

SALGSOPPGAVE

Landbrukseiendom



Adresse: Bygdinvegen 1522, 2943 Rogne
Bestående av: Landbrukseiendom
Areal: ca. 141,7 da.
Prisantydning: kr. 5.300.000, -
Visninger: torsdag, 2.juli – etter påmelding
lørdag, 4.juli – etter påmelding

Generelt: Landbrukseiendommen Brønstad ligger i Rogne i Øystre Slidre kommune. Gårdstunet består av bolighus, stabbur, verkstedbygning og redskapshus. Tilhørende støl på Sørre Trøllåsen.

Eiendommens arealer består av 13,6 da fulldyrka jord, 4,9 da innmarksbeite, 18,5 da produktiv skog, 93,7 da annet markslag og 11 da. bebyggt område Det må påregnes kostnader til vedlikehold og utbedring av konstruksjoner.

Kort om eiendommen

Adresse

Bygdinvegen 1522, 2943 Rogne.
Bygdinvegen 1520, 2943 Rogne.
Øyangen 7, 2943 Rogne.
Sørre Trøllåsen 18, 2943 Rogne.

Registerbetegnelser

Gnr. 44, bnr. 45 og Gnr. 53, bnr. 1, fnr. 490, begge i Øystre Slidre kommune.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Rogne, sør for kommunesenteret Heggnes i Øystre Slidre kommune. Avstand til Heggnes med kommunale etater, bank, butikker, etc. er 5-6 km og til regionsenteret Fagernes 15 km. 2 km sør for eiendommen er det idrettsplass, samfunnshus, skole og barnehage. Hit er det adkomst med belyst sykkel- og gangsti. Til tunet er det adkomst med avkjørsel direkte fra Bygdinvegen (FV51).

Stølen på "Sørre Trøllåsen" ligger 18 km fra tunet og har adkomst med felleseid privat vei med sommervei helt fram til stølsvollen. Vinterstid er det parkering om lag 4 km fra stølen. Ved Øyangen, 7 km fra tunet (helårsvei), er det et båthus.

Innhold/bygninger

Våningshus

Byggeår: 1923, påbygget 1983.

Huset består av:

Underetasje: Gang, vaskerom, bad, badstue, soverom, 2 kjellerrom, kjølerom, garasje, bod, teknisk rom, 127 kvm.

1. etasje: Entré, hall, stue, kjøkken, bad, toalettrom, 3 soverom, kontor, garderobe, kott, 181 kvm.

Loft: Loftsbod.

Stabbur

Byggeår: 1990

Stabbur består av:

1. etasje: Gjesterom/lagerrom, 6 kvm.

Verkstedbygning

Byggeår: 1981, IG gitt 1984.

Verkstedbygning består av:

Underetasje: Verkstedhall, **garasjerom**/lager, teknisk rom, 245 kvm

1. etasje: Verkstedhall, utstillingshall, ekspedisjon m/kontor, gang, spiserom, garderobe/bad, trapperom til kjeller, 214 kvm.

2. etasje: Trapperom, gang, kontor, 2 lagerrom, 154 kvm.

Redskapshus/ «Hangar»

Byggeår: 2009.

Redskapshus består av:

Kaldt lager.

Båthus Øyangen

Byggeår: 1975

Båthus består av:

Plass til én båt, 23 kvm.

Støl 'Sørre Trøllåsen'

Byggeår: Ukjent.

Selet består av:

1. etasje: Vindfang, stue/kjøkken, 2 soverom, 40 kvm.

Det er også en løe og et fjøs som er i dårlig stand/kondemnable.

Se vedlagt tilstandsrapport for beskrivelse av bygningens arealer og tilstand.

Øvrige verdikomponenter

Dyrket mark/beite

Ca. 13,6 da fulldyrket jord på tunet og 4,9 da innmarksbeite på stølen. Av fjellstyrets vedtak av 30/2018 fremgår imidlertid at stølsjorden har «falt i det fri.» Se Kartvedlegg.

