

aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Linn Hamre

Mobil 997 34 264

E-post linn.hamre@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 100 000,-
Omkostn.: Kr 28 850,-
Total ink omk.: Kr 1 128 850,-
Selger: Asbjørn Harald Vågan

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1949
BRA-i/BRA Total 139/560 kvm
Tomtstr.: 254796.3 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 135, bnr. 25
Gnr. 135, bnr. 27
Oppdragsnr.: 1201250124

Eldre, usjenert småbruk med tun, jorder og skog beliggende ca. 4 km fra Bruflat.

Med idyllisk og usjenert beliggenhet, et åpent tun og tilliggende jorde, finner du småbruket "Hovrud". Det ligger i et stille og fredelig område hvor rådyr og elg gjerne rusler forbi i skogkanten. Her er det godt med sol og fin utsikt mot dalen og skogen.

Småbruket har ikke vært fast bebodd på flere år, men her er det gode muligheter for alle som ønsker å bo landlig med god plass rundt seg. Våningshuset er fra 1949, og har enkelt innlagt vann, men ingen avløp. Strømmen er frakoblet.

Oppgraderinger og påkostninger må påregnes, men her er mulighetene mange. Med eiendommen følger det skog og jaktrettigheter på små- og storvilt.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	48
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	80
Gårdskart	85
Informasjon fra kommunen	86
Informasjon om el-anlegg	121
Bekreftelse på formuesverdi	122
Grunnbøker og tinglyst dagbok	123
Nabolagsprofil	128
Budskjema	136

Om Fjellslinna 353

Om boligen

Areal

BRA - i: 139 m²

BRA - e: 421 m²

BRA totalt: 560 m²

TBA: 3 m²

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 24 m² To uinnredede kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 58 m² Gang, kjøkken og to stuer.

2. etasje

BRA-i: 57 m² Gang og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 m² Overbygd inngangsparti.

Låvebygning

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 159 m² Gang, to stallrom, vognskjul, utedo og to vedskjul.

2. etasje

BRA-e: 83 m² Mellometasje med rom for høy.

BRA-e: 159 m² Låve/lager.

Uthus/sommerhus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 m² Gang, kjøkken, soverom og bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Våningshus:

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet. Ny arealstandard:

- Overbygget terrasse ved hovedinngang er definert som åpent areal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

- Deler av kjeller var ikke tilgjengelig for inspeksjon og rommet er derfor ikke målt opp.

Driftsbygning:

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Møkkjeller er ikke oppmålt.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Deler av mellometasje (lagerrom for høy) har målbar høyde over 1,9 meter. Av sikkerhetsmessige årsaker ble ikke hele etasje målt opp. Deler av 1. etasje var ikke tilgjengelig for inspeksjon og type rom er ikke faktisk definert. Deler av 2. etasje er ikke besikttet grunnet sikkerhetsmessige årsaker.

Uthus/sommerhus:

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Bod i gang lot seg ikke åpne og arealet er derfor ikke målt opp.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

254796.3 m²

Tomtebeskrivelse

Gården har et åpent tun hvor naturen har kommet tett på de siste årene, men her er det mulighet for fine uteområder, egen hage og god plass til parkering.

Den dyrkede marka ligger i hellende terreng nær gårdstunet, men det meste er gjengrodd. Gårdens skog ligger også nær tunet, godt samlet med en teig på hver side av Fjellslinna.

Eiendommens totale areal er ca. 254 796,3 m² ihht til kommunens matrikkelkart. *

Teig 1: ca. 104.785,20 m²

Teig 2 (hovedteig): ca. 150 011,10 m²

Eiendommens areal er ihht gårdskart fordelt med:

Fulldyrka jord: ca. 10,4 daa

Produktiv skog: ca. 233 daa

Annet markslag: ca. 9,4 daa

Bebyggd, samf.: ca. 1,9 daa

Totalt: ca. 254,7 daa

Eiendommen har et samlet areal på ca. 255 dekar, hvorav om lag 220 dekar er produktivt skogareal. Totalt kubikkvolum er anslått til ca. 3 100 m³, med en gjennomsnittlig årlig tilvekst på om lag 88 m³. Produksjonsevnen er beregnet til 79 m³ per år (0,36 m³ per dekar).

Flere arealer er avvirket, og eier opplyser at det sist ble gjennomført hogst for rundt fem år siden. Det gjenstår anslagsvis 200 m³ skog i hogstklassene 3–5. Terrenget er overveiende skrånende, men med generelt gode forhold for maskinell drift kan han opplyse.

Det er registrert nøkkelbiotoper på omkring 15 dekar. De siste større avvirkningene ble gjennomført i 2016 og 2022, med et uttak på henholdsvis ca. 520 m³ og 574 m³. Dette ga bruttoverdier på om lag kr 711 000 og kr 903 000. I tillegg er det utført ungskogpleie og foryngelsestiltak i enkelte år.

Skogfondskontoen har per i dag en disponibel saldo på ca. kr 51 600.

Eiendommen har ingen oppdatert skogbruksplan. Opplysningene bygger på oversiktstall fra siste registrering i 2010, samt informasjon fra eier. Det ble registrert en del stormfelt skog i forbindelse med uværet i 2022, og tallene er ikke oppdatert etter dette.

Eiendommen har jaktrett på både småvilt og storvilt med eget areal som grunnlag, og rettighetene forvaltes i samarbeid med andre grunneiere.

* 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 rosa.

Beliggenhet

Med idyllisk og usjenert beliggenhet, et åpent tun og tilliggende jorde, finner du småbruket "Hovrud". Det ligger i et stille og fredelig område hvor rådyr og elg gjerne rusler forbi i skogkanten. Her er det godt med sol og fin utsikt mot dalen og skogen, og som selger selv sier; «Etnedal ligger i regnskyggen av Jotunheimen og Langfjella med varme somre og kalde vintre», så her kan man glede seg over et ekte innlandsklima.

