

aktiv.





Eiendomsmegler

Fredric Bachér

Mobil 478 14 975

E-post fredric.bacher@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.
TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 51 100,-
Total ink omk.: Kr 2 041 100,-
Selger: Mette Elin Gjevre

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total 177/204 kvm
Tomtstr.: 1079.7 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 57
Oppdragsnr.: 1201240114

Eldre, sjarmerende eiendom fritt og solrikt beliggende. Senest oppgradert i 2021.

Denne hyggelige eiendommen ligger åpent og fritt i et hyggelig område med spredt bolig- og gårdsbebyggelse. Her er det solrik hage med fine uteplasser, og en stor terrasse som innbyr til lange og hyggelige sommerdager ute i det fri, gjerne med koselig besøk av venner. Boligen har nyere, stilige peisovner i både stue og på kjøkken. Den inneholder også to soverom, og to bad fra 2009 og 2021. Romslig kjeller med ett innredet rom.

På tunet er det eldre uthus med terrasseplattning.

Fra Skrautvålsvegen 1010 er det kort avstand til barnehage og barneskole (ca. 3 km), kunstgressbane og bussforbindelse. Til kommunesenteret Heggenes med legekortor, helsestasjon, tannlege, ungdomsskole, bank og butikker er det ca. 10 minutters kjøring.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	52
Informasjon fra kommunen	87
Informasjon om el-anlegg	120
Andre vedlegg	125
Budskjema	136

Om Skrautvålsvegen 1010

Om boligen

Areal

BRA - i: 177 m²

BRA - e: 27 m²

BRA totalt: 204 m²

TBA: 25 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 64 m² Innredet rom og fire boder/kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 73 m² Vindfang, gang, kjøkken, stue, spisestue og bad.

2. etasje

BRA-i: 40 m² Trapperom, to soverom, bad, kott og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m² To terrasser.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 m² Tre boder og utedo.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

TBA-åpent areal er medtatt for gulvareal på terrasser.

Bod og kott i knevegger i 2. etasje har ikke målbart areal, kott i knevegg og del av soverom med garaderobe har ikke målbart areal og gulvareal for dette er medtatt

under alh-areal for lav himlingshøyde.

Uisolert bod i knevegg med adkomst fra soverom har ikke målbart areal og heller ikke medtatt alh da rom skal da jmf krav ha målbart areal i rommet.

Soverom i kjeller er ikke kjent byggemeldt, tidligere garasjerom der bruksendring ikke er kjent omsøkt og tiltak bør foretas eller endres.

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

1079.7 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet eiertomt med hyggelige uteområder. Her er det plener, bærbusker, beplantning og flaggstang (vedlikeholdsbehov). Tomta er inngjerdet og har smijernsport. Den ligger idyllisk til nær en elv.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet. For denne eiendommen er grensene grønne.

Beliggenhet

Åpent og fritt med flotte solforhold og nydelig utsikt til Magistadåsen og Kollstadbygda, finner du denne eldre, sjarmerende eiendommen. Den ligger høyt og fritt, ca. 520 moh i et område med spredt bolig- og gårdsbebyggelse. Eiendommen har en stor og solrik hage på sørsiden av boligen, i fint ly for nordavinden. Her er det fine turmuligheter sommer og som vinter, både nede i bygda og om en velger å kjøre opp til de vakre stølsområdene ved Melladn. På vakre sommerdager kan det også friste med et bad i Høvsfjorden eller søndre del av Volbufjorden.

Fra Skrautvålsvegen 1010 er det kort avstand til barnehage og barneskole (ca. 3 km), kunstgressbane og bussforbindelse. Langs Fv. 51 er det gang- og sykkelveg slik at barna her kan gå eller sykle trygt langs veien. Kommunesenteret i Øystre Slidre, Tingvang (Heggenes) ligger kun 10 minutters kjøring unna. Her finner du kommuneadministrasjon, bank, legekontor, helsestasjon, tannlege, ungdomsskole, post og butikker.

Rogne er kjent som ei aktiv og levende bygd med flere aktivitetstilbud som fotball, håndball, friidrett og ski. Turmulighetene er som nevnt mange, både på stier og grusveger, og i vakre stølsområder oppe på fjellet hvor feks. Rundemellen (1345 moh) og Skarvemellen (1267 moh). er populære turmål. Bademulighetene er flere, besøk gjerne Furustrand Friluftsområde ved Heggefjorden med badestrand og stupetårn, eller Sandtangen i Volbu, som ligger idyllisk til og innbyr til både bading og grilling. Øystre Slidre Statsalmenning tilbyr stangfiske i store deler av kommunen, samt oterfiske i utvalgte tjern. For mer info, besøk <https://www.oystre-slidre-fjellstyre.no>. I tillegg selges det også jaktkort for småviltjakt i Statsallmenningen.

Om vinteren finner man et omfattende løypenett oppe på fjellet. Disse løypene er tilknyttet Leirin - Melladn løypelag og strekker seg milevis innover fjellet, og videre inn på andre løypenett i området. 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. Om en ønsker å ta seg en liten tur på kveldstid, finner en lysløype ved Storefoss stadion.

Fra Rogne tar det ca. 20 minutter å kjøre til Beitostølen, som ligger ved foten av Jotunheimen, ca. 900 moh. Den flotte og varierte naturen gjør Beitostølen og området rundt til en fantastisk helårsdestinasjon med aktiviteter for hele familien. Beitostølens 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.

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

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

Velkommen!

Bebyggelsen

Enebolig og uthus.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Boligeiendommens bebyggelse er bestående av enebolig og uthus. Boligen er oppført over to etasjer og kjeller, har en enkel standard på overflater og utstyr.

Bolig er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet. Boligen er bygget i år 1947, dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, inneklima, fuktsikring, diffusjonstetting etc

Det er foretatt påkostninger i 2021 og andre tiltak i tidsperiode 2009-2014. Boligen fremstår allikevel med renovering/oppussingsbehov der bygningsdeler som har oppnådd sin forventet levetid og betydelige påkostninger må påregnes. Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse satt utifra alder/slitasje og for ytterligere opplysninger se rapport.

Enebolig

Byggeår: 1947. Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Modernisering:

2009: Bad 1.etasje

2011: Terrasse mot østlig retning

2012: Terrassedør og enkelte vindu

2014: Ytterdør

2021: Det er foretatt påkostninger i 2021 av bla.:

- Bad 2.etasje
- Oppgradert elanlegg med skifte av sikringer
- Drenert ene gavlmur og lokal utbedring av mur, drenerør på nedløp ved oversiden
- Et vindu er skiftet
- Oppusset to soverom der det er etterisolert mot yttervegg og skiftet overflater på vegger og malte overflater ellers
- Pusset og malt trapp fra 1.etasje til 2.etasje
- Varmekabler og fliser på gulv vindfang
- Tak/ pergola på terrasse
- Malt enkelte vegger
- Utekran

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

Vedlikehold: Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Med enkelte unntak der tiltak av enkelte bygningsdeler er foretatt senere årene. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

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

Foretatt tiltak med dreneringsarbeid langs ene gavlvegg/mur ved terrasse, samt foretatt etablering av drenerør på overside fra nedløp, ellers er det ikke foretatt drenering på overside.

Fundamentert med grunnmur av betong og sparestein, støpt gulv av betong i kjeller. Grunnmur mot østlig retning/gavlvegg er utvendig pusset og løs/forvitret betong er fjernet og punktrepasjon er foretatt.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel. Montert brannstige på yttervegg.

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekingen er av skifertakstein, montert takrenner med nedløp av stål på overside, uten takrenne på nedside.

Doble koblede 1+1-lags vinduer i treramme. Bygningen har enkelte malte trevinduer med 2-lags isolerglass. (fra 2012 og et fra 2021) Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang. (skiftet ytterdør i 2014) Terrassedør med to dørblad med glassfelt, adkomst til stue. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til kjøkken. (2012) Plassbygd kjellerport av tre med to dørblad.

Terrasse mot vestlig retning på 7 kvm. Oppført i betong, belagt med trefliser og montert rekkverk av tre.

Terrasse på 18 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Levegg mot overside og pergola med tak av plexiglass. Utvendig trapp av betong til inngang.

INNVENDIG

Gulver belagt med gulvbelegg og parkett. Tregulv i 2.etasje. Fliser i vindfang. Vegger er kledd med malte plater, tapet, mdf og trepanel. Himlinger er kledd med malte plater.

Kjeller med fire boder og et soverom.

Gulvet er av betong, soverom har parkett. Veggene har betong/mur, soverom har trepanel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

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

Teglsteinspipe. Teglstein på pipe over tak.

Tilkoblet peisovn i stue og kjøkken. Vedovn i kjellerrom.

Boligen har malt tretrapp fra 1.etasje til 2.etasje. Innvendig har boligen finèrdører.

Uthus

Byggeår: 1949

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

Konstruksjoner.

Vedlikehold: Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Uthus med tidligere uthus og dels fjøs og utedo. Nå benyttet til bod/lagerplass. Oppført i bindingsverk kledd med stående bordkledning og tømmermannspanel. Fundamentert med grunnmur av betong og sparestein på fjellgrunn. Utedo/gjødselskjeller med utvendig adkomst mot østlig retning. Saltakkkonstruksjon med sperrer, tekket med skifer. Ytterdør av tre.

Innvendig tregulv, vinyl og betong. Overflater kledd med tekstmaterialet mm. Terrasseplating mot vestlig retning på 11 kvm.

Vedlikehold, mangler:

Bygningen er preget av elde. Registrert råte i vindskie. Må hensyntas alder på tekking. Sprekk i mur.

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

Verditakst

Kr 2 000 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Ja, kun av faglært. Bad 2. etg er renover. Arbeid utført av Aurdal Rørleggetjenester AS, Maler Ove Brenden, Elfag AS og Kollstad Bygg AS

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? - Ja. Varmekabler er lagt, nytt gulvet har støpt gulv og gulvbelegg lagt.

Pkt. 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? - Ja. Terreng drenert langs grunnmur sør- og østside av huset, masser og rør.

Pkt. 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? - Ja. Sprekker i mur på sørvegg fra før u.t ble eier av huset. Dette er delvis utbedret.

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Ja, kun av faglært. Nytt sikringsskap er etablert jf boligmappa 2020/21

Arbeid utført av Elfag AS.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja, kun av faglært. Tak over veranda. Arbeid utført av Kollstadbygg AS

Pkt. 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? - Ja. Etablert soverom i kjeller

Pkt. 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? - Ja. Tilstandsrapport av Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Enebolig:

1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, stue, spisestue og bad.

2. etasje: Trapperom, to soverom, bad, kott og bod.

Kjeller: Innredet rom og fire boder/kjellerrom.

To terrasser.

Uthus:

Tre boder/lager. (Tidligere uthus, dels fjøs og utedo.)

Terrasseplatting.

Standard

Eldre, sjarmerende eiendom åpen og fritt beliggende i et hyggelig område med spredt bolig- og gårdsbebyggelse. Her er det solrik hage med fine uteplasser hvor en kan kose seg selv om nordavinden setter inn. Den store terrassen på sørsiden av boligen innbyr til lange og hyggelige sommerdager ute i det fri, gjerne med koselig besøk av venner. Terrassen har levegg mot overside og pergola med tak av plexiglass. Fra terrassen og boligen er det vid utsikt utover bygda, og med enkel adkomst og kort vei til barnehage, skole m.m. er dette en trivelig eiendom hvor både små og store vil kunne trives.

Boligen er oppført i 1947, men har gjennomgått flere oppgraderinger og påkostninger, senest i 2021. Her er det lyse og luftige rom med mange vinduer, himlinger med pyntelister og to flotte peisovner, den ene med kleberstein som sørger for lun og god varme selv lenge etter at den siste flammen har sluknet.

I 1. etasjen er det et praktisk vindfang med pene fliser på gulv og god garderobeplass, samt trapp opp til 2. etasje. Det er også en stor og romslig gang hvor en fint kan ha hobbyrom, lekerom eller kontor, alt ettersom hva en ønsker.

De to stuene er åpen og luftige med mange vinduer. I stua er det stilig peiovn som sørger for lun og god varme, og det er utgang til terrasse. På gulvene i både stue og spisestue er det parkett.

Kjøkkenet er romslig med fin plass til spisegruppe, og det er utgang til den store terrassen, så her er det enkelt å spise middagen ute om en får lyst til det. Kjøkkeninnredningen er i malte plater med over- og underskap, og har laminat benkeplate i trefylling med oppvaskkum av stål. Her er det bra med skap- og benkeplass, og det er opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. På kjøkkenet finner en også den flotte peisovnen med kleberstein.

I 2009 ble det laget et lyst og fint bad i 1. etasjen. Badet har varmekabler og belegg på gulv. Lys baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil og

belysning. På badet er det også frittstående dusjkabinett og toalett. Elektrisk styrt vifte i yttervegg.

I 2. etasje er det et romslig trapperom med god oppbevaringsplass, eller kanskje som selger har hatt, en hyggelig, liten lesestol. De to soverommene er begge i fin størrelse med god plass til dobbeltseng, garderobeskap m.m.

Badet har, som de øvrige rommene i etasjen, sjarmerende skråtak. Badet er fra 2021, lyst og praktisk med belegg og varmekabler, noe som sørger for lun og god varme. Her er det fin baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil på overskap, og tilhørende belysning. Dusjnisje med glassdører og toalett.

Det er godt med lagringsplass i kott og bod.

Boligen har også en romslig kjeller hvor det er et stor, innredet rom. Dette har blitt benyttet som soverom, men er ikke omsøkt til dette. I kjelleren er det forøvrig fire rom med god lagerplass. I ett av rommene er det vedovn. Fra kjellerne er det plassbygd kjellerport av tre med to dørblader ut til terreng.

På tunet er det også et rødt lite uthus, som tidligere inneholdt også fjøs og utedo. I dag benyttes uthuset kun som lager. Nær uthuset er det laget terrasseplattning med fin plass til utemøbler, svømmebasseng e.l.

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

Enebolig

Utvendig

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er ikke inspisert da kun fra bakkenivå, ikke tilkomst på befaring og anbefales nærmere kontroll. Fra bakkenivå er det registrert rust på beslag/mønebeslag og utskifting er nærliggende, manglende enkelte steiner er registrert og gjennomgang av tekking i sin helhet bør foretas. Bemerket at taktekking er fra byggeår og utskift anbefales kombinert med anbefalte tiltak bemerket under punkt takkonstruksjon.

Tiltak:

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.

- Andre tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag, TG2

Montert takrenner med nedløp av stål på overside, uten takrenne på nedside. Foretatt tiltak med etablering av drenerør fra nedløp i 2021.

Vurdering av avvik:

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

- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

- Takrenner med beslag er preget av elde og slitasje, må påregnes utskifting. Må påregnes montering av takrenne/forkantbeslag på nedside.

Tiltak:

- Nye renner og nedløp må monteres

- 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.

Veggkonstruksjon, TG3

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel. Montert brannstige på yttervegg i begge gavlvegger.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

- Konstruksjon med spennkledning og flisfylling, tiltak med etterisolering, vindtetting og etablering av lufting bør vurderes. Omfattende avflassing og slitasje på ytterkledning, vindskier og gesims. Må påregnes vedlikehold.

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

- (avvik i kostnadsestimat kan forekomme kombinert med valgt løsning/tiltak)

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltakkonstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Takkonstruksjon har begrenset inspeksjon og kun sett fra ene kne loft. Begrenset isolasjon og luftesjikt på takkonstruksjon kan føre til kondensering på takkonstruksjonen og videre skade på bygning. Registrert stedvis fuktskjolder langs sperre. Det er bla. uisolert dør til knebod og/ellers kan luftlekkasjer forekomme.

