

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 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Selger: Birgitte Brekke

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 185/230 kvm
Tomtstr.: 1040 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 48, bnr. 52
Oppdragsnr.: 1201250030

Pen enebolig med utleieleilighet og garasje, beliggende åpent og solrikt til i Rogne.

Om du ønsker å bo sentralt og fint til i et hyggelig og barnevennlig boligfelt, ha fin utsikt til bla. Høvsfjorden og sommarsol til ca. kl. 22.00, da bør du ta turen til Krøsshauget 3. Her finner du en fin og innholdsrik enebolig beliggende på en trivelig eiendom. Boligen har god plass til både store og små, og når den i tillegg har godkjent utleieenhet i underetasjen, er det fine muligheter for gode leieinntekter om en ønsker det.

Krøsshauget er det veletablerte boligområdet som ligger landlig til ca. 3 km fra barnehage og barneskole, og ca. 10 minutters kjøring fra kommunesenteret Heggenes med bla. ungdomsskole og legesenter. Tur- og fritidsmulighetene er gode, og det er kort vei til fine fjellområder. Ca. 20 min. til Beitostølen og ca. 10 min. til Fagernes.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	62
Egenerklæring	97
Informasjon fra kommunen	102
Informasjon om el-anlegg	134
Energiattest	135
Bekreftelse på formuesverdi	136
Grunnbok	137
Nabolagsprofil	139
Andre vedlegg	141
Budskjema	148

Om Krøsshagen 3

Om boligen

Areal

BRA - i: 185 m²

BRA - e: 45 m²

BRA totalt: 230 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 20 m² Gang med trapp, toalettrom og vaskerom.

BRA-i: 68 m² Leilighet med: Entré, gang, stue, kjøkken, kontor, bad og soverom.

BRA-e: 21 m² Leilighet: Utvendig bod/lagerrom.

1. etasje

BRA-i: 97 m² Entré/gang med trapp, stue, kjøkken/spisestue, bad og tre soverom.

BRA-e: 24 m² Garasje

TBA fordelt på etasje

Underetasje

7 m² Leilighet: Terrasse

1. etasje

23 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Ny arealstandard:

- Terrasse/balkonger er definert som åpent areal.
- Utvendig garasje og bod i underetasje er definert som eksternt bruksareal. I bod er deler av gulv belagt med trepaller, men gulv under er vurdert til å være gangbart og derfor ett målbart areal.
- Kryperom har ikke gangbart gulv og er ikke målt opp.
- Deler av bod i underetasje er ikke målbart. (skrånende gulv)

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

1040 m²

Tomtebeskrivelse

Trivelig eiertomt med plen, beplantning og fine uteområder nær boligen, ellers naturtomt. Tomat ligger i hellende terreng.

Oppgitt areal 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 grensene grønne.

Beliggenhet

Åpent og solrikt med fin utsikt utover dalen, til Høvsfjorden og fjellene i Jotunheimen, finner du Krøsshaugen 3. Eiendommen har en trivelig eiertomt og en pen enebolig med godkjent utleieenhet, og tilbygd garasje. Her er det barnevennlig og fint for både store og små, med bla. kort vei til skole og barnehage, og ca. 10 minutters kjøring til Heggenes og Fagernes.

Krøsshaugen er det veletablert boligområde som ligger landlig til i et område med spredt bolig- og gårdsbebyggelse. Her er det gode muligheter for fritidsaktiviteter, og fine turmuligheter hvor "Skiferrunda", Skarvemellen og Rundemellen er kanskje de som besøkes mest. Fra eiendommen er det som nevnt, kort vei til barnehage, barneskole (ca. 3 km), kunstgressbane og bussforbindelse. Kommunesenteret i Øystre Slidre, Tingvang (Heggenes) ligger kun 10 minutters kjøring unna. Her finner en 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 Mellsenn har fine badeplasser. Furustrand Friluftsområde ved Heggefjorden har badestrand og stupetårn, mens Sandtangen i Volbu ligger idyllisk til ved vannet og innbyr til bading og grilling. På vinteren er det lysløype tilknyttet Storefoss stadion.

Fra 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 Statsallmenning 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 Statsallmenningen.

Til Fagernes med et bredt utvalg av butikker og serveringssteder m.m. er det ca. 10 min kjøring.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

Velkommen!

Bebyggelsen

Enebolig med utleieleilighet og garasje.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Tor-Audun Eriksen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Eiendommens bebyggelse består av enebolig med godkjent uteleieenhet i underetasje. Byggeår for bolig er 1979, og boligen er senere tilbygget med garasje i 1996.

Boligen er oppført over 2. etasjer, og med bærekonstruksjoner fra byggeår. Det er foretatt påkostninger/oppgradering med bl.a. Nye våtrom fra 2008 og nyere, nytt kjøkken i hoveddel, samt oppgradering av vann, avløp og noe el-anlegg.

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 utover normal bruk. 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 på

vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast.

Det ble ikke gjort fuktmåling i området under trapp, da det var fylt opp med løsøre.

ØVRIG:

Eier opplyser at samsvarserklæringer fra elektriker på utført elarbeid er lastet opp på boligmappen.no.

Utvendig trapper lagt i terreng og ned til krypkjeller er ikke vurdert med tilstandsgrad.

Enebolig:

Byggeår: 1979. Byggeåret er basert på opplysninger i godkjente byggetegninger.

Modernisering:

2019 - Tiltak med nytt kjøkken i hoveddel.

2018 - Tiltak med nytt våtrom i hoveddel.

2022 - Tiltak med nytt vaskerom i hoveddel.

2021 - Tiltak med nytt wc-rom i hoveddel.

2008 - Bad/kontor i leilighet

Standard:

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold:

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Valmet takkonstruksjonen oppbygd med W-takstoler i tre. Garasje er bygget til 1996 med samme konstruksjonstype som hovedtak. Tak tekket med stålplater og synlig undertak fra loft. Tak over nedgang til krypkjeller er tekket med pappshingel.

Takrenner og nedløpsrør av plast. Det er lagt en løs stige på tak for kontroll av pipe.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Tilbygget garasje i bindingsverkskonstruksjon fra 1996.

Bygningen har malte trevinduer med isolerende glass.

Bygningen har malte hovedytterdør, malte balkong og terrassedør i tre. Det er montert ståldør mellom balkong og garasje. Det er enkel kjellerdør i tre til bod.

Garasje har leddheisport med lameller av aluminium og elektrisk portåpner med fjernkontroll.

Balkonger i 2 etg og terrasse oppbygd med bjelkelag og terrassebord med malte

overflater. Rekkverk av trekonstruksjon med malte flater.
Utvendig trapp lagt i terreng med trerammer og betongheller i trinn.
Delvis trapp/avsatser ned til krypkjeller.

INNVENDIG

Overflater hoveddel.

Innvendig er det gulv av parkett, fliser i gang og flisvinyl. Veggene har tapet/malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Enkelte gulver, veggflater og himling er modernisert etter byggeår.

Overflater leilighet.

Innvendig er det gulv av parkett og fliser i gang. Veggene har tapet og malte panel-plater av mdf montert i nyere tid. Innvendige tak har himlingsplater.

Overflater garasje.

Innvendig er det gulv av betong. Vegger og himling er kledd med ubehandlede gipsplater.

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

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

Boligen har 2-løps elementpipe av lettklinkerblokker. I hoveddel er det montert peis med innsats. I leilighet er det vedovn. Sotluker i krypkjeller.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp med rekkverk i trekonstruksjon med stående spiler.

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører med eiketerskler. I underetasje er det montert 2 stk nyere dører av ramtre med speil.

Verditakst

Kr 3 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Membrand, flis ,snekkerarbeid Byggmester Ola Veltun. El -Valdres

Installasjon. Rør-Aurdal Rørleggerforretning. Arbeid utført av Byggmester Ola Veltun.

Valdres Installasjon

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? - Ja. Beskrivelse Alle avløp

,sluk og nye rør i rør for vann . Ny membrand ,ny varmekabel. Alt el nytt

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt? - Nei.

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre

installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Dugnad Ola Veltun, kontroll Valdres Installasjon. Arbeid utført av Byggmester Ola Veltun, Valdres Installasjon, Dugnad

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Ny isolert garasjeport. Arbeid utført av Byggmester Ola Veltun

Pkt. 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? - Ja. Beskrivelse: Utleieleilighet i underetasje ca 70m².

Pkt. 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? - Ja. Beskrivelse: Godkjent som utleieenhet.

Pkt. 21 Er det foretatt radonmåling? - Ja. Beskrivelse: Med langtids måling.

Pkt. 21.1 Radonmåling: År: 2021 - Verdi: Ca 60

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Enebolig med utleieleilighet og garasje:

Hoveddel:

1. etasje: Entré/gang med trapp, stue, kjøkken/spisestue, bad og tre soverom. Garasje.

Underetasje: Gang med trapp, toalettrom og vaskerom.

Leilighet underetasje:

Entré, gang, stue, kjøkken, kontor, bad og soverom.

Utvendig bod/lagerrom under garasje.

Standard

Om du ønsker å bo sentralt og fint til i et hyggelig og barnevennlig boligfelt, ha fin utsikt til bla Høvsfjorden og sommersol til ca. kl. 22.00, da bør du ta turen til Krøsshauget 3. Her finner du en fin og innholdsrik enebolig beliggende på en trivelig eiendom. Boligen har god plass til både store og små, og når den i tillegg har godkjent utleieenhet i underetasjen, er det fine muligheter for gode leieinntekter om en ønsker det.

Eiendommen har en fin naturtomt med hyggelige uteplasser og beplantning. Den har enkel adkomst med gruset adkomst til parkering og garasje. Fra garasjen og til boligens inngangsparti er det fin, steinlagt uteplass hvor en gjerne kan sitte nyte og god kopp kaffe i morgensolen.

Inne i boligen er det lyst og luftig med delvis åpen løsning mellom stue, spisestue og kjøkken, samt gjennomgang fra kjøkken til boligens romslige entré. Store vinduer og

dobbel terrassedør av glass, slipper lyset og solen inn, og lar en nyte den vide utsikten utover området. Her er det fin plass til både sofa- og spisegruppe, og en flott peisovn med innsyn, sørger for god varme og en hyggelig stemning til rommet. Det er også montert varmepumpe som sikrer lun og jevn temperatur. Med direkte utgang ut til den solrike, overbygde terrassen er det enkelt å spise gode måltider ute i det fri gjennom hele sommerhalvåret.

På kjøkkenet er det godt med skap- og benkeplass i en stilig kjøkkeninnredning med lyse overskap og mørke underskap og høyskap. Innredningen her skrog av laminerte plater, og slette fronter med laminert og malt overflate. Benkeplater av laminat med nedfelt oppvaskum av komposittmateriale. Mellom benk og overskap er det praktiske fliser. Kjøkkeninnredningen har integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Boligens bad er lyst og delikat med flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler. Stilfull benkeservant med store skuffer og heldekkende servant. Overskap med speildører. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger, noe som er både pent og plassbesparende. På badet er det også veggmontert toalett med lekkasjespalte. Mekanisk avtrekk i yttervegg.

I hovedetasjen er det tre soverom, to i god størrelse og ett litt mindre, godt egnet som barnerom. På to av soverommene er det garderobeskap, og fra hovedsoverommet er det utgang til egen overbygd terrasse.

Som nevnt har boligen en lys og romslig entré. I denne er det gode garderobemuligheter, og det er trapp ned til underetasje med toalettrom og vaskerom. Toalettrommet ble renoveret i 2021 og har flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med lys tapet, med unntak av vegg ved toalett, som har lyse fliser. I rommet er det mørkt servantskap med skuffer og heldekkende servant, samt vegghengt toalett.

Boligen har et pent vaskerom og praktisk vaskerom, noe de fleste drømmer om. Her er det innredning som gir godt med skap- og benkeplass, og det er flislagt gulv med varmekabler. Innredningen har skrog av laminerte sponplater, pene fronter og benkeplate av laminat med nedfelt skyllekum. Opplegg for vaskemaskin og integrert fryseskap. På badet er det også flislagt dusjhjørne med innfellbare glassdører. Mekanisk avtrekk i yttervegg.

I underetasjen er det en hyggelig uteleieenhet med egen adkomst fra terreng. Her er det fin plass til en mindre sittegruppe, og en pen dør med glassfelt ved side av, ønsker alle velkommen inn. Vinduene gjør det lyst og åpent i entré og gang, begge med garderobemuligheter.

Inne i leiligheten er det en koselig stue med flere vinduer. Her er det fin plass til både sofa- og spisegruppe, og en stilig peisovn med innsyn gir lun og god varme til rommet.

På kjøkkenet er det lys innredning med over- og underskap. Kjøkkeninnredningen har skrog og glatte fronter av laminerte/malte formpressede plater. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål. Integrert platetopp og stekeovn. På kjøkkenet er det opplegg for oppvaskmaskin, og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Nær vinduet kan en gjerne ha en enkel spiseplass med et par barstoler om en ønsker det.

Leiligheten har et lyst, flislagt bad med plass til vaskemaskin. Her er det innredning med benkeskap, høyskap og arbeidsbenk med laminat benkeplate. På badet er det også dusjhjørne med innfellbare glassvegger, og veggmontert toalett med lekkasjespalte mot gulv. Badet varmes opp av varmekabler i gulv og har mekanisk avtrekk i yttervegg.

Leilighetens soverom er lyst og luftig med terrassedør ut til overbygd inngangsparti/terreng. På soverommet er det garderobeskap og fin plass til dobbeltseng. I leiligheten er det også mindre rom, godt egnet som kontor, hobbyrom el.

Under boligens tilbygde garasje er det bod/lagerrom med god plass til utemøbler, sykler ol.

Alt i alt fremstår dette som en godt vedlikeholdt enebolig, med gode leieinntekter i kjelleren.

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 - Takoverbygg krypkjeller. - TG: 2

Tak over nedgang til krypkjeller er tekket med pappshingel.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler overgangsbeslag mellom vegg og tak, her med fare for vanninnslag bak tettesjikt.

Konsekvens/tiltak:

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

Lokal utbedring anbefales.

Taktekking - TG: 2

Tak tekket med stålplater og synlig undertak fra loft. På tilbygget garasje del er det benyttet grønn-presenning.

Siden taket (taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Stedvis noe slipp i overflatebehandlingen på plater.

Det er registrert ufaglig produkt, her benyttet undertak av grønn presenning.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag - TG: 3

Takrenner og nedløpsrør av plast. Eier opplyser at det skal monteres nytt pipebeslag fortløpende. Dette er ikke kontrollert av meg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler stedvis snøfangere ved gangsoner. Det er registrert noen mindre skader i takrenner og ett løst nedløpsrør.

Det mangler takrenner/nedløp på tak over nedgang til krypkjeller.

Det er lagt en løs stige på tak for kontroll av pipe

Konsekvens/tiltak:

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
 - Andre 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 for utbedring/ montering av snøfangere der dette mangler og montering av takrenner/nedløp på takoverbygg/krypkjeller.
- Det må påregnes å montere fast takstige til pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon - TG: 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Tilbygget garasje i bindingsverkskonstruksjon fra 1996.

Vurdering av avvik:

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

-Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ikke funnet tilfredsstillende lufting av kledning mot grunnmur.

Jmf. bygningsåret for konstruksjonen var dette en vanlig løsning på utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

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

Det er behov for overflatebehandling av kledningsbord i enkelte områder.

Takkonstruksjon/Loft - TG: 2

Valmet takkonstruksjonen oppbygd med W-takstoler i tre. Garasje er bygget til 1996 med samme konstruksjonstype som hovedtak. Loft er besikttet fra lukeområde.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Bemerket synlige spor etter aktivitet fra mus/skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes nærmere undersøkelser og tiltak mot skadedyr.

Vinduer - TG: 2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerende glass og det er ettermontert nye tettelisten på karmen.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer ved garasje mangler ferdigstilling med utvendig og innvendige lister. Synlig byggskum

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes noe vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - TG: 2

Balkonger i 2 etg og terrasse oppbygd med bjelkelag og terrassebord med malte

overflater. Rekkverk av trekonstruksjon med malte flater.

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm, som var ok ved byggeår. Høyden avviker mot dagens krav av 100 cm - jmf. Tek 17.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert skjøtede bjelker i lengderetning på balkong ved soverom. Skjøter har stedvis sprekker og vridninger i skjøt.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Løsning med skjøter i bjelkelag bør holdes under oppsikt og det kan ikke utelukkes tiltak.

INNVENDIG

Overflater - Garasje - TG: 2

Innvendig er det gulv av betong. Vegger og himling er kledd med ubehandlede gipsplater. Eier opplyser at skader i gipsplater og synlig isolasjon ved port-skinne er utbedret. Dett arbeidet er ikke kontrollert av meg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gipsplater er ubehandlet og har stedvis synlige fuktmerker. Løsning med ubehandlet gips er ikke anbefalt i denne type rom grunnet rom med økt fuktilførsel og med tilhørende fuktopptak i kartong.

Garasje har mangelfull ventilasjon i form av friskluftventil.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres tiltak med overflatebehandling av vegger og himling.

Tiltak med ventilasjon anbefales.