Skog, utmark, jakt, fiske, etc.

18,5 da produktiv skog med middels bonitet/produksjonsevne. Stående skog antas å være +/- 50 år.

Eiendommen har jaktretter med egne utmarksarealer som grunnlag. Dette administreres av Skattebu og Rogne viltområde hvor eiendommen har en liten andel (135/37.068).

Fiskerett med garn i Øyangen.

Beiterett i statsallmenningen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Av grunnboka fremkommer følgende tinglyste rettigheter og forpliktelser:

Gnr. 44, bnr. 45:

Bestemmelse om veg, tinglyst 20.09.1968 (3392).

Rettighetshaver 3453-44/185.

(Bestemmelse om båt/bryggeplass)

Erklæring/avtale, tinglyst 06.11.1970 (4033).

(Grensegangssak)

Bestemmelse om veg, tinglyst 27.01.1982 (339).

Rettighetshaver: 3453-44/274.

(Bestemmelse om vannrett, fiskerett, ved)

Jordskifte, tinglyst 28.03.1985 (1413).

Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 16.07.1985 (3079) (Vedr. stabbur)

Jordskifte, tinglyst 06.05.1987 (1847).

(Grensegangssak)

Jordskifte, tinglyst 06.06.1988 (2465).
(Grensegangssak)

Jordskifte, tinglyst 23.05.1989 (2148).
(Grensegangssak)

Jordskifte, tinglyst 14.06.1990 (2377).
(Bestemmelse om jaktrett)

Jordskifte, tinglyst 24.03.1993 (705).
(Jordskifte – jordskiftel # 2e)

Bestemmelse om vannrett, tinglyst 02.10.2001 (3965).
Rettighetshaver 3453-44/217.

Rettighetene/heftelsene overtas av kjøper. Kopi av dokumentene kan fås ved henvendelse til megler.

Det har også vært en jordskiftesak våren 2026 for elektronisk oppmåling av grenser ved Øyangen. Foreløpig kart fra jordskifteretten følger som vedlegg. Etter endringen vil eiendommens areal øke med 10-12 dekar.

Beskrivelse av eiendommen

Standard

Bolig oppført over 2 etasjer i kjente konstruksjoner. Opprinnelig bygget som våningshus i 1923 og senere tilbygget/ombygget i 1983. I 2024 ble det ene kjellerrommet pusset opp etter en vannskade samme år (vann inn fra terrenget). Terreng utenfor rommet ble utbedret etter dette. Normal standard sett i forhold til byggeåret med senere moderniseringsarbeider tatt i betraktning.

Stabbur av laftet tømmer på stabber av tre som står på punkt av betong. Taktekking er torv som ligger på knotteplast. Ytterdør av tre montert.

Verkstedbygning har fundamenter og yttervegger i kjeller av plasstøpt betong. 1. og 2. etasje bygget av bindingsverk som utvendig er kledd med stående trekledning. Yttertak er en saltakkonstruksjon av takstoler tekket med metallplater. Beslag, takrenner, nedløp og snøfangere av stål. Vinduer med isolerglass. Verkstedrommene har leddporter med god høyde. Montert leddport til utstillingsrommet. Ekspedisjon og kontor i 2. etasje har egne ytterdører. Etasjeskille av betong/elementer mot kjeller og trebjelkelag mot 2. etasje. Innvendig trapp til kjeller av stål og til 2. etasje er det innvendig trapp av tre. Utvendig trapp av metall med adkomst til kontoret i 2. etasje.

Verkstedrommene har vegger av betong og bindingsverk med plater. Kontordel m/lager har gulvbelegg og plater på vegger/ himlinger. Utstillingsrommet har flislagt gulv. Badet har gulvbelegg med oppbrett på veggene hvor det er baderomsplater. Utstyrt med WC, dusj og servant. Elektrisk anlegg med skrusikringer og for øvrig anlegg med varierende alder. Oppvarming med sentralfyr og varmfordeling med luftkanaler. Montert talje i verkstedrom i kjeller.