Anbefales tiltak og bør holdes under tilsyn.

Tiltak:

- Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduer, TG3

Doble koblede 1+1-lags vinduer i treramme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vinduer er fra byggeår, preget av elde og slitasje. Enkelte vinduer er knust. Må påregnes utskifting.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Dører, TG2

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang. (skiftet ytterdør i 2014)

Terrassedør med to dørblad med glassfelt, adkomst til stue. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til kjøkken. (2012) Plassbygd kjellerport av tre med to dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Terrassedør i stue er slitt og må påregnes utskifting. Riper på terrassedør til kjøkken. Slitasje på kjellerdør.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG3

Terrasse mot vestlig retning på 7 kvm. Oppført i betong, belagt med trefliser og montert rekkverk av tre. Terrasse på 18 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Levegg mot overside og pergola med tak av plexiglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Omfattende råte i rekkverkskonstruksjon i terrasse mot vestlig retning, trinn av tre til terreng er løst med avskalling av betongtrinn og skader i fundament med sprekker og utglidinger. Pergola bør ettersees vinterstid.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Innvendig

Overflater, TG2

Gulver belagt med gulvbelegg og parkett. Tregulv i 2.etasje. Fliser i vindfang. Vegger er kledd med malte plater, tapet, mdf og trepanel. Himlinger er kledd med malte plater.

Soverom er oppusset med malte overflater og skiftet kledning på vegger og

tilleggsisolert mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er foretatt maling/oppussing av enkelte rom/overflater ellers er det slitasje på overflater eller forventet levetid er oppmot oppbrukt og utskifting av enkelte rom bør vurderes selv om bygningsdel fungerer og må påregnes oppussing/renovering.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 10 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 15 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Bemerket knirk og svikt i enkelte gulv. Trolig etasjeskille fra byggeår og antatt flisfylling.

Tiltak:

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

Radon, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

Teglsteinspipe. Teglstein på pipe over tak. Tilkoblet peisovn i stue og kjøkken. Vedovn i kjellerrom. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Foretatt tilsyn 03.01.2024.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det foreligger tilsynsrapport fra 2024, det ble registrert avvik der deler er lukket men ikke registrert til feier. Plate på gulv under ovn i stue er for kort ihenhold til krav mot

brennbart materiale og brannmur på vegg mot ovn i kjøkken mot døråpning. Bemerket riss/sprekkdannelse på pipe og sprekker på sokkel under ovn i kjeller. Tidligere parafinbruk, frakoblet og anbefales fjerning av dagtank mm. Fra bakkenivå er pipe over tak preget av slitasje og anbefales kontroll, anbefales heldekkende pipebeslag.

Tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Må foretas tiltak for å lukke avvik. (kostnadsestimat kan avvike).

Rom Under Terreng, TG2

Kjeller med fire boder og et soverom. Gulvet er av betong, soverom har parkett.

Veggene har betong/mur, soverom har trepanel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er foretatt overflatesøk med fuktmåler i kjellergulv og grunnmur mot terreng, det er fuktutslag. Åpne/uinnrede murkonstruksjoner anbefales og slik at det kan tørke naturlig da det ikke er foretatt fuktsikring fra grunn eller mot terreng, noe grunnfukt kan forekomme. Eier opplyser om at det ikke har vært fukt i kjeller eller inntregning ved vår/snøsmelting eller ved mye nedbør i hennes eie. Sprekker i mur og dels utgliding er bemerket fra kjeller, jmf eier ble grunnmur kontrollert ved dreneringsarbeid på gavlvegg mot østlig retning, lokale tiltak ble foretatt av bla. forvitring og ansett da som ikke ellers tiltaksbehov. Generelt må konstruksjoner fra tidsperiode holdes under tilsyn og her må tiltaksbehov vurderes forløpende. Bemerket spor etter mus/skadedyr, anbefales tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner)

Tiltak:

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

Innvendige trapper, TG2

Boligen har malt tretrapp fra 1.etasje til 2.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trapp er fra byggeår, er pusset og overflatebehandlet i senere år. Anbefales sklisikring i trinn. Kjellertrapp er slitt med behov for tiltak.

Tiltak:

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:
- Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Innvendige dører, TG2

Innvendig har boligen finerdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Oppussing/utskifting er nærliggende pga alder og slitasje.

Våtrom

1.etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Vegger er kledd med trepanel. Himling er kledd med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Våtrommet er ikke bygget med tettesjikt i våtsoner på veggene, men ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov da det er montert dusjkabinett og fuktbelastningen ansees som lav.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer forutsatt at bruken av rommet ikke endres.

1.etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulv av gulvbelegg med oppbrett. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til foran kabinett, fall på gulv og ansees tilstrekkelig da det er oppbrett langs vegger og mot terskel. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1.etasje > Bad

Ventilasjon, TG2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

2.etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Vegger er kledd med malt trepanel, baderomsplater i dusjhjørne. Himling er kledd med malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Våtrommet har manglede tettesjikt i våtsoner på veggene inntil/mot våtsone i dusj, benyttet baderomsplater i dusjhjørne men avstand til trepanel/ikke fuktbestandige materialer er for kort jmf forskrift. Det er montert glassvegger og fuktbelastningen ansees som lav, men må holdes under tilsyn ved bruk.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer forutsatt at bruken av rommet ikke endres, må holdes under tilsyn ved bruk.

2.etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulv av gulvbelegg med oppbrett. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv og oppbrett mot vegger/terskel.

Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

2.etasje > Bad

Ventilasjon, TG3

Det er ingen ventilerings annet enn åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Kjøkken

1.etasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Innredning er av eldre dato, preget av elde og slitasje der utskifting er nærliggende.

Tiltak:

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av plast. Foretatt tiltak med utskifting av vannrør med åpne fordelerstamme i kjeller. (tg 1) Vannrør av kobber i kjeller mot hovedvanninntak. Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avvik bemerket på vannrør i kjeller, må hensyntas.

Tiltak:

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

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast. Foretatt utskifting av avløpsrør innvendig (tg1), eldre overgang bunnledning og bemerket sluk av jern/soil.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Bemerket overgang eldre plastrør mot bunnledning, ukjent type avløpsrør på bunnledning men bemerket sluk av jern/soil og trolig dels som bunnledning.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon, TG2

Ingen ventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak:

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Andre VVS-installasjoner, TG2

Hovedvannledning av plast med stoppekran og vannmåler. Utekran på yttermur. (ikke frostfri).

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. (fra 2009)

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg, TG2

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser er plassert i trappegang. Skiftet avleser i 2016. Oppgradert anlegg med sikringer i 2021.

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.- 2021. Deler av 2.etg og sikringsskap oppdatert i 2021

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? - Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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? - Nei

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? - Ja. Ikke kursfortegnelse som stemmer med kurser i skap og kontroll anbefales.

Generell kommentar

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann. Det er foretatt oppgraderinger med bla. skifte av innmat i sikringskap, men eldre anlegg ellers unntatt enkelte oppgraderinger. (medtatt kostnad for kontroll, evt. tiltak kommer i tillegg)

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold

Drenering, TG2

Foretatt tiltak med dreneringsarbeid langs ene gavlvegg/mur ved terrasse, samt foretatt etablering av drenerør på overside fra nedløp, ellers er det ikke foretatt drenering på overside.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Må hensyntas at det ikke er foretatt drenering på enkelte vegger mot terreng, ukjent tilstand på mur her. Må påregnes at noe fuktpåkjenning kan forekomme og kjelleretasjen må holdes under tilsyn. Eier opplyser om at det ikke har vært vårvann/fukt i kjeller under hennes eie av boligen. Redrenering på øvrige vegger kan ikke utelukkes.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Må holdes under tilsyn og tiltaksbehov vurderes.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundamentert med grunnmur av betong og sparestein, støpt gulv av betong i kjeller. Grunnmur mot østlig retning/gavlvegg er utvendig pusset og løs/forvitret betong er fjernet og punktreparasjon er foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss/betong som følge av forvitring på mur der tiltak bør foretas.
- Inspeksjon av grunnmur i sin helhet var ikke mulig å inspisere pga nedfylte masser rundt mur, men ved dreneringsarbeid vil mur avdekkes og kontroll av mur anbefales

der tiltak vurderes.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg, for en tilstrekkelig tilstandsvurdering av mur må murer avdekkes ved evt. dreneringsarbeid og må hensyntas. Redrenering kan ikke utelukkes for å unngå jordtrykk mot grunnmur, murkonstruksjon er jmf referansenivå med betong og sparestein uten/begrenset armering, men levetid begrenses ved jordtrykk/påkjenning og fuktvirkning over tid, noe som må hensyntas og tidspunkt for tiltaksbehov vurderes fortløpende.

Terrengforhold, TG2

Tomt er opparbeidet hage med gressplen, div.beplanting og bærbusker ellers naturtomt i skrående terreng ca 520 m.o.h. Inngjerdet med tråd/nasjonalgjerde, malt stakittgjerde på oversiden, port i smijern og stolper av teglstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen er jmf vegvesen dels beliggende under gulvstøysone mot Skrautvålsvegen. Eiendommens nedre del og østlig del mot elva Ygna er jmf NVE beliggende under aktsomhetssonekart for flomfare, jord-/flomskred.

Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Boligen selges umøblert og uten hvitevarer, innbo og løsøre.

Følgende fastmontert medfølger ikke:

- Tre panelovner på soverommene.
- Taklampe kjøkken.
- Taklampe soverommet i kjeller.
- Taklampe som henger i trappen til 2. etg.

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, parabolantenn, 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.

TV/Internett/Bredbånd

Parabol.

Eidsiva Bredbånd og Net 2you trådløst nettverk

Parkering

Adkomst med avkjørsel fra Skrautvålsvegen og parkering ved vei ovenfor bolig.
(parkering langs vei er ikke på eiendommen)

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

23512020

Diverse

Ihht til kommunens grunnkart står uthuset i tomtegrensen.

Vedr. Brannforebygging:

Øystre Slidre kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 03.01.2024. Sist feiing: 19.04.2023.

Avvik og anmerkninger:

Anmerkning Ildsted - Plassering: Kjeller. Type: Vedovn. Produsent: Eldre/Utgåtte

Produsenter. Modell: Jøtul Eldre Ildsted

Beskrivelse: Ildsted i kjeller mangler låsing på dør. anbefaler å fjerne ildstedet hvis det ikke brukes.

Andre forhold - Bruksenhet

Beskrivelse: Håndslukker mangler kontroll/service. REGLER FOR KONTROLL OG SERVICE. Brannslukkeren skal til kontroll hos fagpersoner hvert 5.år. Skumslukkeren skal til service minimum hvert 5. år. Sulverslukkeren skal til service minimum hvert 10. år. Når er det tid for kontroll? Hvert femte år gjelder fra produksjonsår. Produksjonsmåned og år på apparatet er merket på beholderen. Har apparatet vært på kontroll skal det være en etikett med dato og måned for kontroll, hvem som har gjort det og signatur. KONTROLL: Sjekker at trykket er intakt og at utløsermekanismen fungerer. Gjøres av autoriserte fagpersoner. SERVICE: Det fysiske arbeidet på en slukker. Apparatet tas fra hverandre og alle deler sjekkes grundig. Gjøres av autoriserte fagpersoner.

Andre forhold - Bruksenhet

Beskrivelse: Røykvarslere skal monteres på høyeste punkt i taket og minst en halv meter fra vegg. Ha minst en røykvarslere i hver etasje. I boliger med flere etasjer bør du plassere røykvarslere i nærheten av trappene, slik at lyden fra alarmen bærer lettere gjennom etasjene. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) anbefaler at man bytter til nye røykvarslere hvert 8–10 år. De er nemlig ikke laget for å vare evig, og enkelte nye og moderne røykvarslere slutter automatisk å fungere når de er 10 år gamle.

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.

Peisovn i stue og kjøkken. Vedovn i kjellerrom.

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i vindfang og på begge bad.

Info strømforbruk

Griug opplyser:

Anlegget er sist godkjent: 09.07.2009

Forbruk 2023: 2.691kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 1 990 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2024:

Vann: Årlig abonnement kr. 3.320,-. Forbruk pr. m3 kr. 29,- (Grunnlag 87 m3)

Avløp: Årlig abonnement kr. 3.028,-. Forbruk pr. m3 kr. 46,- (Grunnlag 87 m3)

Renovasjon pr. år: kr. 3.853,75.

Feie-/tilsynsgebyr pr år: kr. 658,60.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 2.803,-.

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.

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Brøyting.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 våre eierbanker Valdres Sparebank og Etnedal Sparebank.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 57 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:

3453/46/57:

10.10.1949 - Dokumentnr: 1494 - Bestemmelse om veg

19.11.1958 - Dokumentnr: 2032 - Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1960 - Dokumentnr: 2109 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt

21.12.1948 - Dokumentnr: 1954 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3453 Gnr:46 Bnr:41

01.01.2020 - Dokumentnr: 501042 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0544 Gnr:46 Bnr:57

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen.
Kommentar: Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.Jf.
PBL § 21-10

Det er ikke søkt bruksendring for rom i kjeller som nå er benyttet til soverom. Dette blir kjøpers ansvar, kostnad og risiko å eventuelt påse.

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."

Lovlighet ihht tilstandsrapport:

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Det er foretatt bruksendring av et rom i kjeller i senere år som tidligere var kjellerrom og nå soverom.

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

Det er foretatt påkostninger i 2021 der det er benyttet innleid hjelp og vennetjeneste/ egeninnsats.

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

Uthus

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger

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

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

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

Vei, vann og avløp

Adkomst med avkjørsel fra Skrautvålsvegen og parkering ved vei ovenfor bolig.
(parkering langs vei er ikke på eiendommen)

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger. (Tilstand privat stikkledning er ikke kjent, men må hensyntas alder)

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innunder

Kommuneplaner

Id: 201410

Navn: Arealdelen til kommuneplanen

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 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

Kommentar fra kommunen: "Sjå punkt 4.2.2 for gjelande føresegn".

4.2.2 Noverande LNF for spreidd bustadbygging, markert med eit område for kvar eigedom

Dette er eksisterande bustadeigedomar. Område som gjeld eigedomar med eigedomsgrenser med nøyaktigheit 1 m eller betre er polygon. Område som gjeld eigedomar med eigedomsgrenser med dårlegare nøyaktigheit er sirklar eller avgrensa av andre former med krumme liner.

Innan desse områda gjeld fylgjande storleiksgrenser av bygg, inkl areal til biloppstillingsplass:

- Område mindre enn 1 daa: 300 m2 BYA
- Område mellom 1 og 1,67 daa: 30% BYA
- Område større enn 1,67 daa: 500 m2 BYA

Maksimal mønehøgd, målt over gjennomsnittleg nivå av opphavleg terreng før evt. fylling, er 9 m. Tak skal vere saltak med takvinkel mellom 20 og 350.
Deling av bustadeigedomar som her omtala, er ikkje tillate.