Overflater - bod u.etasje - TG: 2

Innvendig er det gulv av heltre furubord og antatt gulv av gruset dekke under trepaller. Vegger i trekonstruksjon og betong/mur. Himling av betongelementer til garasje og synlig bjelkelag til balkong. Synlige slitasje og bruksmerker i/på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlige slitasje og bruksmerker i treflater på gulv.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Overflater er vurdert til å fungere uten behov for tiltak.

Overflater - Leilighet u.etasje - TG: 2

Innvendig er det gulv av parkett og fliser i gang. Veggene har tapet og malte panel-plater av mdf montert i nyere tid. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert enkelte sår/hakk i gulvflater og enkelte bruksmerker på veggflater.

Stedvis noen mindre glipper mellom gulv og list ved overgang mot karmen. Overflater fremstår ellers med normale bruksmerker/slitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Overflater er vurdert til å fungere med registrerte forhold uten behov for umiddelbare tiltak.

Overflater - TG: 2

Innvendig er det gulv av parkett, fliser i gang og flisvinyl. Veggene har tapet/malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Enkelte gulver, veggflater og himling er modernisert etter byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert enkelte sår/hakk i gulver og enkelte bruksmerker utover normal slitasje.

I stue er 1. stk parkettbord ikke under gulvlist.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det bør gjøres lokal utbedring med gulvbord.

Overflater er ellers vurdert til å fungere med registrerte forhold uten behov for umiddelbare tiltak.

Etasjeskille Leilighet u.etasje - TG: 2

Etasjeskille er av trebjelkelag med stubbeloft over krypkjeller. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser og målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom.

Målingene ble gjort i stue, gang og kontor. Disse viser 14 mm avvik på 2,0 meters lengde som høyeste avvik og 21 mm høydeavvik gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG: 2

Etasjeskille er av trebjelkelag. Gulver er overflatemålt med bruk av krysslaser og målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom.

1. etasje: Målingene ble gjort i kjøkken og stue og ett soverom. Disse viser 15 mm avvik på 2,0 meters lengde som høyeste avvik og 20 mm høydeavvik gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted - TG: 2

Boligen har 2-løps elementpipe av lettklinkerblokker. I hoveddel er det montert peis med innsats. I leilighet er det vedovn. Sotluker i krypkjeller.

Eier opplyser at det skal monteres nytt pipebeslag på tak fortløpende.

Det revet en pipe og det gjenstår kun sotluke fra denne i kryperom.

Denne er ikke vurdert med tilstandsgrad.

Eier opplyser at pipe er kontrollert/feiet av det lokale brann/feievesen og hvor det ikke ble registrert avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

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

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak på pipe, da denne fungerer i dag.

Krypkjeller: - TG: 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller er besiktiget.

Det er gjort stikkprøver med fuktmåling i treverk i etasjeskille/stubbegulv. Det ble registrert fuktverdier i grenseland for ytterligere skadepotensiale (fukt i treverk målt til +/- 17 vektprosent) Se anbefalte tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Konsekvens/tiltak:

- Bedre ventilering må etableres.

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Andre tiltak:
Løse og materialer bør fjernes.
Det må påregnes nærmere undersøkelser og tiltak mot skadedyr.

Innvendige trapper - TG: 2

Boligen har malt tretrapp med rekkverk i trekonstruksjon med stående spiler. Eier opplyser å ha sikret åpning i trappeløp med stående spiler.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

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

Innvendige dører - TG: 2

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører med eiketerskler. I underetasje er det montert 2 stk nyere dører av ramtre med speil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrert generell slitasje og enkelte sår/hakk i overflater utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Lokal utbedring/vedlikehold

VÅTROM

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

Overflater vegger og himling - TG: 2

Veggene er belagt med fliser og himling er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Overflater Gulv - TG: 2

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler. Det er målt ca. 27 mm høydeforskjell fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Gulvet er målt tilnærmet flatt og med antydning til fall mot dusjsone.

Dusjsone har nedsenk og lokalt fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er manglende høyde ved dørterskel. Ved fall mindre enn 1:100 fall utenfor dusj/sluk, er det krav til min 15 mm membranoppkant over ferdig gulv ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas utbedring av avviket.

Lokal utbedring med heving av tettesjikt ved dør anbefales.

Sluk, membran og tettesjikt - TG: 2

Det er gulvsluk av plast og i følge eier er det benyttet smøremembran på gulv og vegg, og slukmansjett. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse. Ved kontroll av sluk er det registrert slukmansjett under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Tilstandsgrad 2, er satt da det ikke foreligger noe dokumentasjon på tettesjikt/membran.

Det er ikke synlig rør-mansjetter på rørgjennomføringer i våtsoner.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen med rørgjennomføringer og dokumentasjon på membran/tettesjikt fremlegges.

Se tiltak under kontrollpunkt 'vannledninger'

Ventilasjon - TG: 2

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

Overflater vegger og himling - TG: 2

Veggene har fliser i våtsone til dusj og trepanel på øvrige flater med sokkelflis mot gulv. Himling er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak:

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Overflater Gulv - TG: 2

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler. Det er målt ca. 22 mm høydeforskjell fra underkant terskel topp til topp slukrist.

Gulvet er bygget tilnærmet flatt og med lokalt fall til sluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er manglende høyde ved dørterskel. Ved fall mindre enn 1:100 fall utenfor dusj/sluksoner, er det krav til min 15 mm membranoppkant ved ferdig gulv ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas utbedring av avviket.

Lokal utbedring med heving av tettesjikt ved dør anbefales.

Sluk, membran og tettesjikt - TG: 2

Det er gulvsluk av plast og i følge eier smøremembran med slukmansjett. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Ved kontroll av sluk er det registrert tettesjikt under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Tilstandsgrad 2 satt da det ikke er fremvist dokumentasjon på tettesjikt.

Eier opplyser at trepanel i våtsoner er bygget uten bakenforliggende tettesjikt. Benyttet løsning avviker mot preakseptert løsning i byggteknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak:

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ventilasjon - TG: 2

Det er installert mekanisk avtrekk i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

Overflater vegger og himling - TG: 2

Veggene er belagt med fliser. Taket har malt mdf panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Overflater Gulv - TG: 2

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler. Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Gulv er målt tilnærmet flatt og med manglende fall til sluk. Oppkant ved dør er malt til 14 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Se eget tiltak under kontrollpunkt 'Sluk, membran og tettesjikt'

Sluk, membran og tettesjikt - TG: 2

Det er gulvsluk av plast og ukjent tettesjikt/membran. Det er synlig tettesjikt under klemring i sluk. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Sanitærutstyr og innredning - TG: 2

Rommet har innredning med benkeskap, høyskap og arbeidsbenk av laminat plate.

Fronter og skrog av laminerte/malte formpressede plater.

Benkinnredning med servant, veggmontert toalett med lekkasjespalte mot gulv, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Liten skade på gummipakning på ene dusjdør.

Konsekvens/tiltak;

- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

Ventilasjon - TG: 2

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

KJØKKEN

1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN / SPISESTUE

Overflater og innredning - TG: 2

Kjøkkenet har innredning benkeskap og overskap med skrog av laminerte plater. Slette fronter med laminert og malt overflate. Det benkeplate av laminat og med nedfelt

oppvaskkum av komposittmateriale og flislagt vegg mellom overskap/benk. Det er montert integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Kjøkkenet er renoveret i 2019, med nye vann og avløpsledninger. Eier opplyser at de gamle el-punkter er benyttet og derfor ikke krav til komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert enkelte fronter som må justeres.

Det er sår i benkeplate på enden mot pipe.

Det er registrert ekskrementer fra mus i benkeskap under vask.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Lokal utbedring/justering.

Synlige spor etter aktivitet fra mus og det må påregnes tiltak mot skadedyr.

UNDERETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

Overflater og innredning - TG: 2

Kjøkkenet har innredning med benkeskap og overskap med skrog og fronter av laminerte/malte formpressede plater. Det er glatte fronter og benkeplaten er av heltre med nedfelt oppvaskkum i stål. Det er integrert platetopp og stekeovn. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Enkelte sår/hakk i fronter og benkeplate.

Ved kontroll med fuktmåler i benkeskap ble området funnet tørt.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav. Tidspunkt for utskiftning nærmer seg og det må ellers påregnes noe vedlikehold.

SPESIALROM

UNDERETASJE HOVEDDEL > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon - TG: 2

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via elektriske varmekabler.

Vegger er kledd med tapet og med flislagt vegg ved toalett. Det er montert benkeservant med skufferekke av laminerte MDF plater og vegghengt toalett. Eier opplyser at toalett-rom er overflate renoveret i 2021 og med ny innredning, toalett og tekniske føringer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Type innebygget sisterner må dokumenteres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger - TG: 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannledninger er i følge eier fornyet i 2019. Det er igjen noen eldre vannledninger av kobberør i området ved blå varmtvannsbereder. Stoppekran ved siden av avløpstamme i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak:

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Irrede vannrør bør kontrolleres. Det er vurdert til å ikke være behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon - TG: 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Forhold er registrert i leilighet i under etasje.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Påse at spalte ventiler står oppe til en hver tid, spesielt i vinterhalvåret.

Ved åpne ventiler og fortsatt kondens bør tiltak med ekstra ventil i rommet vurderes.

Varmtvannstank - 2 - TG: 2

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, og plassert i krypkjeller. Denne tanken er opplyst av eier å være koblet til leilighet i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Noe synlig rust på lekkasje brett i bunn.

Konsekvens/tiltak:

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

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering - TG: 2

Bygget har grunnmur av betong mot tilbakefylt masser.

Drenering er ukjent, men det er stedvis registrert noe knotteplast langs mur. Overvann fra tak ledes i rør ned i grunn. Eier opplyser at det er lagt markisolasjon ut i grunn på oversiden av bygget.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger - TG: 2

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Vann og avløp er tilkoblet offentlig påkobling 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.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

Parkering

I garasje eller på gårdsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Diverse

Vedr. Brannforebygging:

Øystre Slidre kommune opplyser Siste utførte tiltak røykløp: 04.05.2023 Feiing.

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

Energi

Oppvarming

Ved og strøm.

Info strømforbruk

Griug opplyser:

Det er to anlegg på denne adressen.

Målnummer 26930374:

Siste tilsyn 17.01.2012, avsluttet uten avvik.

Forbruk 24: 9003 kWh.

Målenummer 26930341:
Siste tilsyn 09.08.2007, avsluttet uten avvik.
Forbruk 24: 12151 kWh.

Forbruk vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Vann: Årlig abonnement kr. 3.652,- Forbruk pr. m3 kr. 36,-

Avløp: Årlig abonnement kr. 3.330,- Forbruk pr. m3 kr. 60,-

Renovasjon pr. år: kr. 4.046,-

Feie-/tilsynsgebyr pipe 1: pr år: kr. 686,-

Feie-/tilsynsgebyr pipe 2: pr år: kr. 343,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 6.171,-

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år. Ved fortsatt utleie i kjelleren må man forvente at det kommer på egne kommunale avgifter på denne, herunder på renovasjon, og Vann/Avløp.

Formuesverdi primær

Kr 721 281

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 885 122

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 48, bruksnummer 52 i Øystre Slidre kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3453/48/52:

16.07.1979 - Dokumentnr: 3349 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3453 Gnr:48 Bnr:46

21.02.1995 - Dokumentnr: 844 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1995 - Dokumentnr: 844 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 309234 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0544 Gnr:48 Bnr:52

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. De opplyser at det kun foreligger byggesøknad. 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.

Generell informasjon fra kommunen:

"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."

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Hoveddel: Eier har gjort endringer på innvendig planløsning med fjerning av wc i gang 1. etasje, ny wc og vaskerom i underetasje. Leilighet: I leilighet er det laget nytt sammenhengende bad/vaskerom og kontor. Det er registrert flere plantegninger, men hvor plantegning datert 27.2.1979, er siste utgave før tilbygg av garasje i 1996. Forhold med innvendig bruksendring/sammenslåing av rom er ikke funnet søknadspliktig, men det anbefales å oppdatere tegninger til nåværende situasjon.

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? Nei

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

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>

Kommuneplaner under arbeid:

Id: 202102

Navn: Arealdelen til kommuneplanen
Status: Planforslag
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Id: R01

Navn: Krøsshauken

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 07.06.1977

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

Kommentar fra kommunen: "Gjeldende reguleringsplan er foreslått opphevet og erstattes av nåværende bustad i arealdelen til kommuneplan".

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen ligger i et moderat til lavt aktsomhetsområde for radon.
- Ihht til støykartlegging veg ligger eiendommen i gul sone/lavt støynivå

Adgang til utleie

Boligen har godkjent utleieenhet.

Både 1 etg. og leiligheten i underetasjen er i dag leid ut.

Leiligheten i underetasjen er leid ut for kr. 7.000,- i mnd. eks. strøm.

Leiligheten i 1 etg., er leid ut for kr. 9.000,- i mnd. eks. strøm. Denne avtalen er sagt opp, da det er naturlig at en kjøper vil benytte denne delen selv. Avtalen løper frem utgangen av juni 2025.

Signerte leieavtaler kan sendes ut på forespørsel.

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 odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 600 (Omkostninger totalt)

104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 594 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 597 300 (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 88 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 1,80 % 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

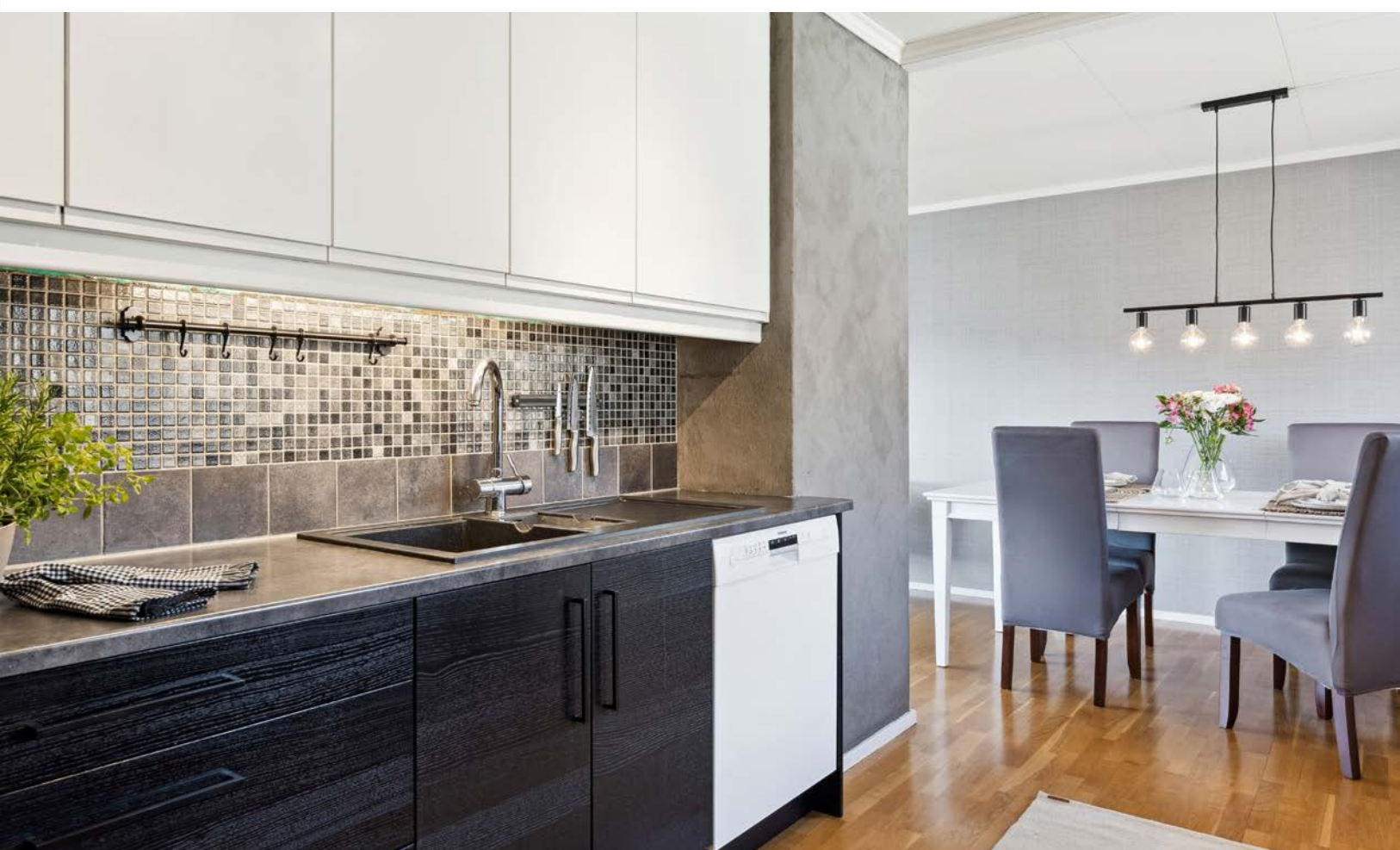
Salgsoppgavedato

28.04.2025





Velkommen inn!



