Redskapshuset / «Hangaren» fundamentert ved ringmur av plasstøpt betong. Bygget av uisolert bindingsverk utvendig kledd med metallplater. Takkonstruksjon av prefabrikerte takstoler tekket med metallplater uten takrenner. Gulv er grus. Innkjøring på langsiden hvor det er montert plassbygde skyveporter. I tillegg er det en sidedør.

Båthuset har fundament av plasstøpt betong. Oppholdsrommet er bygget av laftet tømmer og inngang/båthus av uisolert bindingsverk. Yttertak av rundåser tekket med torv. Lagerrom for båt har betonggulv. Oppholdsrommet har tregulv og trepanel i himling. Vindu med isolerglass. To-fløyet dør til båtrom og "staldør" til oppholdsrommet. Enkel kjøkkeninnredning av tre og plassbygde senger. Uthus/gammelt naust i tilknytning til båthuset.

Selet 'Sørre Trøllåsen' har enkel standard uten innlagt strøm, vann eller avløp. Grunnmur av stein på terreng. Bygget av

laftet tømmer som utvendig er kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon av åser tekket med skifer uten takrenner. Vinduer er doble med sprosser i ytre ramme. Ytterdører av tre. Sørvendt veranda av tre med adkomst fra terreng. Innvendige overflater er vegger med laftet tømmer og trepanel. Himlinger med trepanel. Gulv er heltre lagt på bjelker/åser. Montert enkel plassbygd kjøkkeninnredning av tre. Plassbygde skap på soverommene. Oppvarming med vedfyring. Plassbygd peis og vedovn tilkoblet pipe av lettlinkerelementer. Omfattende vedlikeholdsbehov.

På stølsvollen er det løe og fjøs som begge er kondemnabile.

Adkomst

Gård: Adkomst fra fylkesvei (Fv 51) direkte inn på tunet.

Eiendommens areal

Eiendommens areal er ca. 141,7 da, hvorav ca. 13,6 da fulldyrket jord og 18,5 da produktiv skog.

Pris

Prisantydning: kr. 5.300.000,-

Omkostninger

- Dokumentavgift av kr. 5.300.000, kr 132.500,-
- Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,-
- Konesjonsgebyr opptil kr 5.000,-

Omkostninger totalt kr 138.590,- (ved salg til prisantydning).

Totalpris inkl. omkostninger

5.438.590,-

Ligningsverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2025: kr 3 518 499,-.
Oppgitt av selger.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt bolig (2025)

Eiendomsskatt: kr 2.590,-
Renovasjon, bolig: kr 4.046,-
Feiing: kr. 1.029,-

Kommunale avgifter og eiendomsskatt stølsbygning (2025)

Eiendomsskatt (4 promille av takstverdi) kr 484,-
Renovasjon, stølsbygning: kr 2.266,-
Feie- og tilsynsgebyr, stølsbygning: kr 457,-

I tillegg til kommunale utgifter, må det beregnes kostnader til forsikring, brøyting etc.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Fremtind.

Byggeår

Våningshus: 1923, påbygget 1983

Eierform/boligtype

Selveier / landbrukseiendom.

Byggemåte våningshus/enebolig

Utvendig:

Taktekking er dobbeltkrummet betongtakstein. Takrenner og nedløp i sortlakkert stål. Saltak av plassbygde takstoler og prefabrikkerte takstoler (tilbygg). Isolert med mineralull over himling og ventilert kaldtloft.

Yttervegger av bindingsverk kledd med tømmermannskledning.

Malte vinduer av tre med hhv. 2- og 3-lags isolerglass. Ett vindu har doble inn og ut. Kompaktlaminert ytterdør med 2-lags isolerglass. Stue har hev-/skyvedør med 3-lags isolerglass. 2 av soverommene har hver sin terrassedør av tre med malte overflater og hhv. 2- og 3- lags isolerglass. Vaskerom i underetasje har terrassedør av tre med malte overflater og 3-lags isolerglass. Kjellerbod har boddør av tre. Garasje har leddport i stål med portåpner.

