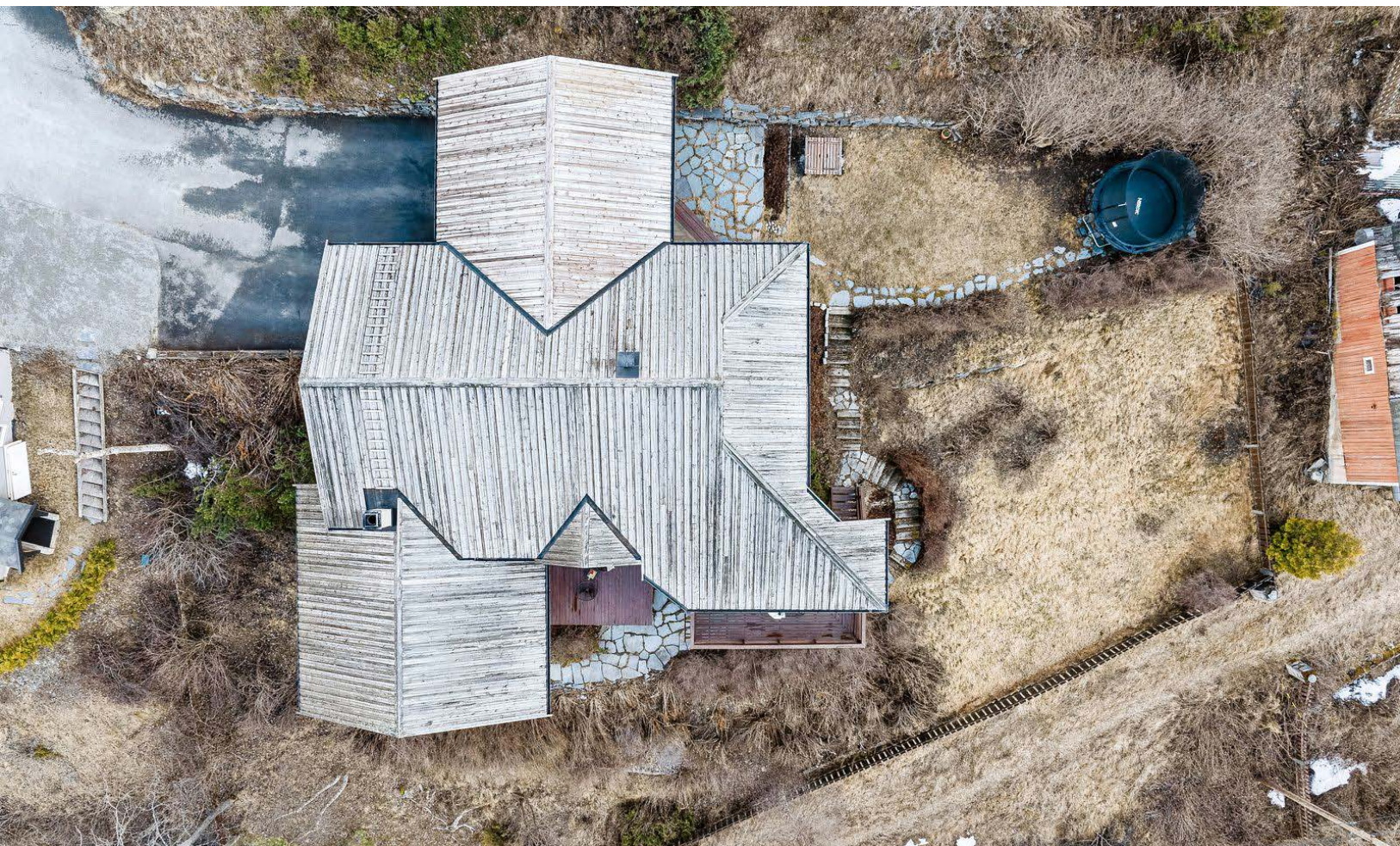




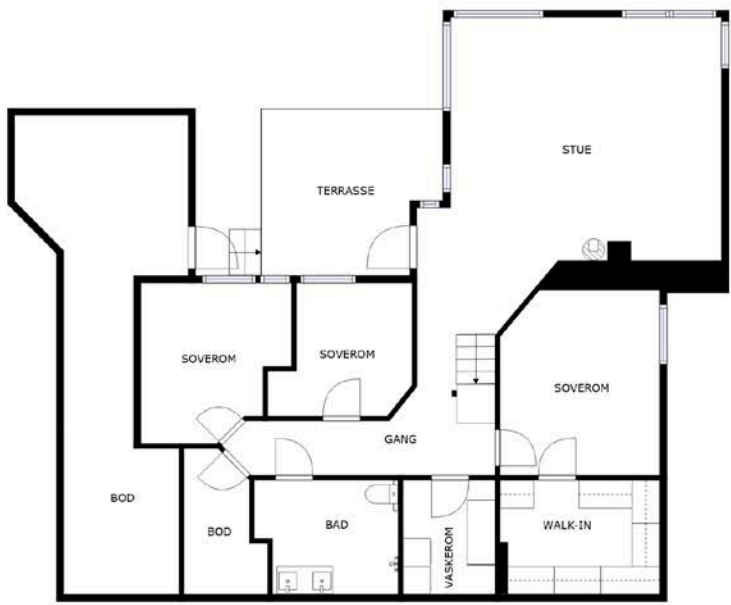




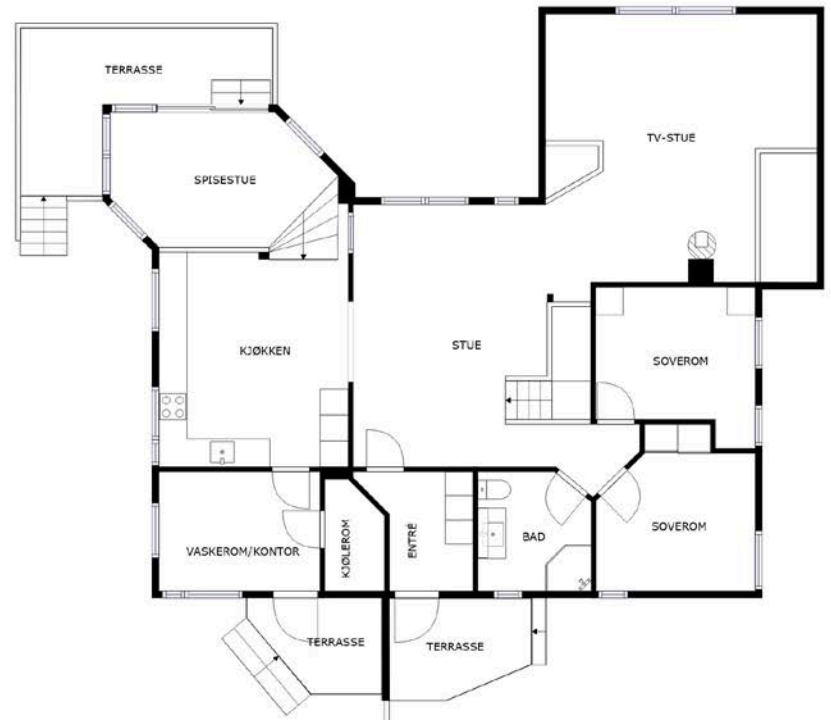








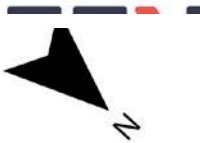
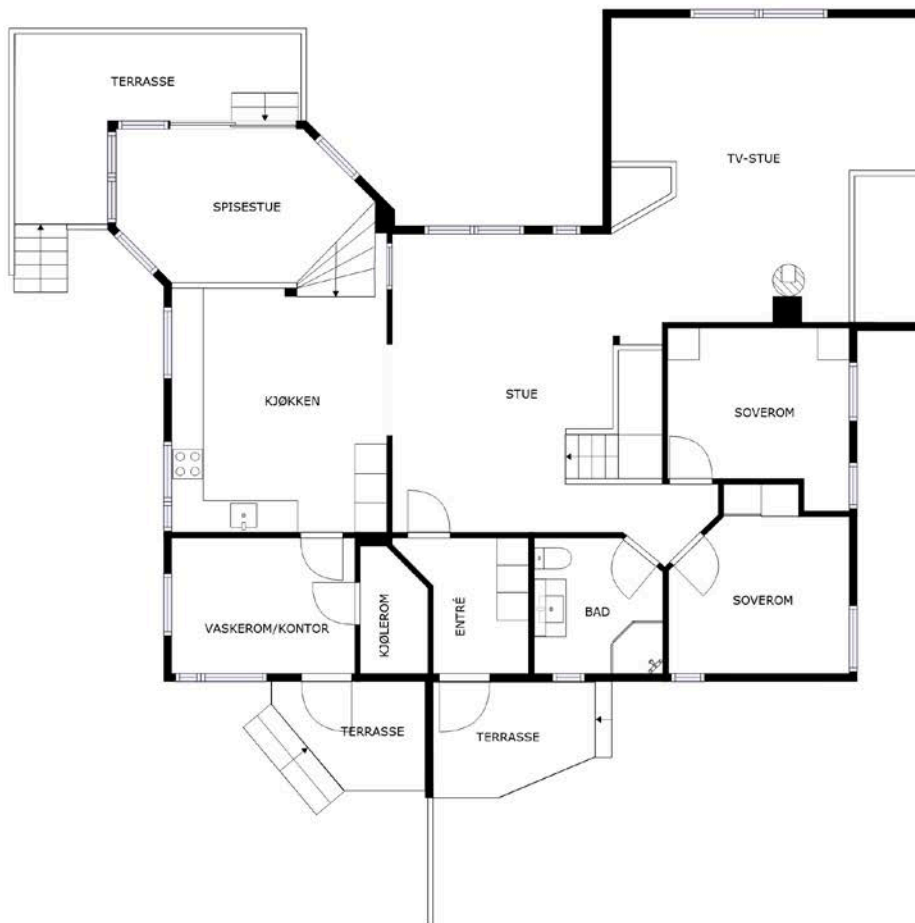
BASEMENT



FLOOR 1







FLOOR 1



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Krøsshauget 5, 2943 ROGNE  
 ØYSTRE SLIDRE kommune  
 gnr. 48, bnr. 64

## Markedsverdi

**4 200 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m<sup>2</sup> BRA-i: 226 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.09.2024

Rapportdato: 03.10.2024

Oppdragsnr.: 21462-1269

Referansenummer: HO2065

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2024381



 Hallingdal og Valdres  
Eiendomstaksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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 tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

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

### Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



# 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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

## OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger på Rogne i Øystre Slidre kommune. Eiendommen har gode solforhold og fin utsikt. Eiendommens bebyggelse består av arkitekttegnet enebolig oppført med tradisjonelle overflater av trevirke. Byggeår 1984.

Boligen er oppført med 1. etasje, underetasje og kjeller med utvendig inngang. Boligen har bærekonstruksjoner fra byggeår.

Det er foretatt følgende påkostninger/oppradering: Nytt kjøkken og nytt badrom i underetasje.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse i vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast.

## Enebolig - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak med W-takstoler i tre og luftet kaldtloft, valmet sperretak i trekonstruksjon mot sør og overbygget takkonstruksjon over carport. Taktekkingen er av trebord og med takrenner/nedløp av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har liggende behandlet bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass, malt hovedytterdør i tre og terrassedør i tre i underetasje.

Veranda og terrasse oppført med trebjelkelag og belagt med terrassebord. Det er montert rekkverk i trekonstruksjon på veranda. Trapp med rekkverk i trekonstruksjon tilknyttet veranda.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu, klikkvinyll, laminat og fliser i entré. Veggene har trepanel og malte plater.

Innvendige himlinger er kledd med trepanel.

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe av lettklinkerblokker og det er tilkoblet vedovn i begge etasjer, samt sotluke i underetasjen.

Boligen har malt tretrapp og rekkverk i trekonstruksjon med liggende trebord. Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom 1. etasje:

Gulv er belagt med fliser. Vegger er kledd med malt tapet og trepanel i himling.

Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.

Bad i 1. etasje:

Gulv er belagt med fliser og med elektrisk gulvvarme. Vegger er kledd med trepanel og fliser i dusjone. Trepanel i himling.

Det er montert nyere badersinnredning av laminerte plater og benkeservant. Nyere gulvstående toalett, Vegghengt speilskap og dusjkabinett i hjørne.

Rommet har takventil og tilluft via spalte under dørblad.

Nytt Bad underetasje:

Gulvet er belagt med fliser og med elektriske varmekabler. Veggene er belagt med fliser.

Himling er kledd med malte plater.

Rommet har badersinnredning av laminerte plater og benk med 2.stk nedfelte servanter, veggmontert toalett og åpen dusjløsning i hjørne. Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte ved dør.

Vaskerom underetasje:

Gulv belagt med vinylbelegg og malte plater på vegg. Rommet har opplegg for vaskemaskin.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med heltre innredning og malte heltrefronter. Benkeplaten er av heltre og med nedfelt oppvaskum i komposittmateriale. Det er montert følgende integrerte hvitevarer; Kombi kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med kullfilter, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er platetopp med integrert ventilator med kullfilter.



# Beskrivelse av eiendommen

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

### Kjølerom:

Gulv belagt med vinylbelegg. Vegger og himling er kledd med trepanel.

Elektrisk kjøleromsaggregat.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vinduer.

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skaper er plassert i garderobe i underetasje og på vaskerom i 1. etasje.

Det er montert elbil-lader på yttervegg.

Røykvarslere og brannslukningsutstyr i bygget.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert.

Bygget har grunnmur av betong med tilbakefylt masser.

Overvann fra tak ledes i rør ned i rør og ut på/til terreng.

Det er registrert tettesjikt/fuktsikring utvendig på grunnmur i form av knotteplast.

Eiendommen er planert rundt bygning med grus, terrasser og noe belegningsstein.