**Velkommen til
leilighet underetg.**





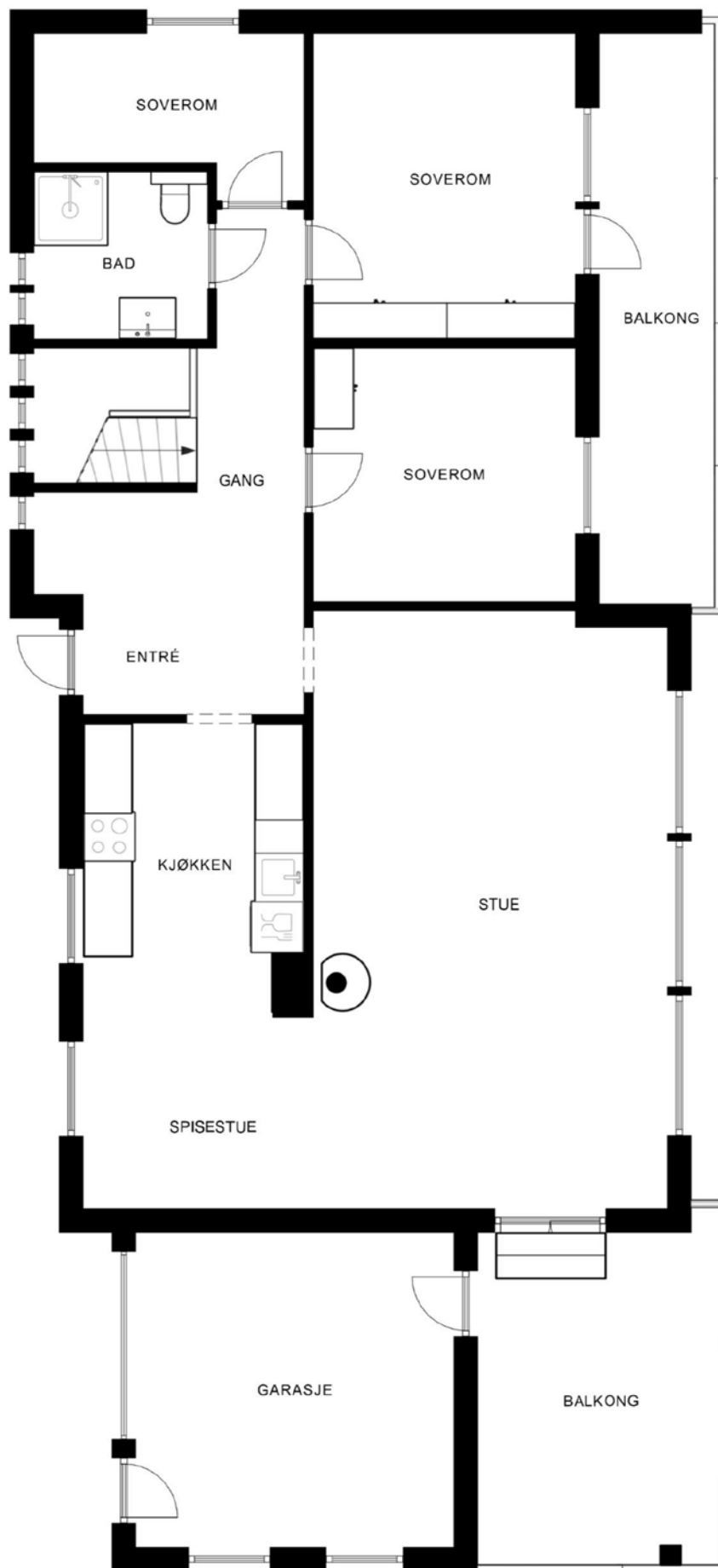


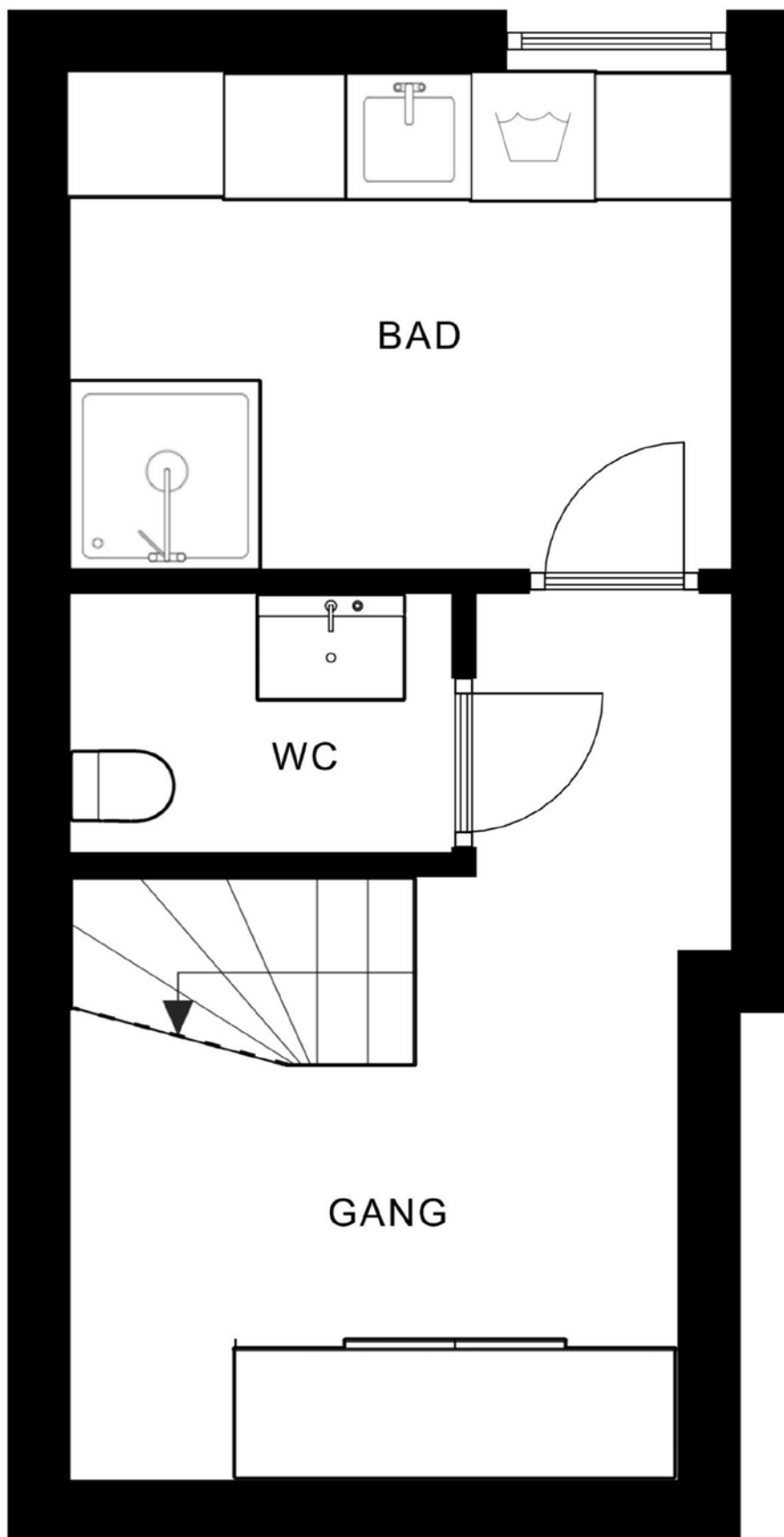














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Krøsshaugen 3, 2943 ROGNE
 ØYSTRE SLIDRE kommune
 gnr. 48, bnr. 52

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 01.04.2025

Rapportdato: 16.04.2025

Oppdragsnr.: 21462-1290

Referansenummer: CA1577

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2025091



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as



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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermeister. 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 i etablert boligfelt på Krøsshaugen, i Rogne, i Øystre Slidre kommune. Eiendommen har gode solforhold og fin utsikt.

Eiendommens bebyggelse består av enebolig med godkjent uteleieenhet i underetasje. Byggeår for bolig er 1979, og boligen er senere tilbygget med garasje i 1996.

Boligen er oppført over 2. etasjer, og med bærekonstruksjoner fra byggeår.

Det er foretatt påkostninger/oppgradering med bl.a. Nye våtrom fra 2008 og nyere, nytt kjøkken i hoveddel, samt oppgradering av vann, avløp og noe el-anlegg.

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 utover normal bruk. 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, bl.a. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkel på vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølaster.

Det ble ikke gjort fuktmåling i området under trapp, da det var fylt opp med løssøre.

ØVRIG:

Eier opplyser at samsvarserklæringer fra elektriker på utført el-arbeid er lastet opp på boligmappen.no.

Utvendig trapper lagt i terreng og ned til krypkjeller er ikke vurdert med tilstandsgrad.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjonen oppbygd med W-takstoler i tre. Garasje er bygget til 1996 med samme konstruksjonstype som hovedtak. Tak tekket med stålplater og synlig undertak fra loft. Tak over nedgang til krypkjeller er tekket med pappshingel. Takrenner og nedløpsrør av plast. Det er lagt en løs stige på tak for kontroll av pipe.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Tilbygget garasje i bindingsverkskonstruksjon fra 1996.

Bygningen har malte trevinduer med isolerende glass. Bygningen har malte hovedytterdør, malte balkong og terrassedør i tre. Det er montert ståldør mellom balkong og garasje. Det er enkel kjellerdør i tre til bod.

Garasje har leddheisport med lameller av aluminium og elektrisk

portåpner med fjernkontroll.

Balkonger i 2 etg og terrasse oppbygd med bjelkelag og terrassebord med malte overflater. Rekkverk av trekonstruksjon med malte flater. Utvendig trapp lagt i terreng med trerammer og betongheller i trinn. Delvis trapp/avsatser ned til krypkjeller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater hoveddel.

Innvendig er det gulv av parkett, fliser i gang og flisvinyl. Veggene har tapet/malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Enkelte gulver, veggflater og himling er modernisert etter byggeår.

Overflater leilighet.

Innvendig er det gulv av parkett og fliser i gang. Veggene har tapet og malte panel-plater av mdf montert i nyere tid. Innvendige tak har himlingsplater.

Overflater garasje.

Innvendig er det gulv av betong. Vegger og himling er kledd med ubehandlede gipsplater.

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

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

Boligen har 2-løps elementpipe av lettklinkerblokker. I hoveddel er det montert peis med innsats. I leilighet er det vedovn. Sotluker i krypkjeller.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp med rekkverk i trekonstruksjon med stående spiler.

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører med eiketerskler. I underetasje er det montert 2 stk nyere dører av ramtre med speil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje.

Veggene er belagt med fliser og himling er kledd med trepanel. Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler.

Rommet har innredning med benkeservant. Skrog og fronter av folierte plater av mdf. Det er veggmontert toalett med lekkasjespalte mot gulv og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom u. etasje.

Veggene har fliser i våtsone til dusj og trepanel på øvrige flater med sokkelflis mot gulv. Himling er kledd med trepanel. Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler.

Rommet har innredning med skrog av laminerte sponplater, benkeplate av laminat med nedfelt skyllekum. Det er dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin og integrert fryseskap. Innredning mangler fronter og eier opplyser at fronter skal monteres

Beskrivelse av eiendommen

fortløpende. (Fronter på innredning er ikke vurdert av meg)
Det er installert mekanisk avtrekk i yttervegg.

Bad Leilighet.

Veggene er belagt med fliser. Taket har malt mdf panel.

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler.

Rommet har innredning med benkeskap, høyskap og arbeidsbenk av laminat plate. Fronter og skrog av laminerte/malte formpressede plater. Benkinnredning med servant, veggmontert toalett med lekkasjespalte mot gulv, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken hoveddel:

Kjøkkenet har innredning benkeskap og overskap med skrog av laminerte plater. Slette fronter med laminert og malt overflate. Det benkeplate av laminat og med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale og flislagt vegg mellom overskap/benk. Det er montert integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet og funnet ok.

Kjøkken leilighet:

Kjøkkenet har innredning med benkeskap og overskap med skrog og fronter av laminerte/malte formpressede plater. Det er glatte fronter og benkeplaten er av heltre med nedfelt oppvaskkum i stål. Det er integrert platetopp og stekeovn. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet og funnet ok.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett:

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via elektriske varmekabler. Vegger er kledd med tapet og med flislagt vegg ved toalett. Det er montert benkeservant med skufferekke av laminerte MDF plater og vegghengt toalett. Eier opplyser at toalett-rom er overflate renoverert i 2021 og med ny innredning, toalett og tekniske føringer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Og noen eldre vannledninger av kobberør i området ved hovedinntak. Rør-i-rør er koblet i kryperom. Stoppekran vedsiden av avløpstamme i krypkjeller.

Det er nyere avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken til hoveddel er på ca. 120 liter, og plassert i krypkjeller.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, og plassert i krypkjeller. Denne tanken er koblet til leilighet i underetasje.

Boligen har sikringsskap i gang i underetasje og ett eget sikringsskap til leilighet. Det er montert nyere sikringer med jordfeilautomater i begge skap. I følge eier er el-anlegg stedvis modernisert fra 2008 og frem til dags dato. Det gjenstår noe eldre el-anlegg fra byggeår.

Det er montert røykvarslere og nye brannslukningsapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fra krypkjeller er det synlig fjell i dagen av alunskifer.

Bygget har grunnmur av betong mot tilbakefylt masser.

Drenering er ukjent, men det er stedvis registrert noe knotteplast langs mur. Overvann fra tak ledes i rør ned i grunn. Eier opplyser at det er lagt markisolasjon ut i grunn på oversiden av bygget.

Eiendommen er planert på østsiden med gruset

innkjøring/parkering. Noe plen rundt boligen og ellers skrånende naturtomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. flom, ras- og skredfare.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	230 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	230 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Hoveddel:

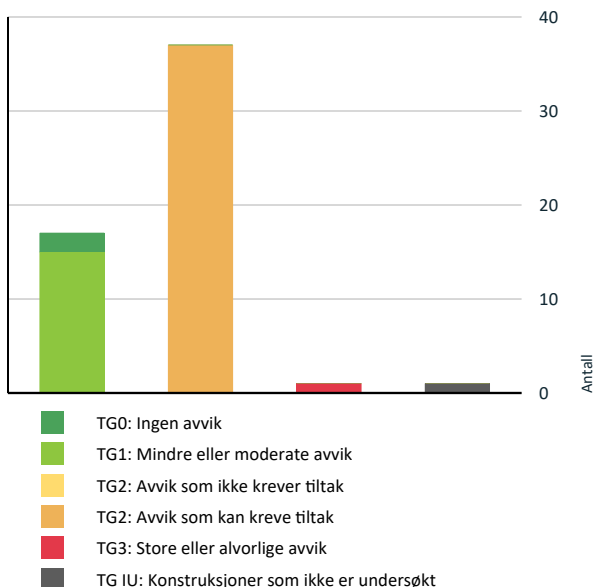
Eier har gjort endringer på innvendig planløsning med fjerning av wc i gang 1. etasje, ny wc og vaskerom i underetasje.

Leilighet: I leilighet er det laget nytt sammenhengende bad/vaskerom og kontor.

Det er registrert flere plantegninger, men hvor plantegning datert 27.2.1979, er siste utgave før tilbygg av garasje i 1996. Forhold med innvendig bruksendring/sammenslåing av rom er ikke funnet søknadspiktig, men det anbefales å oppdatere tegninger til nåværende situasjon.

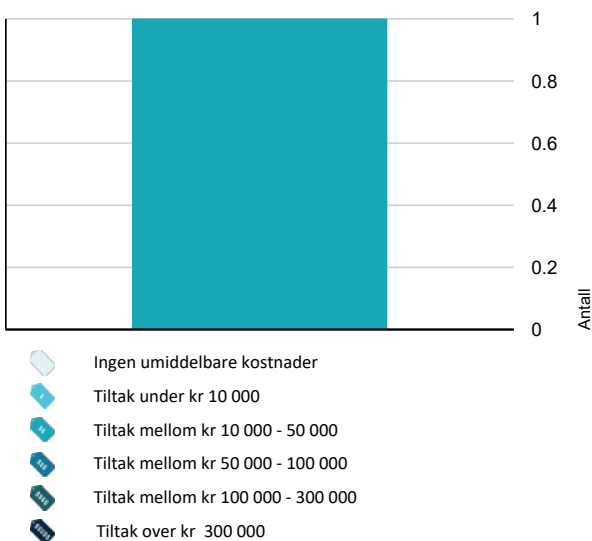
Sammendrag av boligens tilstand

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 48/52 i Øystre Slidre kommune.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Underetasje leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking - Takoverbygg krypkjeller.