Veranda utført i tre delvis overbygget fundamentert på pilarer av lettklinkerblokker. Hovedinngang har tram av støpt betong med overflate av skiferstein. Veranda har trapp til terreng av tre.

Grunnforhold byggegrunn er ikke kjent. Drenering fra byggeår tilbygg som ikke kjent eller undersøkt i detalj. Grunnmur under den eldste delen er av stein og betong. Tilbygg har grunnmur av lettklinkerblokker og betongblokker. Eiendommen ligger i lettere hellende terreng. Ovenfor eiendommen er det mer hellende terrenget. Dette terrenget ligger innenfor ras- eller flomutsatt område ifølge NVE Aktsomhetskart. Selve våningshuset ligger rett nedenfor dette området.

Innvendig:

Gulv har lakkert furugulv, laminatgulv, gulvbelegg og bruddskifer. Vegger har malt trepanel, tapét, brystningspanel, og malt strié. Himlinger har himlingsplater, malte plater og malt trepanel. Innerdører er fyllingsdører i heltre furu og slette trefiberdører med malt overflate. Etasjeskille er av bjelkelag og lettbetongdekke (tilbygg).

Stue har murt peis med innsats og vedovn tilknyttet elementpipe av lettklinker. Hall har vedovn tilknyttet murt pipe av teglstein/elementpipe av lettklinker. Gang i underetasje har vedovn tilknyttet elementpipe av lettklinker.

Bad 1. etasje har våtromsplater og malte **himlingsplater**. Gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger. Ingen synlig membran i gulvsluk. Badet har innredning av laminerte plater med over- og underskap med tilhørende speil m/belysning. Montert servant, toalett og badekar. Avtrekk til mekanisk avtrekksvifte plassert på kaldtloft.

Bad kjeller har keramiske fliser og trepanel på vegger. Gulv har keramiske fliser. Gulvsluk av plast. Ingen synlig membran i gulvsluk. Montert dusj m/innfellbare dusjdører, klosett og servant. Ingen ventilasjon.

Vaskerom kjeller har vegger i malt mur og behandlet trepanel. Himling har malt elementdekke. Gulv har overflate av malt betonggulv. Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt. Utslagsvask i rustfritt stål med opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon med veggventil.

Kjøkken har Innredning med vitrineskap, skufferekker, under- og overskap av laminerte plater. Slette fronter av malt heltre furu. Benkeplate av lakkert heltre furu. Heldekkende benkebeslag med oppvask – og utslagskum. Flisplater lagt på vegg over den ene benken. Opplegg for oppvaskmaskin. Frittstående ventilator i rustfritt stål med utkast til over tak.

Badstue har gulvbelegg. Vegger og himling har granpanel. Plassbygde benker i gran. Montert elektrisk badstuovn. Dør i tre med panelte overflater.

Toalettrom har laminatgulv. Vegger har behandlet trepanel. Himling har himlingsplater. Montert klosett og servant. Ventilasjon er naturlig avtrekk over tak.

Kjølerom har tregulv. Vegger og himling har granpanel. Montert kjøleaggregat og kjøleromsdør. Kjøleaggregat i kjølerom er defekt.

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

Tekniske installasjoner:

Vannledninger er av kobber. Det er montert filteranlegg ved vanninntak i kjellerrom. Avløpsledninger er av plast. Ingen lufting av avløp. Trykktank og vannfilter plassert i kjellerrom. Montert utslagsvask i garasje. Montert utekran, frakoblet (ikke selvtømmende/frostfri). Varmtvannsbereder 170 liter montert i vaskerom. Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og noen veggventiler. Montert varmepumpe luft-til-luft i stue (2006) og i hall (2017). Montert sentralstøvsugeranlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer, skrusikringer (hovedsikring og motorkontakt) plassert i gang. Slukkeutstyr er pulverapparat 6 kg (2025). Montert røykvarslere på batterispenning.