Eiendommen ligger i skrånende terreng med noe plen og naturtomt.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	268 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	268 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 200 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 350 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

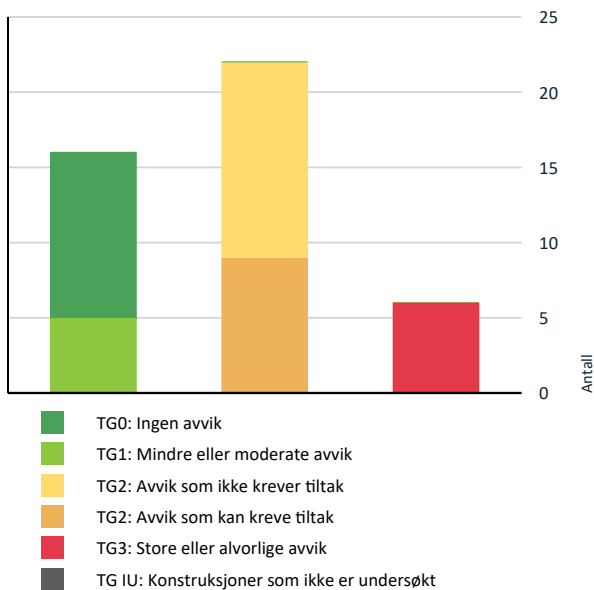
### Enebolig

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

Hobbyrom i underetasje er bygget om til soverom og garderobe. Forhold er vurdert å være søknadspliktig, men er ikke omsøkt/godkjent.

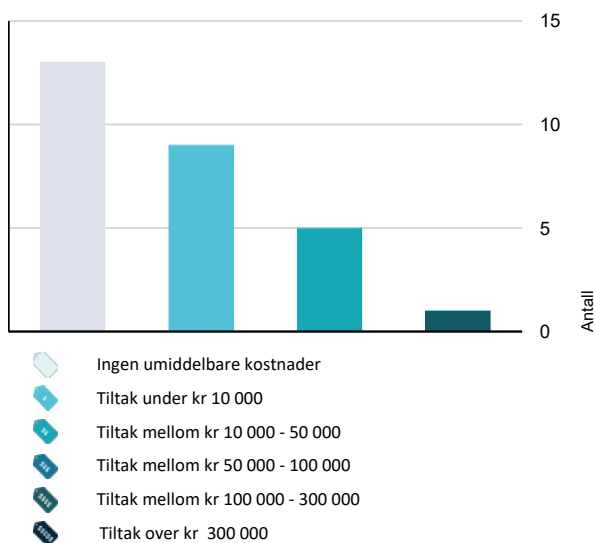
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 48/64 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 kontroll av bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på igangsettingstidspunkt.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

---

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

---

- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

- TC 2 **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

- ! **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

---

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

---

- ! **Spesialrom > 1.etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

---

- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1984

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

Bygningen har god standard sett i forhold til byggeåret.

### Vedlikehold

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

### Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Nytt kjøkken
2021	Modernisering	Ombygging soverom/garderobe underetasje
2021	Modernisering	Nytt badrom i underetasje.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av trebord og taket er besiktiget fra bakkenivå og vindu i stue.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er værslitt og oppsprukket tretaktekking

#### Konsekvens/tiltak

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

Lokal utbedring/vedlikehold bør utføres

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Normalt monteres ikke snøfangere på tretak med denne takvinkelen og forhold er ikke vurdert som et avvik av meg.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis løsnert overflatebehandling og noe synlig rust på enkelte renner og beslag.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende behandlet bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak med W-takstoler i tre og luftet kaldtloft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Synlig kondens på fuktsperre i loftslukeåpning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring av luke og tiltak med tetting for mus.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Ekskrementer fra mus

## ! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, ytterdør i underetasje, ytterdør ut fra vaskerom og skyvedør i spisestue.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda og terrasse oppført med trebjelkelag og belagt med terrassebord. Det er montert rekkverk i trekonstruksjon på veranda. Veranda med bærende skråsøyler ned på vegg. Terrasse med punktfundament av lettklinkerblokker på terreng. Rekkverkshøyde er målt til 0,9 meter som var ok ved byggeår. Rekkverkshøyden avviker mot nye forskriftskrav jmf. Tek 17.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Manglende rekkverk er registrert på terrasse, her med nivåforskjell over 0,5 meter.

### Konsekvens/tiltak

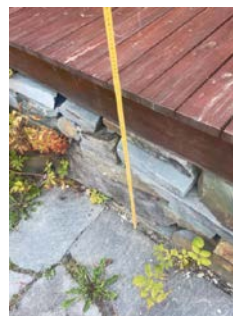
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Lokalt vedlikehold/oppgraderinger må påregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Rekkverk veranda.



Høyde over 0,5 meter på terrasse

## ! TG 3 Utvendige trapper

Trapp og rekkverk i trekonstruksjon tilknyttet veranda.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Lokal utbedring/vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Manglende rekkverk

## INNVENDIG

### ! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu, klikkvinyll, laminat og fliser i entré. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige himlinger er kledd med trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis hakk/sår på gulvflater av tre og stedvis noe sprekker i bordskjøter. Noe riss i flisfuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokalt vedlikehold etter behov. Overflater fungerer med disse avvikene.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. .

Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue.

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på 2 m.

Det er målt ca. 8 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

### ! TG 2 Radon

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

Radonforekomst i bygg er ikke kontrollert, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med "moderat til lav" forekomster.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe av lettklinkerblokker og det er tilkoblet vedovn i begge etasjer, samt sotluke i underetasjen..

Begge ildsteder er skiftet etter byggeår, men ikke kjent når.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det er ikke registrert sotlukestein som kompensasjon for avstand. Rennemerker etter sotvann ved sotluke.

#### Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tettingen rundt pipa må undersøkes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom og kontroll av synlig lekt ned mot gulv på vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Overflaten har fuktskjolder

Forhold med fuktskjolder er registrert på vaskerom.

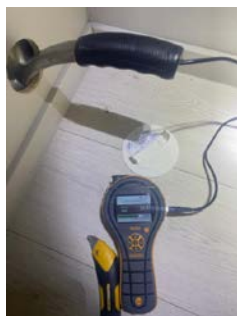
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se eget kontrollpunkt for vaskerommet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Kontroll hulltagning soverom

## 1 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp og rekkverk i trekonstruksjon med liggende trebord. Rekkverk ved åpninger gulv/stue er vurdert sammen med kontrollpunkt for trapp.

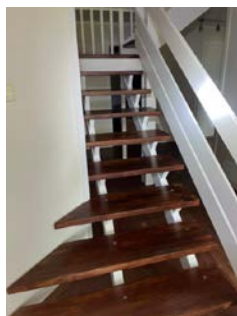
### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## 1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 1 TG 1 Andre innvendige forhold

Glassrekkverk i spisestue/kjøkken.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

## 1 TG 3 Generell

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

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

### Registrering:

Gulv er belagt med fliser. Vegger er kledd med malt tapet og trepanel i himling. Det er målt 23 mm høydeforskjell fra flis ved dørterskel til topp slukrist. Det er målt lokalt fall til sluk.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Det er registrert sprekker i flisfuger og sår på enkelte fliser.
- Tettesjikt er ukjent og forventet levetid på tettesjikt i våtsone gulv er vurdert til å være oppbrukt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vaskerom 1. etasje

### 1. ETASJE > VASKEROM

## 1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se eget tiltak under kontrollpunkt for rommet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

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

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

#### Registrering:

Gulv er belagt med fliser og med elektrisk gulvvarme. Vegger er kledd med trepanel og fliser i dusjsone. Trepanel i himling.

Det er montert nyere baderomsinnredning av laminerte plater og benkeservant. Nyere gulvstående toalett, Vegghengt speilskap og dusjkabinett i hjørne.

Rommet har takventil og tilluft via spalte under dørrblad.

Det er målt 32 mm høydeforskjell fra flis ved dørrterskel til topp slukrist. Det er målt fall på gulv til sluk. Avløp dusj er koblet direkte.

#### Følgende avvik er registrert i rommet:

- Det kan ikke konstateres bruk av tettesjikt i våtsoner
- Dett er registrert mindre sprekker i flisfuger.
- Det er avvik på gjennomføring i gulv.
- Tettesjikt er ukjent og forventet levetid på evt. tettesjikt i våtsoner er vurdert til å være oppbrukt.
- Rommet mangler mekanisk avtrekk.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Bad 1. etasje

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende soverom.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremvist dokumentasjon i form av faktura og beskrivelse av arbeider/oppbygning.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Faktura e.l



Bad underetasje

## UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene er belagt med fliser. Himling er kledd med malte plater.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Faktura e.l

## UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Overflater Gulv



# Tilstandsrapport

Gulvet er belagt med fliser og med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 44 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Det er målt fall på gulv mot sluk, nedsenk over 10 mm og fall på gulv i dusjsone.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

## UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l



Sluk

## UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har baderomsinnredning av laminerte plater og benk med 2.stk nedfelte servanter, veggmontert toalett og åpen dusjløsning i hjørne.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte ved dør.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er nybygget i 2022, inklusive nytt tettesjikt og det er fremlagt dokumentasjon i form av beskrivelse og faktura.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Det er registrert avvik på vegg i vaskerom som må utbedres og ved utbedring kan området mot våtsone kontrolleres ytterligere.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se tiltak under kontrollpunkt vaskerom.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

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

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

#### Registrering:

Gulv belagt med vinylbelegg og malte plater på vegg. Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er målt flatt gulv og med noe motfall mot dør. Det er ikke målt lokalt fall rundt sluk.

#### Følgende avvik er registrert i rommet:

- Det er fuktskjolder på noen veggplater ned mot gulv.
- Det er registrert avvik på vinylbelegg på gulv og gjennomføringer i gulv, samt manglende oppbrett på vegg jmf. våtsone gulv.
- Det er målt litt motfall mot dør.

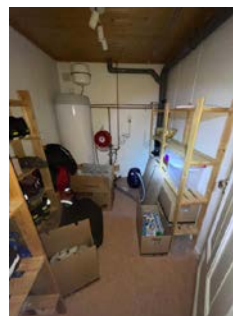
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Vaskerom

# Tilstandsrapport



Avvik i våtsoner

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 0 Overflater og innredning

Nyere kjøkken med heltre innredning og malte heltrefronter. Benkeplaten er av heltre og med nedfelt oppvaskkum i komposittmateriale. Det er montert følgende integrerte hvitevarer; Kombi kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med avtrekk via kullfilter, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

**Årstall:** 2022      **Kilde:** Faktura e.l

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 0 Avtrekk

Det er platetopp med integrert ventilator med kullfilter.

**Årstall:** 2022      **Kilde:** Faktura e.l

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > KJØLEROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv belagt med vinylbelegg. Vegger og himling er kledd med trepanel. Rommet benyttes som spiskammers og aggregat er avskrudd

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fremstår å fungere med valgt løsning og bør holdes under oppsikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > KJØLEROM

### TG 1 Teknisk anlegg

Kjøleromsaggregat.

**Årstall:** 2008      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Stoppekran i vaskerom i u.etasje.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Eier opplyser at det er lagt nye vannrør til kjøkken, vaskerom 1 etasje og nytt bad. Rørledninger er besikttet i fordelerskap.

**Årstall:** 2022      **Kilde:** Faktura e.l

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Stedvis modernisert i forbindelse med oppgraderinger i bolig.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TC 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vinduer. Mekanisk avtrekksenheter på kaldtloft fra byggeår og var b.la. tilkoblet ventilasjonsrør midt i rommet på kjøkken (Aggregat er avskrudd).

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på aggregat er vurdert til å være oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Aggregat må kontrolleres nærmere og det må påregnes service.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TC 2 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

**Årstall:** 2005      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TC 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og plassert i underetasje.

**Årstall:** 2022      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TC 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skaper er plassert i garderobe i underetasje og på vaskerom i 1. etasje. Anlegget er stedvis modernisert i forbindelse oppgradering og utskifting i bolig.

Det er montert elbil-lader på yttervegg.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2022**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Jeg har ikke registrert avvik på el-anlegg.

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

## 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Røykvarslere og brannslukningsutstyr i form av pulverapparat og brannslange på vaskerom. Pulverapparat eldre enn 10 år anbefales å skiftes ut.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert.

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Bygget har grunnmur av betong med tilbakefylt masser.

Overvann fra tak ledes i rør ned i rør og ut på/til terreng.

Det er registrert tettesjikt/fuktsikring utvendig på grunnmur i form av knotteplast.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

**Vurdering av avvik:**

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis registrert løs puss på muroverflater

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring av løs puss.

Sprekker i mur bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er planert rundt bygning med grus, plen og belegningsstein ved carport. Eiendommen ligger i skrånende terreng med plen/beplantning og naturtomt.

Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

268 m<sup>2</sup>/226 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, Stue, TV-stue, Kjøkken, Spisestue, 2 Vaskerom, Kjølerom, 2 Bad, 5 Soverom, Hall m/trapp, Kjellerstue, 3 Bod, Garderobe

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 4 200 000

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 5 350 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

4 200 000

## Konklusjon markedsverdi

**4 200 000**

### 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 <sup>2</sup> PRIS
1 Bergavegen 240 ,2943 ROGNE 138 m <sup>2</sup> 1995 2 sov	01-06-2022	3 500 000	<b>3 700 000</b>		3 700 000	<b>26 812</b>
2 Tiurvegen 19 ,2943 ROGNE 157 m <sup>2</sup> 2015 3 sov	02-04-2024	4 500 000	<b>4 200 000</b>		4 200 000	<b>26 752</b>
3 Tiurvegen 12 ,2943 ROGNE 180 m <sup>2</sup> 2013 4 sov	19-06-2023	4 490 000	<b>4 450 000</b>		4 450 000	<b>24 722</b>
4 Bergavegen 61 ,2943 ROGNE 171 m <sup>2</sup> 2000 3 sov	25-10-2022	3 350 000	<b>3 870 000</b>		3 870 000	<b>22 632</b>
5 Gamlevegen 62 ,2943 ROGNE 180 m <sup>2</sup> 1950 4 sov	18-09-2024	3 250 000	<b>3 050 000</b>		3 050 000	<b>16 944</b>
6 Gamlevegen 37 ,2943 ROGNE 231 m <sup>2</sup> 1945 3 sov	26-10-2022	2 090 000	<b>2 000 000</b>		2 000 000	<b>8 658</b>

#### 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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	15 000
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert)	Kr.	30 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>45 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 450 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 600 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 600 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	750 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>750 000</b>
----------------------------	------------	----------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 350 000</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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, skjehveter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	119			119	41	8	127
Underetasje	107	17		124	18		124
Krypkjeller		25		25			25
<b>SUM</b>	<b>226</b>	<b>42</b>			<b>59</b>	<b>8</b>	<b>276</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>268</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré , Stue , TV-stue , Kjøkken , Spisestue , Vaskerom , Kjølerom , Bad , Soverom , Soverom 2		
Underetasje	Gang m/trapp , Kjellerstue , Bad , Vaskerom , Bod , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Garderobe	Bod utvendig	
Krypkjeller		Bod/kjellerrom	

### Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda og carport er definert som åpent areal.
- Utvendig bod og kjeller er definert som eksternt bruksareal.
- Deler av hemsrom i stue er definert med areal ved lav himlingshøyde.
- Deler av kjeller og utvendig bod har skrånende terreng og arealet er ikke medtatt/målt opp.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Hobbyrom i underetasje er bygget om til soverom og garderobe. Forhold er vurdert å være søknadspliktig, men er ikke omsøkt/godkjent.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se egen liste.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er avvik på dagslysflate jmf. krav av Tek 17, på nytt soverom i underetasje.