[Gå til side](#)



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - Garasje

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater - bod u.etasje	Gå til side
! Innvendig > Overflater - Leilighet u.etasje	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille Leilighet u.etasje	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje Hoveddel > Kjøkken / spisestue > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje Hoveddel > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje Hoveddel > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje Hoveddel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje Hoveddel > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Spesialrom > Underetasje hoveddel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > Underetasje hoveddel > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Underetasje hoveddel > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

! Våtrom > Underetasje hoveddel > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Underetasje hoveddel > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > Underetasje leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > Underetasje leilighet > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Underetasje leilighet > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Underetasje leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Underetasje leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Underetasje leilighet > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger i godkjente byggetegninger.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Tiltak med nytt kjøkken i hoveddel.
2018	Modernisering	Tiltak med nytt våtrom i hoveddel.
2022	Modernisering	Tiltak med nytt vaskerom i hoveddel.
2021	Modernisering	Tiltak med nytt wc-rom i hoveddel.
2008	Modernisering	Bad/kontor i leilighet

UTVENDIG

Taktekking - Takoverbygg krypkjeller.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak over nedgang til krypkjeller er tekket med pappshingel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler overgangsbeslag mellom vegg og tak, her med fare for vanninnsig bak tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

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

Lokal utbedring anbefales.



Tak over nedgang til krypkjeller.

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med stålplater og synlig undertak fra loft. På tilbygget garasje del er det benyttet grønn-presenning.

Siden taket (taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Stedvis noe slipp i overflatebehandlingen på plater.

Det er registrert ufaglig produkt, her benyttet undertak av grønn presenning.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Sår i overflatebehandling.

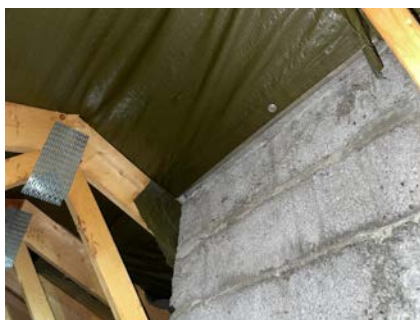
Tilstandsrapport



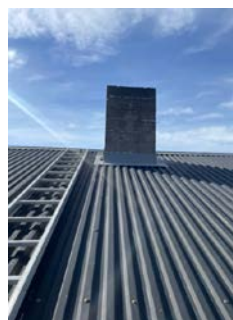
Sår i overflatebehandling/stedvis mindre bulker.



Liten skade i plastrenne



Undertak av presenning på tilbygget garasje.



Mangler godkjent fastmontert stige/stigetrinn.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av plast. Eier opplyser at det skal monteres nytt pipebeslag fortløpende. Dette er ikke kontrollert av meg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler stedvis snøfangere ved gangsone. Det er registrert noen mindre skader i takrenner og ett løst nedløpsrør. Det mangler takrenner/nedløp på tak over nedgang til krypkjeller. Det er lagt en løs stige på tak for kontroll av pipe

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre 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 for utbedring/ montering av snøfangere der dette mangler og montering av takrenner/nedløp på takoverbygg/krypkjeller. Det må påregnes å montere fast takstige til pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler snøfangere i gangsone



løst nedløp

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Tilbygget garasje i bindingsverkskonstruksjon fra 1996.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ikke funnet tilfredsstillende lufting av kledning mot grunnmur. Jmf. bygningsåret for konstruksjonen var dette en vanlig løsning på utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting. Det er behov for overflatebehandling av kledningsbord i enkelte områder.



Manglende lufting.



Stedvis værslitt overflate på ytterkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjonen oppbygd med W-takstoler i tre. Garasje er bygget til 1996 med samme konstruksjonstype som hovedtak. Loft er besiktiget fra lukeområde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Bemerket synlige spor etter aktivitet fra mus/skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes nærmere undersøkelser og tiltak mot skadedyr.



Ekskrementer fra mus på loft

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerende glass og det er ettermontert nye tettelisten på karmene.

Årstall: 1978 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer ved garasje mangler ferdigstillelse med utvendig og innvendige lister. Synlig byggsaum

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes noe vedlikehold.



Vindu med værslitt/sprekker i treoverflate



Synlig byggsaum utvendig og innvendig.

Tilstandsrapport

TG 1 Garasjeport

Isolert leddheisport med lameller av aluminium og elektrisk portåpner med fjernkontroll.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TG 1 Dører

Bygningen har malte hovedytterdør, malte balkong og terrassedør i tre. Det er montert ståldør mellom balkong og garasje. Det er enkel kjellerdør i tre til bod.

Det er registrert normal slitasje på overflater og karmar.

Eier opplyser å ha malt ytterdører etter min befaring og dette arbeidet er ikke kontrollert av meg.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger i 2 etg og terrasse oppbygd med bjelkelag og terrassebord med malte overflater. Rekkverk av trekonstruksjon med malte flater. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm, som var ok ved byggeår. Høyden avviker mot dagens krav av 100 cm - jmf. Tek 17.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert skjøtete bjelker i lengderetning på balkong ved soverom. Skjøter har stedvis sprekker og vridninger i skjøt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Løsning med skjøter i bjelkelag bør holdes under oppsikt og det kan ikke utelukkes tiltak.



Skjøter i bjelker i lengderetning.



Værslitte flater på gulv og rekkverk.

INNENDIG

TG 2 Overflater - Garasje

Innvendig er det gulv av betong. Vegger og himling er kledd med ubehandlet gipsplater. Eier opplyser at skader i gipsplater og synlig isolasjon ved port-skinne er utbedret. Dett arbeidet er ikke kontrollert av meg.

Årstall: 1996 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gipsplater er ubehandlet og har stedvis synlige fuktmerker. Løsning med ubehandlet gips er ikke anbefalt i denne type rom grunnet rom med økt fuktilførsel og med tilhørende fuktopptak i kartong. Garasje har mangelfull ventilasjon i form av friskluftventil.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres tiltak med overflatebehandling av vegger og himling. Tiltak med ventilasjon anbefales.



Manglende ferdigstilte som eier nå har utbedret.

Tilstandsrapport



Synlig skade i gipsplate utbedret. Ellers synlige fuktmerker i kartong.

TG 2 Overflater - bod u.etasje

Innvendig er det gulv av heltre furubord og antatt gulv av gruset dekke under trepaller. Vegger i trekonstruksjon og betong/mur. Himling av betongelementer til garasje og synlig bjelkelag til balkong. Synlige slitasje og bruksmerker i/på gulv.

Årstall: 1996 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlige slitasje og bruksmerker i treflater på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater er vurdert til å fungere uten behov for tiltak.



Lagerrom



Lagerrom

TG 2 Overflater - Leilighet u.etasje

Innvendig er det gulv av parkett og fliser i gang. Veggene har tapet og malte panel-plater av mdf montert i nyere tid. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert enkelte sår/hakk i gulvflater og enkelte bruksmerker på veggflater. Stedvis noen mindre glipper mellom gulv og list ved overgang mot karmen. Overflater fremstår ellers med normale bruksmerker/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater er vurdert til å fungere med registrerte forhold uten behov for umiddelbare tiltak.



Sår og hakk i overflater på gulv



Stedvis synlige glipper mellom gulv og list



Mindre prekker i skjøter

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett, fliser i gang og flisvinyl. Veggene har tapet/malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Enkelte gulver, veggflater og himling er modernisert etter byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert enkelte sår/hakk i gulver og enkelte bruksmerker utover normal slitasje.

I stue er 1. stk parkettbord ikke under gulvlist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres lokal utbedring med gulvbord.

Overflater er ellers vurdert til å fungere med registrerte forhold uten behov for umiddelbare tiltak.



Løs vinylflis i gang utbedret av eier.



Parkett ligger ikke under list.



Synlige hakk/sår i overflater.

TG 2 Etasjeskille Leilighet u.etasje

Etasjeskille er av trebjelkelag med stubbeloft over krypkjeller. Gulver er overflatemålt med bruk av krysslaser og målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom.

Målingene ble gjort i stue, gang og kontor. Disse viser 14 mm avvik på 2,0 meters lengde som høyeste avvik og 21 mm høydeavvik gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag. Gulver er overflatemålt med bruk av krysslaser og målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom.

1. etasje: Målingene ble gjort i kjøkken og stue og ett soverom. Disse viser 15 mm avvik på 2,0 meters lengde som høyeste avvik og 20 mm høydeavvik gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Radon

Eier opplyser at det er foretatt radonmålinger i 2021 og opplyser at målinger var på 100 bq i 1. etasje og 60 bq i leilighet. Bygget er ikke utført med radonsperre, men det er ventilert krypkjeller. Påse at dokumentasjon på radonmålinger fremvises.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har 2-løps elementpipe av lettklinkerblokker. I hoveddel er det montert peis med innsats. I leilighet er det vedovn. Sotluker i krypkjeller. Eier opplyser at det skal monteres nytt pipebeslag på tak fortløpende.

Det revet en pipe og det gjenstår kun sotluke fra denne i kryperom. Denne er ikke vurdert med tilstandsgrad.

Eier opplyser at pipe er kontrollert/feiet av det lokale brann/feievesen og hvor det ikke ble registrert avvik.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak på pipe, da denne fungerer i dag.



Skadet stein i ovn/leilighet

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv av trebjelkelag og veggene har plater. Hulltaking er foretatt i leilighet og denne er bygget opp med gips og MDF-plater. Ved stikkprøver med fuktsøk i nedre del av vegg i oppholdsrom og stikkprøver med fuktmåling i kryperom er det ikke påvist unormale forhold. Se ellers kontrollpunkt 'Krypkjeller'

Det ble ikke gjort fuktsøk på yttervegg (vegg mot terreng) under trapp i hoveddel grunnet mye løssøre i området.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller er besiktiget. Det er gjort stikkprøver med fuktmåling i treverk i etasjeskille/stubbegulv. Det ble registrert fuktverdier i grenseland for ytterligere skadepotensiale (fukt i treverk målt til +/- 17 vektprosent) Se anbefalte tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Andre tiltak:

Løssøre og materialer bør fjernes.

Det må påregnes nærmere undersøkelser og tiltak mot skadedyr.



Ved stikkprøver måles det 17 vektprosent fukt.



Manglende fuktsperre mot grunn



Ekskrementer fra mus i krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med rekkverk i trekonstruksjon med stående spiler. Eier opplyser å ha sikret åpning i trappeløp med stående spiler.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Manglende håndløper i trappeløp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører med eiketerskler. I underetasje er det montert 2 stk nyere dører av ramtre med speil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrert generell slitasje og enkelte sår/hakk i overflater utover normal slitasje.

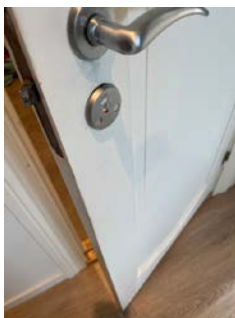
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

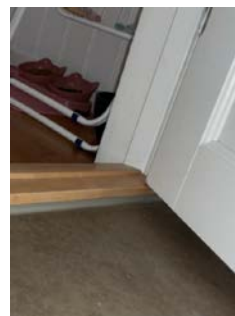
Lokal utbedring/vedlikehold.



Synlig hakk i dørkarm



Synlig sår i overflatebehandling.



Eksempel på synlig skade i hjørne.

VÅTROM

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

Generell

Bad er i følge eier renoverert i 2018, inklusiv nytt tettesjikt i våtsoner. Teknisk forskrift fra 2017 er lagt til grunn ved vurderingen. Eier opplyser at våtrom er bygget som selvbygger og det fins ikke dokumentasjon på arbeider eller tettesjikt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Bad

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er belagt med fliser og himling er kledd med trepanel.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport



Vindu i våtsone til dusj.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler. Det er målt ca. 27 mm høydeforskjell fra underkant dørterskel til topp slukrist. Gulvet er målt tilnærmet flatt og med antydning til fall mot dusjsone. Dusjsone har nedsenk og lokalt fall til sluk.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er manglende høyde ved dørterskel. Ved fall mindre enn 1:100 fall utenfor dusj/sluksoner, er det krav til min 15 mm membranoppkant over ferdig gulv ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Lokal utbedring med heving av tettesjikt ved dør anbefales.



Nedsenk i dusj og synlig terskel m/fug i bakkant.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er gulvsluk av plast og i følge eier er det benyttet smøremembran på gulv og vegg, og slukmansjett. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse. Ved kontroll av sluk er det registrert slukmansjett under klemring.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Tilstandsgrad 2, er satt da det ikke foreligger noe dokumentasjon på tettesjikt/membran.

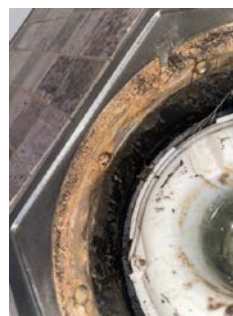
Det er ikke synlig rør-mansjetter på rørgjennomføringer i våtsoner. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system

Konsekvens/tiltak

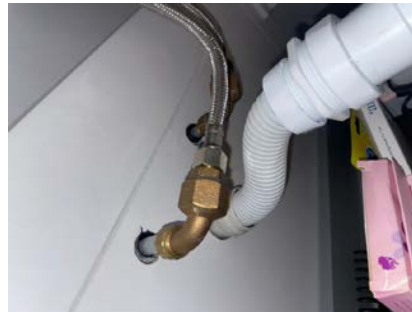
- Andre tiltak:

Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen med rørgjennomføringer og dokumentasjon på membran/tettesjikt fremlegges.

Se tiltak under kontrollpunkt 'vannledninger'



Sluk i dusj med synlig tettesjikt under klemring



Rørgjennomføringer i våtsone mangler rør-mansjetter.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med benkeservant. Skrog og fronter av folierte plater av mdf. Det er veggmontert toalett med lekkasjespalte mot gulv og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TO 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

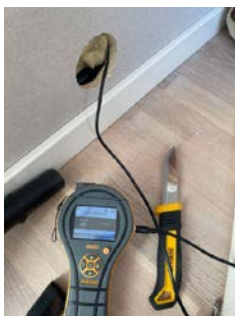


Det mangler tilluft til rommet.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8.

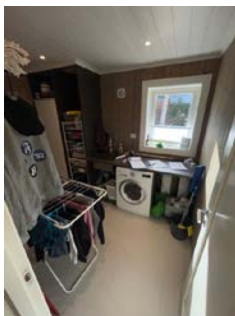


UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

Generell

Vaskerom renoverert i 2022, og inklusiv nytt tettesjikt i våtsoner. Teknisk forskrift fra 2017 er lagt til grunn ved vurderingen. Eier opplyser at våtrom er bygget som selvbygger og det fins ikke dokumentasjon.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i våtsone til dusj og trepanel på øvrige flater med sokkelflis mot gulv. Himling er kledd med trepanel.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

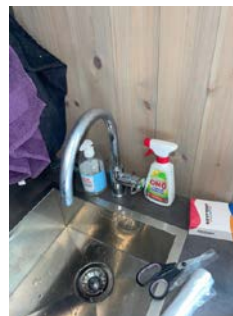
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Trepanel i våtsone til dusj



Trepanel i våtsone til servant

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler. Det er målt ca. 22 mm høydeforskjell fra underkant terskel topp til topp slukrist. Gulvet er bygget tilnærmet flatt og med lokalt fall til sluk i dusjsone.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er manglende høyde ved dørterskel. Ved fall mindre enn 1:100 fall utenfor dusj/slukzone, er det krav til min 15 mm membranoppkant ved ferdig gulv ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Lokal utbedring med heving av tettesjikt ved dør anbefales.

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er gulvsluk av plast og i følge eier smøremembran med slukmansjett. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Ved kontroll av sluk er det registrert tettesjikt under klemring.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Tilstandsgrad 2 satt da det ikke er fremvist dokumentasjon på tettesjikt. Eier opplyser at trepanel i våtsoner er bygget uten bakenforliggende tettesjikt. Benyttet løsning avviker mot preakseptert løsning i byggeteknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Sluk i dusj

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med skrog av laminerte sponplater, benkeplate av laminat med nedfelt skyllekum. Det er dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin og integrert fryseskap. Innredning er uten fronter og eier opplyser at fronter skal monteres fortløpende. (Fronter på innredning er ikke vurdert av meg)

Årstall: 2022 Kilde: Eier

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er installert mekanisk avtrekk i yttervegg.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tett terskel

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kontroll er gjort fra underliggende kryperom under vaskerom og i området til dusjsone. Eier ønsket ikke hulltagning i vegg grunnet samleområdet for rør-føringer til bygget ellers går i dette området.



Samlestokk for vann ligger rett under vaskerommet

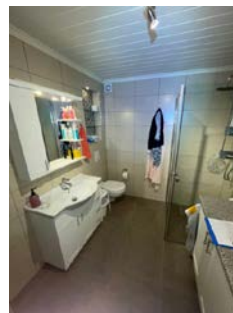
UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

Generell

Bad/vaskerom renoveret i 2008, inklusive nytt tettesjikt. Teknisk forskrift fra 1997 er lagt til grunn ved vurderingen.

Arbeider er opplyst utført som selvbygger uten noe dokumentasjon.

Årstall: 2008 Kilde: Eier



Bad/Vaskerom i leilighet

Tilstandsrapport

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er belagt med fliser. Taket har malt mdf panel.