Utvendige avløpsrør er av plast og glasserte rør, hhv. fra 1983 og eldre. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1983. Det er privat brønn. Slamavskiller tilknyttet spredegrøft. Ukjent alder på anlegget.

Energimerking av boligen

Energikarakter F, oppvarmingskarakter Oransje. Energiattest gis på forespørsel.

Offentligrettslige pålegg og krav

En er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg eller krav ut over hva som fremkommer av vedlagte

kommunale dokumenter. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme nye pålegg eller krav ved nye kontroller.

Regulering

Eiendommen ligger LNFR-område.

Eiendommen ligger under kommuneplan for 2016 – 2028. (plan-ID 3453_201410). Se Øystre Slidre kommune sin hjemmeside for retningslinjer/planbestemmelser tilhørende kommuneplanen.

Konsesjon og boplikt

Søknad om konsesjon påkrevet: Ja.

Boplikt: Ja.

Driveplikt: Ja.

Odel

Eiendommen er ikke en odelseiendom.

Veibeskrivelse

Gård

Fra Fagernes: Følg Fv51 mot Beitostølen i 15 km. Ta til venstre til eiendommen som ligger langs veien.

Naust

Fra gården: Kjør sørover Fv-51 og opp Øvrebygdsvegen. Følg kart til Øyangen 7.

Støl

Fra gården: Fortsett Fv51 i 3,1 km til Moane, og ta av til høyre opp Øvrebygdsvegen et par hundre meter før du tar av til venstre og inn Stølsvegen. Følg denne i 15 km.

Vedrørende store eller alvorlige avvik har takstmannen bemerket følgende:

Våningshuset/boligen er gjennomgått av en bygningssakkyndig, og det er utarbeidet tilstandsrapport, som interessenter bes sette seg inn i. Under listes opp registrerte avvik. Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av avvik, tiltak og kostnadsestimat.

TG3 – STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det er ukjent når anlegget ble kontrollert sist. Det er registrert mindre avvik og manglende dokumentasjon, av den grunn anbefales en utvidet el.kontroll.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Avtrekksvifte er defekt. Det lot seg ikke få startet avtrekksvifte på befaringen.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Registrert motfall i dusj og tilnærmet flatt gulv utenfor dusj.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er lite trolig membran bak gulv- og veggfliser, heller ikke bak trepanel.

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

Avtrekksvifte er defekt. Det lot seg ikke få startet avtrekksvifte på befaringen.

TG2 – AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK / AVVIK SOM IKKE KREVER TILTAK

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Registrert noen få knuste taksteiner og mosedannelse.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag. Registrert punktvis lekkasje på takrenne mot sørvest.

Utvendig > Veggkonstruksjon

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Registrert spor etter mus på kaldtloftet. Skjulte skader i konstruksjonene kan ikke utelukkes da mus trolig har tatt seg opp gjennom yttervegger og etasjeskiller. Registrert noe svertesopp på overflater av undertak i loftbod uten at det ble målt fukt i dette området. Stedvis registrert fuktskjolder på undersiden av undertak uten at det ble registrert fukt på befaringen.

Utvendig > Vinduer

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

Utvendig > Dører

Terrassedør i vaskerom subber terskel. Boddør subber sidearm.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik: Overflater rekkverk har en del værslitasje. Fundamenter har noe skjevheter/setninger.

Utvendig > Utvendige trapper

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Trapp til veranda har åpninger mellom trinn på > 10 cm.

Innvendig > Overflater

Registrert stedvis knirk i gulv, spesielt i kjøkken som har laminatgulv. Overflater har generell slitasje som forventet ut fra alder. I kjøkken 1. etasje er det flekker etter fugeskum.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er avvik:

1. etasje: I stue er det avstand < 10 cm fra pipe/brannmur til vedovn. Vedovn har sprekke i bakvegg.