## 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	220	6

### Kommentar

Enebolig

1. etasje. Kjølerom er definert som s-rom.  
Underetasje. Bod er definert som s-rom. Utvendig bod og ekstern kjellernedgang er ikke medtatt som en del av internt bruksareal for boenheten.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2024	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	48	64		0	1103.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Krøsshaugen 5

### Hjemmelshaver

Okshovd Olaug1 / 1Krøsshaugen 5, 2943 ROGNE  
HJEMMELSHAVER

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Krøsshaugen boligfelt på Rogne, i Øystre Slidre kommune. Eiendommen ligger sørvendt og har god utsikt og fine solforhold. Eiendommen ligger i et familievennlig område med kort kjøreavstand til skole og barnehage. Fagernes sentrum med alle fasiliteter ligger 11 km fra eiendommen og Beitostølen ligger 27 km fra eiendommen.

### Adkomstvei

Adkomst til eiendom via kommunal helårsvei. Gruset innkjørsel og parkering på tun eller i carport.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Se egne planbestemmelser for ytterligere opplysninger.

### Om tomten

Tomt med noe gressplen og gruset innkjørsel/parkering. Belegningsstein i carport. Tomten ligger i skrående terreng med gjerde og med noe spredt beplantning.

### 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 via megler	27.08.2024	Fremvist	Gjennomgått	5	Nei
Byggetillatelse og tegninger	06.09.1984		Gjennomgått	6	Ja
Offentlige planer	07.06.1977	Reguleringsbestemmelser for Krøsshaugen boligfelt.	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no/ambita	29.08.2024	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	3	Nei
Kommunale opplysninger.		19 Vedlegg fremvist.	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	04.05.2020	Fremvist	Gjennomgått	92	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straks tiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. 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/HO2065>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

**BYGGJETILLATELSE**

Bygningslova av 18. juni 1965 § 93

Trykt på sjølvkopierende papir.

Arbeidsstad (adr.)		.Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parselnr		
Krosshaugen.		48 - 64.		
Kva slags arbeid	Kva slags bygning	Dato for søknad	Dato for vedtak (byggn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	bustad	17.8.84.	3.9.84.	265/84
Byggherre		Adresse		Tlf.
Arne Wangenstein,		2900 Fagernes.		
Meldar		Adresse		Tlf.
Ark. Rune Urne,		2900 Fagernes.		
Ansvarshavande		Adresse		Tlf.
Magne Vestheim,		2900 Fagernes.		

**Merknader:**

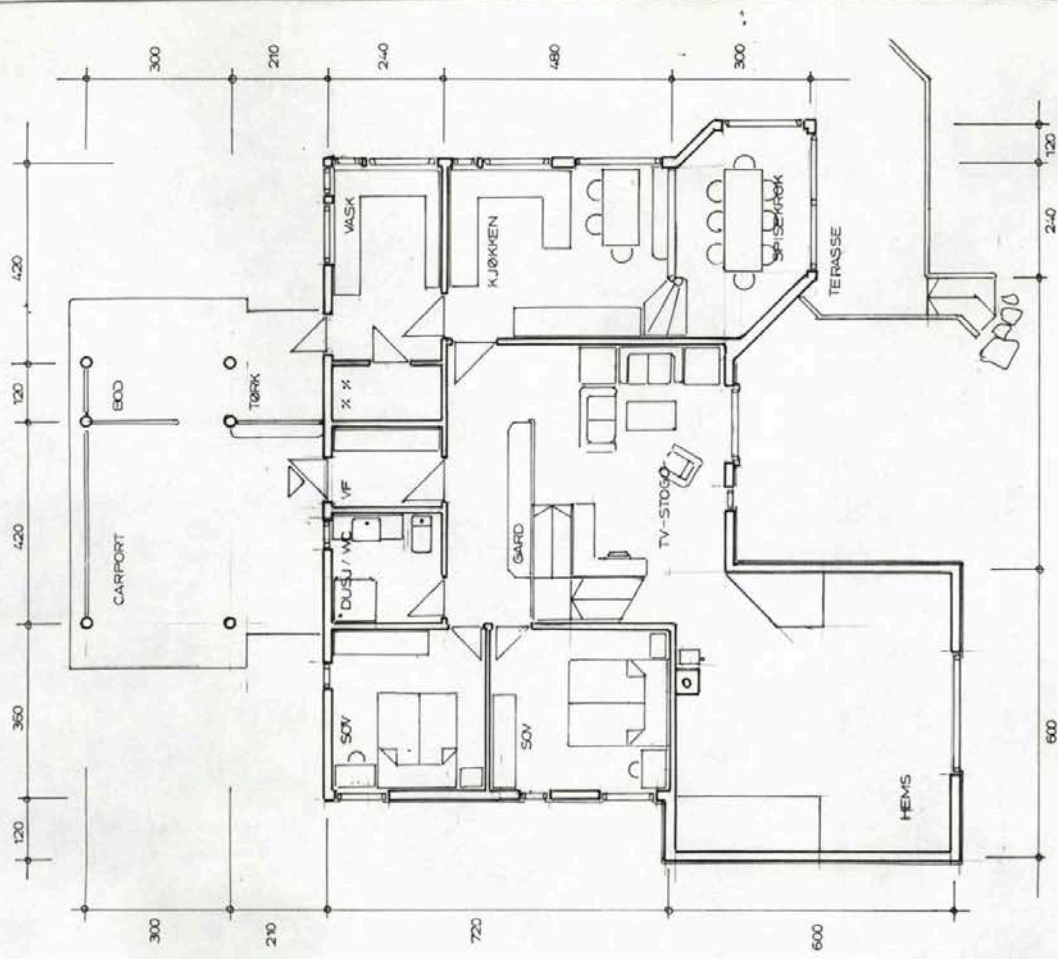
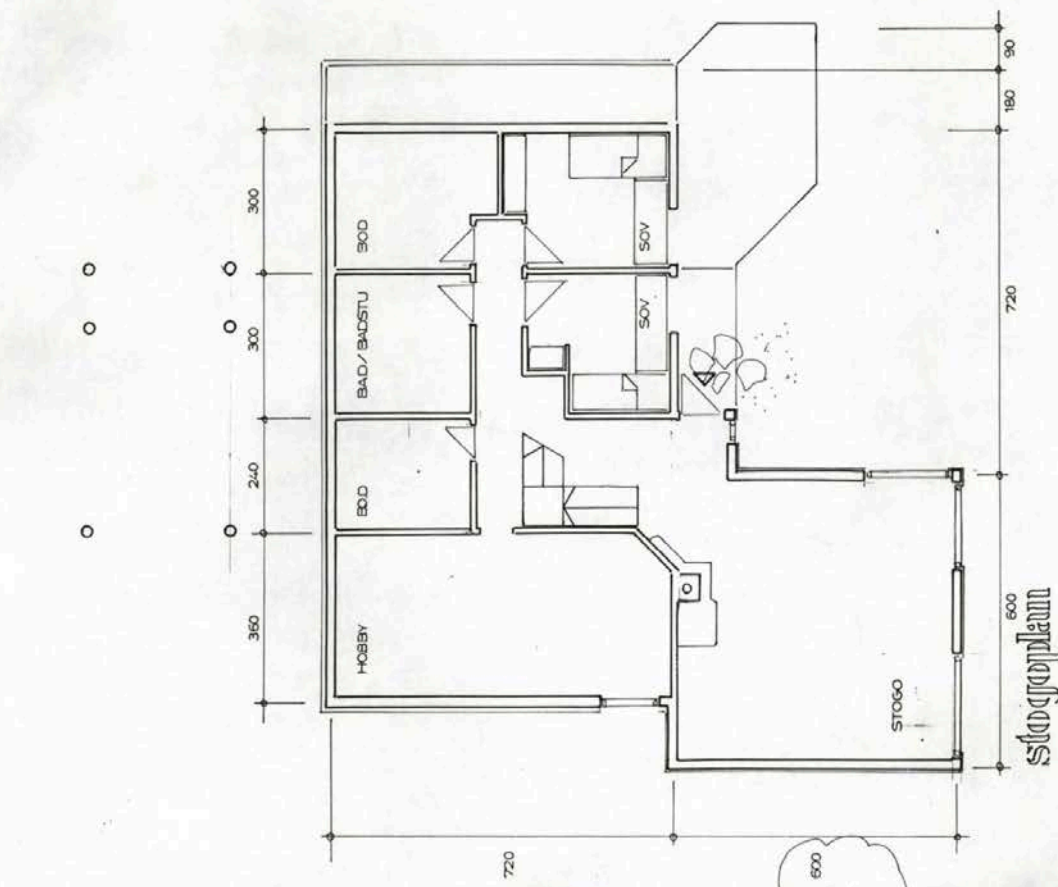
- Byggesøknaden, godkjende teikningar og denne byggjetillatelsen skal alltid vera til stades på byggeplassen.
- Byggjetillatelsen fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 1 år. Det same gjeld om arbeidet stoggar i lenger tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gjeve, må ikkje bygningen eller nokon del av han takast i bruk, jfr. b.l. § 99.
- Bygningen eller ein del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det som er føresetnaden i tillatelsen, jfr. b.l. § 93.
- Det skal førast kontroll med byggjearbeidet etter kvart som det går framover, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavande. Plikter og ansvar til ansvarshavande, sjå § 98 i b.l.

Stad og dato	Stempel
Heggenes	<i>Inger Johanne Moen</i>
6.9.84.	Inger Johanne Moen
	Underskrift