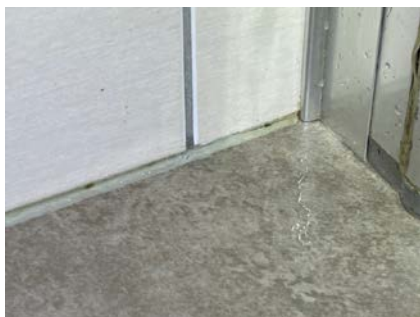
Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonefuger.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler. Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Gulv er målt tilnærmet flatt og med manglende fall til sluk. Oppkant ved dør er målt til 14 mm.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

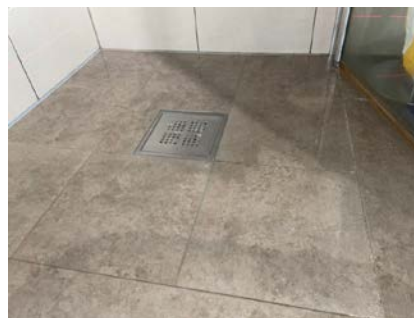
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Se eget tiltak under kontrollpunkt 'Sluk, membran og tettesjikt'



Ved vanntest blir vann liggende igjen

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er gulvsluk av plast og ukjent tettesjikt/membran. Det er synlig tettesjikt under klemring i sluk. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk i dusj.



Sluk under vaskemaskin

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med benkeskap, høyskap og arbeidsbenk av laminat plate. Fronter og skrog av laminerte/malte formpressede plater. Benkinnredning med servant, veggmontert toalett med lekkasjespalte mot gulv, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Liten skade på gummipakning på ene dusjdør.

Konsekvens/tiltak

- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.



Eksempel på svelling i fronter

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

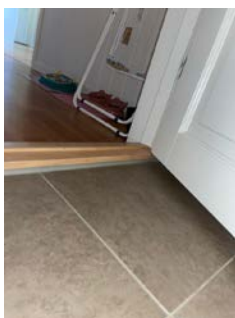
Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tett dør til rommet

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning benkeskap og overskap med skrog av laminerte plater. Slette fronter med laminert og malt overflate. Det benkeplate av laminat og med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale og flislagt vegg mellom overskap/benk. Det er montert integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.

Kjøkkenet er renoveret i 2019, med nye vann og avløpsledninger. Eier opplyser at de gamle el-punkter er benyttet og derfor ikke krav til komfyrvakt.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert enkelte fronter som må justeres.

Det er sår i benkeplate på enden mot pipe.

Det er registrert ekskrementer fra mus i benkeskap under vask.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Lokal utbedring/justering.

Synlige spor etter aktivitet fra mus og det må påregnes tiltak mot skadedyr.



Ekskrementer fra mus i skap

Tilstandsrapport



Front henger på kjøkkenvifte



Mindre sår i laminat på enden av benkeplate

1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN / SPISESTUE

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet og funnet ok.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

UNDERETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med benkeskap og overskap med skrog og fronter av laminerte/malte formpressede plater. Det er glatte fronter og benkeplaten er av heltre med nedfelt oppvaskkum i stål. Det er integrert platetopp og stekeovn. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Enkelte sår/hakk i fronter og benkeplate.

Ved kontroll med fuktmåler i benkeskap ble området funnet tørt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav. Tidspunkt for utskiftning nærmer seg og det må ellers påregnes noe vedlikehold.



Kjøkken



Kjøkken

UNDERETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet og funnet ok.

SPESIALROM

UNDERETASJE HOVEDDEL > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via elektriske varmekabler. Vegger er kledd med tapet og med flislagt vegg ved toalett. Det er montert benkeservant med skufferekke av laminerte MDF plater og vegghengt toalett. Eier opplyser at toalett-rom er overflate renoveret i 2021 og med ny innredning, toalett og tekniske føringer.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftspalte ved dør e.l.

Type innebygget sistene må dokumenteres.

Tilstandsrapport



Tett terskelmot dørblad

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannledninger er i følge eier fornyet i 2019. Det er igjen noen eldre vannledninger av kobberør i området ved blå varmtvannsbereider. Stoppekran ved siden av avløpstamme i krypkjeller.

Årstall: 2019 Kilde: Faktura e.l

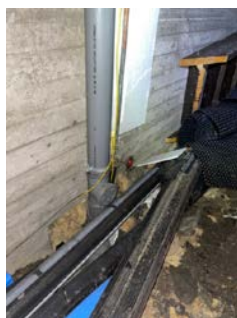
Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Irrede vannrør bør kontrolleres. Det er vurdert til å ikke være behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Stoppekran i krypkjeller



Eksempel på manglende tettemuffer på varerør



Rørkurser er ikke merket



Synlige kobberrør med irret overflate

! TG 1 Avløpsrør

Det er nyere avløpsrør av plast. Eier opplyser at avløpsrør er skiftet i 2019.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Forhold er registrert i leilighet i under etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Påse at spalte ventiler står oppe til en hver tid, spesielt i vinterhalvåret. Ved åpne ventiler og fortsatt kondens bør tiltak med ekstra ventil i rommet vurderes.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

! TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, og plassert i krypkjeller. Denne tanken er opplyst av eier å være koblet til leilighet i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Noe synlig rust på lekkasje brett i bunn.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken til hoveddel er på ca. 120 liter, og plassert i krypkjeller.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har sikringsskap i gang i underetasje og ett eget sikringsskap til leilighet. Det er montert nyere sikringer med jordfeilautomater i begge skap. I følge eier er el-anlegg stedvis modernisert fra 2008 og frem til dags dato. Det gjenstår noe eldre el-anlegg fra byggeår. Det foreligger kursoversikt i skapene og eier opplyser at elektriker har lastet opp dokumentasjon på boligmappen.no

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.
2018 Se eget skjema med kommentar fra eier
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
Se eget skjema med kommentar fra eier
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

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

Jeg har ikke registrert avvik på el-anlegg, men det anbefales ellers at anlegget får en utvidet el-kontroll grunnet alder på deler av anlegget.

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

Tilstandsgrad 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.

Det er montert røykvarslere og nye brannslukningsapparater, hvor ett er i boligen og ett står i leilighet.

1. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fra krypkjeller er det synlig byggegrunn av alunskifer. Byggegrunn vurderes ikke med tilstandsgrad.

Tilstandsgrad 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygget har grunnmur av betong mot tilbakefylt masser. Drenering er ukjent, men det er stedvis registrert noe knotteplast langs mur. Overvann fra tak ledes i rør ned i grunn. Eier opplyser at det er lagt markisolasjon ut i grunn på oversiden av bygget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.
- Det bør foretas terrengjusteringer.



Stedvis noe synlig knotteplast på kortvegg mot sør.



Ikke synlig knotteplast på kortvegg mot nord.

Tilstandsgrad 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Tilstandsrapport

! TG 0 Terrenghforhold

Eiendommen er planert på østsiden med gruset innkjøring/parkering. Noe plen rundt boligen og ellers skrånende naturtomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. flom, ras- og skredfare.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Vann og avløp er tilkoblet offentlig påkobling 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.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

230 m²/185 m²

Enebolig: 2 Hall m/trapp, 4 Soverom, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 2 Bad, Garasje, Toalettrom, Vaskerom, Entré, Gang, Kontor, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 600 000

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

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

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 med størrelse, standard lagt til grunn i vurderingen. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Krøsshauget 5, 2943 ROGNE 226 m ² 1984 5 sov	24-02-2025	3 990 000	3 800 000		3 800 000	16 814
2 Kjøllstadvegen 77, 2943 ROGNE 131 m ² 1963 3 sov	14-09-2023	1 600 000	2 200 000		2 200 000	16 794
3 Gamlevegen 62, 2943 ROGNE 187 m ² 1950 4 sov	18-09-2024	3 250 000	3 050 000		3 050 000	16 310
4 Vestsidvegen 49, 2943 ROGNE 209 m ² 1950 4 sov	03-02-2025	3 370 000	2 900 000		2 900 000	13 876

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	18 500
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert)	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	48 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 950 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 950 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

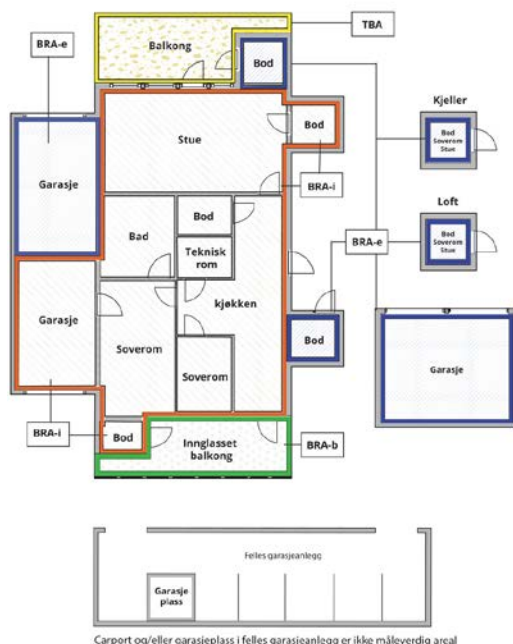
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje Hoveddel	97	24		121	23
Underetasje hoveddel	20			20	
Underetasje leilighet	68	21		89	7
SUM	185	45			30
SUM BRA	230				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje Hoveddel	Entré/gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken / spise- og stue, Bad	Garasje	
Underetasje hoveddel	Gang m/trapp, Toalettrom, Vaskerom		
Underetasje leilighet	Entré, Gang, Soverom, Kjøkken, Stue, Kontor, Bad	Utvendig Bod/lagerrom	

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Ny arealstandard:

- Terrasse/balkonger er definert som åpent areal.
- Utvendig garasje og bod i underetasje er definert som eksternt bruksareal. I bod er deler av gulv belagt med trepaller, men gulv under er vurdert til å være gangbart og derfor ett målbart areal.
- Kryperom har ikke gangbart gulv og er ikke målt opp.
- Deler av bod i underetasje er ikke målbart. (skrånende gulv)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hoveddel:

Eier har gjort endringer på innvendig planløsning med fjerning av wc i gang 1. etasje, ny wc og vaskerom i underetasje.

Leilighet: I leilighet er det laget nytt sammenhengende bad/vaskerom og kontor.

Det er registrert flere plantegninger, men hvor plantegning datert 27.2.1979, er siste utgave før tilbygg av garasje i 1996.

Forhold med innvendig bruksendring/sammenslåing av rom er ikke funnet søknadspliktig, men det anbefales å oppdatere tegninger til nåværende situasjon.

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:

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	185	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør
	Birgitte Brekke	Kunde
	Ola Tvet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	48	52		0	1040 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Krøsshagen 3

Hjemmelshaver

Brekke Birgitte 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

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

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 opparbeidet med noe plen og gruset innkjørsel/parkering, ellers naturtomt. Tomten ligger i skrående terreng.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 550 000	2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring via megler og el-skjema	31.03.2025	El-skjema er vedlagt.	Gjennomgått	6	Ja
Salgsprospekt	01.07.2007	Fremvist	Ikke gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger v/Megler	31.03.2025	10.vedlegg mottatt.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer/Eldre reguleringsplan	07.06.1977		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no/Ambita	30.03.2025	Jmf. matrikelopplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	27.02.1979	Fremvist. Eier har hentet inn tegninger. Tegninger er datert med flere datoer	Gjennomgått	7	Nei
Tegninger tilbygg garasje.	06.02.1996	Fremvist. Eier har hentet inn tegninger.	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	16.04.2025	
2	16.04.2025	
3	16.04.2025	
4	16.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CA1577>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250030	

Selger 1 navn
Birgitte Brekke

Gateadresse	
Krøsshauget 3	

Poststed	Postnr
ROGNE	2943

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1201250030

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Membrand ,flis ,snekkerarbeid Byggmester Ola Veltun. El -Valdres Instalasjon Rør-Aurdal Rørleggerforetning.

Arbeid utført av

Byggmester Ola Veltun. Valdres Instalasjon

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alle avløp ,sluk og nye rør i rør for vann . Ny membrand ,ny varmekabel.Alt el nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Dugnad Ola Veltun ,kontroll Valdres Instalasjon.

Arbeid utført av

Byggmester Ola Veltun , Valdres InstalasjonDugnad

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll el-anlegg

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny isolert garasjeport.
Arbeid utført av	Byggmester Ola Veltun

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Utleieleilighet i underetasje ca 70m2
-------------	---------------------------------------

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Godkjent som utleieenhet
-------------	--------------------------

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

Beskrivelse	Med langtids måling
-------------	---------------------

21.1 Radonmåling

År	2021
Verdi	Ca 60

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1201250030

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250030

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birgitte Brekke	96bccf6c6fa6f0ac7f68a0be 12a3cd95f2847ce1	31.03.2025 18:57:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201250030

- 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>

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT NR 15	Beregnet areal	1040
Etablert dato	31.03.1978	Historisk oppgitt areal	1041
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	48/52
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	31.03.1978			48/46 (-1047), 48/52 (1047)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6770069.12	508632.05	0	Ja	1040	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BREKKE BIRGITTE F010769*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Krøsshaugen 3 2943 2943 ROGNE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Krøsshaugen 3

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	158246759		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 158246759: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	258
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	258
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	155
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.11.2007
Endre bygningsdata	21.02.2024	21.02.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Krøsshauget 3	H0101	48/52	258	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	138	0	138	0	0	0
U01	0	120	0	120	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3453 - 48/52//



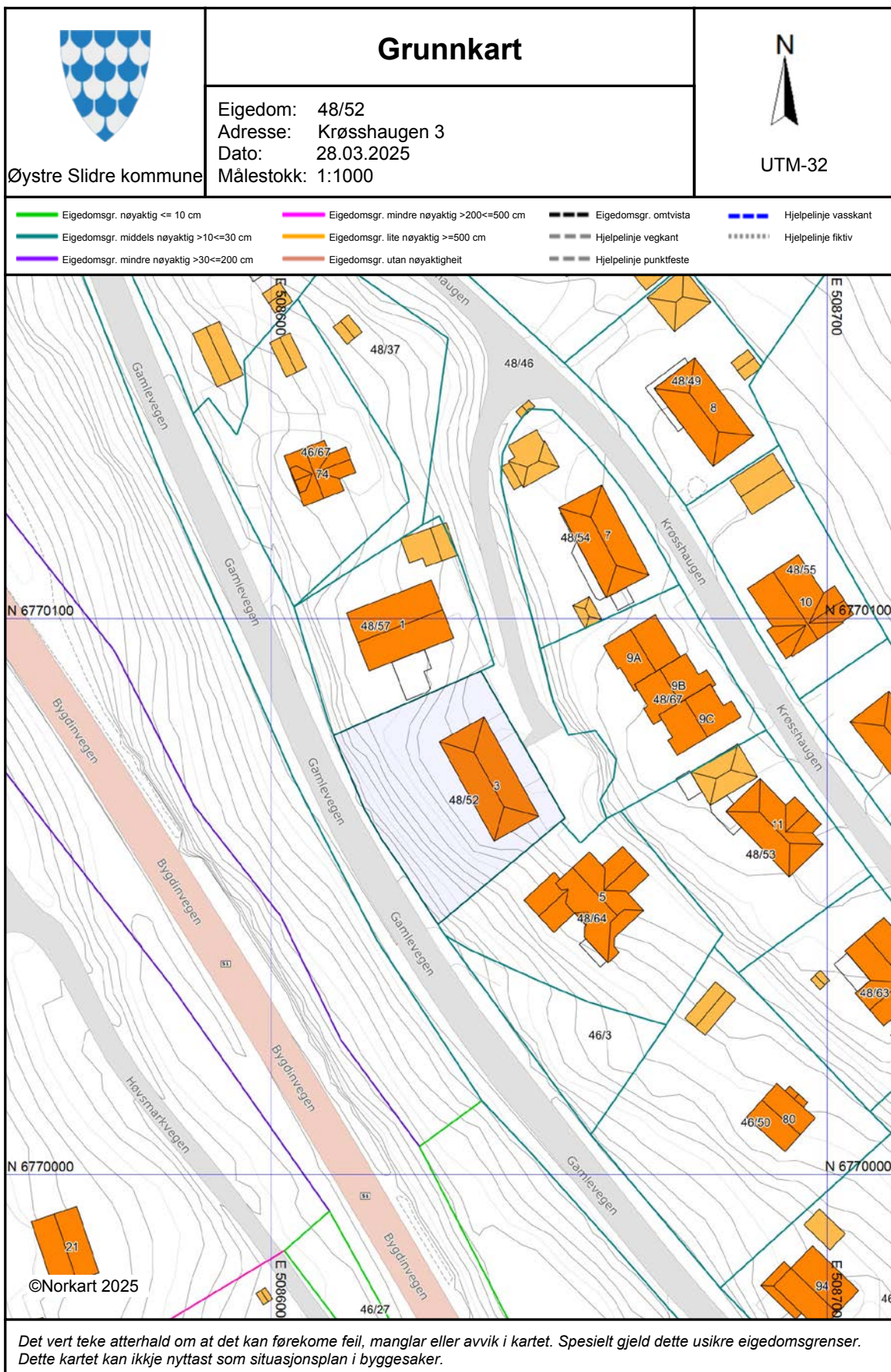
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 040,00 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6770069,12	Øst	508632,05

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6770045,96	508631,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)	27,34	
2	6770044,99	508629,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)	1,51	
3	6770047,89	508628,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,47	
4	6770055,36	508623,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,87	
5	6770060,36	508619,82	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,09	
6	6770065,6	508616,81	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,04	
7	6770076,1	508612,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,40	
8	6770079,02	508611,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,14	
9	6770080,09	508613,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,66	
10	6770090,59	508637,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,25	
11	6770064,14	508652,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,46	
12	6770063,53	508652,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)	0,95	





Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggnes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 28.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	52	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Krøsshauget 3, 2943 ROGNE								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ 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.