"Hovrud", som er et bureisingsbruk fra 1930-tallet, ligger ovenfor Fjellslinna, ikke langt fra gamle Fredheim bedehus og oppkjøringen til Fjellsbygda. I dette området er det fine turmuligheter, både i terrenget rundt gården og opp til Fjellsbygda, hvor det er stier og stølsveier for fot- og sykkelturner, samt oppkjørte skiløyper med forgreninger helt til Beitostølen. Det er heller ikke mer enn ca. 4 km til sentrum av Bruflat med dagligvarebutikk, bensinstasjon, kommunehus og helsetjenester. Til Etnedal skule med 1. - 10. trinn er det ca. 8,7 km. Ved skolen ligger det en flott idrettshall som brukes flittig av Etnedals mange lag og foreninger. Fra eiendommen er det ca. 31 km til Fagernes og ca. 32 km til Dokka, begge steder med et rikt utvalg av butikker, servering m.m.

Småbruket har ikke vært fast bebodd på flere år, men her er det gode muligheter for alle som ønsker god plass rundt seg. Oppgraderinger og påkostninger må påregnes, men mulighetene er mange. Med eiendommen følger det skog og jaktrettigheter på små- og storvilt.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

Velkommen!

Bebyggelsen

Våningshus og driftsbygning.

På tunet er det også et gammelt sommerhus/uthus. Dette fremstår som kondemnabelt.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Tor-Audun Eriksen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Gardstunet ligger langs med Fjellslinna ovenfor Bruflat, i Etnedal kommune. Tunet ligger østvendt.

Våningshus er oppført med 1. etasje, 2. etasje og kjeller. Våningshuset har Bærekonstruksjoner fra byggeår.

Det er oppdaget flere alvorlige avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Flere av avvikene er såpass omfattende at det må påregnes omfattende arbeid, inkludert utbedring av terrengforhold.

Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og manglende vedlikehold. I rapporten er det anbefalinger der det må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

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

NB: Det ligger en del løse bølgeeternitt-plater rundt på tunet som må påregnes levert til godkjent avfallsdeponi.

Våningshus

Byggeår: 1949. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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.

UTVENDIG

Taktekkingen er av aluminiumsplater ifølge eier og takoverbygget ved inngang er tekket med bølgeeternitt.

Takrenner og nedløp av aluminium i følge eier.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Saltak med plassbygget takstolkonstruksjon. Kaldtloft er besikket fra luke. Loft er isolert med sagflis uten fuktsperre mot oppvarmet areal. (normal byggemetode i 1940 årene)

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har nyere malt hovedytterdør og nyere ståldør i kjeller, men årstall på disse er ikke kjent.

Hovedinngang har støpt betongdekke og trapp i betong. Tett rekkverk i trekonstruksjon og håndløper i smijern ved trapp.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og tapet. av papp-lignende materiale.

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjer.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og det er tilkoblet 5 stk vedovner. Sotluke er ikke funnet, men den kan være i kjellerrom uten tilgang.

Kjeller har gulv av betong. Veggene har betong/mur.

Boligen har tretrapp med rekkverk i trekonstruksjon mellom 1 og 2 etasje.
Enkel tretrapp ned til kjeller via luke på kjøkken.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Låvebygning

Byggeår: 1940. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Låve med fjøs.

Fjøset er oppført i laftet tømmer og bindingsverkskonstruksjon. Bygget har saltak av sperrekonstruksjon i tre og tak er tekket med bølgeblikk.

Bygget har ringmur av naturstein og støpt betongmur.

Hovedetasje har flere bruksrom som i dag benyttes som lager og boder. Enkelte rom er låst/mangler tilgang ikke besiktiget av meg.

2. etasje, har lagerrom og adkomst via låvebru.

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

Uthus/sommerhus

Byggeår: 1940. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Uthus/sommerhus oppbygd på punktfundament av naturstein. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med stående ytterkledning. Saltak i sperrekonstruksjon og tak tekket med bølgeblikk. Innvendig gulv av furu. Vegger og himlinger er kledd med trepanel.

Trevindu med koblet glass og ytterdør i trekonstruksjon.

Innvendig er det en vedovn og benkinnredning.

Strøminntak til bygget er koblet fra.

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

Verditakst

Kr 750 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja. Vestre grunnmur skade på murpuss med påfølgende frostskade

Pkt. 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? - Ja. Eiendommen ligger i tilknytning til skogmark hvor skogmus og maur har sin naturlige biotop. Om mulighet vil mus trekke inn i hus vinterstid og ut om sommeren. Maur er sett på dørhella før ytere-trappa.

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Svar Ja, kun av faglært. Avdelingen ligger på Bruflat i Etnedal. Arbeid utført av Vestoppland kraftselskap avd. for installasjon.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Svar Ja, kun av faglært. Jeg har godkjenning som entreprenør i fagområde A, B,C og D1 ihht. lov av 24. oktober 1952. Arbeid utført av: Jeg har fagbrev.

Pkt. 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? - Ja. Jamfør tilstandsrapport fra Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS av 29. september 2025.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Våningshus:

Overbygd inngangsparti, gang, kjøkken og to stuer.

2. etasje: Gang og tre soverom.

Kjeller: To uinnredede kjellerrom.

Låvebygning:

Gang, to stallrom, vognskjul, utedo og to vedskjul.

Mellometasje: Rom for høy.

2. etasje med Låve/lager.

Uthus/sommerhus:

Gang, kjøkken, soverom og bod.

Standard

"Hovrud" er en eldre landbrukseiendom som ligger åpent og fritt ovenfor Fjellslinna, veien som går mellom Tonsåsen og Bruflat. Her er det usjenert, stille og fredelig, med gode solforhold og utsikt utover trivelig skogsterreng.