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

Kopi av komplett kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser at deler av eiendommen ligger i:

- aktsomhetsområde for flom
- aktsomhetsområde for jord- og flomskred
- område svært viktig og viktig naturtype
- lavt støysone- Gul kategori G

Eiendommen ligger i moderat til lavt aktsomhetområde for radon

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

49 750 Dokumentavgift

260 Panteattest kjøper

545 Tinglysningsgebyr pantedokument

545 Tinglysningsgebyr skjøte

51 100 Omkostninger totalt

66 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

69 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 041 100 Totalpris. inkl. omkostninger
2 056 200 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
2 059 000 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 51 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,-

tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 20.900,-, visning per stk.
kr. 2.990,-, samt provisjon 2,80 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

Fredric Bachér
Eiendomsmegler
fredric.bacher@aktiv.no
Tlf: 478 14 975

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

Salgsoppgavedato

27.09.2024

























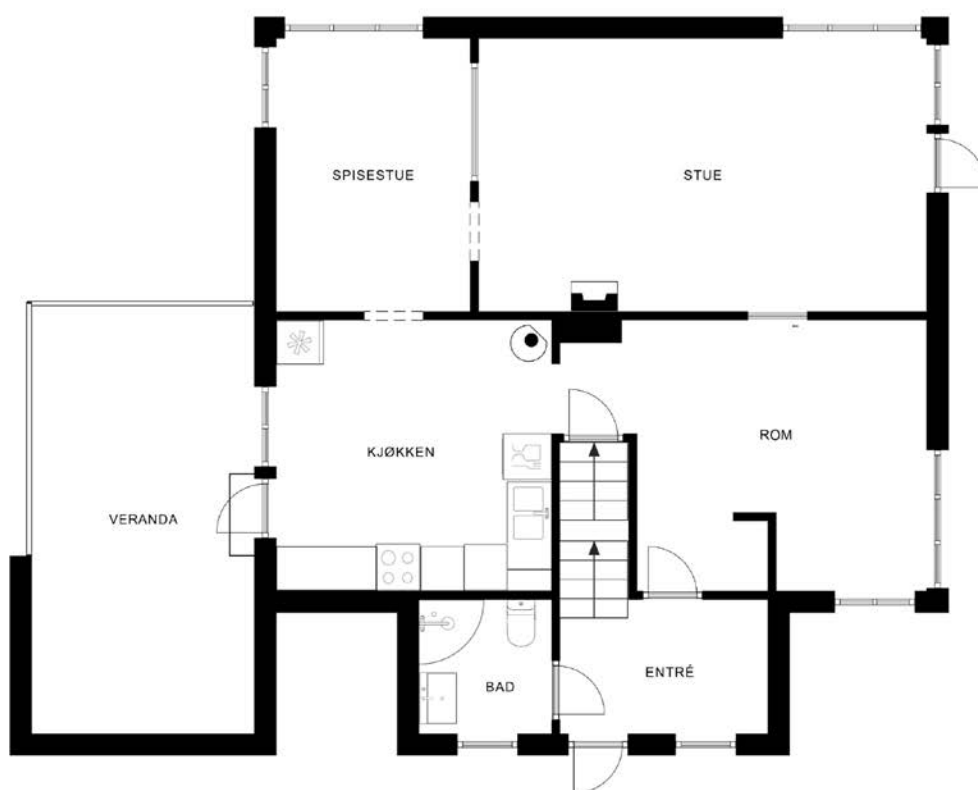








Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

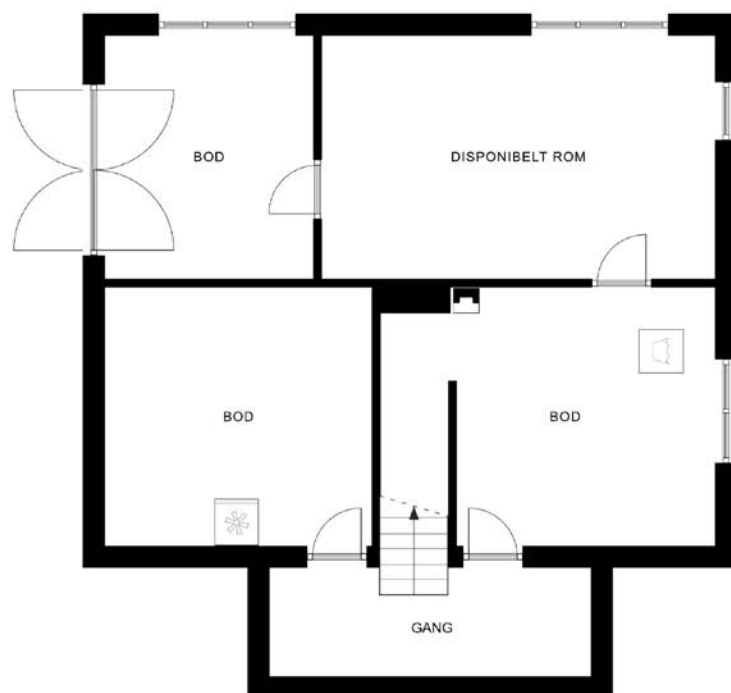


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Skrautvålsvegen 1010, 2943 ROGNE



ØYSTRE SLIDRE kommune



gnr. 46, bnr. 57

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 07.08.2025

Rapportdato: 07.08.2025

Oppdragsnr.: 11138-1476

Referansenummer: LB1803

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2024224



 **Hallingdal og Valdres**
Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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



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

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

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

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 murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

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



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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

Eiendommen er beliggende ved Rogne i Øystre Slidre kommune. Beliggende med gode solforhold, fin utsikt utover området/bygda og dalføret. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er omlag 10 km, kort avstand til barnehage og skole i Rogne. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet og gode fritidstilbud i kommunen med bla. idrettsanlegg.

Boligeiendommens bebyggelse er bestående av enebolig og uthus.

Boligen er oppført over to etasjer og kjeller, har en enkel standard på overflater og utstyr.

Bolig er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringsstidspunktet. Boligen er bygget i år 1947, dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, innelima, fuktsikring, diffusjonstetting etc

Det er foretatt påkostninger i 2021 av bla.:

- Bad 2.etasje
- Oppgradert elanlegg med skifte av sikringer
- Drenert ene gavlmur og lokal utbedring av mur, drenerør på nedløp ved oversiden
- Et vindu er skiftet
- Oppusset to soverom der det er etterisolert mot yttervegg og skiftet overflater på vegger og malte overflater ellers
- Pusset og malt trapp til 2.etasje
- Varmekabler og fliser på gulv vindfang
- Tak/pergola på terrasse
- Malt enkelte vegger
- Utekran

Itillegg er det foretatt andre tiltak i tidsperiode 2009-2014 med bla.:

- Bad.1.etasje
- Terrasse mot østlig retning
- Ytterdør, terrassedør og enkelte vindu

Boligen fremstår allikevel med renovering/oppussingsbehov der bygningsdeler som har oppnådd sin forventet levetid og betydelige påkostninger må påregnes.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse satt utifra alder/slitasje og for ytterligere opplysninger se rapport

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.
Foretatt tiltak med dreneringsarbeid langs ene gavlvegg/mur ved terrasse, samt foretatt etablering av drenerør på overside fra nedløp, ellers er det ikke foretatt drenering på overside.
Fundamentert med grunnmur av betong og sparestein, støpt gulv

av betong i kjeller. Grunnmur mot østlig retning/gavlvegg er utvendig pusset og løs/forvitret betong er fjernet og punktreparasjon er foretatt.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel.
Montert brannstige på yttervegg.

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekkingen er av skifertakstein, montert takrenner med nedløp av stål på overside, uten takrenne på nedside.

Doble koblede 1+1-lags vinduer i teramme. Bygningen har enkelte malte trevinduer med 2-lags isolerglass. (fra 2012 og et fra 2021)
Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang. (skiftet ytterdør i 2014)
Terrassedør med to dørblad med glassfelt, adkomst til stue. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til kjøkken. (2012)
Plassbygd kjellerport av tre med to dørblad.

Terrasse mot vestlig retning på 7 kvm. Oppført i betong, belagt med trefliser og montert rekkverk av tre.

Terrasse på 18 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Levegg mot overside og pergola med tak av plexiglass.

Utvendig trapp av betong til inngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver belagt med gulvbelegg og parkett. Tregulv i 2.etasje. Fliser i vindfang.
Vegger er kledd med malte plater, tapet, mdf og trepanel.
Himlinger er kledd med malte plater.

Kjeller med fire boder og et soverom.

Gulvet er av betong, soverom har parkett. Veggene har betong/mur, soverom har trepanel.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

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

Teglsteinspipe. Teglstein på pipe over tak.

Tilkoblet peisovn i stue og kjøkken. Vedovn i kjellerrom.

Boligen har malt tretrapp fra 1.etasje til 2.etasje.

Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje:

Bad fra 2009. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med malte plater.

Beskrivelse av eiendommen

Gulv av gulvbelegg med oppbrett. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til foran kabinett, fall på gulv og ansees tilstrekkelig da det er oppbrett langs vegger og mot terskel. Oppvarming med varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Bad har montert klosett, servant og dusjkabinett.
Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil og belysning.
Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er yttervegg og bak kjøkkeninnredning.

Bad 2.etasje:

Bad fra 2021. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon, utført med innleid hjelp og egeninnsats/vennetjeneste som er håndverker.
Vegger er kledd med malt trepanel, baderomsplater i dusjhjørne.
Himling er kledd med malt trepanel.
Gulv av gulvbelegg med oppbrett. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv og oppbrett mot vegger/terskel. Oppvarming med varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Bad har montert klosett, servant og dusj på vegg med glassdører.
Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil på overskap med tilhørende belysning.
Det er ingen ventilering annet enn åpning av vindu.

Hulltaking er foretatt fra soverom mot baderomsvegg ved dusj, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast. Foretatt tiltak med utskifting av vannrør med åpne fordelerstamme i kjeller. (tg 1) Vannrør av kobber i kjeller mot hovedvanninntak.
Det er avløpsrør av plast. Foretatt utskifting av avløpsrør innvendig (tg1), eldre overgang bunnledning og bemerket sluk av jern/soil.
Hovedvannledning av plast med stoppekran og vannmåler.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. (fra 2009)

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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser er plassert i trappegang. Skiftet avleser i 2016. Oppgradert anlegg med sikringer i 2021.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er opparbeidet hage med gressplen, div.beplanting og bærbusker ellers naturtomt i skrående terreng ca 520 m.o.h.

Inngjerdet med tråd/nasjonalgjerde, malt stakittgjerde på oversiden, port i smijern og stolper av teglstein.

Uthus med tidligere uthus av dels fjøs og utedo. Nå benyttet til bod/lagerplass.
Oppført i bindingsverk kledd med stående bordkledning og tømmermannspanel. Fundamentert med grunnmur av betong og sparestein på fjellgrunn. Utedo/gjødselskjeller med utvendig adkomst mot østlig retning. Saltakkonstruksjon med sperrer, teknet med skifer. Ytterdør av tre.
Innvendig tregulv, vinyl og betong. Overflater kledd med tekst materialet mm.
Terrasseplating mot vestlig retning på 11 kvm.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	204 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	177 m ²
Totalpris	2 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

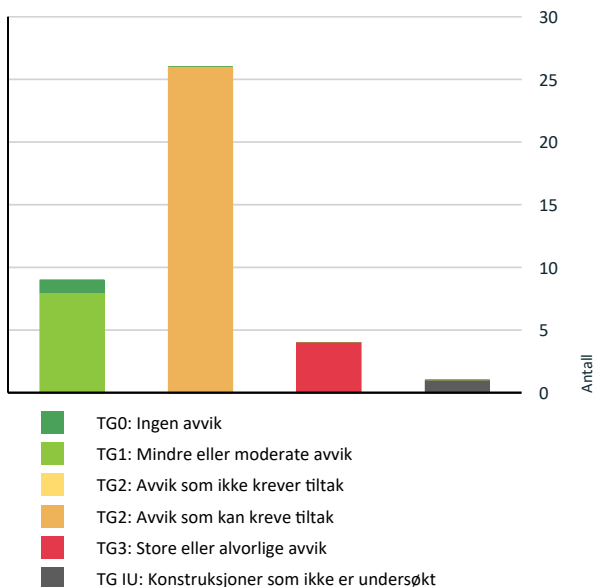
Det er foretatt bruksendring av et rom i kjeller i senere år som tidligere var kjellerrom og nå soverom.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

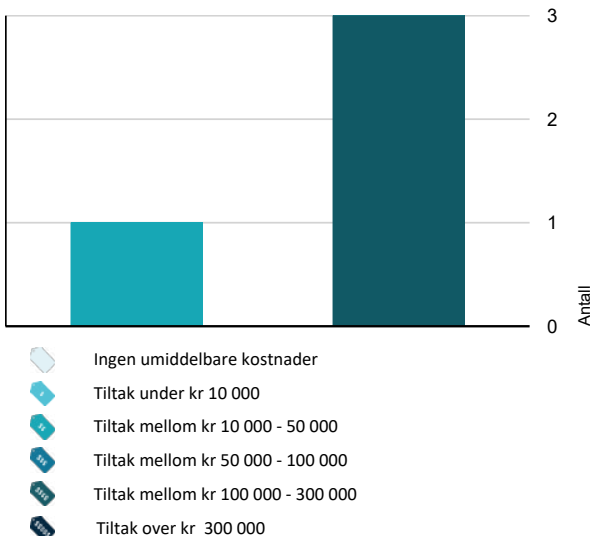
Sammendrag av boligens tilstand

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 46/57 i Øystre Slidre kommune.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Med enkelte unntak der tiltak av enkelte bygningsdeler er foretatt senere årene. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Bad 1.etasje
2011	Modernisering	Terrasse mot østlig retning
2012	Modernisering	Terrassedør og enkelte vindu
2014	Modernisering	Ytterdør
2021	Modernisering	Det er foretatt påkostninger i 2021 av bla.: - Bad 2.etasje - Oppgradert elanlegg med skifte av sikringer - Drenert ene gavlmur og lokal utbedring av mur, drenerør på nedløp ved oversiden - Et vindu er skiftet - Oppusset to soverom der det er etterisolert mot yttervegg og skiftet overflater på vegger og malte overflater ellers - Pusset og malt trapp fra 1.etasje til 2.etasje - Varmekabler og fliser på gulv vindfang - Tak/pergola på terrasse - Malt enkelte vegger - Utekran

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Taktekking er ikke inspisert da kun fra bakkenivå, ikke tilkomst på befaring og anbefales nærmere kontroll. Fra bakkenivå er det registrert rust på beslag/mønebeslag og utskifting er nærliggende, manglende enkelte steiner er registrert og gjennomgang av tekking i sin helhet bør foretas.

Bemerket at taktekking er fra byggeår og utskift anbefales kombinert med anbefalte tiltak bemerket under punkt takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg.

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av stål på overside, uten takrenne på nedside.

Foretatt tiltak med etablering av drenerør fra nedløp i 2021.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Takrenner med beslag er preget av elde og slitasje, må påregnes utskifting.

Må påregnes montering av takrenne/forkantbeslag på nedside.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel. Montert brannstige på yttervegg i begge gavlvegger.

Vurdering av avvik:

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

Konstruksjon med spennkledning og flisfylling, tiltak med etterisolering, vindtetting og etablering av lufting bør vurderes.

Omfattende avflassing og slitasje på ytterkledning, vindskier og gesims. Må påregnes vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

(avvik i kostnadsestimat kan forekomme kombinert med valgt løsning/tiltak)

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vedlikeholdsbehov



Slitasje/avflassing

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjon har begrenset inspeksjon og kun sett fra ene kneloft. Begrenset isolasjon og luftesjikt på takkonstruksjon kan føre til kondensering på takkonstruksjonen og videre skade på bygning. Registrert stedvis fuktskjolder langs sperre. Det er bla. uisolert dør til knebod og/ellers kan luftlekkasjer forekomme. Anbefales tiltak og bør holdes under tilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

! TG 3 Vinduer

Doble koblede 1+1-lags vinduer i treramme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er fra byggeår, preget av elde og slitasje. Enkelte vinduer er knust. Må påregnes utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vinduer er slitt og har oppnådd forventet levetid



Sprekk i glass



! TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har enkelte malte trevinduer med 2-lags isolerglass. (fra 2012 og et fra 2021)

! TG 2 Dører

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang. (skiftet ytterdør i 2014)

Terrassedør med to dørblad med glassfelt, adkomst til stue.

Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til kjøkken. (2012)

Plassbygd kjellerport av tre med to dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Terrassedør i stue er slitt og må påregnes utskifting, riper på terrassedør til kjøkken.

Slitasje på kjellerdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot vestlig retning på 7 kvm. Oppført i betong, belagt med trefliser og montert rekkverk av tre.

Terrasse på 18 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Levegg mot overside og pergola med tak av plexiglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Omfattende råte i rekkverkskonstruksjon i terrasse mot vestlig retning, trinn av tre til terreng er løst med avskalling av betongtrinn og skader i fundament med sprekker og utglidinger.

Pergola bør ettersees vinterstid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råte i rekkverkskonstruksjon på terrasse mot vestlig retning



Fundament til terrasse mot vest har knekt med utsig

TO 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp av betong til inngang.

INNENDIG

TO 2 Overflater

Gulver belagt med gulvbelegg og parkett. Tregulv i 2. etasje. Fliser i vindfang.

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

Himlinger er kledd med malte plater.

Soverom er oppusset med malte overflater og skiftet kledning på vegger og tilleggsisolert mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er foretatt maling/oppussing av enkelte rom/overflater ellers er det slitasje på overflater eller forventet levetid er oppmot oppbrukt og utskifting av enkelte rom bør vurderes selv om bygningsdel fungerer og må påregnes oppussing/renovering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Gjenstående arbeid og slittasje



Slitasje på gulvoverflate



Avvik på overflate

Tilstandsrapport



Skjolder ved pipestamme, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag og bør holdes under tilsyn der tiltak vurderes

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 10 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 15 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

Bemerket knirk og svikt i enkelte gulv. Trolig etasjeskille fra byggeår og antatt flisfylling.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe. Teglstein på pipe over tak.

Tilkoblet peisovn i stue og kjøkken. Vedovn i kjellerrom.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Foretatt tilsyn 03.01.2024.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det foreligger tilsynsrapport fra 2024, det ble registrert avvik der deler er lukket men ikke registrert til feier.

Plate på gulv under ovn i stue er for kort ihenhold til krav mot brennbart materiale og brannmur på vegg mot ovn i kjøkken mot døråpning. Bemerket riss/sprekkdannelse på pipe og sprekker på sokkel under ovn i kjeller.

Tidligere parafinbruk, frakoblet og anbefales fjerning av dagtank mm. Fra bakkenivå er pipe over tak preget av slitasje og anbefales kontroll, anbefales heldekkende pipebeslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Må foretas tiltak for å lukke avvik. (kostnadsestimat kan avvike)



Plate på gulv under/foran ovn i stue er for kort ihenhold til krav



For kort avstand mellom ovn og brennbart materiale på kjøkken

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller med fire boder og et soverom.

Gulvet er av betong, soverom har parkett. Veggene har betong/mur, soverom har trepanel.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er foretatt overflatesøk med fuktmåler i kjellergulv og grunnmurer mot terreng, det er fuktutslag.

Åpne/uinnrede murkonstruksjoner anbefales og slik at det kan tørke naturlig da det ikke er foretatt fuktsikring fra grunn eller mot terreng, noe grunnfukt kan forekomme. Eier opplyser om at det ikke har vært fukt i kjeller eller inntregning ved vår/snøsmelting eller ved mye nedbør i hennes eie.

Sprekker i mur og dels utgliding er bemerket fra kjeller, jmf eier ble grunnmur kontrollert ved dreneringsarbeid på gavlvegg mot østlig retning, lokale tiltak ble foretatt av bla. forvitring og ansett da som ikke ellers tiltaksbehov. Generelt må konstruksjoner fra tidsperiode holdes under tilsyn og her må tiltaksbehov vurderes fortløpende.

Bemerket spor etter mus/skadedyr, anbefales tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner)

Konsekvens/tiltak

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



Sprekk i mur



Sprekker/utgliding av mur mot østlig retning, jmf eier foretatt lokale tiltak utvendig



Ved overflatesøk med fuktmåler mot gulv på grunn var det utslag



Ved overflatesøk med fuktmåler mot yttermur var det utslag

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra 1.etasje til 2.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp er fra byggeår, er pusset og overflatebehandlet i senere år. Anbefales sklisikring i trinn.

Kjellertrapp er slitt med behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

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

Må foretas tiltak for å lukke avvik.



Slitasje på kjellertrapp

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen finerdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppussing/utskifting er nærliggende pga alder og slitasje.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2009. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Våtrommet er ikke bygget med tettesjikt i våtsoner på veggene, men ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov da det er montert dusjkabinett og fuktbelastningen ansees som lav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer forutsatt at bruken av rommet ikke endres.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv av gulvbelegg med oppbrett. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til foran kabinett, fall på gulv og ansees tilstrekkelig da det er oppbrett langs vegger og mot terskel. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert klosett, servant og dusjkabinett.

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

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er yttervegg og bak kjøkkeninnredning.

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2021. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon, utført med innleid hjelp og egeninnsats/vennetjeneste som er håndverker.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med malt trepanel, baderomsplater i dusjhjørne. Himling er kledd med malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Våtrommet har manglede tettesjikt i våtsoner på veggene inntil/mot våtsoner i dusj, benyttet baderomsplater i dusjhjørne men avstand til trepanel/ikke fuktbestandige materialer er for kort jmf forskrift. Det er montert glassvegger og fuktbelastningen ansees som lav, men må holdes under tilsyn ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer forutsatt at bruken av rommet ikke endres, må holdes under tilsyn ved bruk.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv av gulvbelegg med oppbrett. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv og oppbrett mot vegger/terskel. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert klosett, servant og dusj på vegg med glassdører. Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil på overskap med tilhørende belysning.

2.ETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering annet enn åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom mot baderomsvegg ved dusj, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking foretatt, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredning er av eldre dato, preget av elde og slitasje der utskifting er nærliggende.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.



Ved fuktmåletaking av bunn kjøkkenskap var det ikke fuktutslag

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Funksjonstestet ved bruk av papirark, alder på ventilator må hensyntas uavhengig av tilstandsgrad satt etter funksjonalitet på befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast. Foretatt tiltak med utskifting av vannrør med åpne fordelerstamme i kjeller. (tg 1)
Vannrør av kobber i kjeller mot hovedvanninntak.

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

Vurdering av avvik:

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

Avvik bemerket på vannrør i kjeller, må hensyntas.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Foretatt utskifting av avløpsrør innvendig (tg1), eldre overgang bunnledning og bemerket sluk av jern/soil.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Bemerket overgang eldre plastrør mot bunnledning, ukjent type avløpsrør på bunnledning men bemerket sluk av jern/soil og trolig dels som bunnledning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

! TG 2 Ventilasjon

Ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast med stoppekran og vannmåler.
Utekran på yttermur. (ikke frostfri)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. (fra 2009)

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Andre installasjoner

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

! TG 2 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 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.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser er plassert i trappegang. Skiftet avleser i 2016. Oppgradert anlegg med sikringer i 2021.

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.
2021 Deler av 2.etg og sikringsskap oppdatert i 2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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

Tilstandsrapport

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?
Nei
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?
Ja Ikke kursfortegnelse som stemmer med kurser i skap og kontroll anbefales.

Generell kommentar

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann. Det er foretatt oppgraderinger med bla. skifte av innmat i sikringskap, men eldre anlegg ellers unntatt enkelte oppgraderinger. (medtatt kostnad for kontroll, evt. tiltak kommer tillegg)



Sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarsler?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Foretatt tiltak med dreneringsarbeid langs ene gavlvegg/mur ved terrasse, samt foretatt etablering av drenerør på overside fra nedløp, ellers er det ikke foretatt drenering på overside.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Må hensyntas at det ikke er foretatt drenering på enkelte vegger mot terreng, ukjent tilstand på mur her.

Må påregnes at noe fuktpåkjenning kan forekomme og kjelleretasjen må holdes under tilsyn. Eier opplyser om at det ikke har vært vårvann/fukt i kjeller under hennes eie av boligen. Redrenering på øvrige vegger kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må holdes under tilsyn og tiltaksbehov vurderes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Grunnmur mot østlig retning/gavlvegg er utvendig pusset og løs/forvitret betong er fjernet og punktrepasjon er foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er registrert løs puss/betong som følge av forvitring på mur der tiltak bør foretas.

Inspeksjon av grunnmur i sin helhet var ikke mulig å inspisere pga nedfylte masser rundt mur, men ved dreneringsarbeid vil mur avdekkes og kontroll av mur anbefales der tiltak vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg, for en tilstrekkelig tilstandsvurdering av mur må murer avdekkes ved evt. dreneringsarbeid og må hensyntas. Redrenering kan ikke utelukkes for å unngå jordtrykk mot grunnmur, murkonstruksjon er jmf referansenivå med betong og sparestein uten/begrenset armering, men levetid begrenses ved jordtrykk/påkjenning og fuktvirkning over tid, noe som må hensyntas og tidspunkt for tiltaksbehov vurderes fortløpende.



Avflassing på mur, ikke registrert drenering mot mur



Sprekker i mur, anbefales ettersyn og tiltaksbehov vurderes



Forvitring av mur/puss med sprekk

TG 2 Terrenghforhold

Tomt er opparbeidet hage med gressplen, div.beplanting og bærbusker ellers naturtomt i skrående terreng ca 520 m.o.h. Inngjerdet med tråd/nasjonalgjerde, malt stakittgjerde på oversiden, port i smijern og stolper av teglstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Eiendommen er jmf vegvesen dels beliggende under gulvstøysone mot Skrautvålsvegen.

Eiendommens nedre del og østlig del mot elva Ygna er jmf NVE beliggende under aktsomhetssonekart for flomfare, jord-/flomskred.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1949

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Uthus med tidligere uthus og dels fjøs og utedo. Nå benyttet til bod/lagerplass.

Oppført i bindingsverk kledd med stående bordkledning og tømmermannspanel. Fundamentert med grunnmur av betong og sparestein på fjellgrunn. Utedo/gjødselskjeller med utvendig adkomst mot østlig retning. Saltakkonstruksjon med sperrer, teknet med skifer. Ytterdør av tre.

Innvendig tregulv, vinyl og betong. Overflater kledd med ulike materialer.

Terrasseplating mot vestlig retning på 11 kvm.

Vedlikehold, mangler:

Bygningen er preget av elde. Registrert råte i vindskie. Må hensyntas alder på tekking. Sprekk i mur

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

177 m²/177 m²

Enebolig: 5 Bod, 3 Soverom, Vindfang, 2 Bad, Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken, Trapperom, Kott

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 27 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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 2 100 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi Konklusjon markedsverdi 2 000 000
--	---

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bergavegen 59 ,2943 ROGNE 105 m² 1967 3 sov	14-11-2022	1 900 000	2 300 000		2 300 000	21 905
2 Øvrebygdvegen 437 ,2943 ROGNE 133 m² 1977 4 sov	17-10-2023	2 000 000	2 500 000		2 500 000	18 797
3 Øvrebygdvegen 431 ,2943 ROGNE 74 m² 1930 2 sov	25-08-2021	1 200 000	1 360 000		1 360 000	18 378
4 Køllestadvegen 77 ,2943 ROGNE 131 m² 1963 3 sov	14-09-2023	1 600 000	2 200 000		2 200 000	16 794
5 Skrautvålsvegen 1010 ,2943 ROGNE 117 m² 1947 2 sov	27-10-2020	1 500 000	1 880 000		1 880 000	16 068
6 Støligoto 4 ,2943 ROGNE 81 m² 1963 3 sov	06-08-2020	1 100 000	1 100 000		1 100 000	13 580
7 Bygdinvegen 1153 ,2943 ROGNE 166 m² 1990 3 sov	17-08-2020	1 900 000	1 950 000		1 950 000	11 747
8 Gamlevegen 37 ,2943 ROGNE 231 m² 1945 3 sov	26-10-2022	2 090 000	2 000 000		2 000 000	8 658

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	12 000
Forsikring (stipulert)	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 500 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 540 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 150 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	550 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

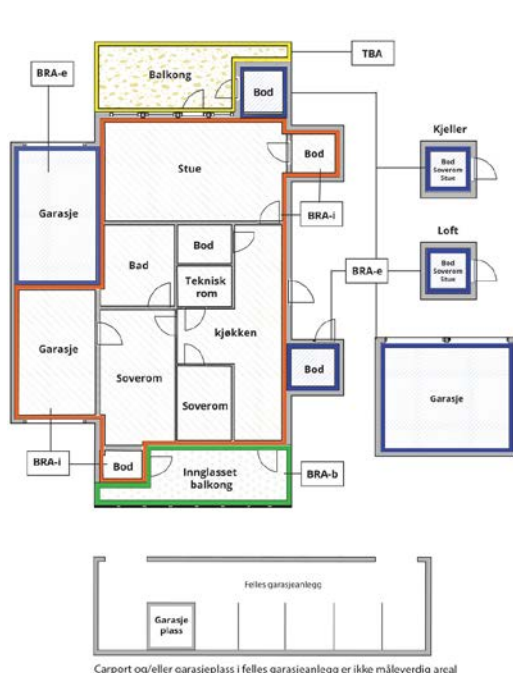
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	64			64			64
1.etasje	73			73	25		73
2.etasje	40			40		6	46
SUM	177				25	6	183
SUM BRA	177						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Soverom		
1.etasje	Vindfang, Bad, Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken		
2.etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Bad, Kott, Bod		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

TBA-åpent areal er medtatt for gulvareal på terrasser.

Bod og kott i knevegger i 2.etasje har ikke målbart areal, kott i knevegg og del av soverom med garaderobe har ikke målbart areal og gulvareal for dette er medtatt under alh-areal for lav himlingshøyde. Uisolert bod i knevegg med adkomst fra soverom har ikke målbart areal og heller ikke medtatt alh da rom skal da jmf krav ha målbart areal i rommet.

Soverom i kjeller er ikke kjent byggemeldt, tidligere garasjerom der bruksendring ikke er kjent omsøkt og tiltak bør foretas eller endres.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er foretatt bruksendring av et rom i kjeller i senere år som tidligere var kjellerrom og nå soverom.

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?

Kommentar: Det er foretatt påkostninger i 2021 der det er benyttet innleid hjelp og venntjeneste/egeninnsats.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		27		27	11
SUM		27			11
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, Bod 2, Bod 3, Utedo	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	130	47
Uthus	0	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2024	Stian Hagen	Takstingeniør
	Mette Elin Gjevre	Kunde
07.8.2025	Stian Hagen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	46	57		0	1079.7 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Skrautvålsvegen 1010

Hjemmelshaver

Gjevre Mette Elin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Rogne i Øystre Slidre kommune. Beliggende med gode solforhold, fin utsikt utover området/bygda og dalføret. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er omlag 10 km, kort avstand til barnehage og skole i Rogne. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet og gode fritidstilbud i kommunen med bla. idrettsanlegg.