Underetasje: I gang underetasje er det avstand < 10 cm fra pipe/brannmur til vedovn, noe som har gjort til at maling flasser av pipe/brannmur som følge av overoppheting. I gang underetasje er det avstand < 30 cm fra sotluke til brennbart (gulvbelegg).

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Overflater generell slitasje. Garasjeginn har avflasket en del maling og sprekker/riss.

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp

er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører

Registrert generell slitasje på overflater og beslag.

Innvendig > Andre innvendige forhold

Observasjoner som ble gjort tyder på at bygningen ikke er musetett.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Deler av avløpsanlegget er ikke luftet, dvs avløp fra toalettrom i eksisterende del. Ved nedtrekk klosett og bruk av servant ble det registrert uregelmessigheter ved avløpet. Manglende lufting fører til vakuum, noe som gjør til at avløpet ikke fungerer optimalt og fortetting kan lettere oppstå.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Utslagsvask i garasje er preget av malingssøl. Utekran er frakoblet.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Den eldste varmepumpen må kunne sies å ha oppnådd forventet levetid, men fungerte på befaringsdagen. Det er ingen dokumentasjon på service av varmepumpene.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

2010: Det kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere med effekt på 2000 watt eller mer skulle monteres med fast kobling med bryter ved nybygg eller rehabilitering av det elektriske anlegget.

2014: Kravet ble senket til 1500 watt. Dette ble gjort for å motvirke varmgang og brannfare knyttet til støpsler og stikkontakter, da mange produsenter begynte å produsere beredere like under 2000 watt for å omgå 2010-kravet. Disse kravene fremgår av normsamlingen NEK 400. Det er viktig å merke seg at kravene normalt ikke har tilbakevirkende kraft, det vil si at eldre anlegg med varmtvannsberedere koblet med støpsel ikke er pålagt å bygges om, selv om

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

Mer enn halvparten av forventet brukstid på sentralstøvsugeranlegget er oppbrukt

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Registrert at det stedvis ikke er montert kantlist på grunnmursplast.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Registrert mindre avskalling, sprekker og riss i den eldste delen.

Tomteforhold > Terrengforhold

Eiendommen ligger i flomutsatt område. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Innredningen har generell bruksslitasje på overflater og beslag.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Ventilator er montert skjevt.

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

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Registrert løs mørtelfuge mellom gulv og sokkelflis. Det skulle her vært benyttet elastisk fugemasse (silikon).

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Innredning har generell slitasje på overflater og beslag. Sanitærutstyr fra byggeåret. Badekar har direkte avløp og er ikke tilknyttet gulvsluk.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Ved nedtrekk toalett kommer det vann opp i servant, og ved bruk av servant kommer de vann opp i klosett.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

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

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Gulv har enkelte riss og malingsflask.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er trepanel i våtsone til servant.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr er hovedsakelig fra byggeåret.

Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon

Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet. Deksel på badstuovn var demontert av ukjent grunn. Gulvbelegg har løsnet mot dør.

Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Kjølerommet er ikke bygget etter preaksepterte løsninger, dvs ikke bygget som rom-i-rommet.

TGIU – KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**Innvendig > Krypkjeller**

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da tilliggende konstruksjoner er av betong/mur.

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da tilliggende konstruksjoner er av betong/mur.

Praktisk informasjon

Dødsbo:

Eiendommen selges fra et dødsbo. Selger har begrenset kjennskap til alle forhold ved eiendommen, inkludert bygningens tekniske tilstand.

Vedrørende visning:

Det er satt av tid til visning torsdag 2.juli og lørdag 4.juli. Visning skjer etter påmelding på e-post til post@aivas.no.

Vedrørende bud:

Vennligst benytt vedlagte budskjema som oversendes megler. Husk å føre opp informasjon vedrørende finansiering, og navn og direkte telefonnummer til din bankkontakt.