Nr 2127 L Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 8-81

Til

Byggherre     Meldar     Ansvarshavande     Kontoret for byggjeløyve

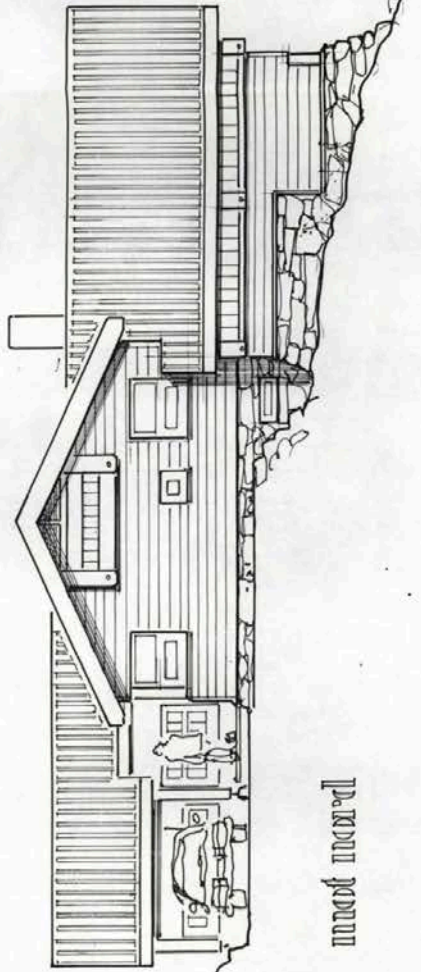


ØYSTRE SUDRE KOMMUNE  
 byggesaker  
 2991 Fagernes  
 6.9.84. H. J. Jørgensen

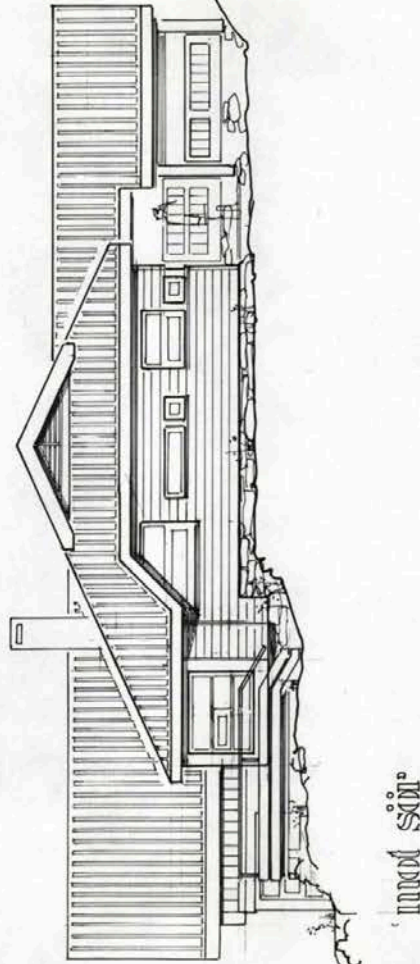
ARK. MNAL. RUNE URNE 2900 FAGERNES

D 16.05.84 ARK. MNAL. RUNE URNE 2900 FAGERNES  
 111061-30341

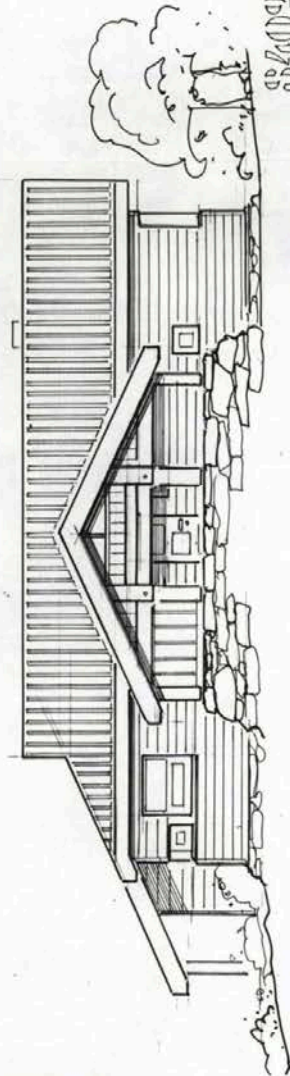




innvið sýnið



innvið sýnið



innvið sýnið

ØYSTRE SÍÐRE KOMMÚNA  
Byggingráðgjafi  
2900 Fagernes  
6.9.84. T. J. Kvern

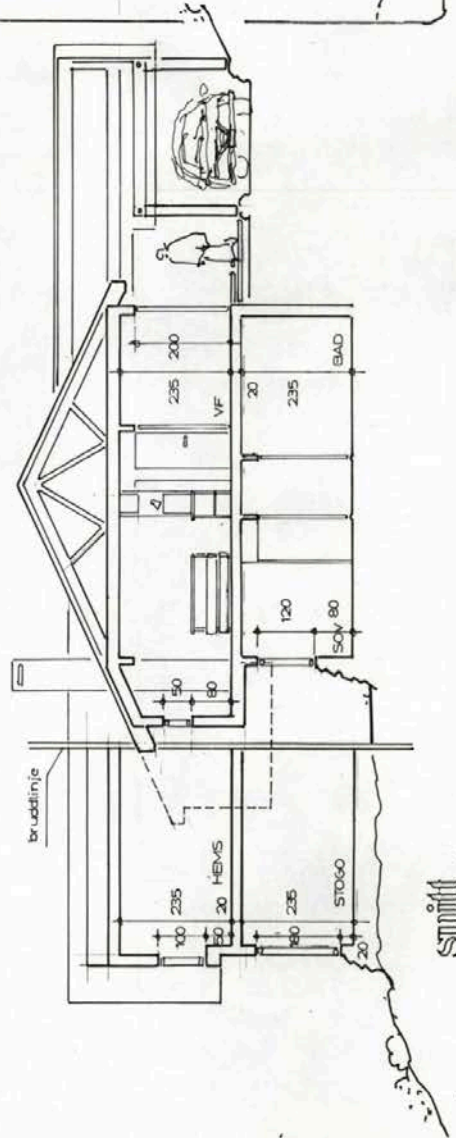
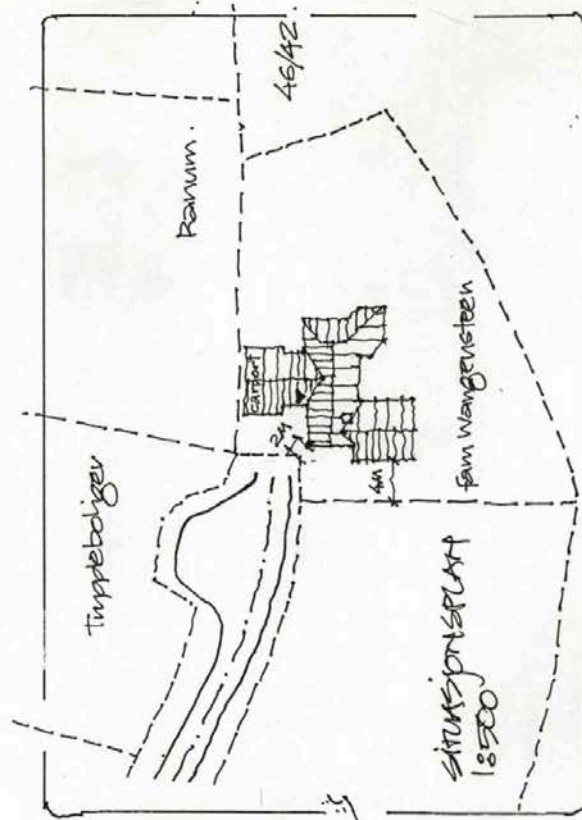
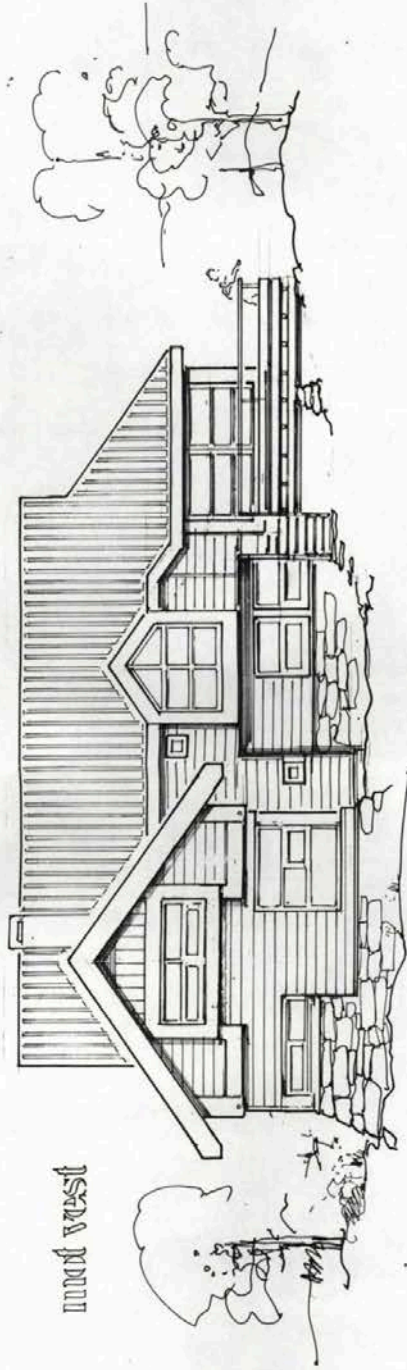
Arkitekt: Arn. Wangjansskjær

D 16.05.84

ARK MNL RUNE URNE

2900 FAGERNES

11 061 - 30341



ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE  
Byggingrådet  
2900 Fagernes  
6.9.84. 19. Jensen

ARK. WANGENSTEEN

D 16.05.84 ARK. MNAL. RUNE URNE 2900 FAGERNES  
III. 061-30341

Kommune	Styre, råd, utval, m.v.	Møtestad	Møte dato
Øystre Slidre	Bygningsrådet	Tingvang	3. september 84.

Sak nr

265/84

Gnr. 48, bnr. 64 Dagny og Arne Wangensteen. Søknad om byggetillatelse for bustad.

Søknaden gjeld oppføring av bustad på tomt nr. 16 i Krøsshaugen.

Bustaden har ei grunnflate på 140 m<sup>2</sup> i to plan, kjellar og 1. etasje. I tillegg kjem car-port og utebod.

Magne Vestheim søker om ansvarsrett for byggearbeida.

Forslag til vedtak:

Byggemelding med teikningar vert godkjent i samsvar med bygningslov og byggeforskrifter og elles på fylgjande vilkår:

Bygningskontrollen skal stikke ut bygningens plassering og høgde i marka i samarbeid med byggherren/ansvarshavande. Byggearbeida må ikkje setast igang før veg, vatn og kloakk er sikra, jfr. bygningslova §§ 65 og 66.

Mura og støypte grunnmurar må armerast tilstrekkeleg for å kunne motstå jordtrykk, telehiv o.l. Eventuell forstøtningsmur og innhegning mot veg må anmeldast særskilt, jfr. bygningslovas § 93 e.

Det må innsendast statiske berekningar for takberarar, bjelkelag og andre berande konstruksjonar med mindre dimensjoneringa vert utført etter godkjende tabellar og gjeldande bestemmelsar.

For atkomst til pipe frå yttertak må det monterast fast takstige. Plasseringa skal skje i samråd med feiarvesenet.

Forøvrig må alt arbeid utførast i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Avgiftsberekening for vass- og kloakkavgift skal fastsetast ved vassmåling. Type vassmålar, avgiftsreglar o.l. får ein ved å vende seg til teknisk kontor. Tilkoplingsavgifter må vera betalt før byggearbeida vert igangsett.

Alt arbeid med tilkopling til kommunal vass- og kloakkledningar skal meldast og utførast av godkjent røyrleggjar. Arbeida må ikkje setast igang før dei er godkjent av kommunen.

Magne Vestheim vert godkjent som ansvarshavande for byggearbeida.

**FORSLAG TIL VEDTAK**  
**ENSTEMMIG VEDTAK**

Vedtaket:

Sign.

*Rikf utskrift 4-84*

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE

Bygningsrådet  
2940 Heggones

*F. J. Lønn*

Utskrift send til

Dagny og Arne Wangensteen vedl. byggetill.  
Magne Vestheim

Ein gjer merksam på bygningsløyas § 17 vedkomande klage  
over vedtaket. Klaga må vera grunngjeven og skal sendast  
gjennom bygningsrådet i 2 eksemplar. Klagefristen er 3  
veker frå den dag meldinga om vedtaket er komen fram til  
klagaren.

---

8  
10  
12  
14  
16  
18  
20  
22  
24  
26  
28  
30  
32  
34  
36  
38  
40  
42  
44  
46  
48  
50  
52  
54  
56  
58  
60  
62  
64  
66  
68  
70  
72  
74  
76  
78  
80  
82  
84  
86  
88  
90  
92  
94  
96  
98  
100

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Valdres	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1201240133	
<b>Selger 1 navn</b>	
Olaug Okshovd	
<b>Gateadresse</b>	
Krøsshaugen 5	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ROGNE	2943
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalenr.	7563998

Document reference: 1201240133

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei  Ja

Initialer selger: OO

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	oppussing av bad
Arbeid utført av	Beito Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskrivelse	Ved fornyelse av bad
-------------	----------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	2022
-------------	------

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet sikringer, nye sikringer i begge sikringsskap
Arbeid utført av	Fjell-elektrikeren

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	vanlig ladeboks
-------------	-----------------

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

Nei  Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1201240133



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olaug Okshovd	620c605abfd20939425bee 57c7727247fd82018b	27.08.2024 16:09:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201240133

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT NR 16	Beregnet areal	1103.3
Etablert dato	16.07.1979	Historisk oppgitt areal	1104
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- 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	01.01.2020		Tinglyst	48/64
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	16.07.1979			48/46 (-1022), 48/64 (1022)
Skylddeling				

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6770045.58	508657.8	0	Ja	1103.3	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KARLSEN ANE JEANETTE Ø. F190388*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KRØSSHAUGEN 5 2943 ROGNE	Bosatt (B)
HENRIKSEN EVEN KAHRS F210688*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KRØSSHAUGEN 5 2943 ROGNE	Bosatt (B)

### Adresse

#### Vegadresse: Krøsshaugen 5

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	2943 ROGNE	Kirkesogn	03100502 Rogne
Grunnkrets	207 Kollstad	Tettsted	
Valgkrets	1 Øystre Slidre		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7771762		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.09.1986

#### 1: Bygning 7771762: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.09.1986

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	264
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	264
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	200
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	10.10.1984	10.10.1984
Tatt i bruk	15.09.1986	15.09.1986

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Krøsshaugen 5	H0101	48/64	264	7	2	2	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	144	0	144	0	0	0
U01	0	120	0	120	0	0	0

# Eiendomskart for eiendom 3453 - 48/64//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- 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 punkt feste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisse nøyaktighet	● Grensepunkt - uten klassifisering	

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 103,30 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6770045,58	<b>Øst</b>	508657,8	
<b>Grensepunkter</b>							
						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6770044,99	508629,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)	2,33	
2	6770045,96	508631,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)	1,51	
3	6770063,53	508652,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)	27,34	
4	6770059,65	508655,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)	5,25	
5	6770064,03	508660,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)	6,40	
6	6770065,38	508662,88	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,91	
7	6770043,28	508681,27	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,75	
8	6770041	508679,68	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	2,78	
9	6770026,92	508671,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)	16,49	
10	6770030,95	508657,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)	14,39	
11	6770034,42	508649,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)	8,88	
12	6770040,5	508635,61	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)	14,81	
13	6770043,04	508631,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)	5,03	



# Grunnkart

Eigedom: 48/64  
Adresse: Krøsshaugen 5  
Dato: 23.02.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Øystre Slidre kommune

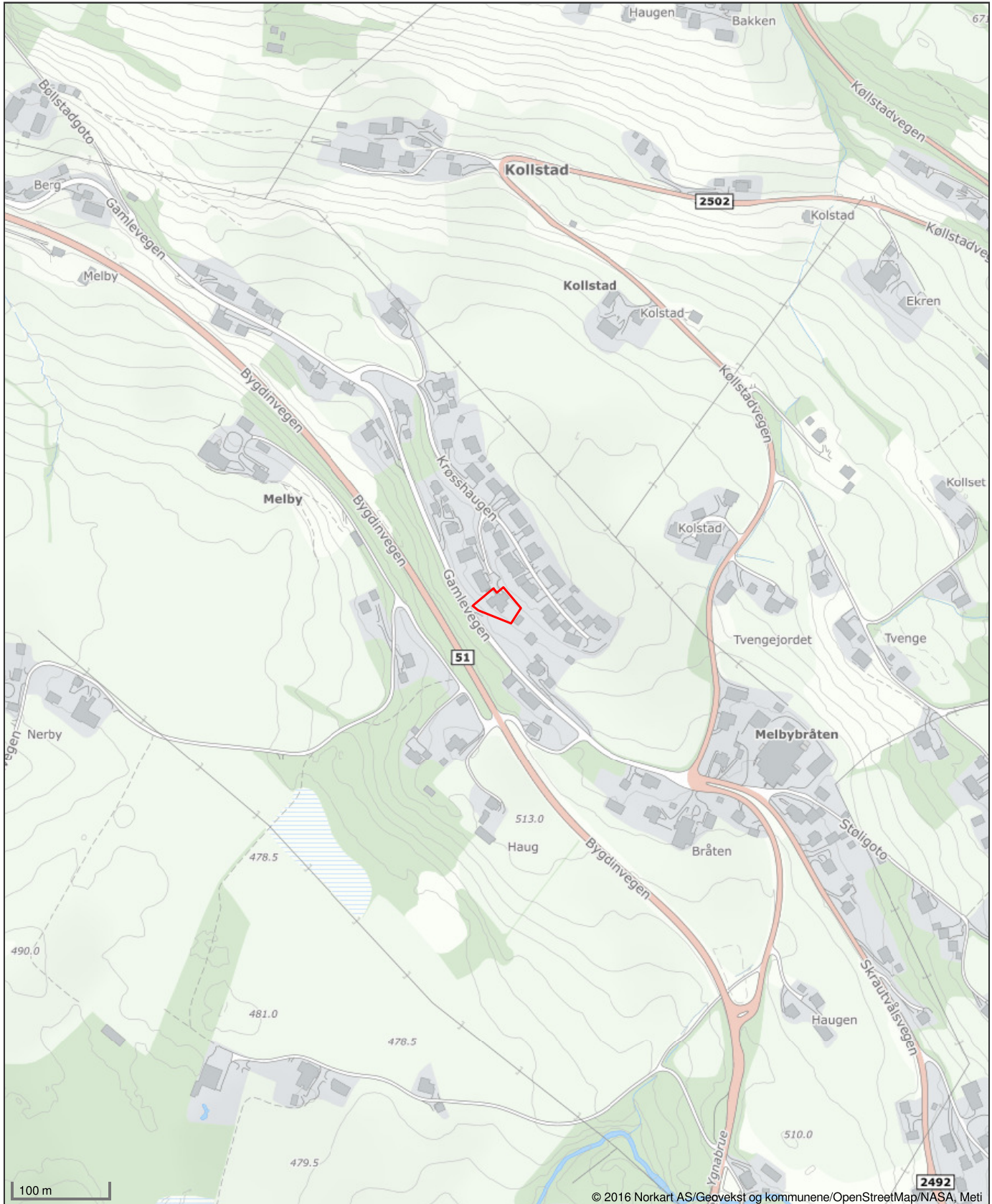
Eigdomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eigdomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eigdomsgr. omtvista	Hjelpelinje vasskant
Eigdomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eigdomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje vegkant	Hjelpelinje fiktiv
Eigdomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eigdomsgr. utan nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2024