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	632 m ²	
	KPHensynsonenavn	Gul	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	1 040 m ²	
	KPHensynsonenavn	Rp	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	1 040 m ²	
	KPHensynsonenavn	I-410-VA	
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202102
Navn	Arealdelen til kommuneplanen
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Synnøve Maria Hovde / Aktiv

Fra: Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>
Sendt: onsdag 2. april 2025 07:23
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv
Emne: Melding vedr. ordre #8410474

Ny melding om din Infoland®-ordre #8410474

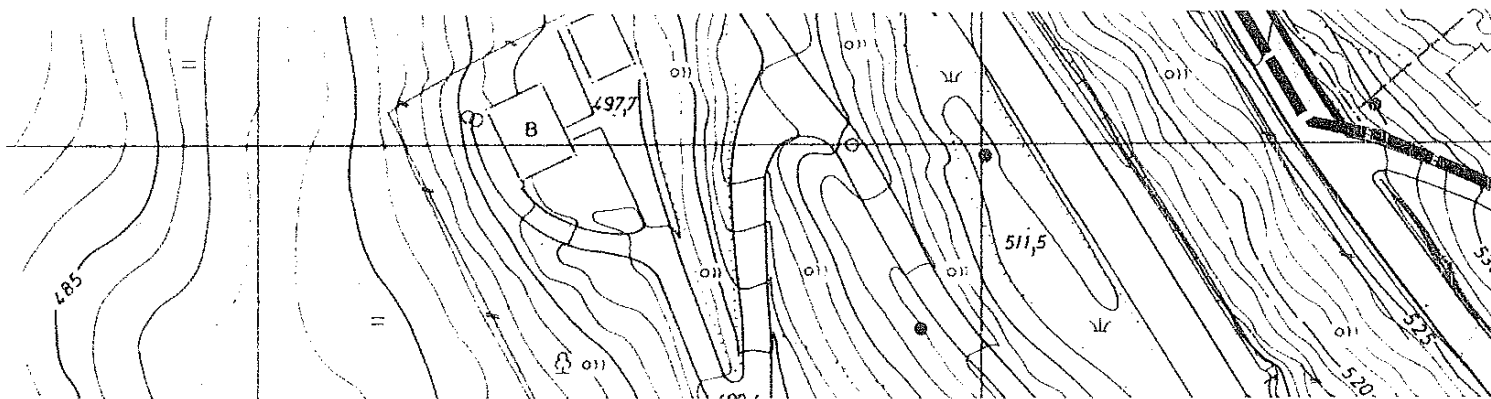
Ordre referanse: 1201250030

02-04-2025 07:23:15 Gjeldende reguleringsplan er foreslått opphevet og erstattes av nåværende bustad i arealdelen til kommuneplan

For eventuelt å svare på henvendelsen, logg inn i infoland, og skriv inn ny melding på den aktuelle ordren.
Dette er en automatisk generert melding, vennligst ikke svar på denne.

Productdata

Matrikkel: 3453/48/52/0/0 Id: 186377534 Label: Krøsshaugen 3, 2943 ROGNE H0101 Type: ENEBOLIG
Bygningstype: 111 ENEBOLIG Etasjer: 2 Bruksareal_bygning: 258.0 Adresse: Krøsshaugen 3, 2943 ROGNE
Etasjekode: H0101 Bruksareal: 258.0 Oppvarming0: B BIOBRENSSEL Oppvarming1: E ELEKTRISITET Andelseier0:
Birgitte Brekke Plassering: Ikke relevant Etasjeplassering: Ikke relevant Gjennomgående: Ikke relevant
Bygningsnummer: 158246759 Enheter: 1 E



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

Reguleringsplanforslag

Eigedom: 48/52
Adresse: Krøsshaugen 3
Dato: 28.03.2025
Målestokk: 1:1000

Øystre Slidre kommune



UTM-32



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



Reguleringsplankart

Eigedom: 48/52
Adresse: Krøsshaugen 3
Dato: 28.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Øystre Slidre kommune



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning



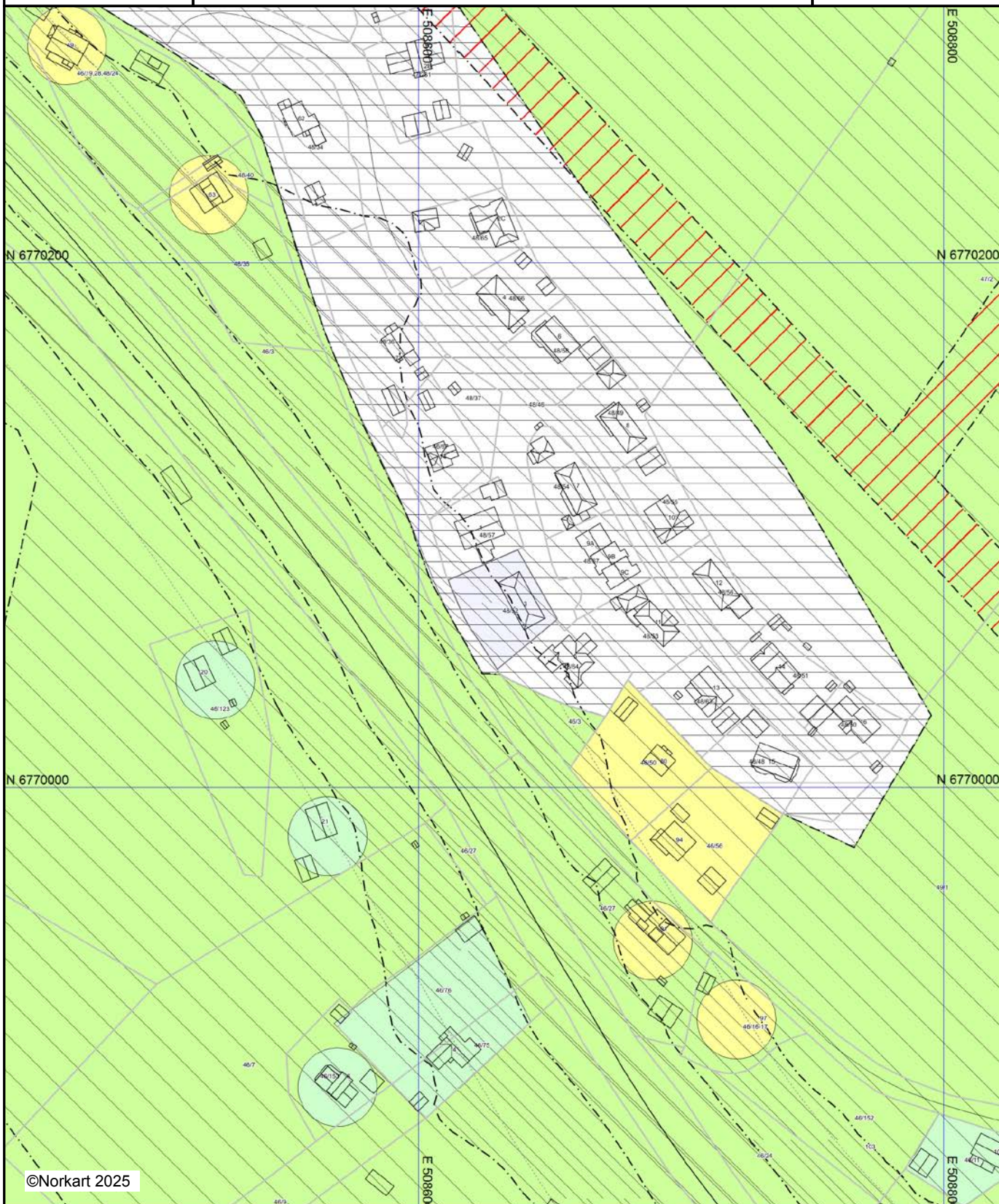
Kommuneplankart

Eigedom: 48/52
Adresse: Krøsshaugen 3
Dato: 28.03.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32

Øystre Slidre kommune



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

 Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Faresone grense

 Støysonegrense

 Infrastrukturgrense

 Detaljeringgrense

 Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealmål

 Hovedveg - nåværende

 Samleveg - nåværende

Eiendom	3453 48/52		
Utskriftsdato	28.03.2025	Antall datasett	95

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

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

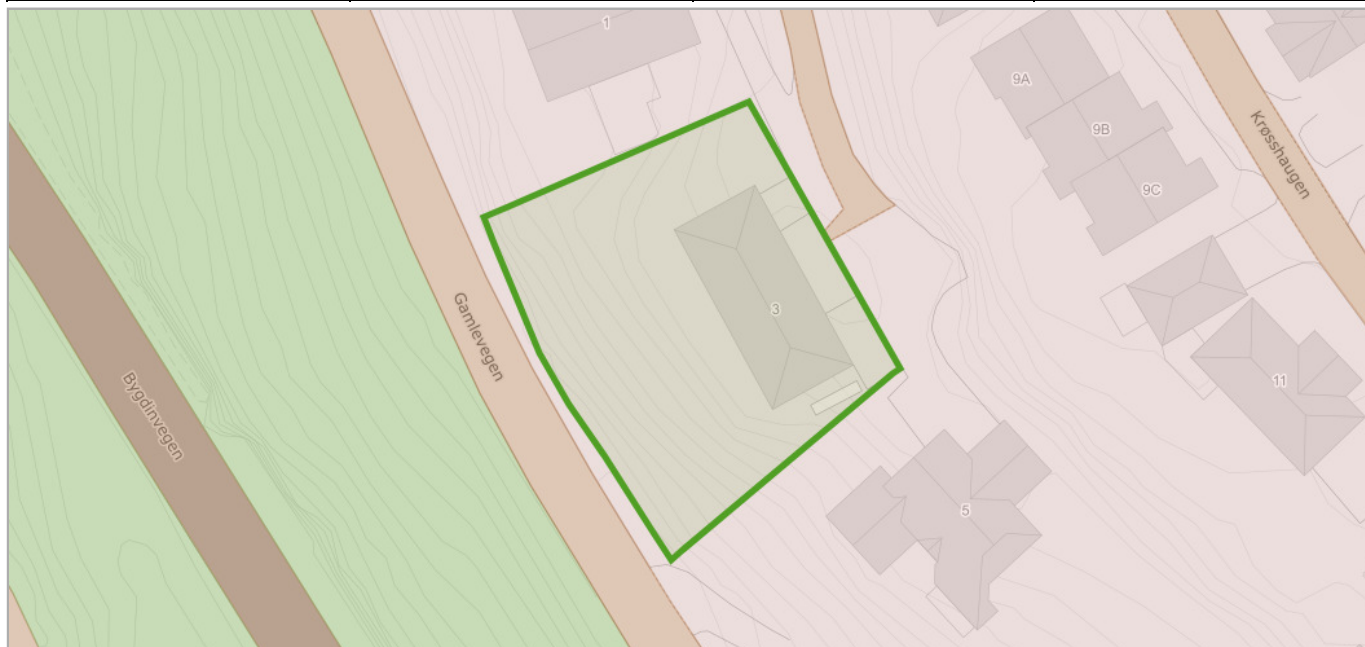
7 Berørte datasett

- ❗ FKB-AR5
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Radon
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Naturtyper på land (NiN)
- ❗ Støykartlegging veg etter T-1442

88 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kilde	Geovekst	Versjon	18.03.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

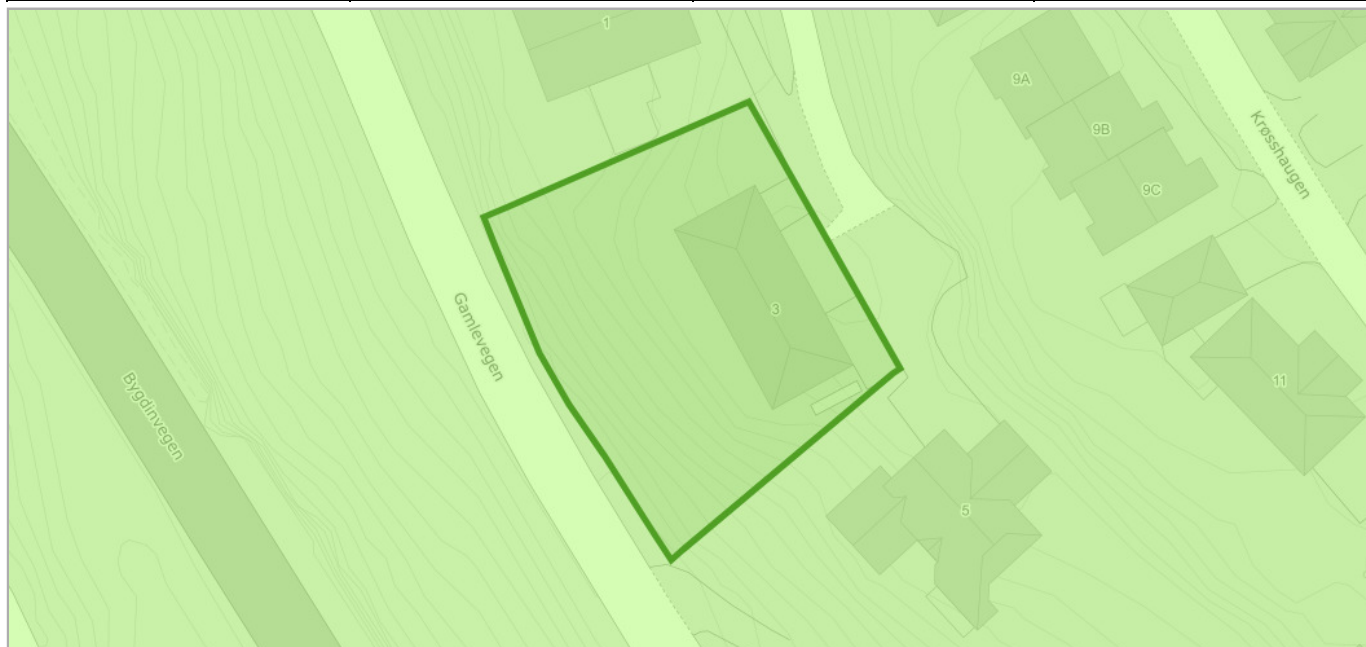
 Bebyggelse
 Skog
 Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

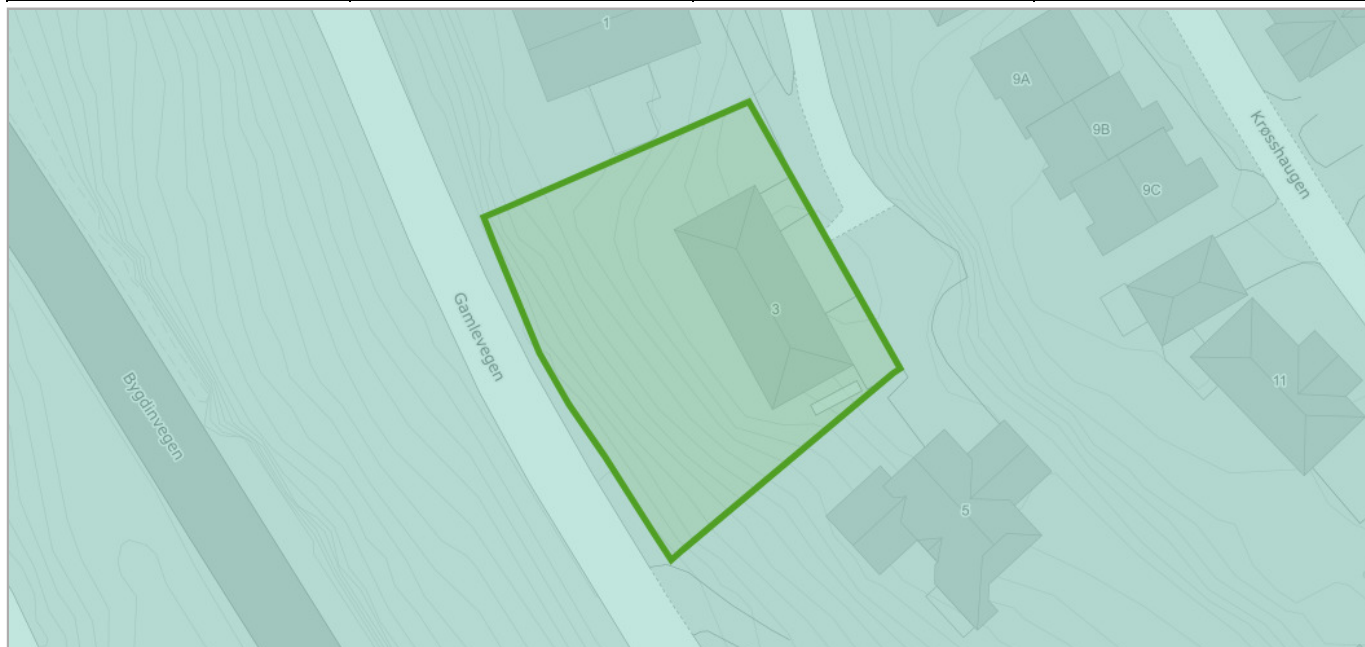
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	27.03.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