Adkomstvei

Adkomst med avkjørsel fra Skrautvålsvegen og parkering ved vei ovenfor bolig. (parkering langs vei er ikke på eiendommen)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (tilstand privat stikkledning er ikke kjent, men må hensyntas alder)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (tilstand privat stikkledning er ikke kjent, men må hensyntas alder)

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig og dels LNF-område i kommuneplanen

Om tomten

Tomt er opparbeidet hage med gressplen, div.beplanting og bærbusker ellers naturtomt i skrående terreng ca 520 m.o.h. Flaggstang. (vedlikeholdsbehov)

Inngjerdet med tråd/nasjonalgjærde, malt stakittgjærde på oversiden, port i smjern og stolper av teglstein.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
Situasjonskart	04.06.2024	Kommunekart	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	04.06.2024	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	4	Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsprospekt fra 2020			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2024	
2	12.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/LB1803>

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.	
1201240114	
Selger 1 navn	
Mette Elin Gjevre	
Gateadresse	
Skrautvålsvegen 1010	
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	1947
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	23512020

Document reference: 1201240114

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	Bad 2. etg er renovert
Arbeid utført av	Aurdal rørlegger tjenester AS, Maler Ove Brenden, Elfag AS og Kollstad Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Varmekabler er lagt, nytt gulvet har støpt gulv og gulvbelegg lagt.
-------------	---

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

Beskrivelse	Terreng drenert langs grunnmur sør- og østside av huset, masser og rør.
-------------	---

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

Beskrivelse	Sprekker i mur på sørvegg fra før u.t ble eier av huset. Dette er delvis utbedret.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sikringsskap er etablert jf boligmappa 2020/21
Arbeid utført av	Elfag AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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, kun av faglært
Beskrivelse	Tak over veranda
Arbeid utført av	Kollstadbygg AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Etablert soverom i kjeller
-------------	----------------------------

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tilstandsrapport av Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as
-------------	--

Filer

[Tilstandsrapport, Skrautvålsvegen 1010.pdf](#)

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: 1201240114

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1201240114

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Elin Gjevre	d382bbfafae9fbc9258f1a03448a6859aa72	27.03.2025 14:05:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201240114

- 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	ELVHEIM	Beregnet areal	1079.7
Etablert dato	21.12.1948	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	46/57
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	21.05.2012	12/100		
Oppmålingsforr.	29.11.2012			46/41, 46/46, 46/57, 61/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	21.05.2012	12/100		
Oppmålingsforr.	29.11.2012			46/41, 46/57, 61/1
Skylddeling	21.12.1948			46/41, 46/57
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6769425.77	509106.51	0	Ja	1079.7	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
GJEVRE METTE ELIN	Hjemmelshaver (H)	Skrautvålsvegen 1010	Bosatt (B)
F230174*****	1/1	2943 2943 ROGNE	

Adresse

Vegadresse: Skrautvålsvegen 1010

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	158244853		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	158244861		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 158244853: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	201
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	201
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	90
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skrautvålsvegen 1010	H0101	46/57	201	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	52	0	52	0	0	0
H01	1	77	0	77	0	0	0
U01	0	72	0	72	0	0	0

2: Bygning 158244861: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	24
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	24
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	30
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	46/57	-	-	-	-	-

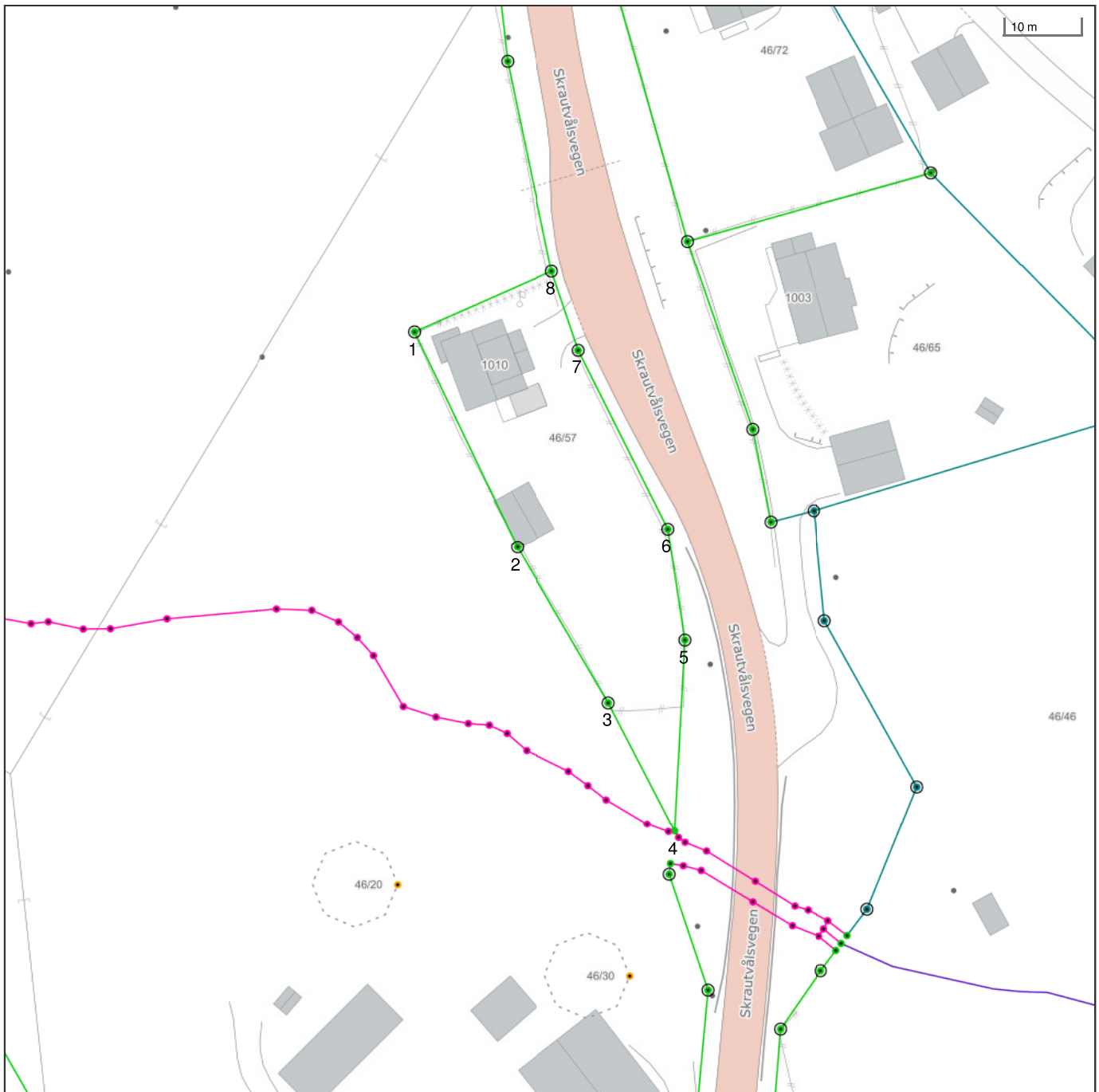
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	24	24	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 3453 - 46/57//



10 m



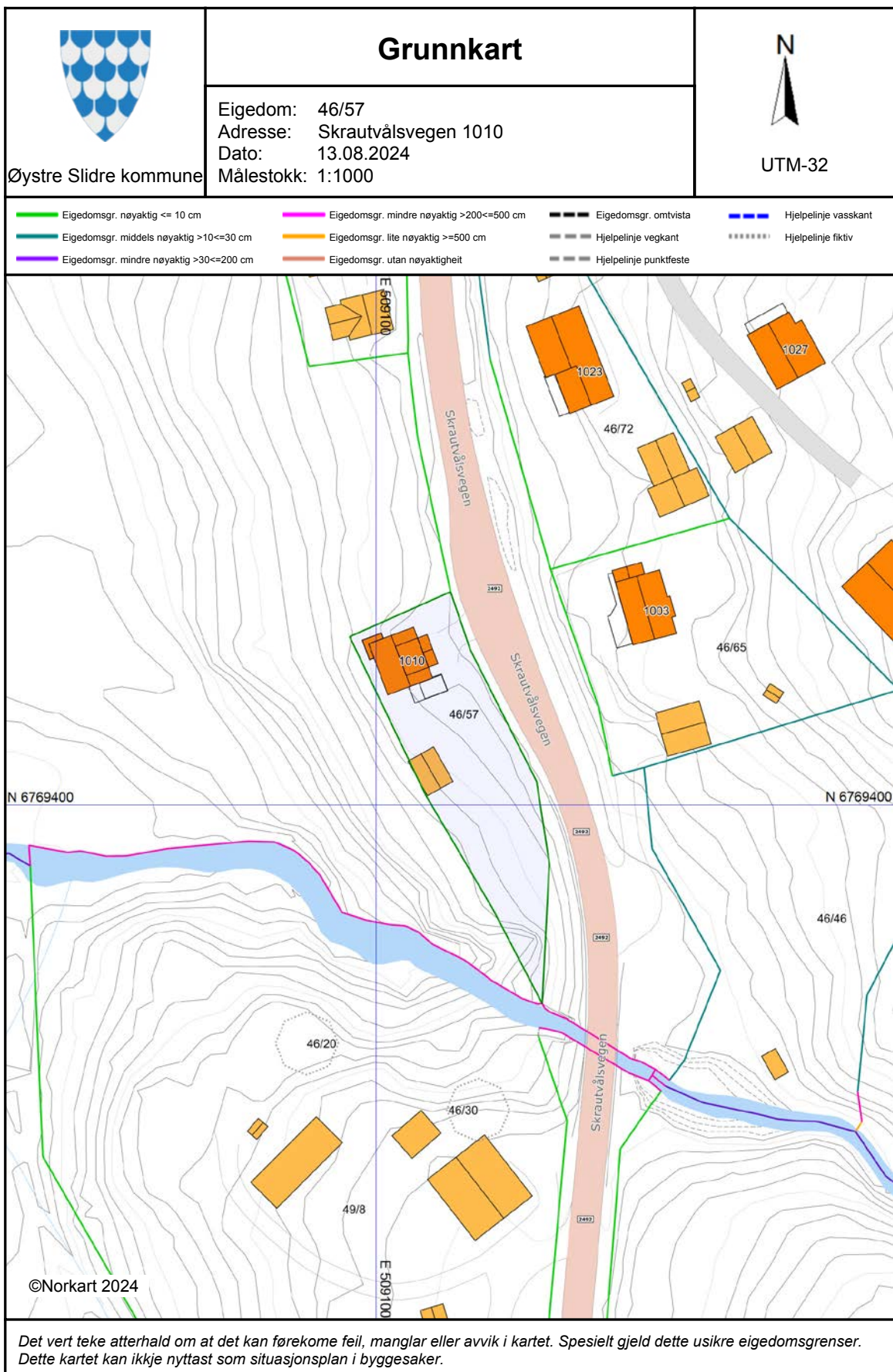
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- 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 punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 079,70 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6769425,77	Øst	509106,51

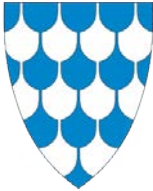
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6769430,30903359	509095,17700012	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,88	
2	6769401,815	509108,875	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,62	
3	6769381,247	509120,988	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,87	
4	6769364,317	509129,812	10 cm	Fjell (FJ)	Kamjern (67)	19,09	
5	6769389,57	509131,111	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,29	
6	6769404,28703359	509128,81400012	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,90	
7	6769427,928	509116,906	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,47	
8	6769438,40103359	509113,33800012	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,06	



Oversiktskart for eiendom 3453 - 46/57//



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		Utskriftsdato: 20.08.2024
	Bygdinvegen 1989 2940 Heggenes		
	Org.nr.: 961 382 068		
	Telefon: 61 35 25 00 E-post: post@oystre-slidre.kommune.no		

Meklaropplysningar

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	57	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Skrautvålsvegen 1010, 2943 ROGNE								

Ferdigattest / Mellombels bruksløyve

	Ja	Nei
Det føreligg ferdigattest:	☐	☒
Det føreligg mellombels bruksløyve:	☐	☒
Det føreligg søknad om byggeløyve (ikkje vedlagd):	☐	☒
Kommentarar:	Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.Jf. PBL § 21-10	

Generell informasjon:

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

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

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



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggnes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 13.08.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	57	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skrautvålsvegen 1010, 2943 ROGNE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
41011897	1814	25.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	87

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOVERING 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: 13.08.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	57	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld 186376357

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 158244853

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Skrautvålsvegen 1010, 2943
ROGNE

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	3	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjøkken	Vedovn	Temotech	TermaTech TT20 serien
Stue	Vedovn	Asgård	Asgård

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
03.01.2024	Tilsyn	19.04.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Ildsted - Plassering: Kjeller. Type: Vedovn. Produsent: Eldre/Utgåtte Produsenter. Modell: Jøtul Eldre Ildsted
Beskrivelse	ildsted i kjeller mangler låsing på dør. Anbefaler å fjerne ildstedet hvis det ikke brukes.

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Håndslukker mangler kontroll/service. REGLER FOR KONTROLL OG SERVICE. Brannslukkeren skal til kontroll hos fagpersoner hvert 5.år. Skumslukkeren skal til service minimum hvert 5. år. Pulverslukkeren skal til service minimum hvert 10. år. Når er det tid for kontroll? Hvert femte år gjelder fra produksjonsår. Produksjonsmåned og år på apparatet er merket på beholderen. Har apparatet vært på kontroll skal det være en etikett med dato og måned for kontroll, hvem som har gjort det og signatur. KONTROLL: Sjekker at trykket er intakt og at utløsermekanismen fungerer. Gjøres av autoriserte fagpersoner. SERVICE: Det fysiske arbeidet på en slukker. Apparatet tas fra hverandre og alle deler sjekkes grundig. Gjøres av autoriserte fagpersoner.

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Røykvarsler skal monteres på høyeste punkt i taket og minst en halv meter fra veggen. Ha minst en røykvarsler i hver etasje. I boliger med flere etasjer bør du plassere røykvarsler i nærheten av trappene, slik at lyden fra alarmen bærer lettere gjennom etasjene. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) anbefaler at man bytter til nye røykvarsler hvert 8–10 år. De er nemlig ikke laget for å vare evig, og enkelte nye og moderne røykvarsler slutter automatisk å fungere når de er 10 år gamle.

Informasjon for bruksenhetId 186376357

BruksenhetId	186376438	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	158244861	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 186376438.			