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

# Oversiktskart for eiendom 3453 - 48/64//





## Øystre Slidre kommune

Bygdinvegen 1989  
2940 Heggenes

Org.nr.: 961 382 068

Telefon: 61 35 25 00

E-post: [post@oystre-slidre.kommune.no](mailto:post@oystre-slidre.kommune.no)

Utskriftsdato: 27.02.2024

## Meklaropplysningar

<b>Kommunenr.</b>	3453	<b>Gårdsnr.</b>	48	<b>Bruksnr.</b>	64	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Krøsshauget 5, 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"/>
<b>Kommentarar:</b>	Sjå generell informasjon under. Me gjer merksam på at bygget er eit bustadsbygg, og soleis vil utløyse krav om buplikt.	

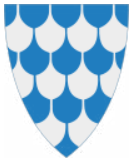
### Generell informasjon:

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

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

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





# Øystre Slidre kommune

**Adresse:** Bygdinvegen 1989, 2940 Heggnes

**Telefon:** 61 35 25 00

Utskriftsdato: 23.02.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

<b>Kommunenr.</b>	3453	<b>Gårdsnr.</b>	48	<b>Bruksnr.</b>	64	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Krøsshauget 5, 2943 ROGNE								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
24708751	208	03.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	146

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 23.02.2024

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	64	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

<b>BruksenhetId</b>	186327490	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	7771762	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Krøsshaugen 5, 2943 ROGNE

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	4	1	2	0	0

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjellerstue	Vedovn	Contura	Contura 510
Stue	Vedovn	Hwam	Hwam 46XX

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
16.06.2021	Tilsyn	04.05.2023	Feiing

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 186327490

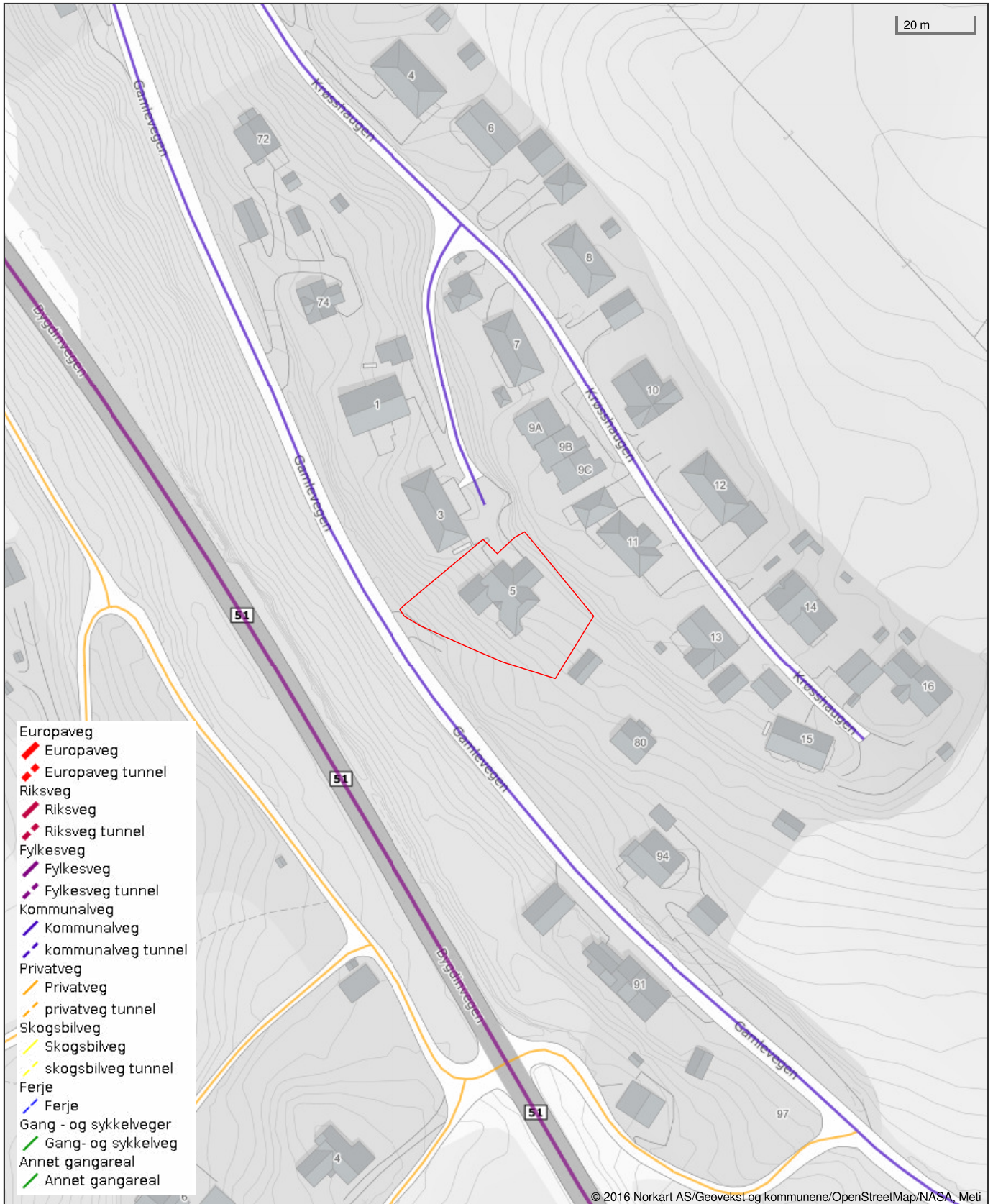
**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



# Vegstatuskart for eiendom 3453 - 48/64//

20 m



- Europaveg
- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg
- kommunalveg tunnel
- Privatveg
- Privatveg
- privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg
- skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Ferje
- Gang - og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Annet gangareal



# Øystre Slidre kommune

**Adresse:** Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

**Telefon:** 61 35 25 00

Utskriftsdato: 23.02.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

<b>Kommunenr.</b>	3453	<b>Gårdsnr.</b>	48	<b>Bruksnr.</b>	64	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Krøsshaugen 5, 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	6 105,00 kr
Eiendomsskatt	4 195,60 kr
Feiing	596,00 kr
Renovasjon	3 670,00 kr
Vann	4 730,00 kr
<b>Sum</b>	<b>19 296,60 kr</b>

### 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	164,65 kr
Forbruk vatn	146 m3	32,00 kr	1/1	0 %	4 672,00 kr	4 672,00 kr
Forbruk avløp	146 m3	55,00 kr	1/1	0 %	8 030,00 kr	8 030,00 kr
Abonnement vatn	1 Stk	3 320,00 kr	1/1	0 %	3 320,00 kr	830,00 kr
Abonnement avløp	1 Stk	3 028,00 kr	1/1	0 %	3 028,00 kr	757,00 kr
Renovasjon bustad	1 Stk	3 853,75 kr	1/1	0 %	3 853,75 kr	963,44 kr
Akonto vatn	125 m3	32,00 kr	1/1	0 %	4 000,00 kr	1 080,00 kr
Akonto avløp	125 m3	55,00 kr	1/1	0 %	6 875,00 kr	1 856,25 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbetalt akonto vatn	-107 m3	29,00 kr	1/1	0 %	-3 103,00 kr	-3 103,00 kr
Innbetalt akonto avløp	-107 m3	46,00 kr	1/1	0 %	-4 922,00 kr	-4 922,00 kr
Eigedomsskatt	1398600 Prom	4,00 kr	1/1	0 %	5 594,00 kr	1 398,60 kr
				<b>Sum</b>	<b>32 006,35 kr</b>	<b>11 726,94 kr</b>

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



# Øystre Slidre kommune

**Adresse:** Bygdinvegen 1989, 2940 Heggnes

**Telefon:** 61 35 25 00

Utskriftsdato: 23.02.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

<b>Kommunenr.</b>	3453	<b>Gårdsnr.</b>	48	<b>Bruksnr.</b>	64	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Krøsshaugen 5, 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201410
<b>Navn</b>	Arealdelen til kommuneplanen
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	26.01.2017
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/158/Foresegner.pdf">https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/158/Foresegner.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 356 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> Gul <b>KPStøy</b> Gul sone iht. T-1442
	<b>Delareal</b> 1 103 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> I-410-VA <b>KPInfrastruktur</b> Krav vedrørende infrastruktur
	<b>Delareal</b> 1 103 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> Rp <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

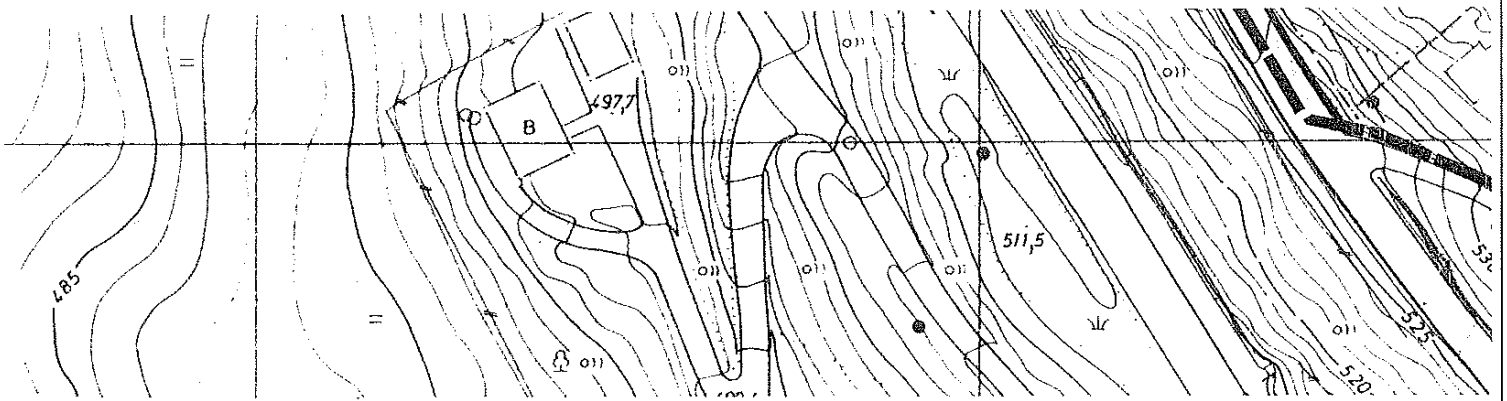
<b>Id</b>	202102
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	R01
<b>Navn</b>	Krøsshauget
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	07.06.1977
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/112/R01.pdf">https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/112/R01.pdf</a>





### REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KRØSSHAUGEN BOLIGFELT

- § 1. Det regulerede området er på planen vist med reguleringsgrense. Innanfor denne grensa skal bygningane plasserast med møneretning som vist på planen. Møneretningen skal vere den samme som husets lengderetning.
- § 2. Bygningane skal oppførast i ein etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligg til rette for det, kan det for ein etasjes hus bli tillatt innreidd underetasje i samsvar med bestemmelsane i byggeforskriftene. Likeeins kan bygningsrådet tillate at hus blir oppført med så stor takvinkel at loft kan nyttast til boligrom.
- § 3. Bygningane skal ha saltak eller valma tak. Takvinkelen skal fastsettast av bygningsrådet, som kan kreve at bygningar i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel. Taktekkinga skal ha matt og mørk materialvirkning.
- § 4. Det skal vere minst ein garasje pluss ein biloppstillingsplass pr. leilegheit. Garasjen må tilpassast bolighuset med omsyn til materialval, form og farge. Garasje og biloppstillingsplass skal vere vist på situasjonsplan som skal følge byggemeldingen for bolighuset, sjølv om garasjen ikkje skal oppførast til samme tid som dette.
- § 5. Mindre vesentlege unntak fra desse reguleringsbestemmelsane kan, der særlege grunnar talar for det, tillatast av bygningsrådet innanfor ramma av Plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Øystre Slidre kommune.