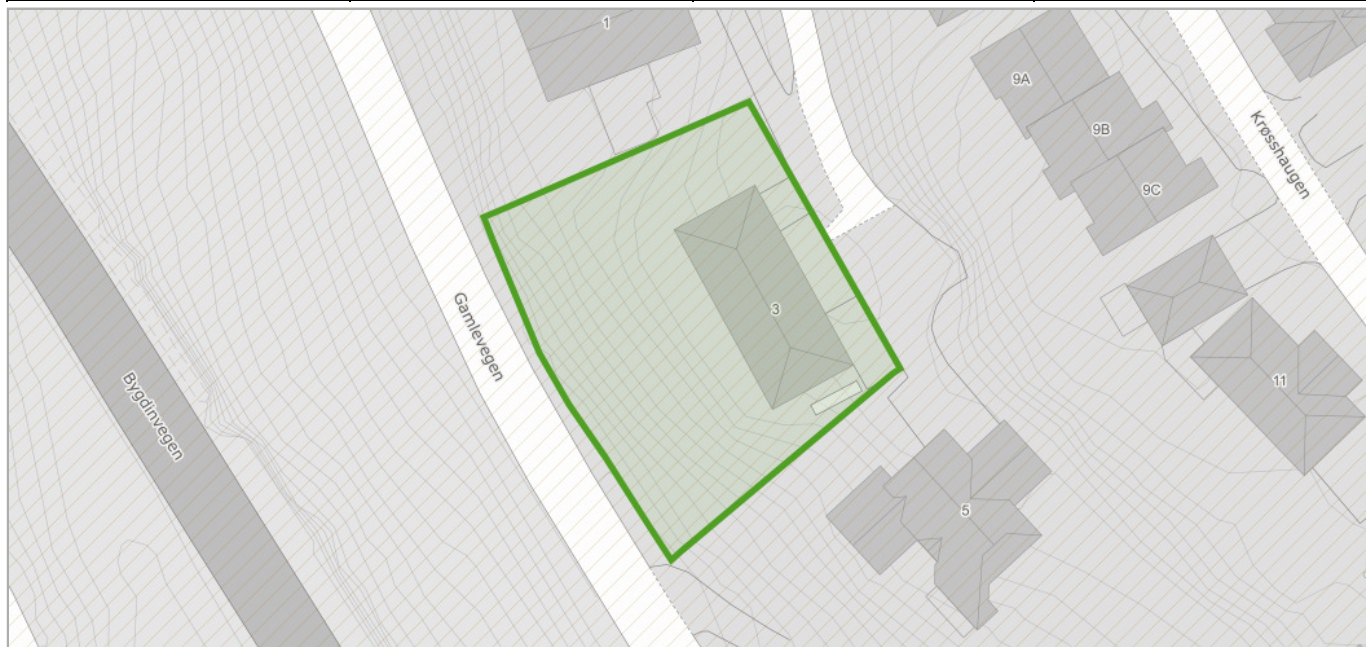
Innland - dallandskap
 Innland - dallandskap

Objekter

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

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	18.03.2025
-------	-------------------	---------	------------

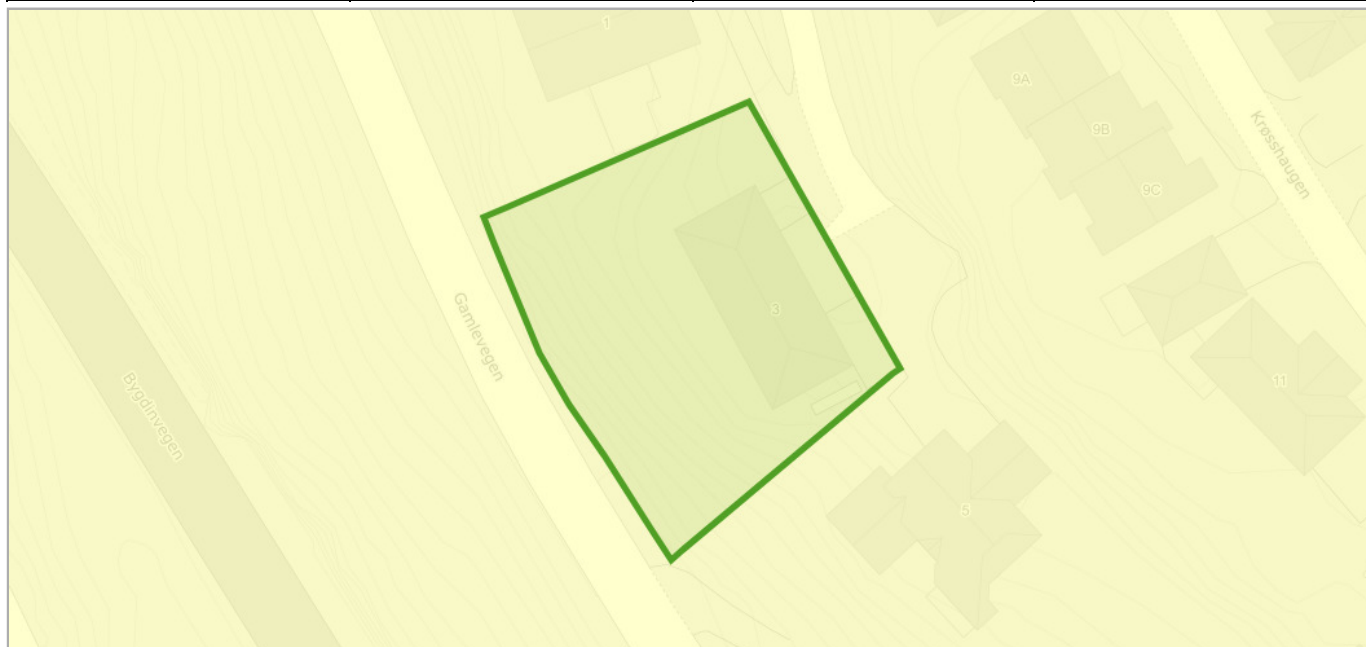


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Kollberget-Melbybråten	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2022

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

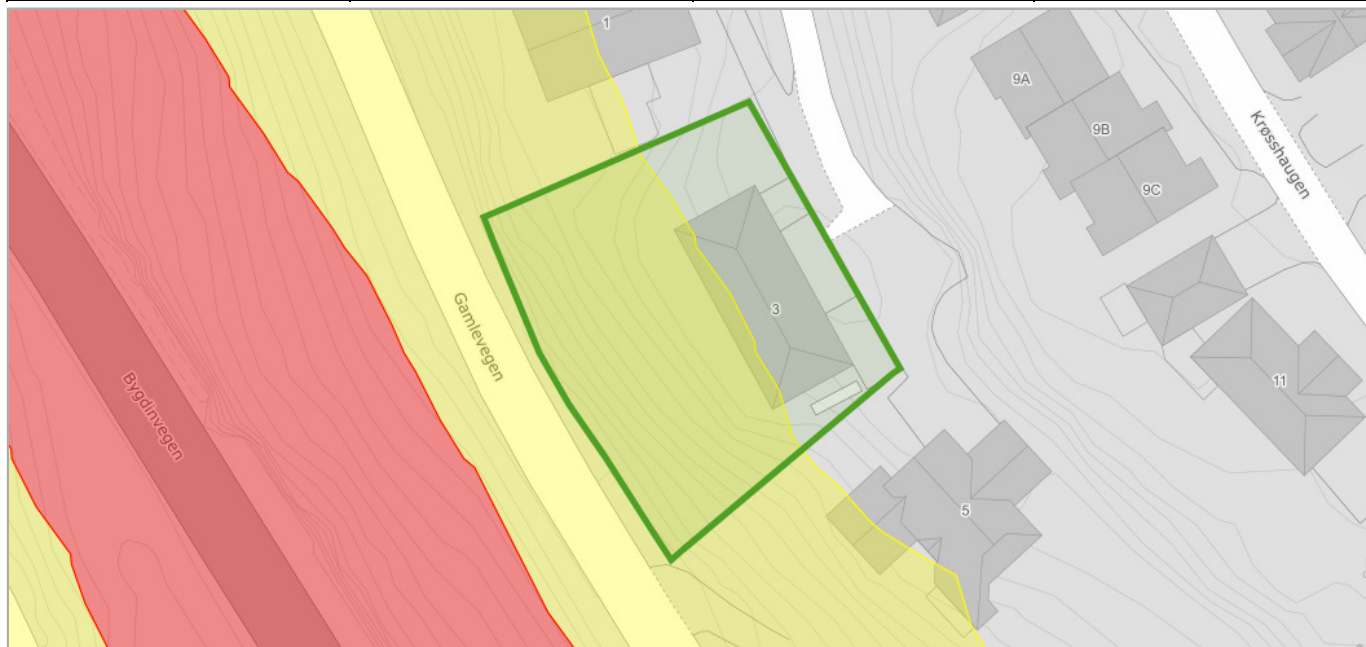
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	27.03.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

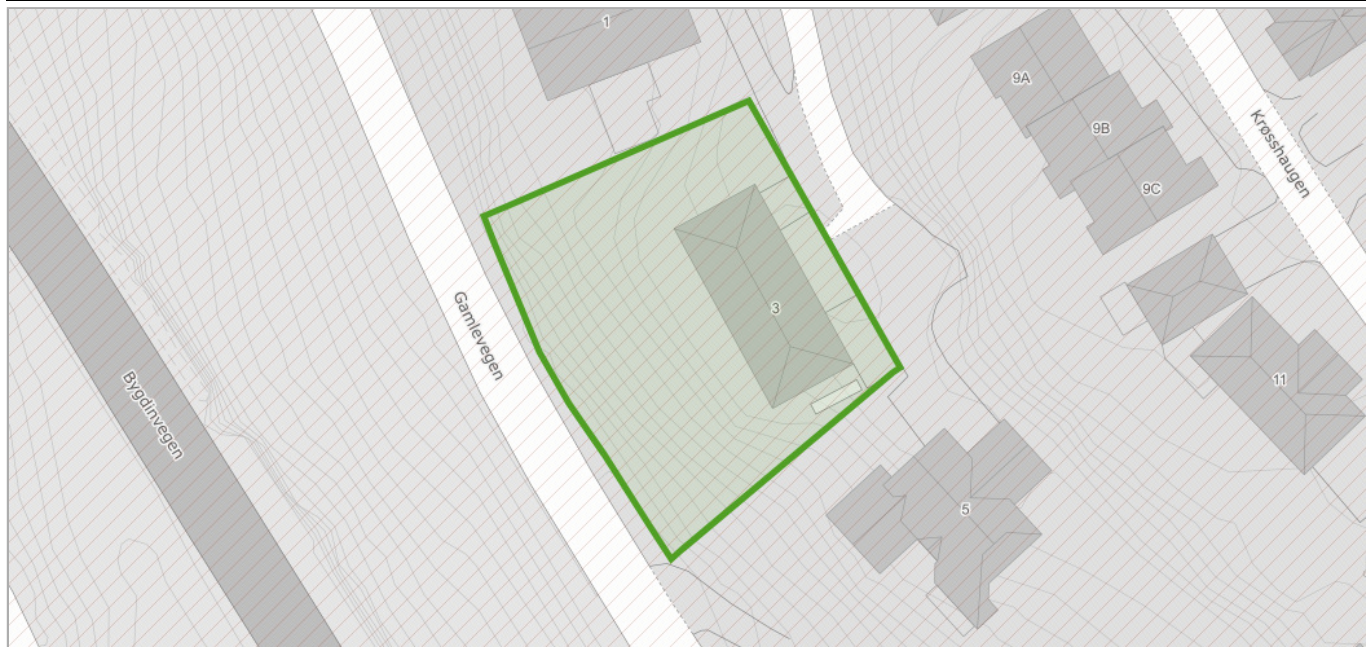
■	Lavt støynivå
■	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	27.03.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

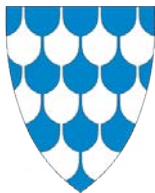
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet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

Tegnforklaring



Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
NESELVI	Kvitvella



Øystre Slidre kommune

Bygdinvegen 1989
2940 Heggenes

Org.nr.: 961 382 068

Telefon: 61 35 25 00

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

Utskriftsdato: 31.03.2025

Meklaropplysningar

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	52	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Krøsshauget 3, 2943 ROGNE								

Ferdigattest / Mellombels bruksløyve

	Ja	Nei
Det føreligg ferdigattest:	☐	☒
Det føreligg mellombels bruksløyve:	☐	☒
Det føreligg søknad om byggeløyve (ikkje vedlagd):	☒	☐
Kommentarar:	Kommunen skal i ettertid ikkje skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998.	

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 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 28.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	52	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Krøsshauget 3, 2943 ROGNE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	15 018,00 kr
Eiendomsskatt	6 171,10 kr
Feiing	905,86 kr
Renovasjon	3 853,76 kr
Vann	10 296,00 kr
Sum	36 244,72 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/feiing bustad og næring	1 Stk	686,00 kr	1/1	0 %	686,00 kr	171,50 kr
Tilsyn/feiing pipe 2 bustad og næring	1 Stk	343,00 kr	1/1	0 %	343,00 kr	85,75 kr
Abonnement vatn	1 Stk	3 652,00 kr	1/1	0 %	3 652,00 kr	913,00 kr
Abonnement avløp	1 Stk	3 330,00 kr	1/1	0 %	3 330,00 kr	832,50 kr
Renovasjon bustad	1 Stk	4 046,00 kr	1/1	0 %	4 046,00 kr	1 011,50 kr
Stipulert forbruk vatn	218 m3	36,00 kr	1/1	0 %	7 848,00 kr	1 962,00 kr
Stipulert forbruk avløp	218 m3	60,00 kr	1/1	0 %	13 080,00 kr	3 270,00 kr
Eigedomsskatt: Bustad	1542800 Prom	4,00 kr	1/1	0 %	6 171,00 kr	1 542,75 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	39 156,00 kr	9 789,00 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 28.03.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	52	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 186377534

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 158246759

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Krøsshaugen 3, 2943 ROGNE

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Kakkelovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		04.05.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Midt på huset. Type: Element. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Takstige montert 4m fra pipe.

Informasjon for bruksenhetId 186377534

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggnes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 28.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	52	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Krøsshauget 3, 2943 ROGNE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

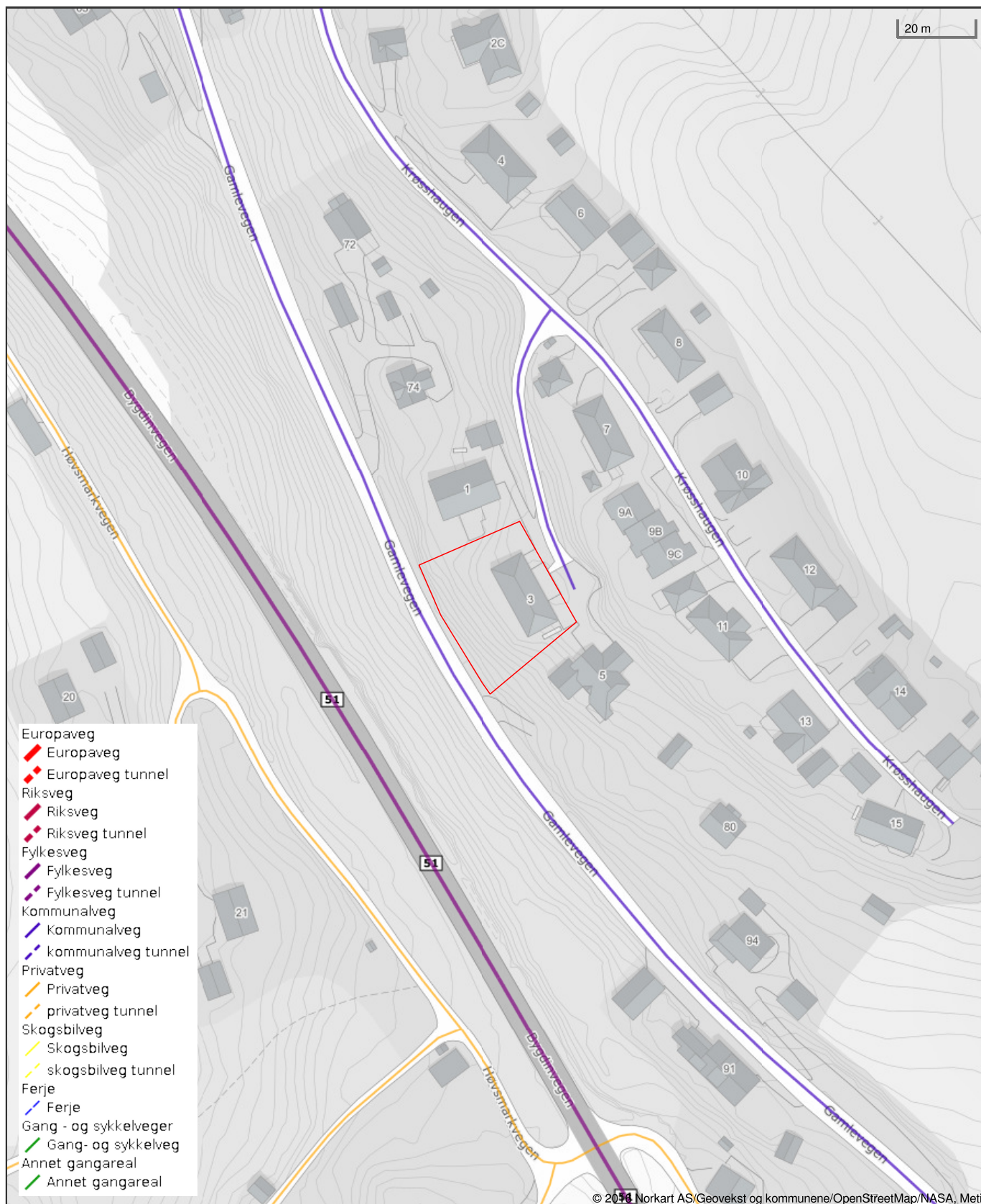
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