For den som ønsker seg et eldre sted med mange muligheter er dette en sjelden anledning. Gården har ikke vært fast bebodd på mange år og det er lenge siden det var dyrehold på gården. Busker og kratt har de siste årene krøpet nærmere tunet og innover jorden, men her kan det ryddes opp og bli åpent og fritt igjen. Med gården følger også skog fordelt på to teiger, en på hver side av veien Fjellslinna. Eiendommens jaktretter på små- og storvilt, med eget areal som grunnlag, forvaltes sammen med andre grunneiere i området.

På gårdstunet er det våningshus og låvebygning som ligger i svakt hellende terreng. Tidligere hadde eiendommen en større hage, hvor det fortsatt står noen bærbusker, men her er det muligheter for dyrking av mer.

Våningshuset, som ble oppført i 1949, har overbygd inngangsparti inn til romslig gang med god garderobeplass og trapp opp til 2. etasje.

På kjøkkenet er det lyst og åpent med fin plass til sittegruppe nær vinduene. Kjøkkenet har eldre, plassbygd innredning og et praktisk spiskammers med mye hylleplass. På kjøkkenet er det eldre frittstående hvitevarer med komfyr og kjøleskap. Det er også en gammel vedkomfyr, samt utslagsvask med vannkran og avløp til terreng. Huset har ikke innlagt vann og avløp utover dette. På kjøkkenet er det også luke i gulv ned til kjeller med to rom og utgang til terreng.

I hovedetasjen er det to stuer, slik at en gjerne kan ha egen spisestue nær kjøkkenet. Stuen er lys med vinduer på to vegger i hvert rom, og i begge er det eldre vedovner.

I våningshusets 2. etasje er det trappegang med god lagringsplass. Det er også tre soverom, alle med skråtak i deler av rommet. Soverommene er i god størrelse, det ene litt mindre enn de to andre. På de to største soverommene er det vedovner.

Låvebygningen ble oppført i 1940, og inneholder bla. to stallrom, vognskjul, vedskjul og utedo, samt låve med god plass til høy. Bygningene, som har behov for vedlikehold, har de senere år blitt benyttet som lager.

På tunet er det også et gammelt sommerhus/uthus med gang, kjøkken, soverom og bod. Dette er dessverre i dårlig stand og fremstår, ifølge tilstandsrapport, som kondemnabelt.

Grunnet lite bruk er strømmen frakoblet eiendommen. Etna Nett opplyser at det må gjøres forsterkninger i nettet før denne kan kobles til igjen. Se mer informasjon under

«Diverse» eller e-post fra Etna nett, vedlagt i salgsoppgave.

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.

Våningshus

Utvendig

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av aluminiumsplater ifølge eier og takoverbygget ved inngang teknet med bølgeeternitt. Taket er besikket fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert værslitte/oppsprukket vindskier og forkantbord. Stedvis kryp i innfestning til takplater. Taktekking er bygget uten undertak.

Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.
- Ved utskiftning av taktekking bør det gjøres utbedring/utskiftning på vindskier og forkantbord. Ved skifte av taktekking er undertak en preakseptert løsning som bør benyttes.

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner og nedløp av aluminium ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Eier opplyser følgende: Feieluke er på mørkeloftet, hvor det feies fra, og sotluke i kjelleren hvor sot tas ut.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Pipehatt er løs.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
- Stigetrinn for feier må monteres. Eier opplyser: Feste ved pipe for takstige. Aluminium-takstige er i fjøsrommet ved båsene.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- 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.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
 - Det er påvist andre avvik:
 - Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
 - Det er registrert skade i enkelte kledningsbord etter hakkespett eller tilsvarende.
- Stedvis påbegynt rust på innfestning i kledning.

Tiltak:

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Kostnadsestimat satt for lokal utbedring/utskiftning av kledningsbord. Ikke full utskiftning av ytterkledning.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Saltak med plassbygget takstolkonstruksjon. Kaldtloft er besiktiget fra luke. Loft er isolert med sagflis uten fuktsperre mot oppvarmet areal. (normal byggemetode i 1940 årene)

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Det må gjøres tiltak mot skadedyr og nærmere undersøkelser rundt pipe.

Vinduer,TG3

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Dører,TG2

Bygningen har nyere malt hovedytterdør og nyere ståldør i kjeller, men årstall på disse er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Hovedinngang har støpt betongdekke og trapp i betong. Tett rekkverk i trekonstruksjon og håndløper i smijern ved trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Noe sprekker i betongflater i trapp/dekke.

Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Åpninger ved håndløper til trapp bør av sikkerhetsmessige årsaker gjøres mindre.

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og tapet. av papp-lignende materiale.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert ekskrementer fra mus og død mus i oppholdsrom. Stedvis har overflater manglende rengjøring. Overflater har ellers synlige riper, sår og hakk utover normal slitasje.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Overflater fungerer med synlige avvik. Rengjøring av gulvflater må påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjer. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble på soverom i 2. etasje, samt kjøkken og stue i 1 etasje. Det er målt større planavvik i begge etasjer. Det er målt over 20 mm høydeforskjell over en lengde på 2 m. i 2. etasje, men noe mindre i 1. etasje. Det er målt over 30 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet i 2. etasje. Noe mindre i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Gulver i 2 etasje har merkbar svikt ved normal gange.

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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Avvikene må kunne sies å være påregnelig tatt byggeår og datidens byggemetoder i betraktning. Skeivheter må også sees i sammenheng med merkbart svikt i etasjeskille grunnet for lav stivhet i bjelker.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Radon,TG2

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

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

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og det er tilkoblet 5 stk vedovner. Sotluke er ikke funnet, men den kan være i kjellerrom uten tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tiltak:

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må foretas lokal utbedring.