KONSTRUERT AV FOTOKART A/S 1984  
 RENTEGNET AV FOTOKART A/S 1985  
 HORIZONTALT GRUNNLAG: NGO AKSE II  
 HØYDEGRUNNLAG: NGO NN 1954



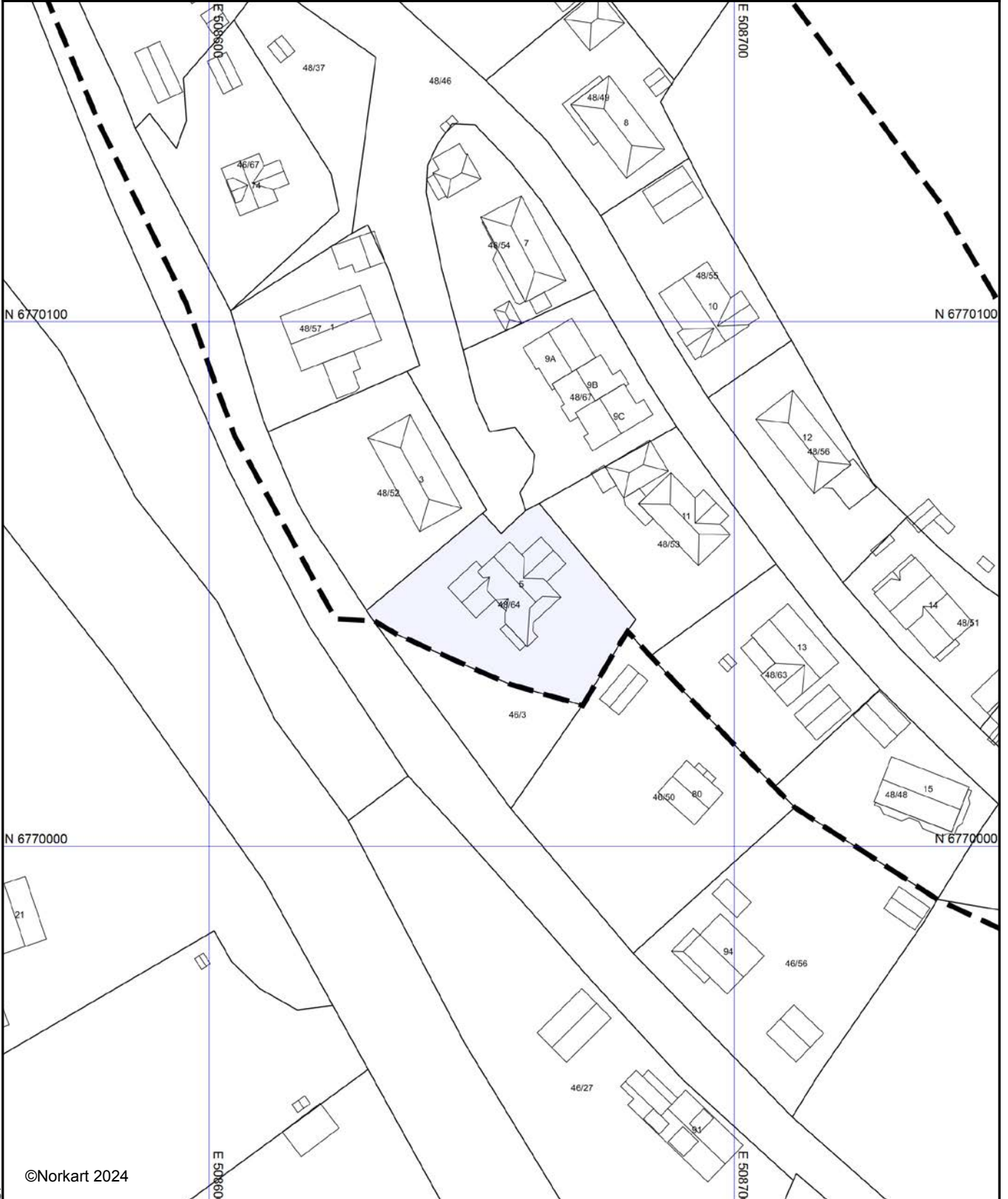
# Reguleringsplankart

Eigedom: 48/64  
Adresse: Krøsshaugen 5  
Dato: 23.02.2024  
Målestokk: 1:1000




UTM-32

Øystre Slidre kommune



## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008*

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensnig



# Reguleringsplanforslag

Eigedom: 48/64  
Adresse: Krøsshagen 5  
Dato: 23.02.2024  
Målestokk: 1:1000





UTM-32

Øystre Slidre kommune



## Tegnforklaring


### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - grøntareal

### Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområde

-  Landbruksformål


### Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)


-  Sikringsone - Frisikt

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Sikringsonegrense

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning

-  Formålsgrense

-  Regulert senterlinje

-  Frisiktslinje

-  Påskrift plantilbehør



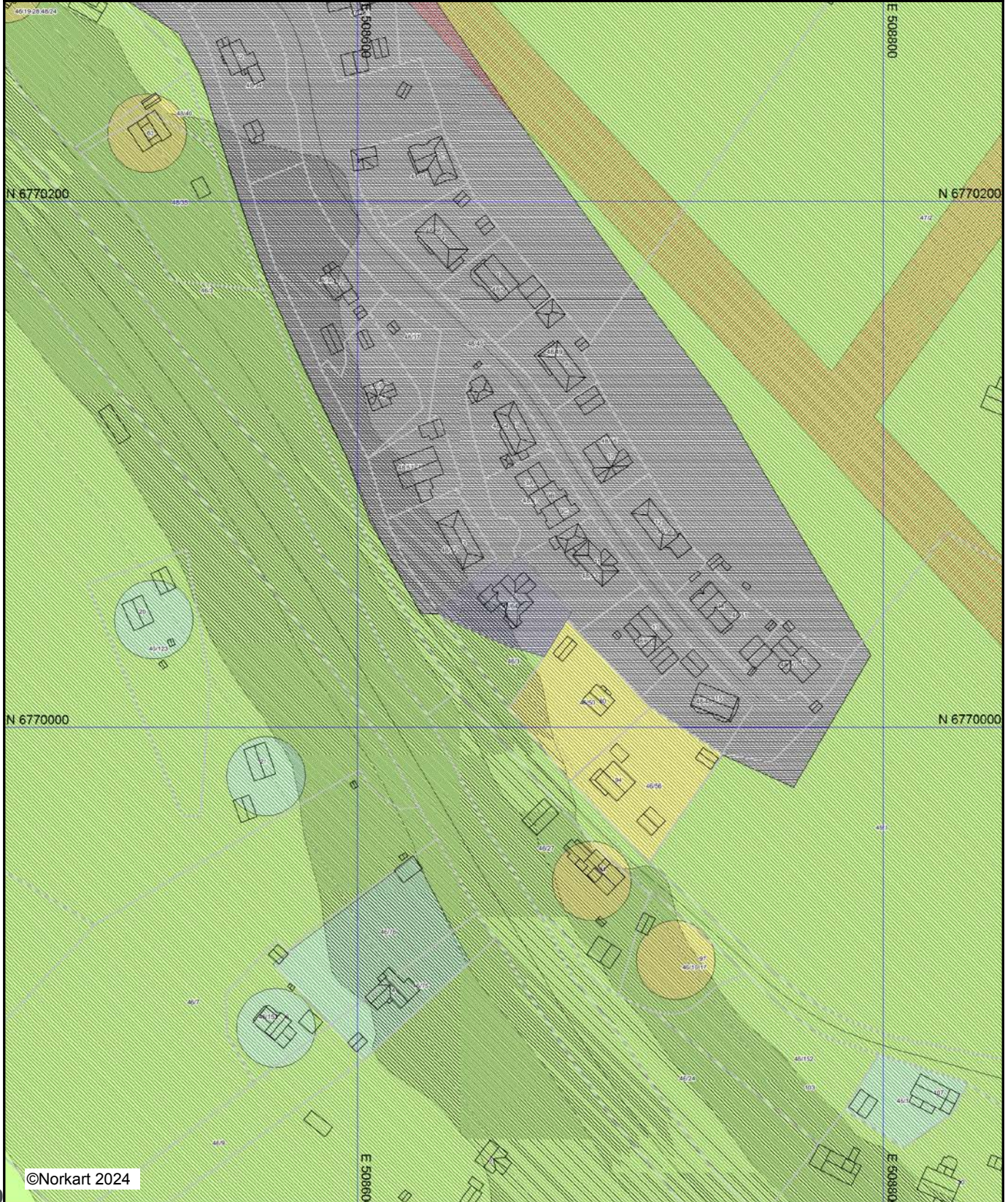
# Kommuneplankart



Eigedom: 48/64  
Adresse: Krøsshagen 5  
Dato: 23.02.2024  
Målestokk: 1:2000

Øystre Slidre kommune

UTM-32



## Tegnforklaring

*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-*  
Boligbebyggelse - nåværende

*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål sa*

LNFR-areal - nåværende

LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)*

Faresone - Flomfare

Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Støysone - Rød sone iht. T-1442

Støysone - Gul sone iht. T-1442

Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)*

Faresone grense

Støysonegrense

Infrastrukturgrense

Detaljeringsgrense

Byggegrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

Planområde

Grense for arealmål

Hovedveg - nåværende

Samleveg - nåværende

<b>Eiendom</b>	3453 48/64		
<b>Utskriftsdato</b>	23.02.2024	<b>Antall datasett</b>	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.

## 7 Berørte datasett

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

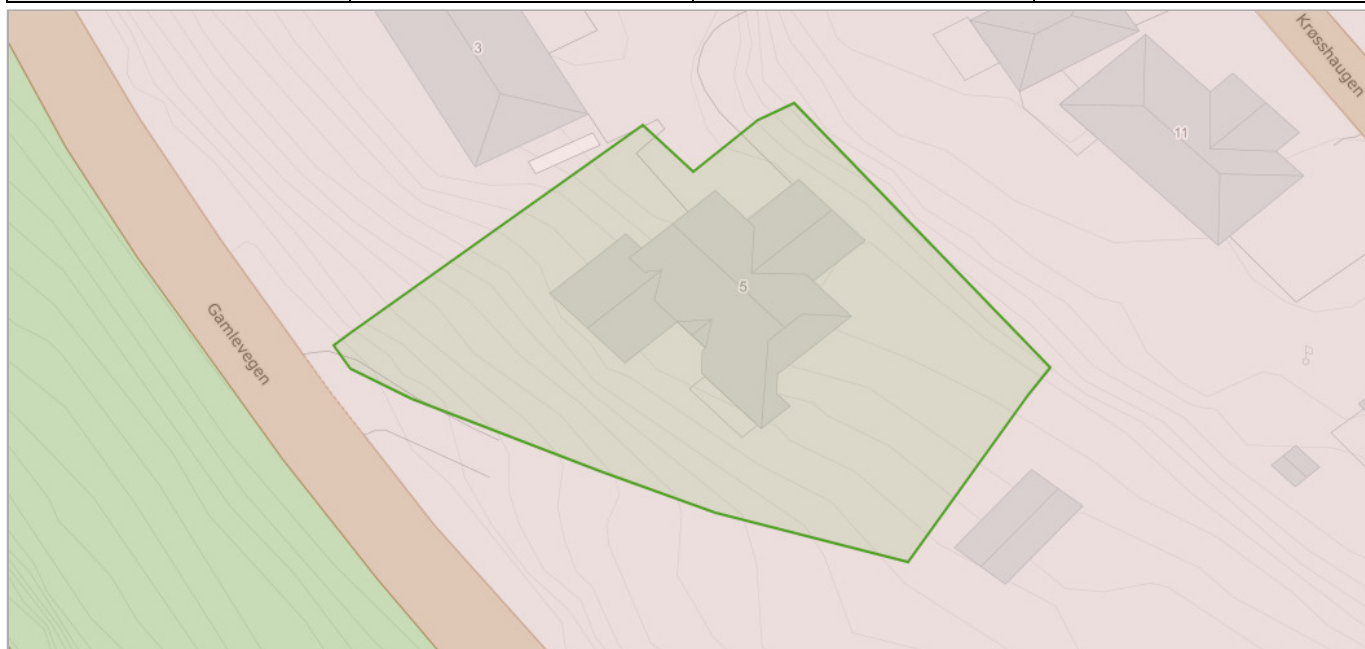
## 87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledning
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Jordsmonn - Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Låsettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensa
- Mulighet for marin leire
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Store fjellskred
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Utvalgte naturtyper
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- 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
- Naturtyper - DN-håndbok 13
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Tur- og friluftsruter
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag



## 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

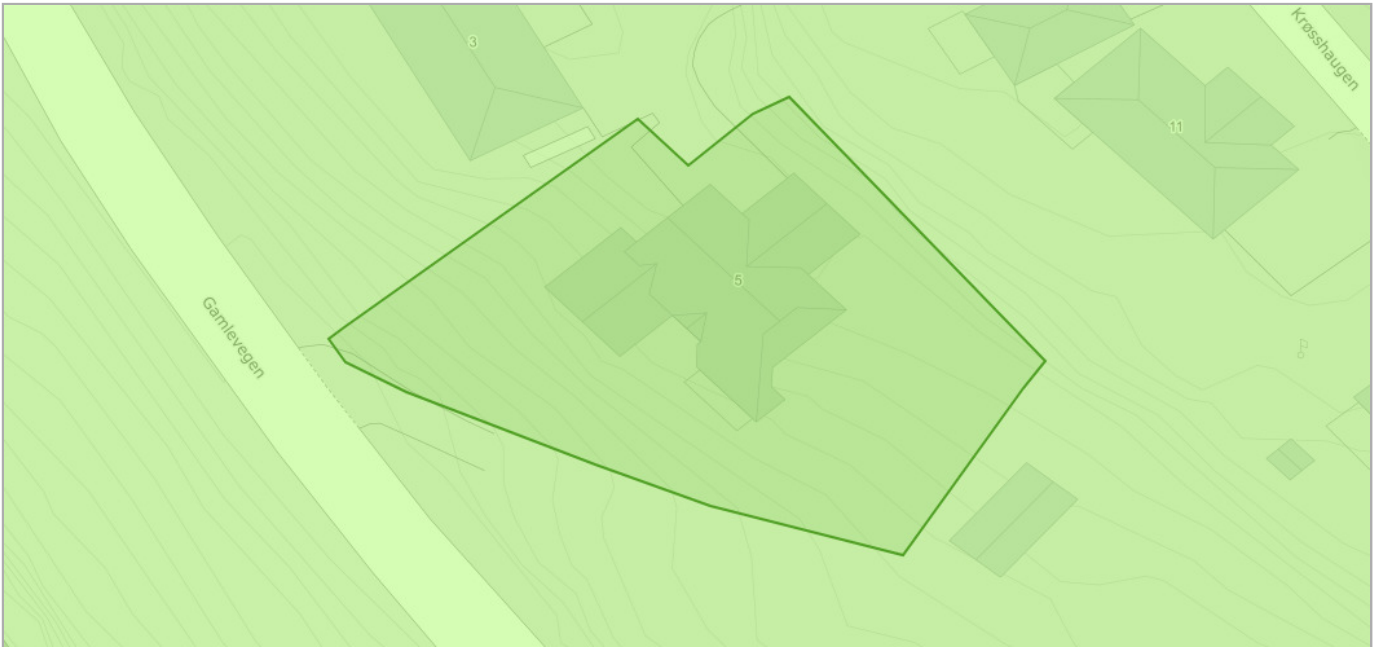
Bebyggelse
Skog
Samferdsel

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

## Løsmasser N50/N250

<b>Kilde</b>	Norges geologiske undersøkelse	<b>Versjon</b>	05.02.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