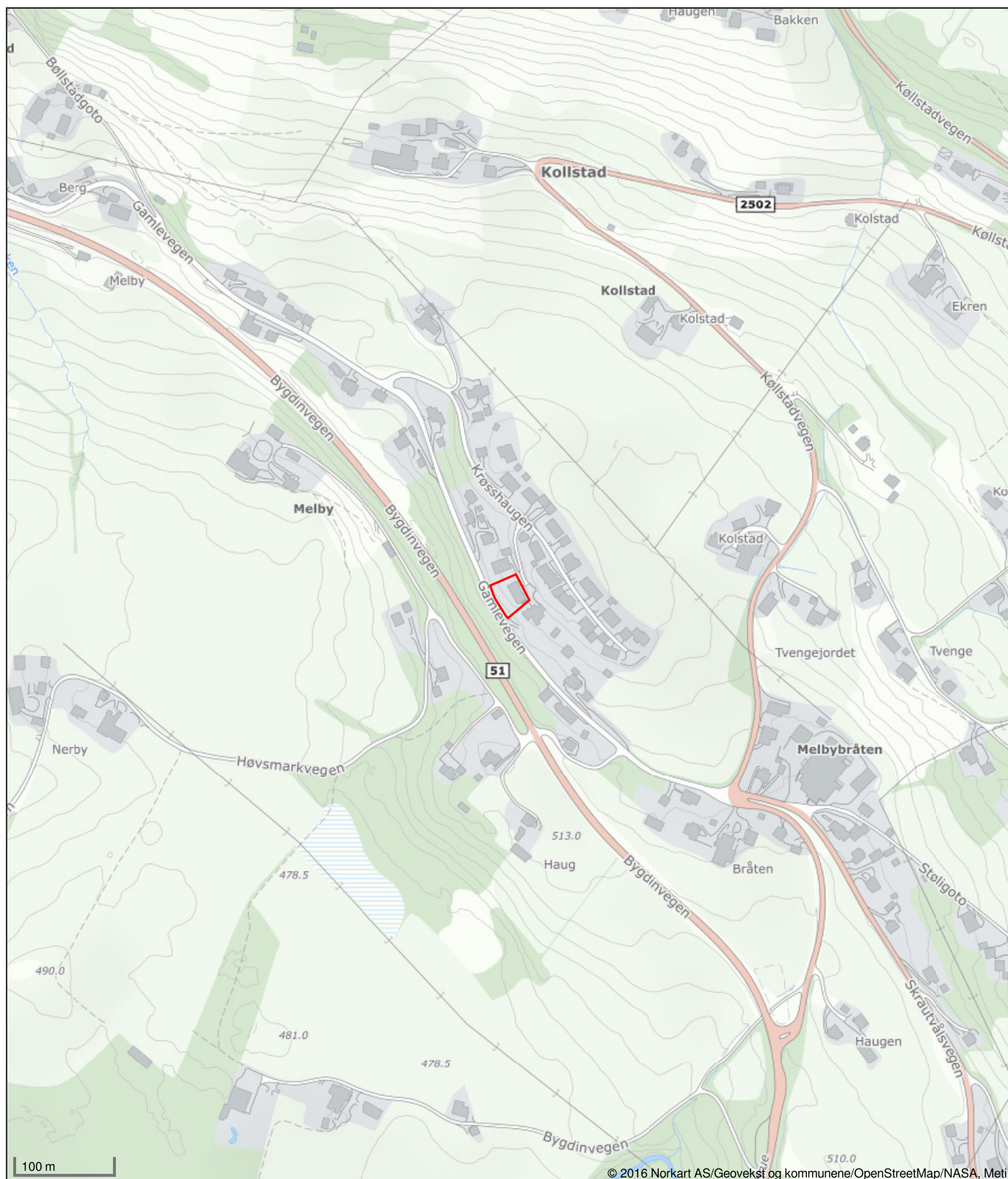
Vegstatuskart for eiendom 3453 - 48/52//



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



Oversiktskart for eiendom 3453 - 48/52//



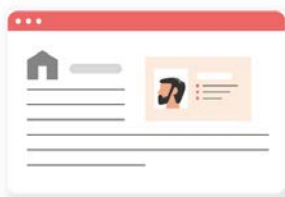
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: BLU4454
Matrikkel: 3453-48/52/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Birgitte Brekke



Adresse:
Krøsshagen 3,
2943 ROGNE

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 4 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Sjekkliste etter servicejobber/utskifting utstyr	VALDRES INSTALLASJON AS	Elektriker	2018-12-10
Varme - Nexans med brukerveiledning	VALDRES INSTALLASJON AS	Elektriker	2018-12-10
Varme - Nexans med brukerveiledning	VALDRES INSTALLASJON AS	Elektriker	2018-12-10
1_Samsvarserklæring_-_sign_øh_38636.doc	VALDRES INSTALLASJON AS	Elektriker	2018-12-10

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



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

Sendt: tirsdag 1. april 2025 14:13

Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>

Emne: Sv: Informasjon om el-anlegg Krøsshauget 3 - gnr. 48, bnr. 52 i Øystre Slidre kommune

Hei,

Det er to anlegg på denne adressen.

Målnummer 26930374:

Siste tilsyn 17.01.2012, avsluttet uten avvik.

Forbruk 24: 9003 kWh.

Målnummer 26930341:

Siste tilsyn 09.08.2007, avsluttet uten avvik.

Forbruk 24: 12151 kWh.

Mvh

John Henry Nilssen

Tilsynsingeniør/måleransvarlig

+47 97951047



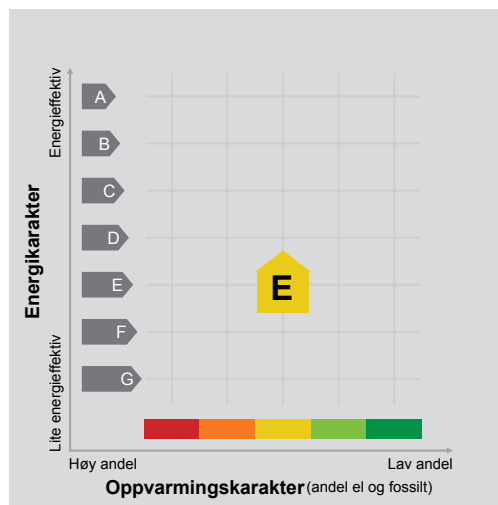
Følg oss på SoMe:



ENERGIATTEST



Adresse	Krøsshagen 3
Postnummer	2943
Sted	ROGNE
Kommunenavn	Øystre Slidre
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	52
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158246759
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-101081
Dato	02.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Skatteetaten

Dato
31.03.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3453 ØYSTRE SLIDRE

Gnr 48 Bnr 52 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Krøsshagen 3, 2943 ROGNE

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 721 281
Som sekundærbolig:	kr 2 885 122

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 48, Bruksnummer 52 i 3453 ØYSTRE SLIDRE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

31.03.2025 kl. 08.46

Oppdatert per

31.03.2025 kl. 08.45

Adresse(r) :

Gateadresse: **Krøsshauken 3**

Gatenr: **1001**

Kommune: **ØYSTRE SLIDRE**

Postkrets: **2943 ROGNE**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2007/864904-1/200 26.10.2007 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 550 000
Omsetningstype: Fritt salg
BREKKE BIRGITTE
FØDT: 01.07.1969

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2007/994008-1/200 03.12.2007 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 125 000
Panthaver: VELTUN SINDRE BREKKE
FØDT: 04.07.1997

2007/994294-1/200 03.12.2007 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 125 000
Panthaver: VELTUN SILJE BREKKE
FØDT: 25.10.2002

GRUNNDATA

1979/3349-1/21 16.07.1979 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3453 GNR: 48
BNR: 46

Gårdsnummer 48, Bruksnummer 52 i 3453 ØYSTRE SLIDRE kommune

1995/844-1/21 21.02.1995	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1995/844-2/21 21.02.1995	MÅLEBREV
2020/309234-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0544 GNR: 48 BNR: 52

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 tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Nabolagsprofil

Krøsshaugen 3

Offentlig transport

🚶 Krøsshaugen 3 min 🚶
Linje 302, 312, 313 0.3 km

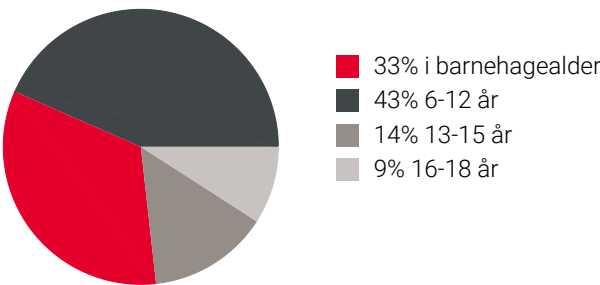
Skoler

Rogne skule (1-7 kl.) 4 min 🚶
105 elever, 8 klasser 2.8 km

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

Valdres vidaregåande skule 18 min 🚶
547 elever 16.8 km

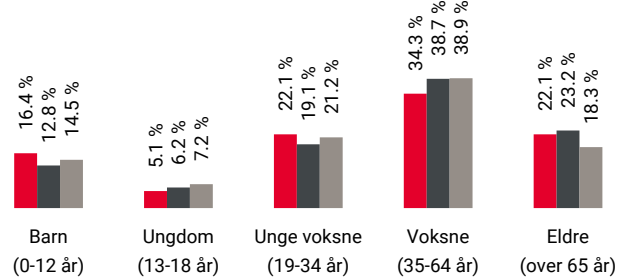
Aldersfordeling barn (0-18 år)



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 2.7 km

Skrautvål barnehage (1-5 år) 7 min 🚶
53 barn 5.4 km

Ranheim naturbarnehage (1-5 år) 12 min 🚶
27 barn 10.3 km

Dagligvare

Joker Heggnes 10 min 🚶
PostNord 9.1 km

Coop Prix Heggnes 11 min 🚶
Post i butikk 10.8 km

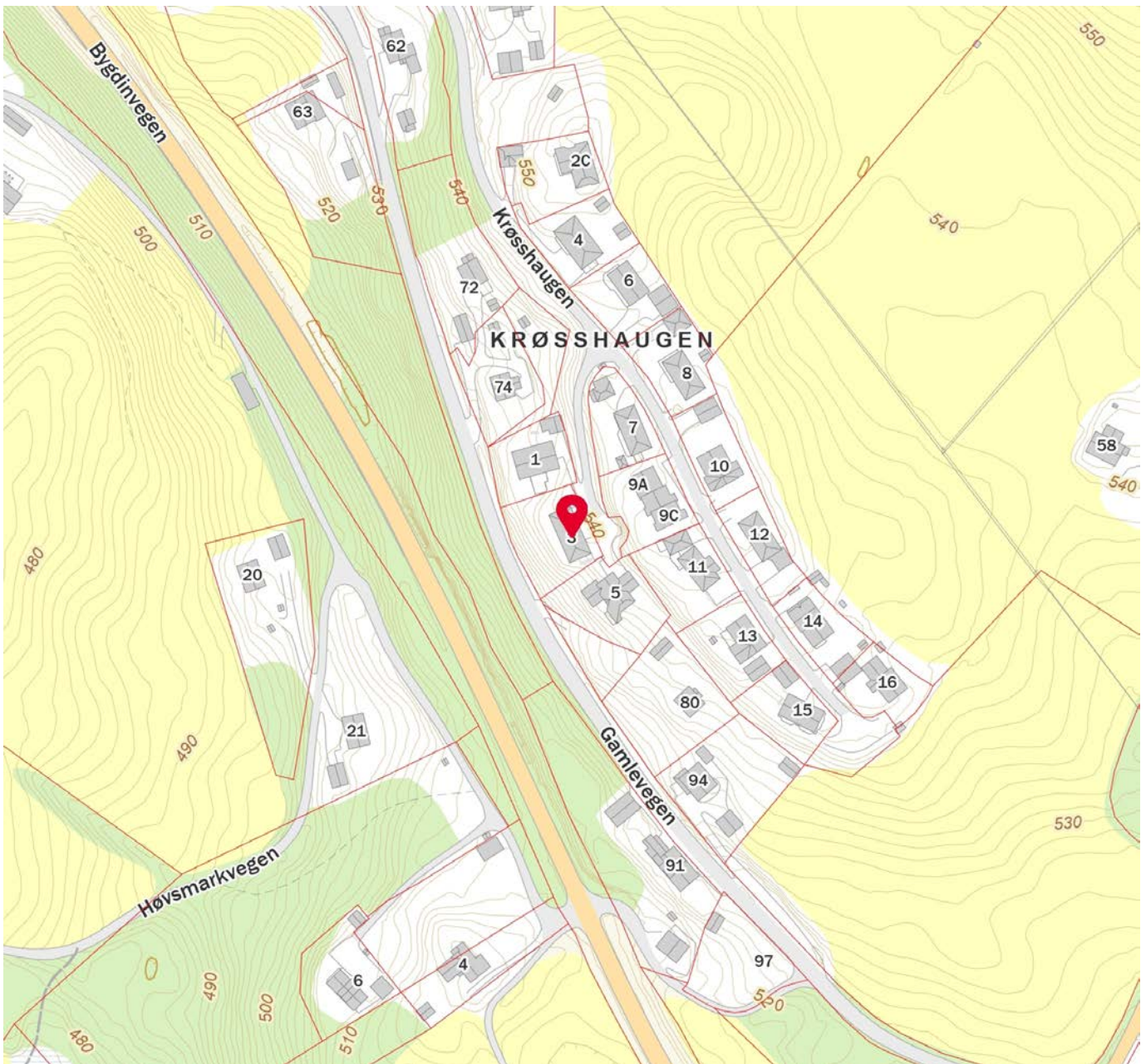
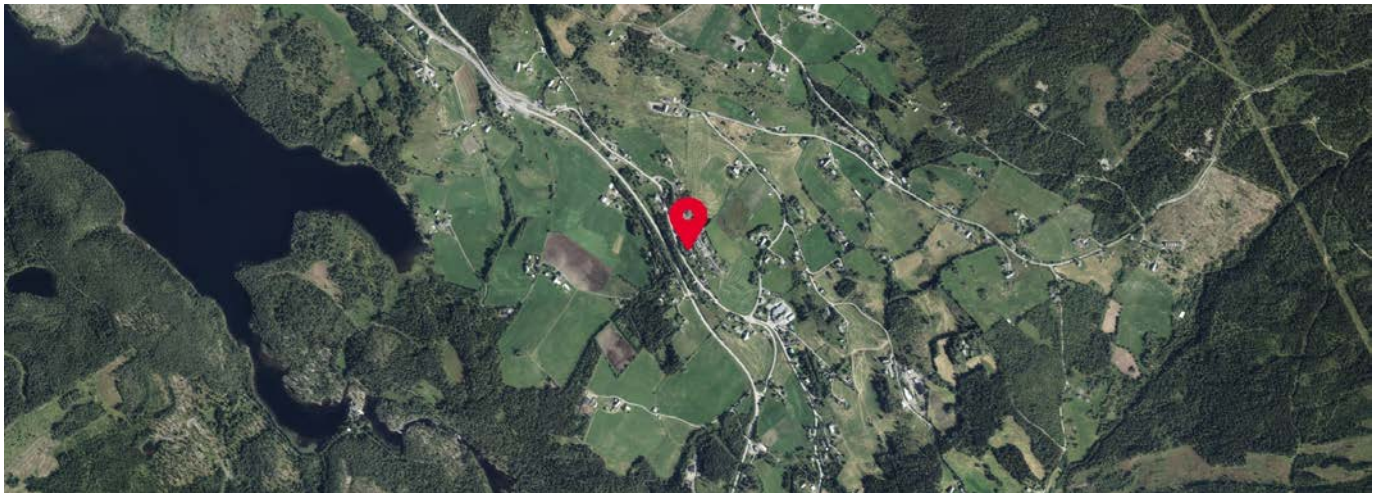
Sport

🏀 Krøsshaugen balløkke 3 min 🚶
Ballspill 0.3 km

🏀 Rogne friidrettsanlegg 4 min 🚶
Friidrett 2.5 km

🏊 Valdres Treningssenter 12 min 🚶

🏊 Feel24 Beitostølen 26 min 🚶





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Krøsshagen 3
2943 ROGNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linn Hamre

Telefon: 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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