Rom Under Terreng,TG3

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist andre avvik:
- Kjeller har begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.
- Ene kjellerrom var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Fra utvendig dør var rommet stengt med en treramme innenfor døråpning. Kjeller har synlige skadedyr i form av mus.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Se også tiltak lagt under terrengforhold og grunnmur/fundament. Det må gjøres nærmere undersøkelser og lages bedre ventilerings.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige trapper - Kjellertrapp via luke. ,TG3

Enkel tretrapp ned til kjeller via luke på kjøkken. Trapp ned til kjeller går til målbåret areal og derfor vurdert med tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Av sikkerhetsmessige årsaker må rekkverk monteres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige trapper,TG2

Boligen har tretrapp med rekkverk i trekonstruksjon mellom 1 og 2 etasje.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales

økning av høyde.

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG3

Innvendige vannledning er av jern med kaldtvann. kran på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:
- Det kom ikke vann i kran ved test.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med installering av annen vannkilde og dagens løsning vil derfor utgå / fjernes i sin helhet. Kostnadsestimat satt for fjerning av dagens løsning.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Avløpsrør,TG3

Det er avløpsrør av støpejern for håndtering av gråvann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Tiltak:

- Det må påregnes utskiftning av avløpsrør.
- Det er påregnelig med installering av annen avløpskilde og dagens løsning vil derfor utgå / fjernes i sin helhet. Kostnadsestimat satt for fjerning av dagens løsning.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.

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.

Elektrisk anlegg,TG2

Sikringsskap i trapperom 2 etasje, med sikringer av skrusikringer og kursoversikt i skap. Spørsmål til eier er ikke besvart.

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

Generelt om anlegget:

2.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

3.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? - Nei

Inntak og sikringsskap:

4.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

5.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? -Ja

6.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

Kommentar: El-anlegg er gammelt og underdimensjonert jmf. dagens normale bruksbehov. Som følge av eldre el-anlegg må det påregnes full oppgradering.

Branntekniske forhold,TG3

Det er ikke røykvarslere/brannslukningsutstyr i bygget.

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

2.Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? - Ukjent

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

4.Er det skader på røykvarslere? - Ukjent

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG3

Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring utvendig på grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tiltak:

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter, TG3

Bygningen har betonggrunnmur med settestein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.
- Nærmere undersøkelser og utbedring av grunnmurer bør utføres i samråd med etablering av drenering.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Terrengforhold, TG3

Eiendommen er planert rundt bygning med plen/naturtomt og skrånende naturtomt.

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

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Det ligger en løse bølgeeternitt-plater rundt på tunet.

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Tiltak med terrengjustering må utføres i samråd med drenering. Bølgeeternitt-plater rundt på tunet som må påregnes levert inn til godkjent avfallsdeponi.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Eiendommen er ferdig ryddet til visning, og vil ikke ytterligere tømmes eller vaskes før overtakelse, men avhendes slik den fremstår. Eier kan opplyse at det bla. medfølger bilhenger, nytt el-aggregat 2,5-3 kwh og stiger i handelen. Det er også kjøpt inn sand, armering og murstein (ikke sement) til våninshusets grunnmur mot vest.

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

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

Parkering

Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

84862510

Diverse

Etna Nett opplyser:

"Det er lenge siden boligen har vært tilknyttet strømnettet og mye har skjedd siden det var tilknyttet. For å kunne tilknytte boligen igjen må det gjøres forsterkninger i nettet. Disse forsterkningene vil koste ca 130 000kr estimerer Etna.

Arbeidet etter beregnes ut ifra medgått tid og materiell og dette vil være grunnlaget for det som skal betales. De endelige kostnadene blir derfor kalkulert når arbeidet er ferdig og vil bli fakturert etter kostnader som er påløpt.

Det vil ikke bli fakturert kostnader som overstiger 15% av kostnadsoverslaget.

Begrensningen gjelder ikke dersom kostnadsoverskridelsen skyldes forhold på din side"

Se mottatt svar vedlagt i salgsoppgaven.

-

Etnedal kommune har ingen opplysninger om branntilsyn på denne eiendommen.

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.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Huset har 5 vedovner.

Strømmen er per i dag frakoblet. Se mer informasjon om kostnader forbundet med tilkobling under punktet "Diverse"

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

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 1 100 000

Info kommunale avgifter

Etnedal kommune opplyser:

"Eiendommen har fritak for renovasjonsavgift til 01.01.2026, og fritak for gebyr feiing/tilsyn til 01.01.2028. Eier skal melde fra når eiendommen tas i bruk igjen, og fritak opphører fra det tidspunkt."

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 4.046,25.

Feie-/tilsynsgebyr pr år: kr. 686,-.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 617,-.

Ved etablering av privat avløpsanlegg vil det også tilkommen kostnader i forbindelse med tømning av dette.

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

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 236 180,-. Gjelder gnr. 135 bnr. 25. Ingen formuesverdi funnet for gnr. 135 bnr. 27.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 135, bruksnummer 25 i Etnedal kommune. Gårdsnummer 135, bruksnummer 27 i Etnedal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3450/135/25:

22.06.1945 - Dokumentnr: 858 - Bestemmelse om veg

Vegvesenets betingelser vedtatt

Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.1957 - Dokumentnr: 347 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: VESTOPPLAND KOMMUNALE KRAFTSELSKAP

Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1940 - Dokumentnr: 709 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3450 Gnr:135 Bnr:22

01.01.2020 - Dokumentnr: 933313 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0541 Gnr:135 Bnr:25

22.06.1945 - Dokumentnr: 858 - Bestemmelse om veg

Vegvesenets betingelser vedtatt

Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.1957 - Dokumentnr: 347 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: VESTOPPLAND KOMMUNALE KRAFTSELSKAP
Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1940 - Dokumentnr: 711 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3450 Gnr:135 Bnr:21

01.01.2020 - Dokumentnr: 904014 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0541 Gnr:135 Bnr:27

3450/135/27:
22.06.1945 - Dokumentnr: 858 - Bestemmelse om veg
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.1957 - Dokumentnr: 347 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: VESTOPPLAND KOMMUNALE KRAFTSELSKAP
Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1940 - Dokumentnr: 709 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3450 Gnr:135 Bnr:22

01.01.2020 - Dokumentnr: 933313 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0541 Gnr:135 Bnr:25

22.06.1945 - Dokumentnr: 858 - Bestemmelse om veg
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.1957 - Dokumentnr: 347 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: VESTOPPLAND KOMMUNALE KRAFTSELSKAP
Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1940 - Dokumentnr: 711 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3450 Gnr:135 Bnr:21

Ferdigattest/brukstillatelse

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

-

Våningshus

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 byggt teknisk forskrift? Nei

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

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

Låvebygning

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 byggt teknisk forskrift? Nei

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

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? 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 byggt teknisk forskrift? Nei

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

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

Siden det ikke foreligger byggetegninger har megler ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke.