Dersom en budgiver legger inn bud tett opp mot en annen budgivers akseptfrist kan man risikere at eiendommen blir solgt før budet kommer fram til megler. Selger skal skriftlig akseptere bud overfor megler som igjen skal formidle dette skriftlig videre til budgiver før akseptfristen går ut. Vi ber derfor om at bud må være oversendt minimum 5 minutter før eksisterende bud går ut, og at alle bud har en akseptfrist på 30 minutter. Denne fristen kan avtales kortere mot slutten av en budrunde.

Budforhøyelser kan skje via SMS eller e-post. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser:

Eiendommen selges fri for økonomiske heftelser.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt:

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Oppgjør:

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

Overtakelse:

Etter nærmere avtale med selger.

Løsøre og tilbehør:

Eiendommen selges med resterende innbo i boligen, med de unntak som følger nedenfor. Hangaren selges uten maskiner og annet lagret utstyr/ved. Verkstedet selges som forevist, uten traktor, gressklippere eller verkstedsutstyr.

Det innbo som ikke skal stå igjen i huset:

- Spisestue: Bord, stoler og Tiffany gulvlampe.
- Kjøkken: Grønn taklampe og innhold i kjøkkenskap.
- Stue: Gulv lampe med 4-5 «armer»
- Soverom nordvest: Skrivebord og bord under vinduet.
- Soverom nordøst: trekommode med speil.
- Kjeller: Safe og gjenstander i det innerste lagerrom mot nord.

- Garasje: Våpenskap.

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt salgsoppgaven.

Lov om hvitvasking:

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Honorar og rett til dekning av utlegg:

Ved salg til prisantydning har megler krav på kr 85 000, - i provisjon og øvrige vederlag, samt dekning for direkte utlegg.

Tinglysing av hjemmel:

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte eller hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Boligselgerforsikring:

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligsalgsrapport/takst:

Kopi av tilstandsrapport datert 28.10.2025 er vedlagt salgsoppgaven. Se også verditakst for landbrukseiendommen, datert 26.09.2025. Kjøper anbefales å sette seg grundig inn i salgsdokumentene.

Annet:

Denne salgsoppgaven er sist oppdatert 24.06.2026.

Vedlegg:

Følgende vedlegg inngår som en del av salgsoppgaven:

- Tilstandsrapport bolig, m/selgers egenerklæring.
- Landbrukstakst/verditakst.
- Grunnbokskrift, alle matrikkelenheter.
- Kartvedlegg.
- Arealdelen til kommuneplanen.
- Eiendomsopplysninger, energiattest, foreløpig kart etter jordskiftesak 2026 og NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Informasjon om megler:

Advokat Øyvind Dahle,
Advokatfirmaet Dahle AS,
Jernbanevegen 6, 2900 Fagernes.
(Org.nr 925 767 611).
Tlf: 61 36 62 00, e-post: dahle@aivas.no.

BUDSKJEMA

FOR EIENDOMMEN:

Adresse: Bygdinvegen 1520, 2943 Rogne m.fl.
Komm.nr/Gnr/Bnr: 3453-44/45 og 3453-53/1/490
Oppdragsnr: 26-0032

TIL MEGLER:

Advokat Øyvind Dahle, Advokatfirmaet Dahle AS (org.nr 925 767 611).
Tlf 94 14 04 69, e-post: dahle@aivas.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM (skriv med blokkbokstaver):

Budet baseres på opplysninger/salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven.

Kjøpesum: _____

Beløp med bokstaver: _____
+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave

NÆRVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE FREM T.O.M:

Dato: _____ kl. _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Eventuelle forbehold:

Ønsket overtakelsesdato: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Kontant ved kontraktens underskrift: 10% av kjøpesum.

Kontant ved overtakelse: kr. _____

Låneinstitusjon (Referanse og telefonnummer): _____

Lånt beløp: kr. _____

Egenkapital: kr. _____

Totalt: kr. _____

Egenkapitalen består av (huk av for rett alternativ):

☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom ☐ Disponibelt bankinnskudd.

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 bud kan bli forelagt kjøper når handel er sluttet.

Navn: _____

Fødselsnr: _____

Adr: _____

Tlf / E-post: _____

Dato: _____