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: 13.08.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	57	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skrautvålsvegen 1010, 2943 ROGNE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	6 603,00 kr
Eiendomsskatt	2 102,09 kr
Feiing	596,00 kr
Renovasjon	3 670,00 kr
Vann	5 037,00 kr
Sum	18 008,09 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/feiing bustad og næring	1 Stk	658,60 kr	1/1	0 %	658,60 kr	493,95 kr
Forbruk vatn	87 m3	29,00 kr	1/1	0 %	2 784,00 kr	2 523,00 kr
Forbruk avløp	87 m3	46,00 kr	1/1	0 %	4 785,00 kr	4 002,00 kr
Abonnement vatn	1 Stk	3 320,00 kr	1/1	0 %	3 320,00 kr	2 490,00 kr
Abonnement avløp	1 Stk	3 028,00 kr	1/1	0 %	3 028,00 kr	2 271,00 kr
Renovasjon bustad	1 Stk	3 853,75 kr	1/1	0 %	3 853,75 kr	2 890,31 kr
Akonto vatn	87 m3	32,00 kr	1/1	0 %	2 784,00 kr	2 088,00 kr
Akonto avløp	87 m3	55,00 kr	1/1	0 %	4 785,00 kr	3 588,75 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbetalt akonto vatn	-90 m3	29,00 kr	1/1	0 %	-2 610,00 kr	-2 610,00 kr
Innbetalt akonto avløp	-90 m3	46,00 kr	1/1	0 %	-4 140,00 kr	-4 140,00 kr
Eigedomsskatt	700700 Prom	4,00 kr	1/1	0 %	2 803,00 kr	2 101,90 kr
				Sum	22 051,35 kr	15 698,91 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggnes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 13.08.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	57	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skrautvålsvegen 1010, 2943 ROGNE								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201410		
Navn	Arealdelen til kommuneplanen		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	26.01.2017		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/158/Foresegner.pdf		
Delarealer	Delareal	216 m ²	
	KPHensynsonenavn	Flaum	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	978 m ²	
	KPHensynsonenavn	I-410-VA	
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur	
	Delareal	214 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende	
	Områdenavn	Bygd	

Delareal 866 m²

Arealbruk Spredt boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202102
Navn	Arealdelen til kommuneplanen
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Synnøve Maria Hovde / Aktiv

Fra: Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>
Sendt: onsdag 14. august 2024 14:57
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv
Emne: Melding vedr. ordre #7985413

Ny melding om din Infoland®-ordre #7985413 Ordre referanse: 1201240114

2024-08-14T14:56:35.312 Sjå punkt 4.2.2 for gjelande føresegn

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: 3453/46/57/0/0 Id: 186376357 Label: Skrautvålsvegen 1010, 2943 ROGNE H0101 Type: ENEBOLIG
Bygningstype: 111 ENEBOLIG Etasjer: 3 Bruksareal_bygning: 201.0 Adresse: Skrautvålsvegen 1010, 2943 ROGNE
Etasjekode: H0101 Bruksareal: 201.0 Oppvarming0: B BIOBRENSSEL Oppvarming1: E ELEKTRISITET Andelseier0:
Mette Elin Gjevre Plassering: Ikke relevant Etasjeplassering: Ikke relevant Gjennomgående: Ikke relevant
Bygningsnummer: 158244853



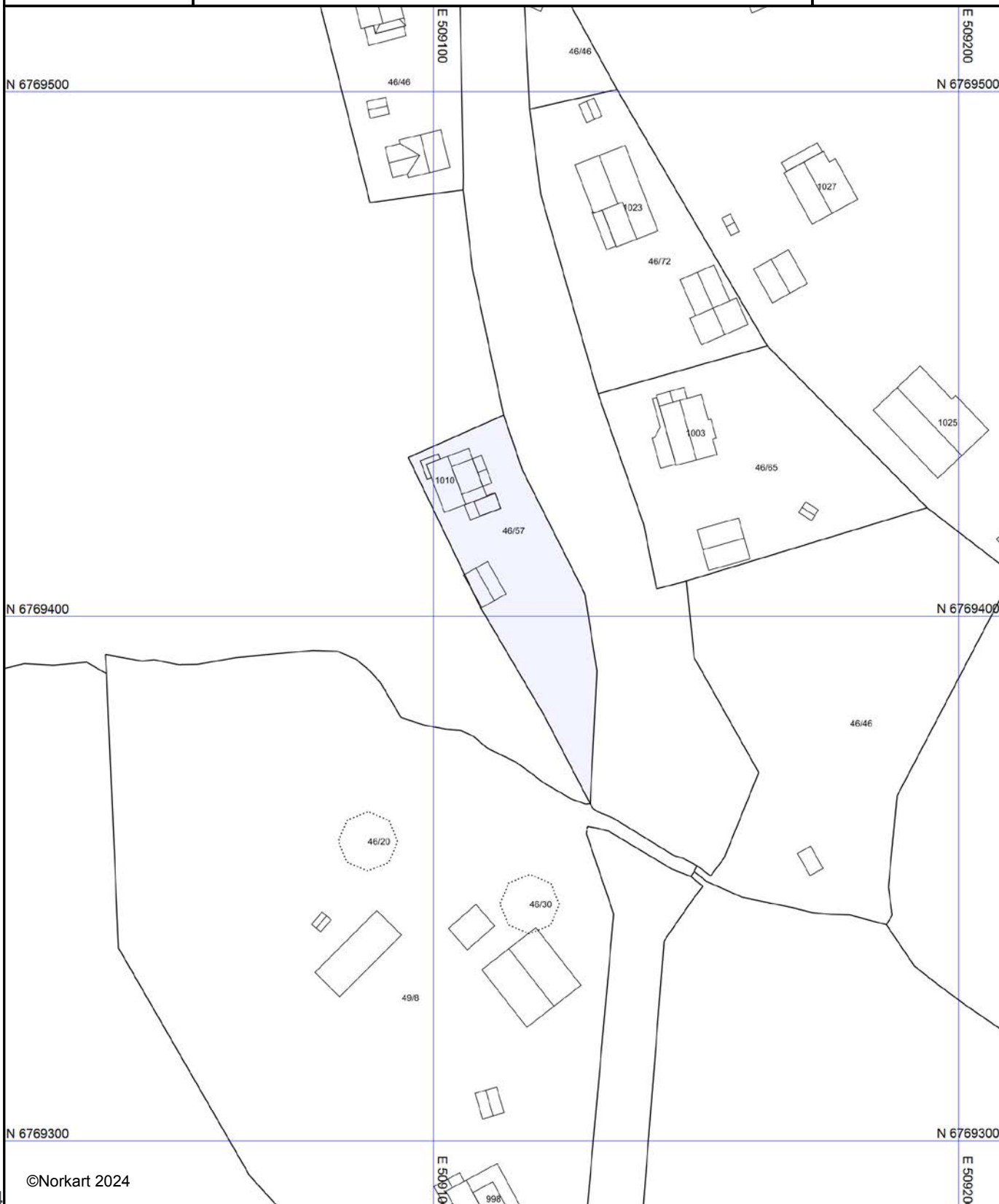
Øystre Slidre kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 46/57
Adresse: Skrautvålsvegen 1010
Dato: 13.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32





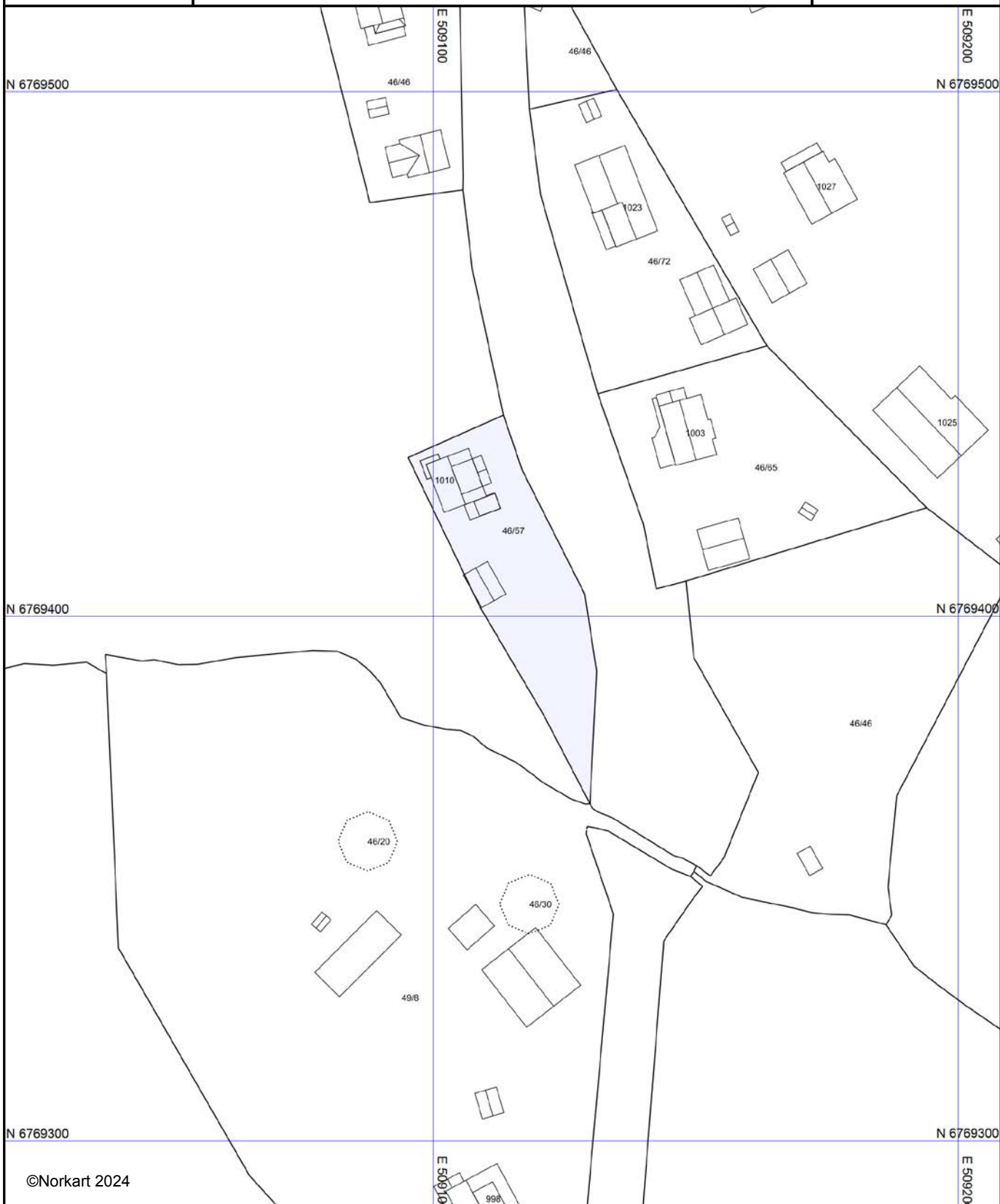
Øystre Slidre kommune

Reguleringsplanforslag

Eigedom: 46/57
Adresse: Skrautvålsvegen 1010
Dato: 13.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32





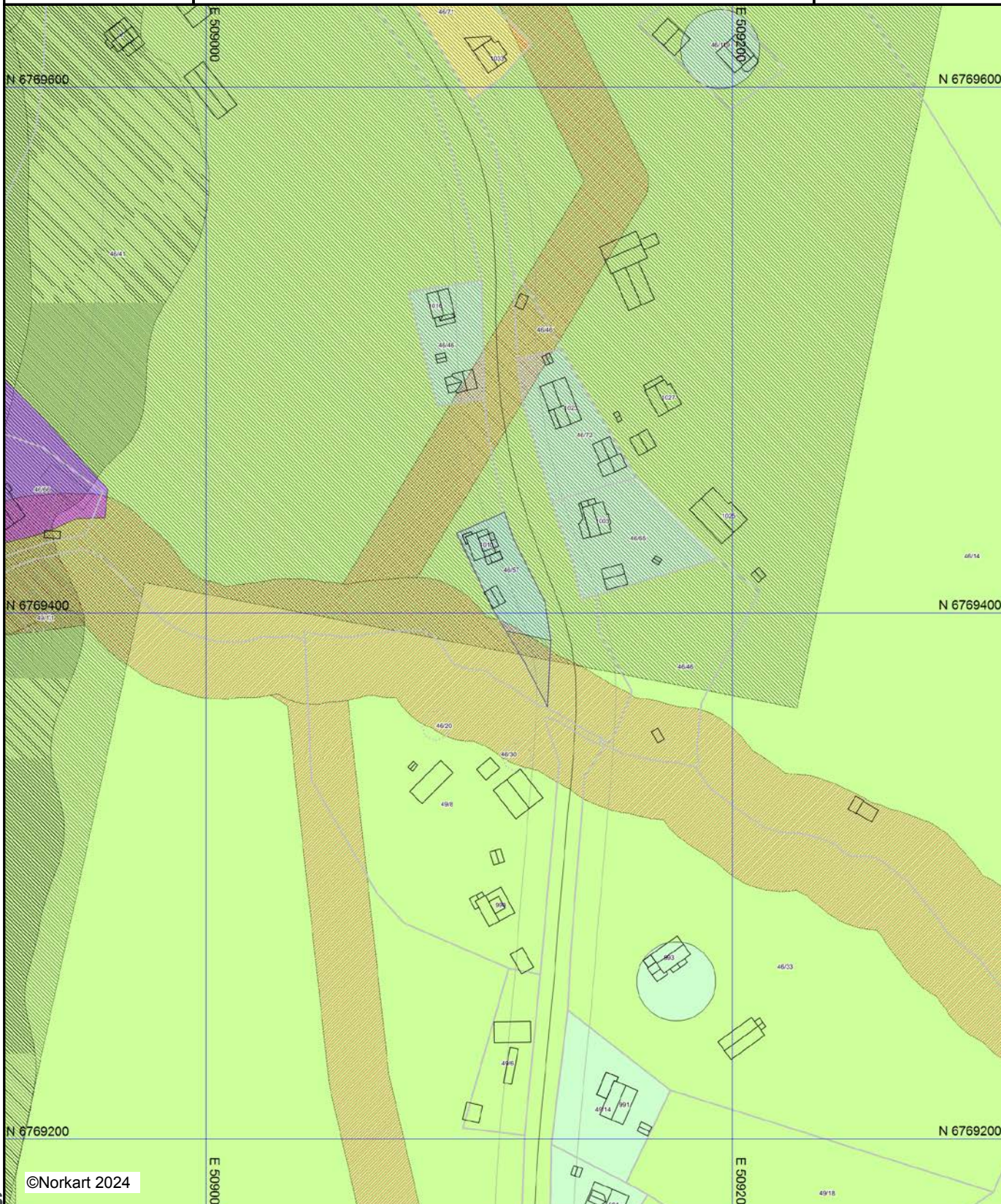
Kommuneplankart

Eigedom: 46/57
Adresse: Skrautvålsvegen 1010
Dato: 13.08.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32

Øystre Slidre kommune



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

 Boligbebyggelse - næværende

 Næringsbebyggelse - næværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål sa.