Vei, vann og avløp

Adkomst med avkjøring fra Fjellslinna og terrengveg opp til tunet.

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Vann er ikke tilkoblet og vannkilde er ukjent. Ny eier må påregne ny installasjon av komplett vannkilde.

Selger opplyser at det ved tørre somre kan bli lite vann.

Bygningen har ikke innlagt avløp, kun avløp for gråvann. Ny eier må påregne nyinstallasjon av komplett avløpsanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner

Id: 20170130

Navn: Kommuneplanens arealdel 2019-2029

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.11.2019

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/199/>

Planbestemmelser vedtatt 21.11.19.pdf

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 kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

-

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Deler av eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom
- Eiendommen ligger i registrert friluftslivområde

- Deler av eiendommen ligger i særlig høyt aktsomhetsområde for radon, noe av eiendommen i moderatt til lavt aktsomhetsområde for radon.
- Eiendommen ligger i delfelt vnnkraft: Randsfjord, Bergerfoss kraftverk.
- Eiendommen ligger innunder verneplan for vassdrag - Etna

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleidel.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Etter konsesjonslova § 11 kan kommunen sette vilkår som er nødvendige for å oppfylle lovens formål. Ett slikt vilkår kan være boplikt.

Om det blir stilt krav om boplikt avhenger av kjøpers plan for eiendommen, blant annet vurdering av driftsmessig løsning og bosettingshensyn i området. Kommunen kan i enkelte tilfeller gi konsesjon uten boplikt dersom eiendommen blir lagt til et aktivt bruk i nærheten, eller hvor bosettingen allerede anses tilstrekkelig ivaretatt. Dersom ervervet vurderes å gi dårlig driftsmessig løsning eller ikke styrker bosetting, kan boplikt bli krevd.

Alle saker som gjelder konsesjon og boplikt behandles politisk i kommunen, basert på de konkrete forhold i den enkelte søknad.

Kommentar konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

27 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

28 850 (Omkostninger totalt)

44 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

47 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 128 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 144 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 147 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

I tillegg kommer kommunens gebyr for konsesjonsbehandling på inntil kr. 5 000,- jf. forskrift om gebyr for konsesjons- og delingssaker.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 28 850

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. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål

Boligkjøperforsikring

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglervederlag

Tilrettelegging kr. 16.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 3.148,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 29.900,-, visning per stk. kr. 3.490,-, samt provisjon 2,90 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Linn Hamre
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
linn.hamre@aktiv.no

Tlf: 997 34 264

Oppdragstaker

Valdres Eiendomskontor AS, organisasjonsnummer 979 870 167
Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes

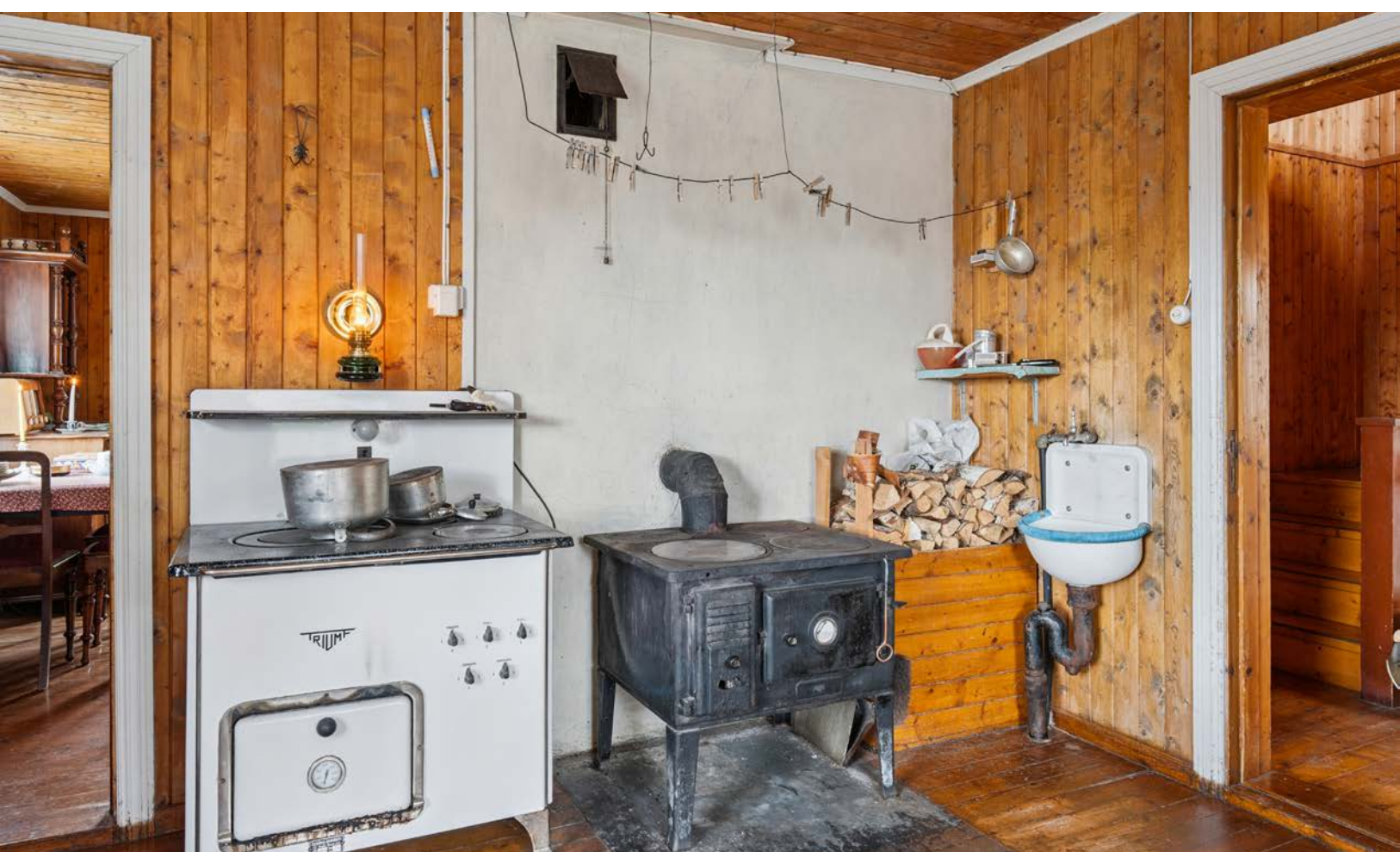
Salgsoppgavedato

22.10.2025











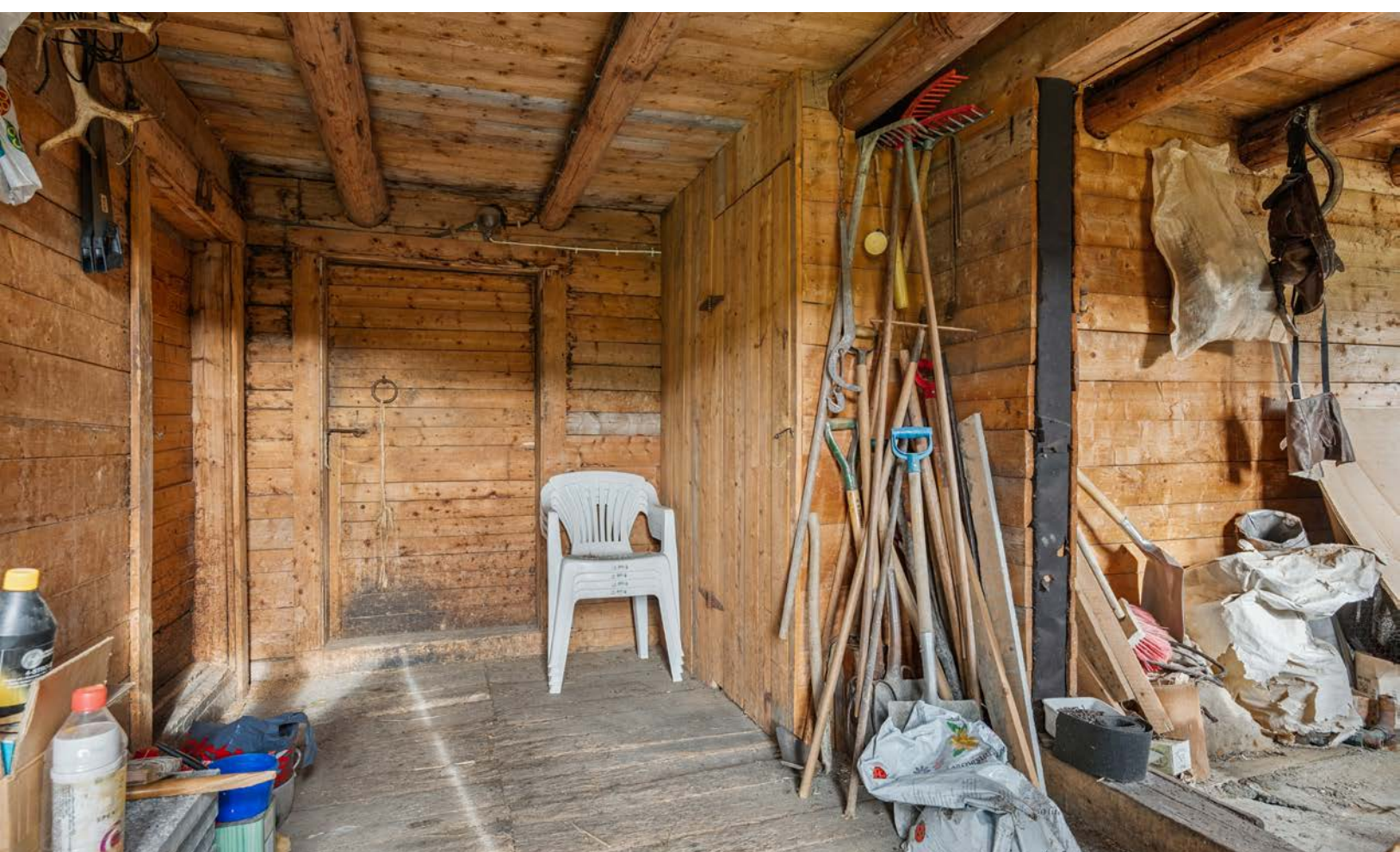








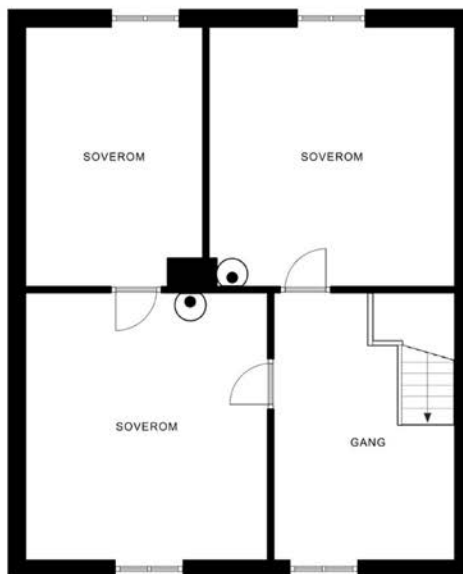
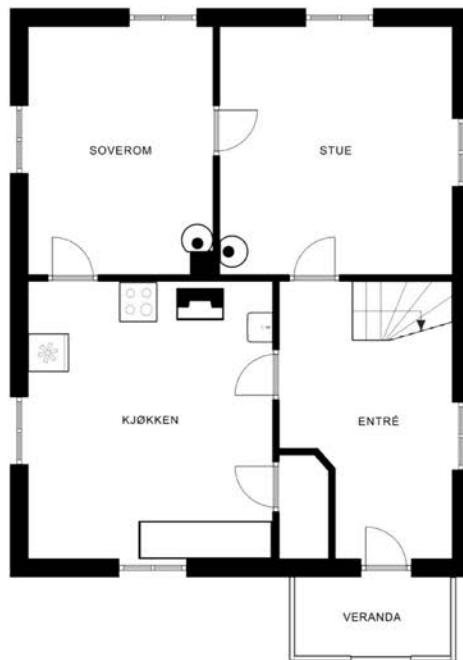