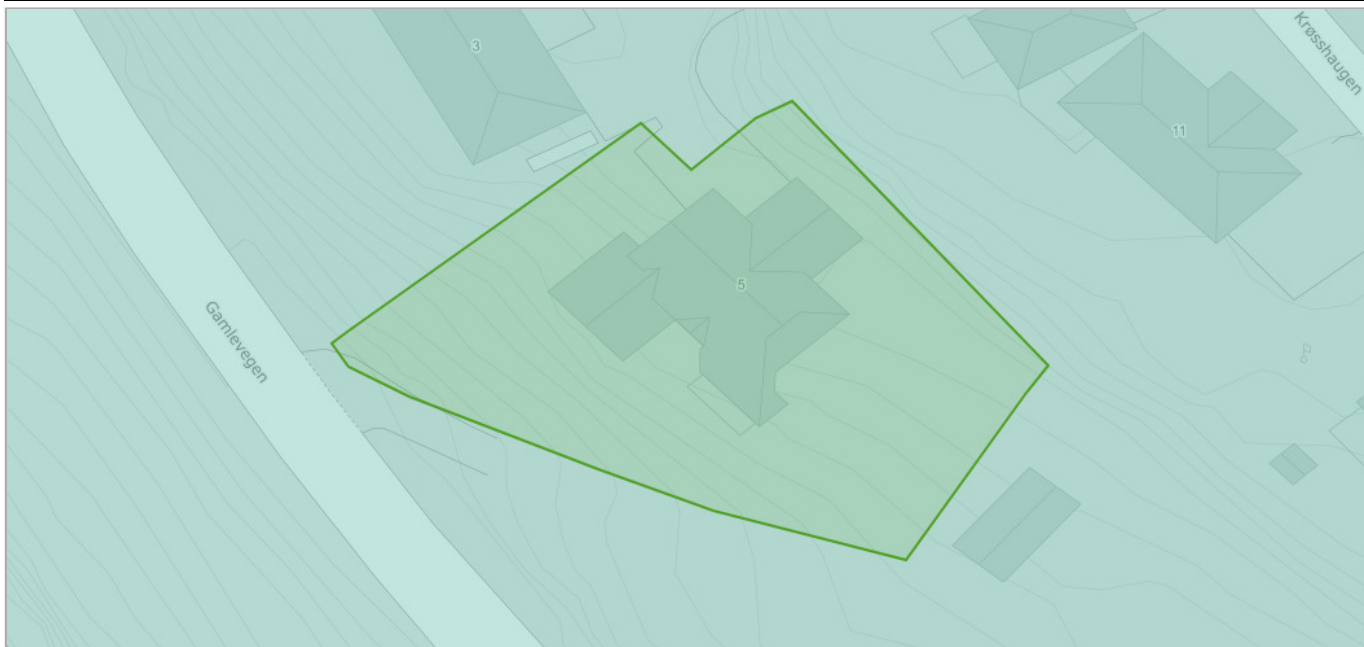
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

### Objekter

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

## Naturtyper i Norge - landskap


<b>Kilde</b>	Artsdatabanken	<b>Versjon</b>	05.02.2024
--------------	----------------	----------------	------------



### 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

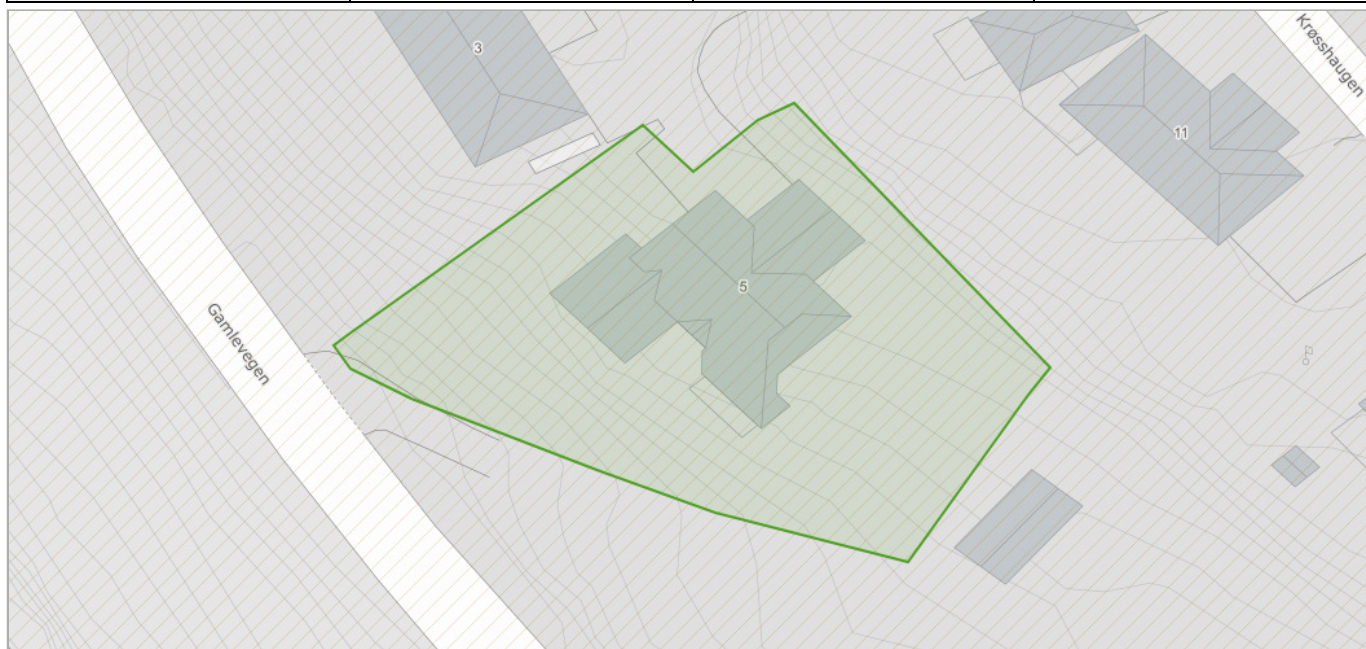
Innland - dallandskap
 Innland - dallandskap

### Objekter

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

## Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

<b>Kilde</b>	Miljødirektoratet	<b>Versjon</b>	05.02.2024
--------------	-------------------	----------------	------------

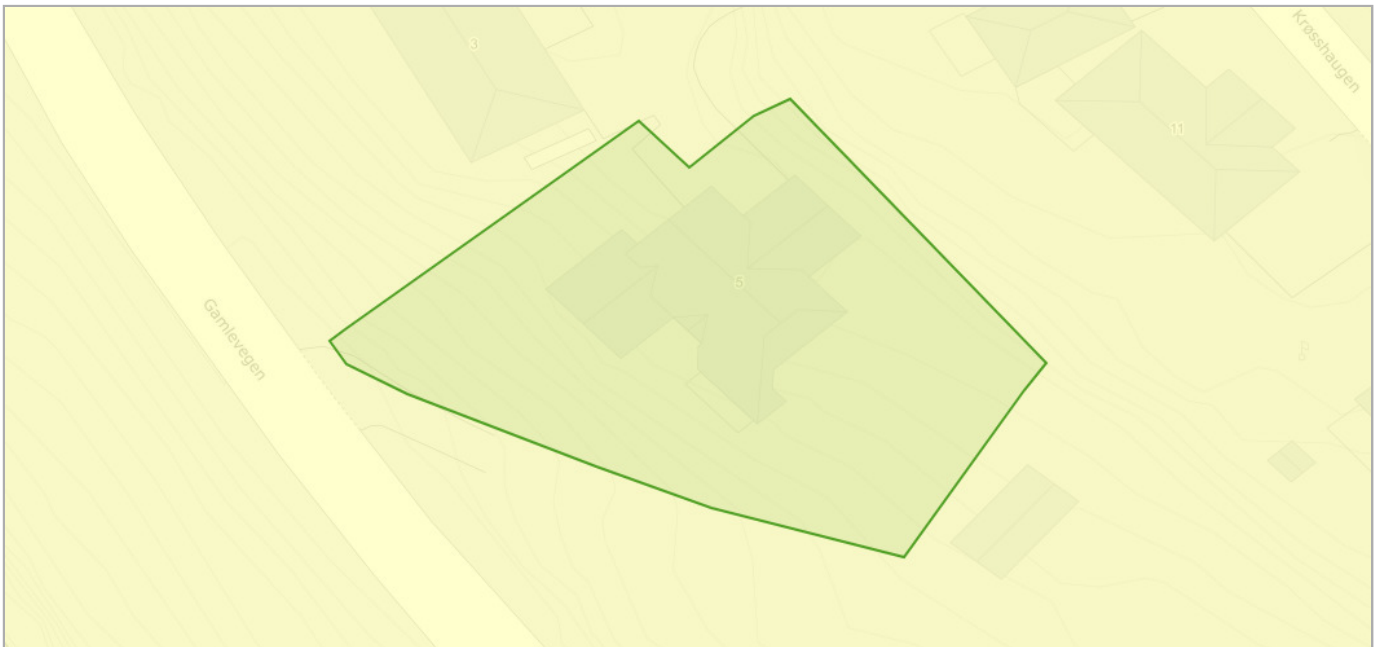


### Dekningsområde

<b>Navn</b>	<b>Kartlegger</b>	<b>År</b>
Kollberget-Melbybråten	Dokkdeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2022

## Radon

<b>Kilde</b>	Norges geologiske undersøkelse	<b>Versjon</b>	15.06.2020
--------------	--------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Tegnforklaring

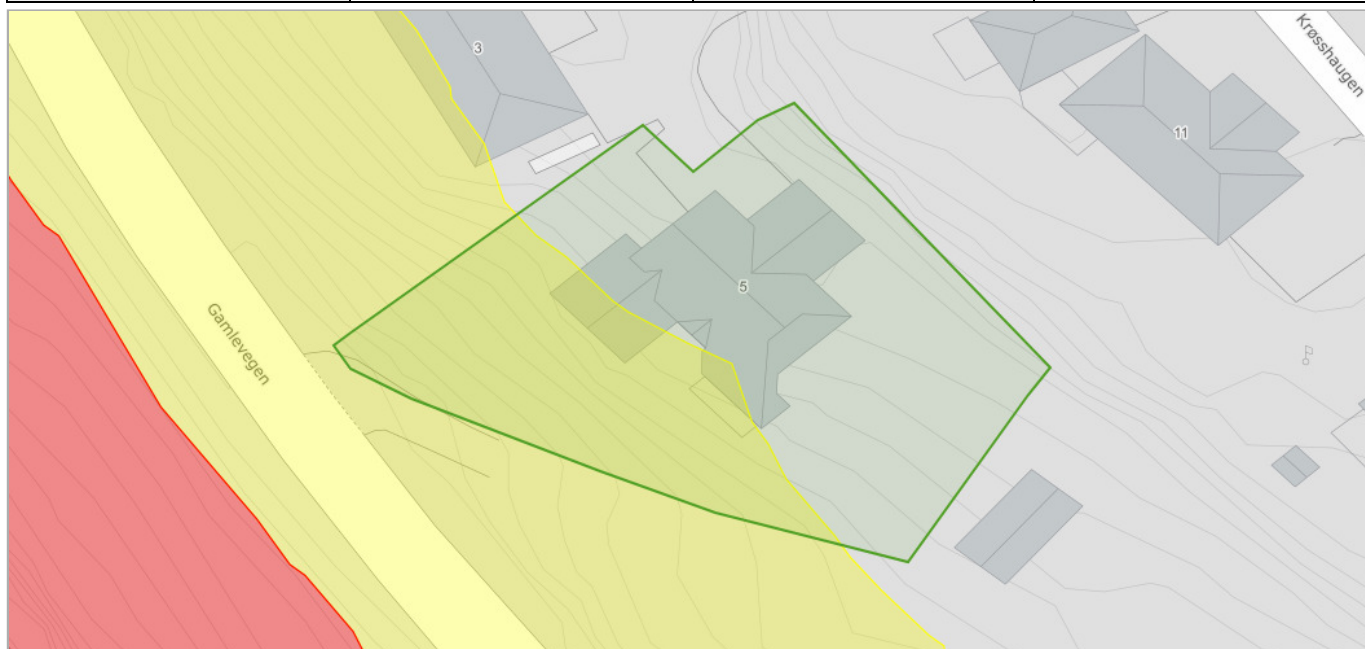
Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav

### Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

## Støykartlegging veg etter T-1442

<b>Kilde</b>	Statens vegvesen	<b>Versjon</b>	05.02.2024
--------------	------------------	----------------	------------



### 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 terrenngforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terrenng 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