 LNFR-areal - næværende

 LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - næværende

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

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Faresone grense

 Støysonegrense

 Infrastrukturgrense

 Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealmål

 Hovedveg - næværende

 Kommune(del)plan - påskrift

Eiendom	3453 46/57		
Utskriftsdato	13.08.2024	Antall datasett	94

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

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

10 Berørte datasett

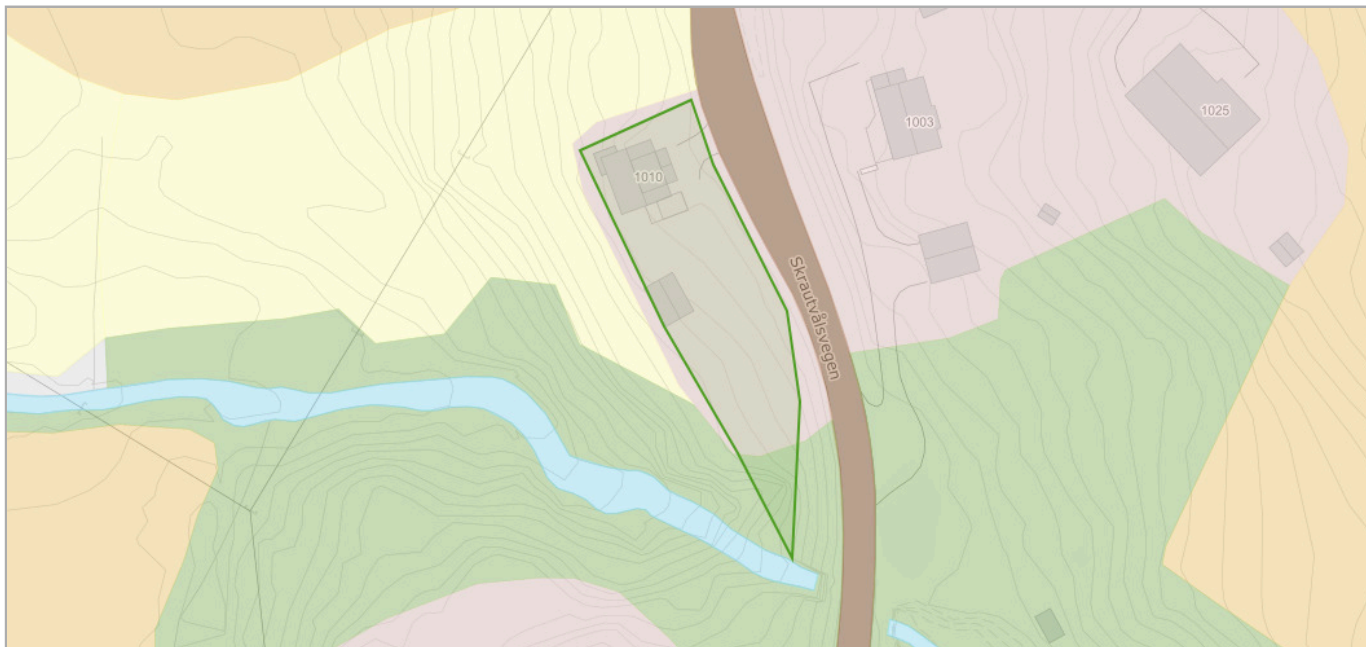
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- 📍 Naturtyper - DN-håndbok 13
- 📍 Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- 📍 Støykartlegging veg etter T-1442
- 📍 Flom - aktsomhetsområder
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Radon
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke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

84 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	13.08.2024
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Bebyggelse
Fulldyrka jord
Innmarksbeite
Skog
Åpen fastmark
Ferskvann
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Middels	Barskog

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	12.08.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første

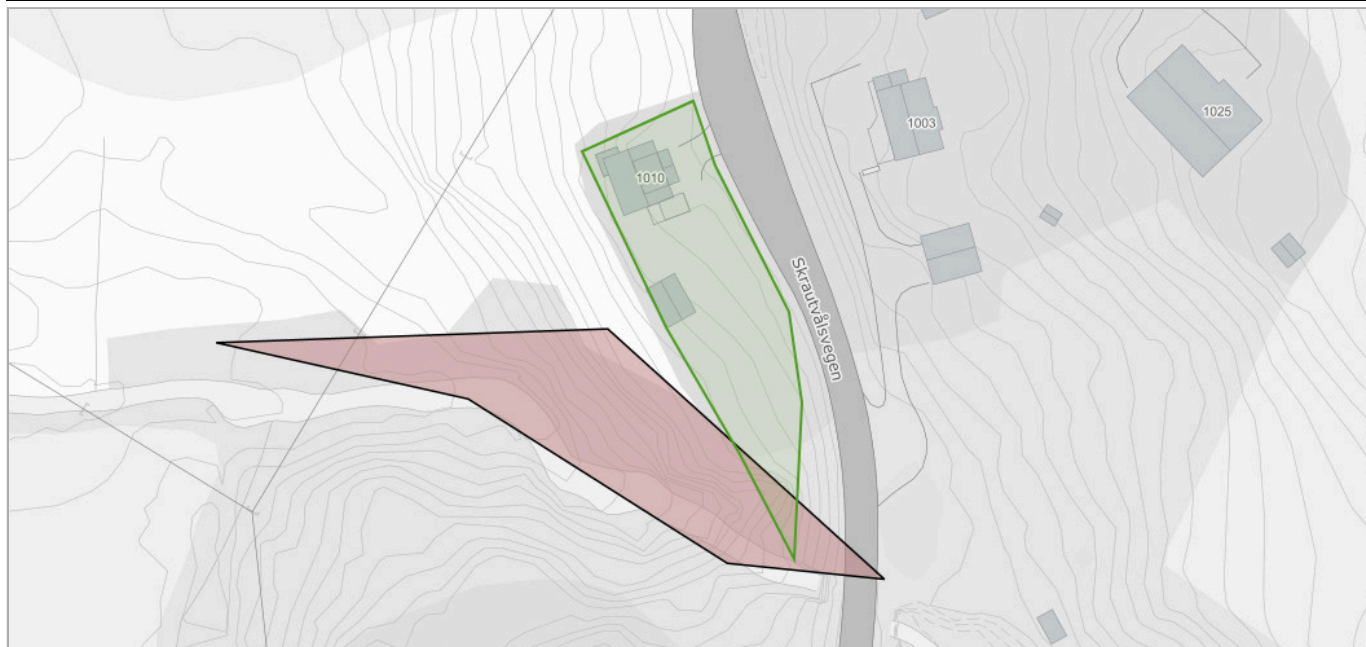
vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
 Flom aktsomhetsområde

Jord- og flomskred, aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

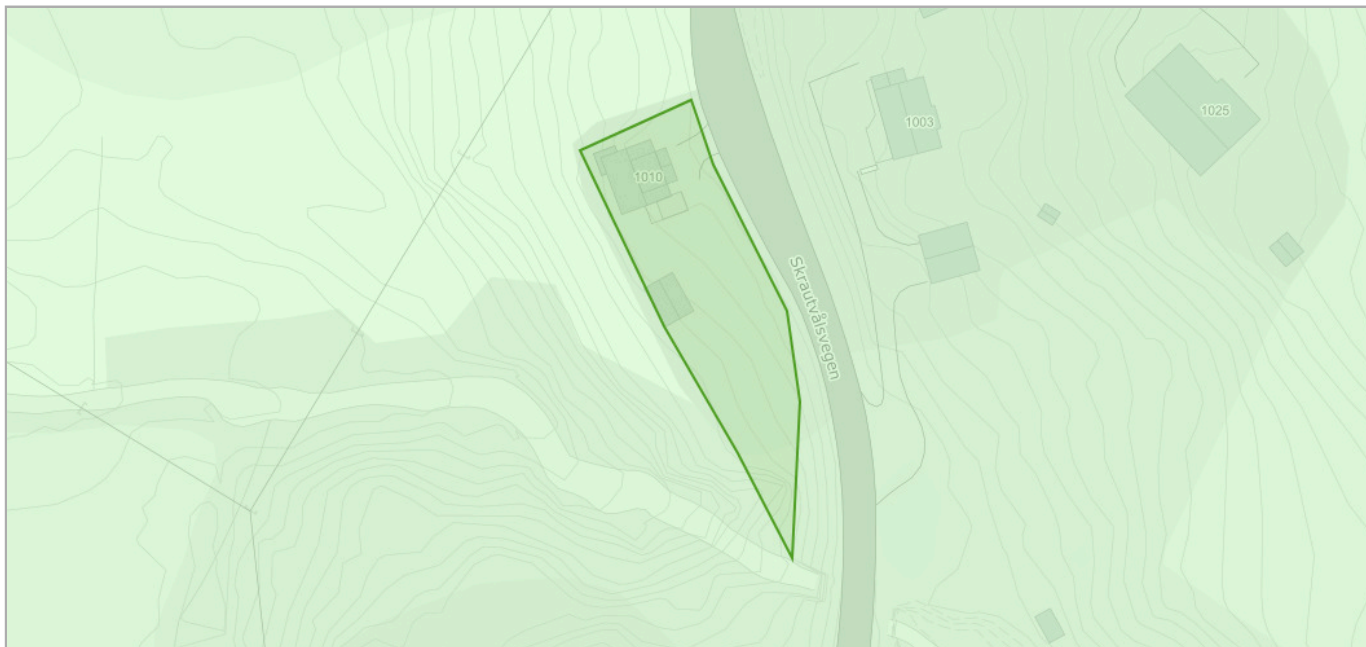
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltsskredfareomraade
Jord og flomskred aktsomhetsområder

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være 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.

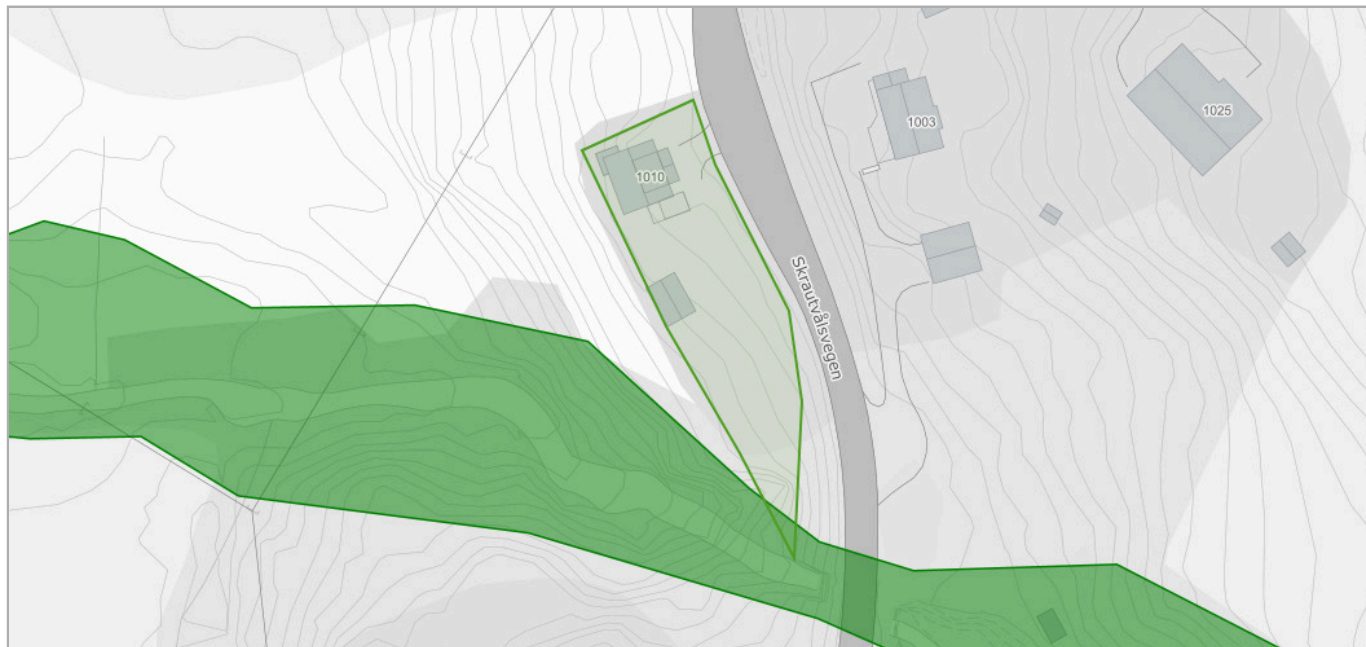
Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tynn morene

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	12.08.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Naturtyper - DN håndbok 13
 Område - Svært viktig og viktig

Objekter

Navn	Faktaark
Brenna	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00027334)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	12.08.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

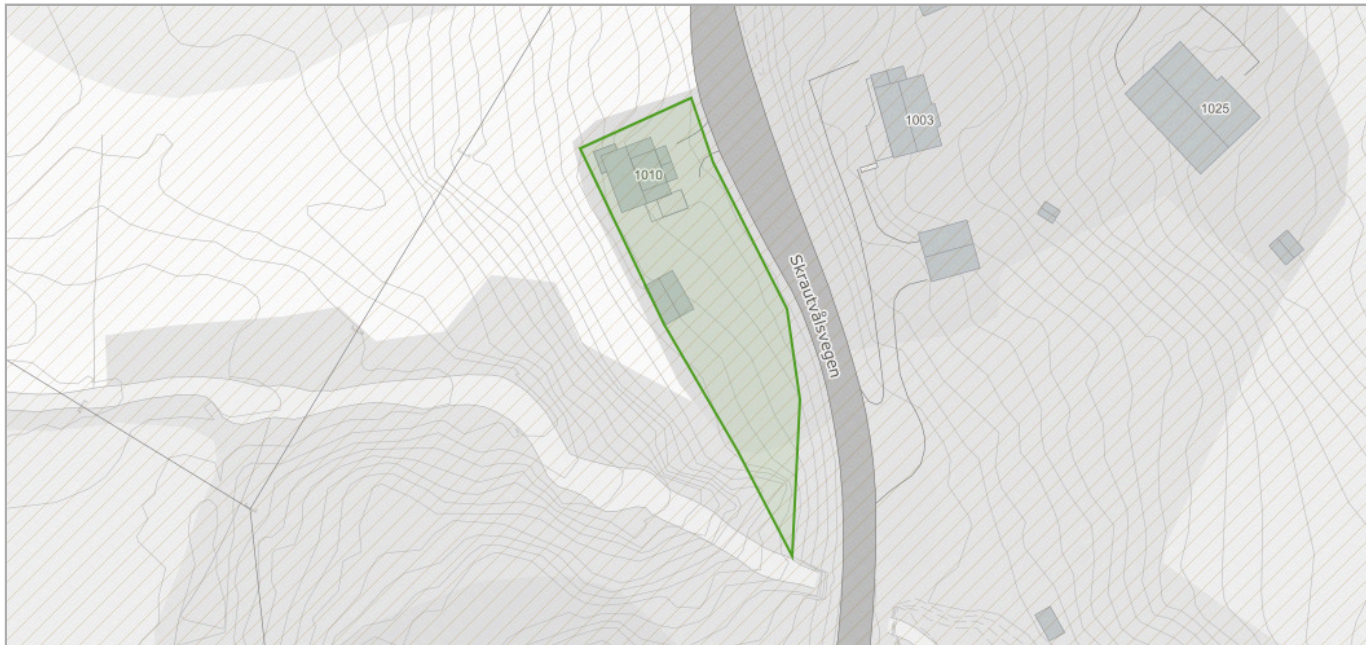
Innland - dallandskap
 Innland - dallandskap

Objekter

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

Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	12.08.2024
-------	-------------------	---------	------------

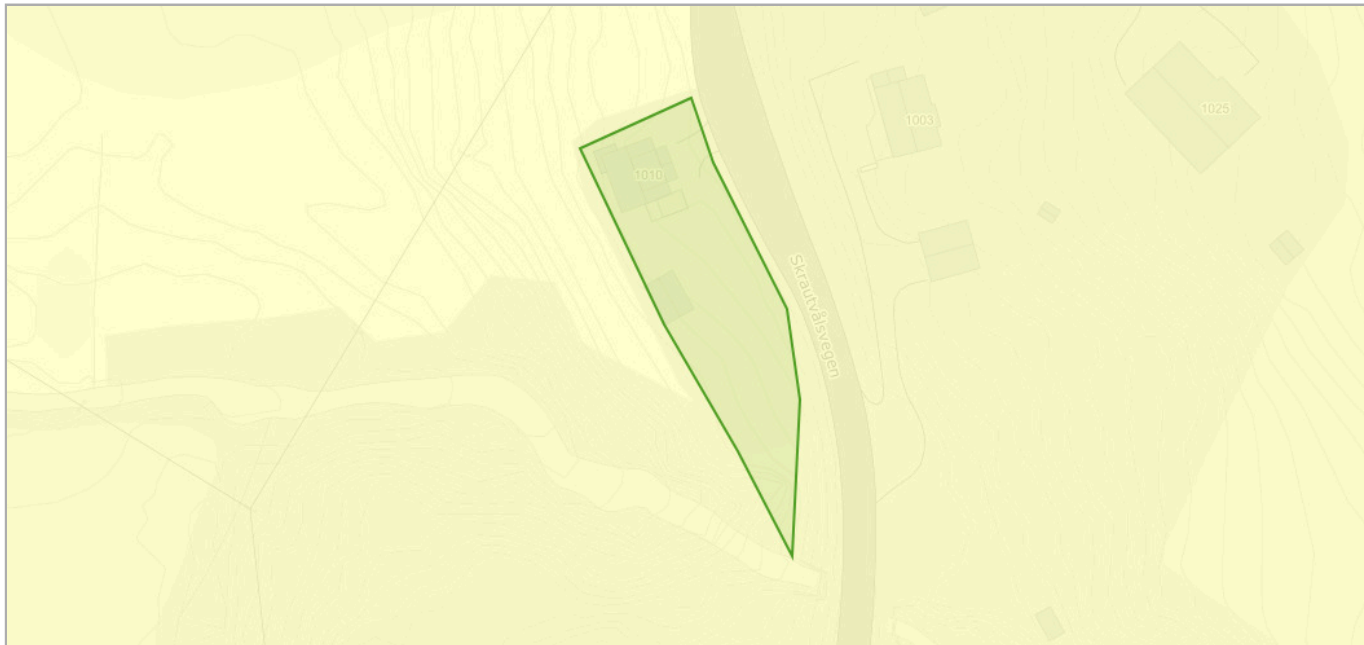


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Kollberget-Melbybråten	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2022