Plantegning

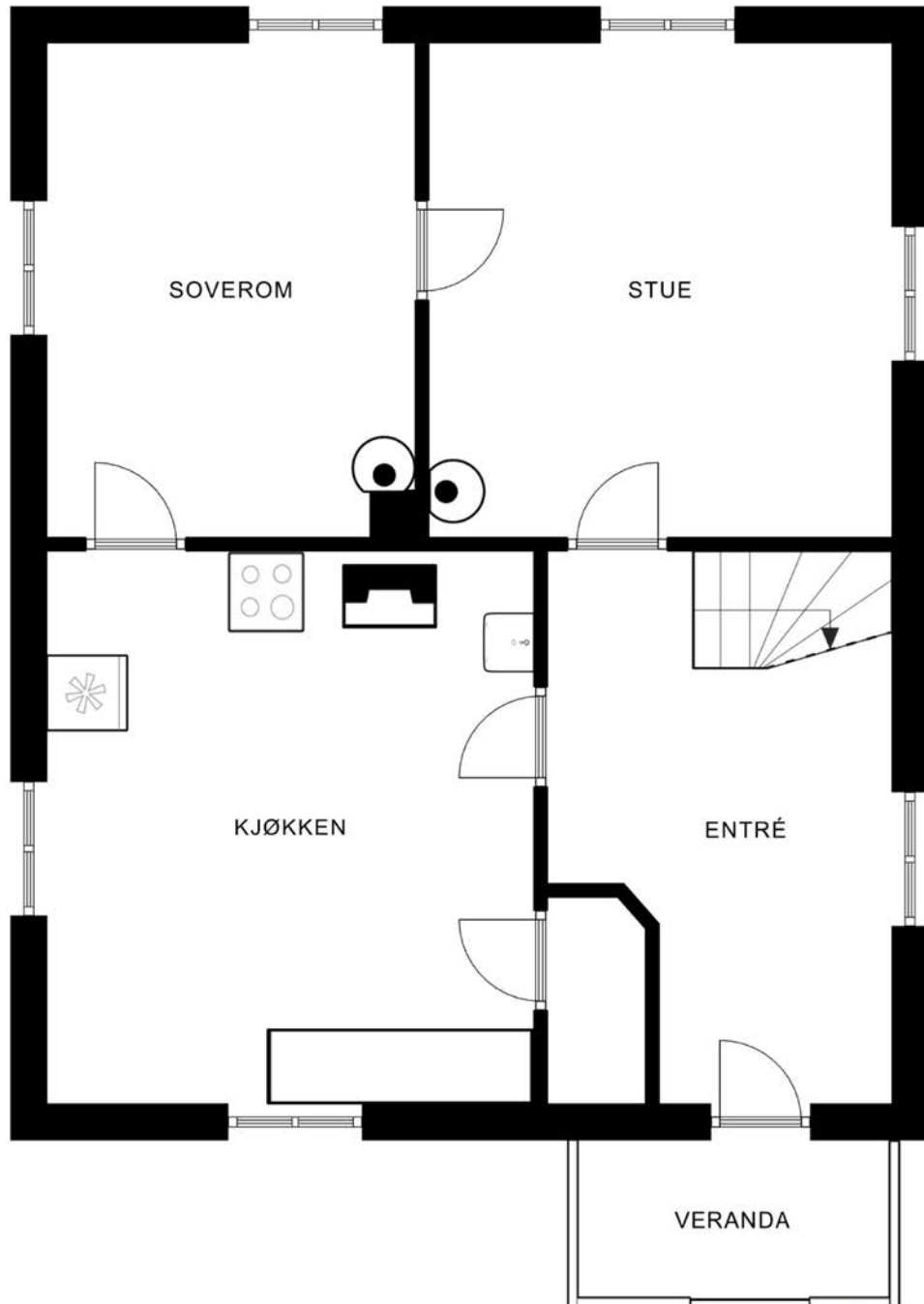


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

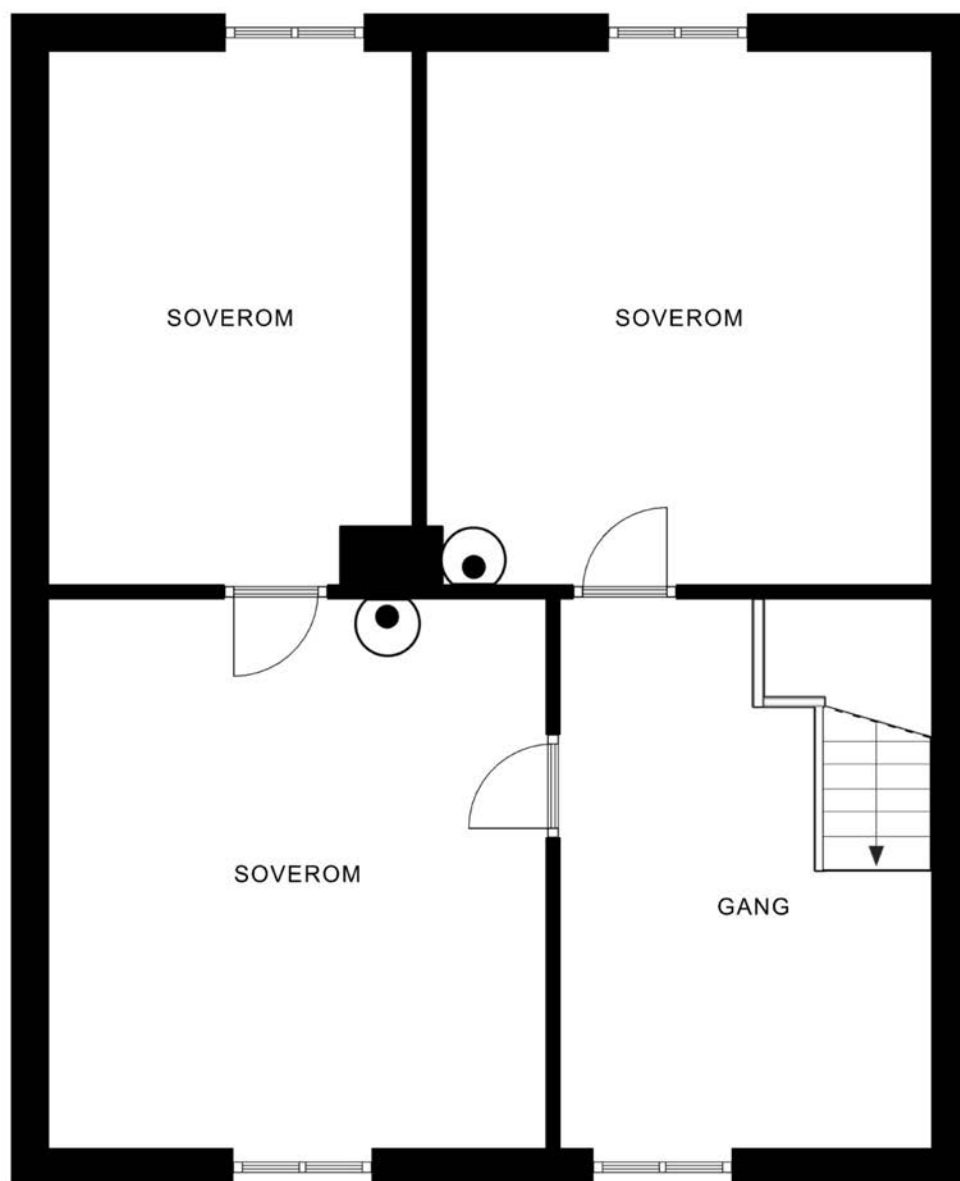


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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

 Våningshus
 Fjellslinna 353, 2890 ETNEDAL
 ETNEDAL kommune
 gnr. 135, bnr. 25

Markedsverdi

750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 560 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 29.09.2025

Rapportdato: 13.10.2025

Oppdragsnr.: 21462-1353

Referansenummer: ER8580

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2025379



 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

Tor Audun Eriksen
Uavhengig Takstingeniør
tor.audun@takstmann.com
404 00 247

Medansvarlig

Vidar G. Sire
Uavhengig Takstingeniør
vidar@takstmann.com
951 54 786



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

OPPSUMERING TILSTAND:

Gardstunet ligger langs med Fjellslinna ovenfor Bruflat, i Etnedal kommune. Tunet ligger østvendt.
Våningshus er oppført med 1. etasje, 2. etasje og kjeller.
Våningshuset har Bærekonstruksjoner fra byggeår.

Det er oppdaget flere alvorlige avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Flere av avvikene er såpass omfattende at det må påregnes omfattende arbeid, inkludert utbedring av terrengforhold.

Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og manglende vedlikehold. I rapporten er det anbefalinger der det må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

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

NB: Det ligger en del løse bølgeeternitt-plater rundt på tunet som må påregnes levert til godkjent avfallsdeponi.