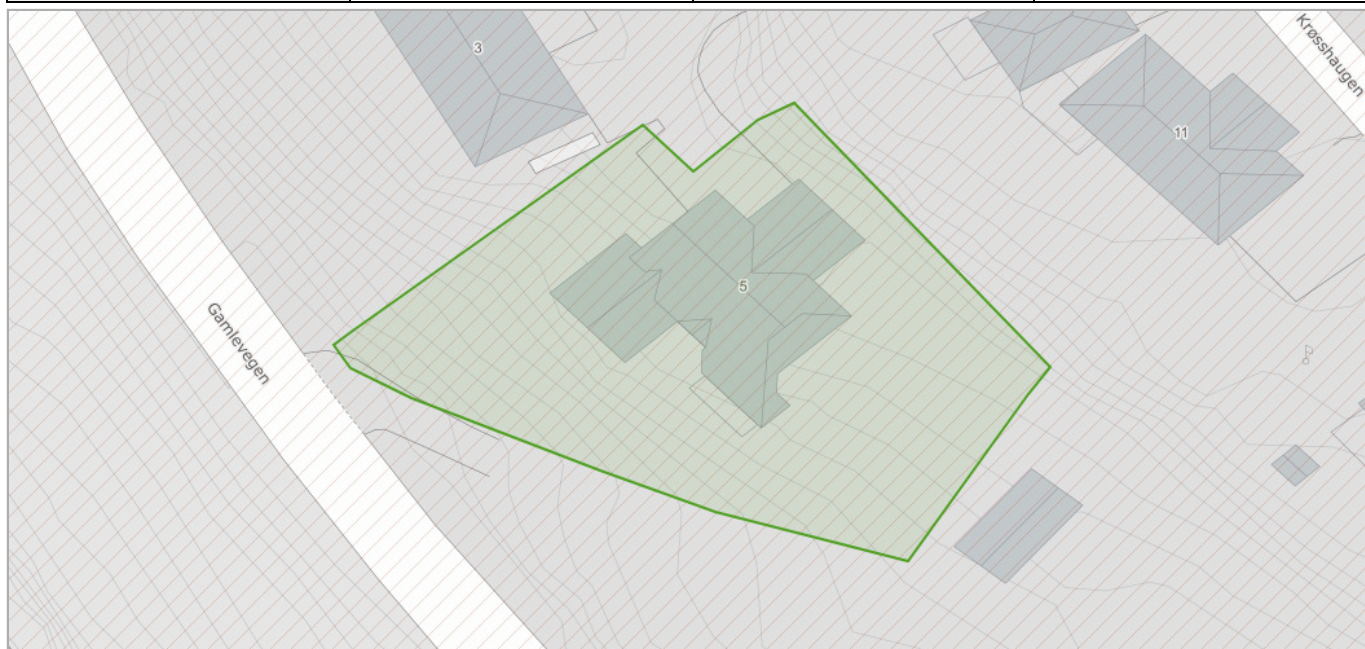
<span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Lavt støynivå
<span style="background-color: red; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Høyt støynivå

### Objekter

Kategori
G

## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	12.02.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### 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
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

### Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
NESELVI	Kvitvella

## Tove K. Berg / Aktiv

---

**Fra:** Tor Jordet <Tor.Jordet@griug.no>  
**Sendt:** fredag 23. februar 2024 11:48  
**Til:** Tove K. Berg / Aktiv  
**Emne:** VS: Rekvisisjon info e-verk - Krøsshaugen 5  
**Vedlegg:** Rekvisisjon info e-verk .pdf

Hei.  
Kontrollert og godkjent: 15.03.2004  
Årsforbruk: 28631 kWh

Vennlig hilsen

**Tor Jordet**  
Måleransv.

+47 992 87 123



Følg oss på SoMe:



---

**Fra:** Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>  
**Sendt:** fredag 23. februar 2024 10:40  
**Til:** Tor Jordet <Tor.Jordet@griug.no>  
**Emne:** Rekvisisjon info e-verk - Krøsshaugen 5

Hei.

Vedlagt følger forespørsel om el-anlegg på overnevnte eiendom.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen

Tove Berg

Medhjelper





Skatteetaten

Dato  
23.02.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
Jernbanevegen 14  
2900 FAGERNES

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3453 ØYSTRE SLIDRE**

Gnr 48          Bnr 64          Fnr 0          Snr 0

### Eiendommens adresse:

Krøsshaugen 5, 2943 ROGNE

### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:      kr 713 644  
Som sekundærbolig:    kr 2 711 846

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

## Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 48, Bruksnummer 64 i 3453 ØYSTRE SLIDRE kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

04.10.2024 kl. 10.56

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

04.10.2024 kl. 10.50

### Adresse (r) :

Gateadresse: **Krøsshaugen 5**

Gatenr: **1001**

Kommune: **ØYSTRE SLIDRE**

Postkrets: **2943 ROGNE**

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1759549-1/200 01.08.2024 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
13:39

VEDERLAG: NOK 4 200 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
**OKSHOVD OLAUG**  
FØDT: 17.01.1964  
ELEKTRONISK INNSENDT

#### Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/1868998-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER

### HEFTELSE

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

#### Heftelser i eiendomsrett:

2024/1868998-1/200 28.08.2024 **PANTEDOKUMENT**  
11:13

Beløp: NOK 5 040 000  
Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
ORG.NR: 979 870 167  
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1868998-2/200 28.08.2024 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN  
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**  
11:13

Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
ORG.NR: 979 870 167  
ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

1979/901803-2/21 16.07.1979 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3453 GNR: 48  
BNR: 46

2004/225-1/21 16.01.2004 **MÅLEBREV**

2004/225-2/21 16.01.2004 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/558646-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00  
Tidligere:  
KNR: 0544 GNR: 48 BNR: 64

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

# Nabolagsprofil

Krøsshaugen 5

## Offentlig transport

Melbybråten 4 min   
Linje 302, 312, 313 0.3 km

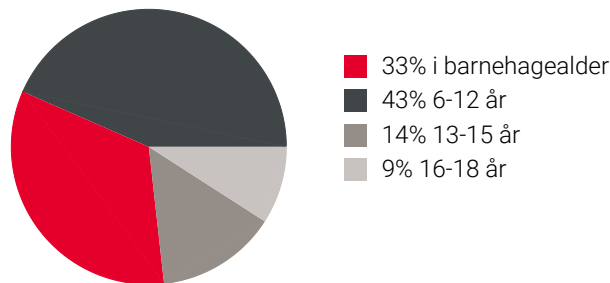
## Skoler

Rogne skule (1-7 kl.) 4 min   
114 elever, 10 klasser 2.7 km

Øystre Slidre ungdomsskule (8-10 kl.) 10 min   
109 elever, 7 klasser 9.3 km

Valdres vidaregåande skule 18 min   
547 elever 16.2 km

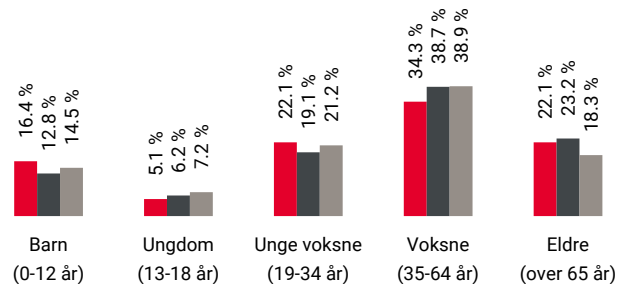
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kollstad	353	169
Kommune: Øystre Slidre	3 252	1 725
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Rogne barnehage (1-5 år) 4 min   
81 barn 2.8 km

Skrautvål barnehage (1-5 år) 6 min   
53 barn 4.8 km

Ranheim naturbarnehage (1-5 år) 12 min   
27 barn 9.7 km

## Dagligvare

Joker Heggnes 9 min   
PostNord 9.1 km

Coop Prix Heggnes 11 min   
Post i butikk 10.8 km

## Sport

Krøsshaugen balløkke 5 min   
Ballspill 0.4 km

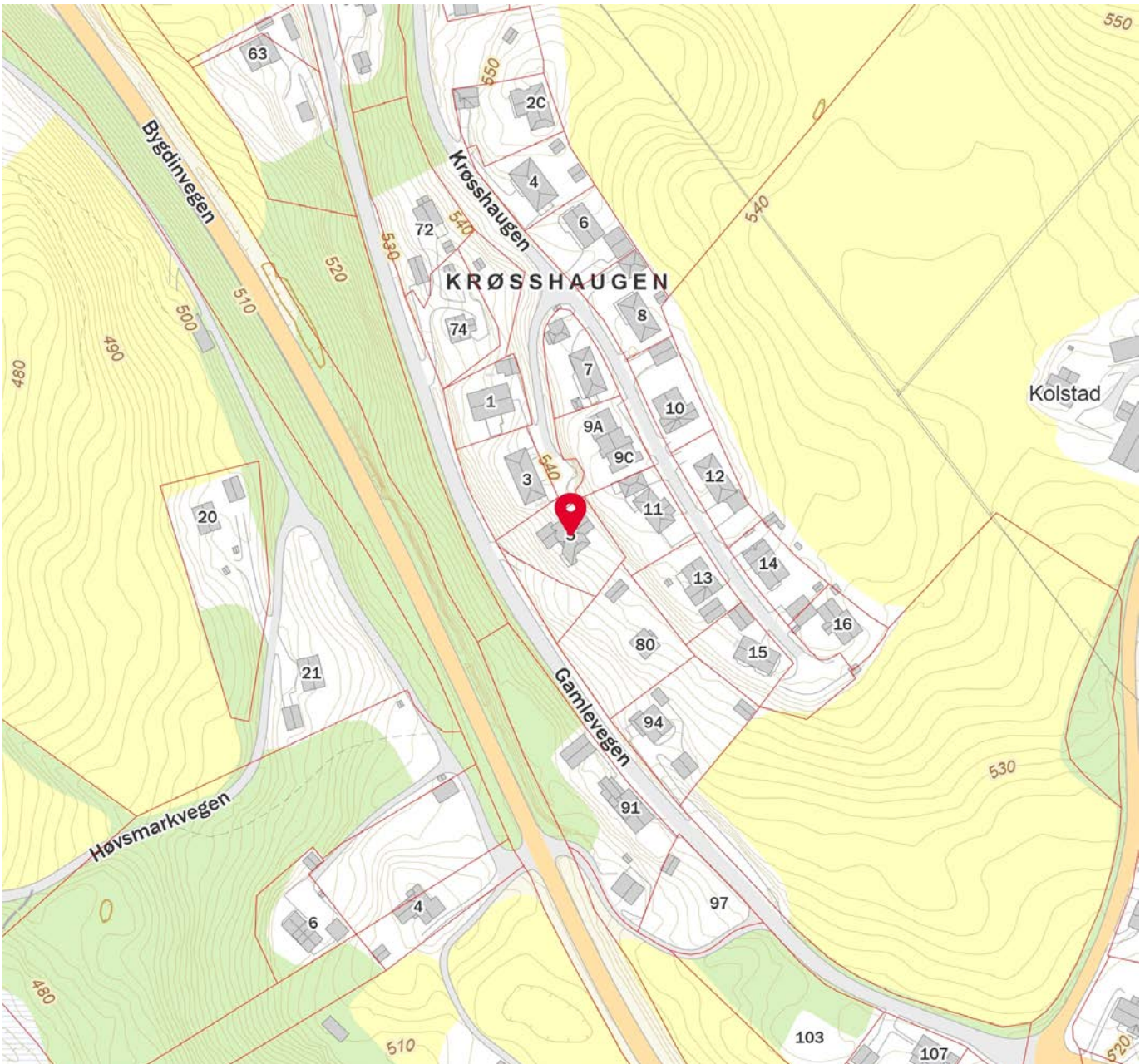
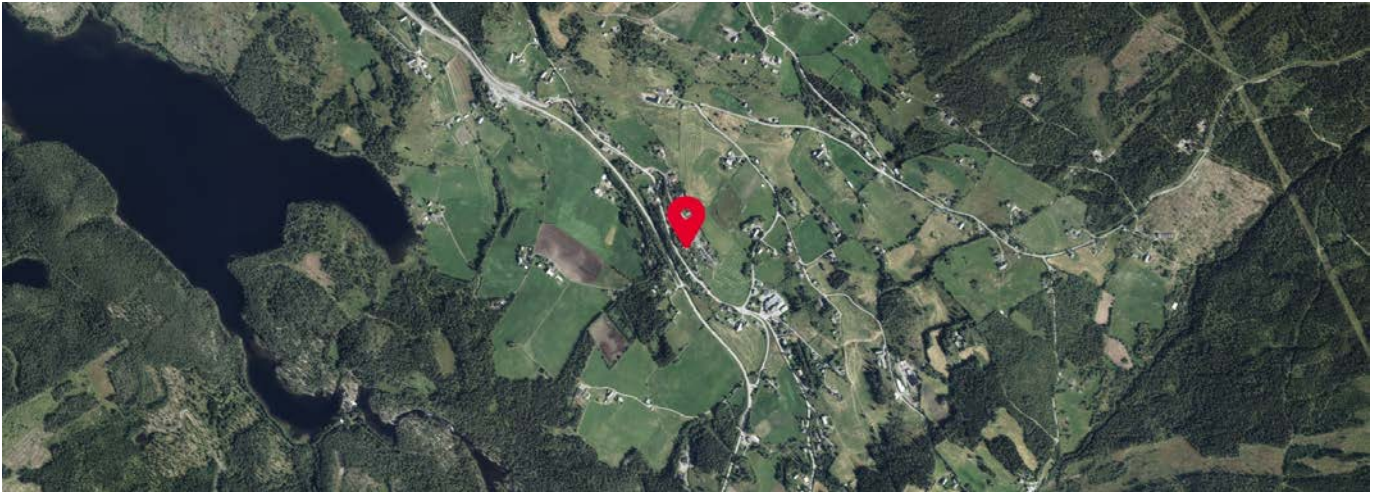
Rogne friidrettsanlegg 4 min   
Friidrett 2.5 km

Valdres Treningssenter 12 min

Feel24 Beitostølen 27 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

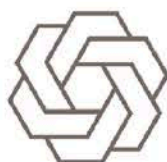




## Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se [valdressparebank.no](http://valdressparebank.no) for mer informasjon.



**Valdres**  
SPAREBANK

FRÅ  
VALDRES.  
FØR VALDRES.



**Hovedkontor Slidre**  
Slidrevegen 18  
2965 Slidre

**Avdeling Vang**  
Tynvegen 5171  
2975 Vang i Valdres

**Avdeling Fagernes**  
Jernbanevegen 12  
2900 Fagernes

**Avdeling Bagn**  
Storebruvegen 3  
2930 Bagn

**Tlf: +47 61 34 36 00**  
Org. nr. 937 888 759  
[post@valdressparebank.no](mailto:post@valdressparebank.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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 utearrangemeter 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.



# 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 kontraktsignering 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](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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: Krøsshaugen 5  
2943 ROGNEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Linn HamreTelefon: 997 34 264  
E-post: linn.hamre@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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