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

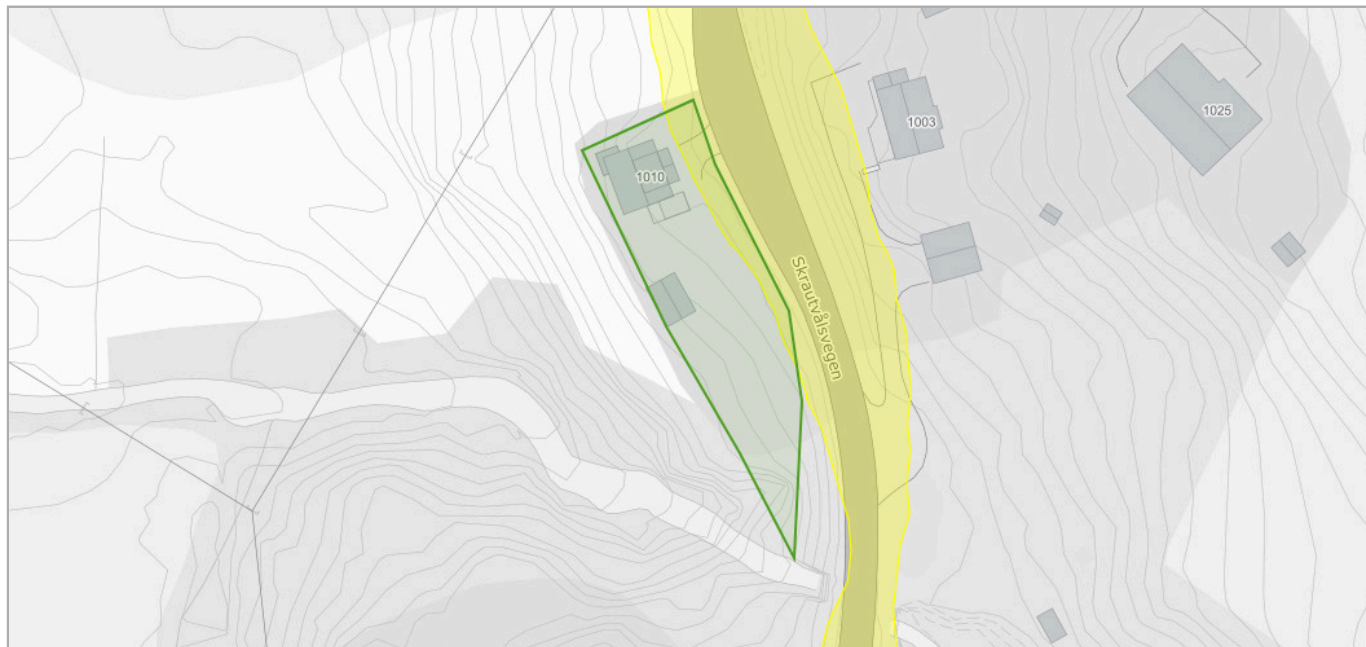
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	12.08.2024
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

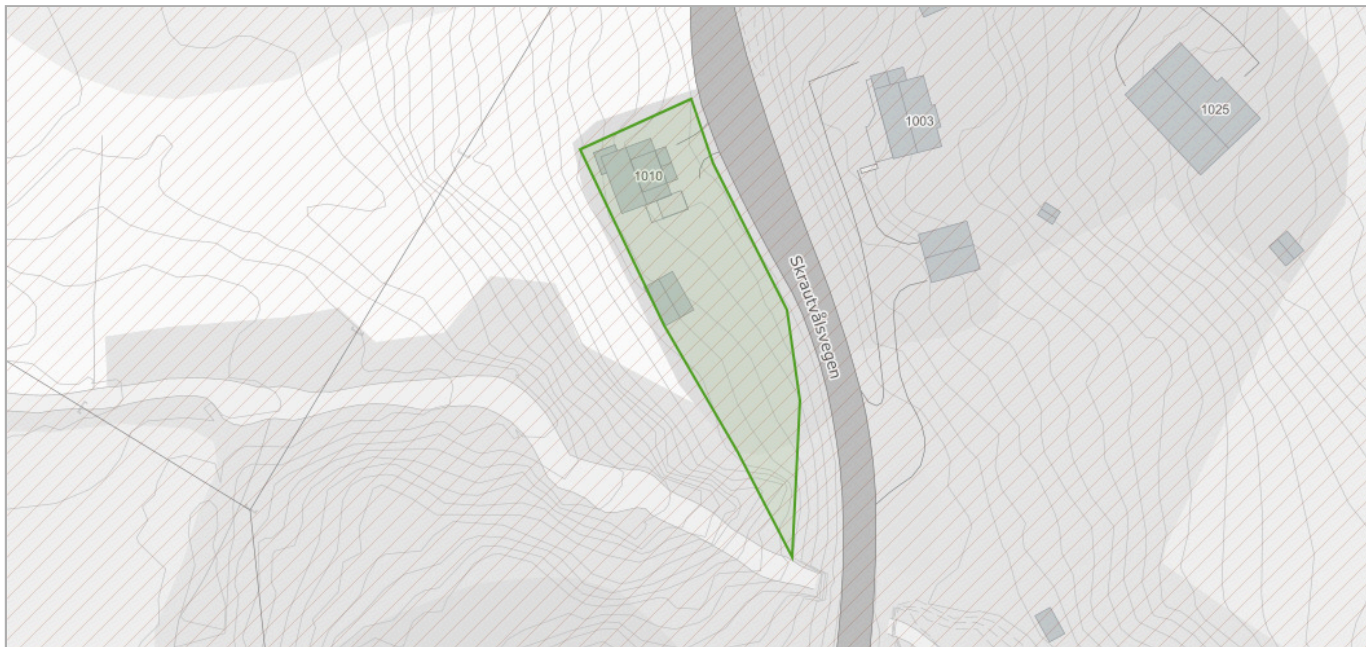
 Lavt støynivå

Objekter

Kategori
G

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.08.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Delfelt
 Delfelt

Delfelt vannkraft

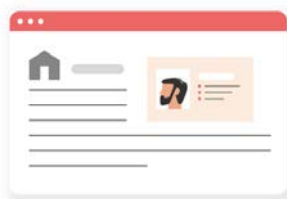
Delfeltnavn	Kraftverknavn
NESELVI	Kvitvella



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: CKZ6229
Matrikkel: 3453-46/57/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Mette Elin Gjevre



Adresse:
Skrautvålsvegen
1010, 2943 ROGNE

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 4 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Varme ©Nexans (VARMEKABEL VINDFANG MED TRAPP)	EL-FAG AS	Elektriker	2022-01-04
Varme ©Nexans (Vk BAD 2 ERG)	EL-FAG AS	Elektriker	2022-01-04
NELFO EL-FAG SAMSVARSÆRKLÆRING (MONT RENOVERING BOLIG)	EL-FAG AS	Elektriker	2022-01-04
NELFO Sluttkontroll R1	EL-FAG AS	Elektriker	2022-01-04

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.



Sv: Forespørsel om el-anlegg - 1201240114 Skrautvålsvegen 1010



John Nilssen <john.nilssen@griug.no>

Til Synnøve Maria Hovde / Aktiv

Hvis det er problemer med hvordan denne meldingen vises, kan du klikke her for å vise den i en nettleser.

Hei,

Siste kontroll 09.07.2009 avsluttet uten avvik.

Forbruk 23: 2691

Mvh

John Henry Nilssen

Tilsynsingeniør/måleransvarlig

+47 97951047



Følg oss på SoMe:



Viktig informasjon:

Grunnet myndighetspålagte forskriftsendringer skifter nettselskapet Valdres Energi Nett AS

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

Sendt: tirsdag 20. august 2024 09.29

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

Emne: Forespørsel om el-anlegg - 1201240114 Skrautvålsvegen 1010

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 46, Bruksnummer 57 i 3453 ØYSTRE SLIDRE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

06.11.2024 kl. 00.11

Oppdatert per

06.11.2024 kl. 00.10

Adresse(r) :

Gateadresse: Skrautvålsvegen 1010

Gatenr: 1110

Kommune: ØYSTRE SLIDRE

Postkrets: 2943 ROGNE

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/3316069-1/200 11.11.2020 11:22 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 880 000

Omsetningstype: Fritt salg

GJEVRE METTE ELIN

FØDT: 23.01.1974

ELEKTRONISK INNSENDT

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:

1949/1494-1/21 10.10.1949

BESTEMMELSE OM VEG

1958/2032-1/21 19.11.1958

BESTEMMELSE OM VANNRETT

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/2109-1/21 17.11.1960

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Vegvesenets betingelser vedtatt

2024/2198497-1/200 05.11.2024 15:24 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 000 000

Panthaver: VALDRES SPAREBANK

ORG.NR: 937 888 759

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1948/1954-1/21 21.12.1948

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3453 GNR: 46
BNR: 41

2020/501042-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 0544 GNR: 46 BNR: 57

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Private avkjørsler fra riksvegene og bygdeveger

Dagbok nr. 1494 1495 16
Valdres sorenskriveri 10

ERKLÆRING

Undertegnede Knut Kulnåsen eier av eiendommen
Blukheim gnr. 76 bnr. 52 i Systre Slidre bygdevegen
herred, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra ~~bygdevegen~~
Skrautvålvegen, del 103 + 90
nr. 103 + 90 vedtar for meg selv og senere riere av eiendommen
nedennnevnte vilkår, som er fastsatt ved rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene
av 16. mars 1935:

1. Avkjørselen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørselsvegen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger over vann eller sole inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørselen over den offentlige vgs grøft, må det under avkjørselen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebra på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørselsveger og de til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørselen.
4. Mulig ulempe for avkjørselen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. For såvidt det ved avkjørselsveger eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegtilsynsmannen rett til å la avkjørselen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning.
6. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørselen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby.
7. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
8. Arbeidet må ikke settes i gang for tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Kulnåsen

den 5-80 1949

Knut Kulnåsen

Overingeniøren
for
Vegvesenet i Oppland fylke. Fagernes den 3. oktober 1949.

Herr Knut Kulbråten,

Kollstad.

Etter deres søknad av 20. august 1949 gir en herved tillatelse
til å legge avkjørsel fra bygdevegen Skrautvålvegen

ved km 103 + 90 i Øystre Slidre herred.

Tillatelsen er gitt på omstøende generelle og følgende spesielle vilkår:

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.

Før arbeidet settes i gang, må omstøende erklæringskjema — utfyllt, datert og
undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

lensmannen i Øystre Slidre

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst og tinglysingsgeenpart sendt veg-
kontoret.

Knut Kulbråten

Sendes herr vegtilsynsmannen i Øystre Slidre
for videre ekspedisjon til søkeren.

De bør påse at de stilte vilkår blir nøye fulgt.

Knut Kulbråten

Dagbok nr. 2032/58 19/11

Valdres sakskrivereambete

Kp.

Stpr. h. 5. -

OVERENSKOMST

Underskrevne Berit Ulstølen og Knut Kulbråten har i dag inngått følgende overenskomst:

Berit Ulstølen samtykker i at Knut Kulbråten får grave seg brønn på Olaf Strandheims eiendom gnr.46, bnr.14, selv om det antas at det går vannåre fra denne brønn og ned til hennes brønn på Solvold, gnr. 46, bnr.46. Videre gir hun Kulbråten rett til å legge vannledning over eiendommen i ca. 50 meters lengde. I erstatning betaler Kulbråten kr.50,- femti kroner.

Hvis vannledningen skulle medføre ulempe på gnr.46, bnr.46, ved lekkasje o.l., er Knut Kulbråten eller eventuelle nye eiere av Elvheim, gnr. 46, bnr.57 ansvarlig. Reparasjoner skal i tilfelle utføres så hensynsfullt som mulig. Ved alminnelig tilsyn med brønnen skal man benytte den gamle vegen og unngå ferdsel over Solvold.

Skulle det vise seg at Berit Ulstølen ikke finner tilstrekkelig vann i sin brønn når hun har gravet ned ca. 2½ meter og Kulbråten får vann mere enn til eget, nødvendig bruk i sin, skal Berit Ulstølen ha rett til å legge en ledning opp i den. Hun må da ta vann bare til nødvendig bruk i sitt eget hus og ikke mere enn at Kulbråten har igjen til nødvendig bruk.

I tilfelle Berit Ulstølen vil benytte seg av sin rett til å ta vann hos Kulbråten, faller erstatningen på kr. 50,- bort. Og hvis hun mottar denne erstatning, faller retten til å ta vann bort.

Denne overenskomst blir å utferdige i 2 eksemplarer og tinglyse som heftelse på begge eiendommer, både Solvold gnr.46, bnr.46 og Elvheim, gnr. 46, bnr.57. Og Knut Kulbråten betaler omkostningene.

Kollstad, den 27.11. 1952.

Berit Ulstølen Knut Kulbråten

Til vitnerlighet:

1) 2)

Kroner 50,- femti kroner betalt.

Berit Ulstølen

Dagbok nr. 2109 1960. 17

Valdres sorenskriverembete

Skjema nr. 66
Statens Vegvesen**Vann- og kloakkledninger****samt stikkrenner ved offentlig veg.**

(jfr. rundskriv fra Vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

ERKLÆRING

Undertegnede Knut Kulbråten

søker herved om til-

latelse til å legge vannledning/stikkledning/stikkrenna¹ gjennom/løpelinje

Skrautvålvegen km. 1.185

ved (min) eiendom(men)¹⁾

Elvheim

gnr. 46

bnr. 57

i Øystre Slidre

herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperras forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens¹⁾ kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

- 8.) Dersom ledningen ikke kan føres gjennom vegen ved boring, skal den legges i varerør.

den

Knut Kulbråten

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.³⁾

Vollstad.

den

14-11-1960

Knut Kulbråten

hfr.

¹⁾ Stryk det som ikke passer.²⁾ Plass for ytterligere vilkår.³⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Oversendes herr vegsjefen i
under henvisning til omstående. Til dekning av tinglysningsgebyr og porto vedlegges
kr. , samt kr. , jfr. erklæringens pkt. (garantibeløp).

.....
den

.....
(Søkerens navn)

J-nr. Arkiv nr.

Oversendes herr sorenskriveren i
Tillatelse som ovenfor nevnt er gitt herfra, hvorfor erklæringen bes tinglyst. Til dekning
av tinglysningsgebyr og returporto vedlegges kr.

Vegsjefen i

.....
den

Oversendes herr vegtilsynsmann

herr vegoppsynsmann

søkeren, herr

under henvisning til ovenstående, idet arbeidet kan settes igang så snart vegoppsynsmannen
er varslet og har gitt veiledning om arbeidets utførelse.

d. s.



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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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: Skrautvålsvegen 1010
2943 ROGNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric Bacher

Oppdragsnummer:

Telefon: 478 14 975
E-post: fredric.bacher@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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