Våningshus - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og takoverbygget ved inngang er tekket med bølgeeternitt.
Takrenner og nedløp av blikk.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Saltak med plassbygget takstolkonstruksjon. Kaldtloft er besiktiget fra luke. Loft er isolert med sagflis uten fuktsperre mot oppvarmet areal. (normal byggemetode i 1940 årene)

Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har nyere malt hovedytterdør og nyere ståldør i kjeller, men årstall på disse er ikke kjent.

Hovedinngang har støpt betongdekke og trapp i betong. Tett rekkverk i trekonstruksjon og håndløper i smijern ved trapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og tapet. av papp-lignende materiale.
Etsjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjer.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og det er tilkoblet 5 stk vedovner. Sotluke er ikke funnet, men den kan være i kjellerrom uten tilgang.
Kjeller har gulv av betong. Veggene har betong/mur.

Boligen har tretrapp med rekkverk i trekonstruksjon mellom 1 og 2 etasje.
Enkel tretrapp ned til kjeller via luke på kjøkken.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring utvendig på grunnmur.

Bygningen har betonggrunnmur med settestein.

Eiendommen er planert rundt bygning med plen/naturtomt og skrånende naturtomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

Det er ikke innlagt avløp Utvendige vannledninger er av jernrør

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	560 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	139 m ²
Totalpris	750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Låvebygning

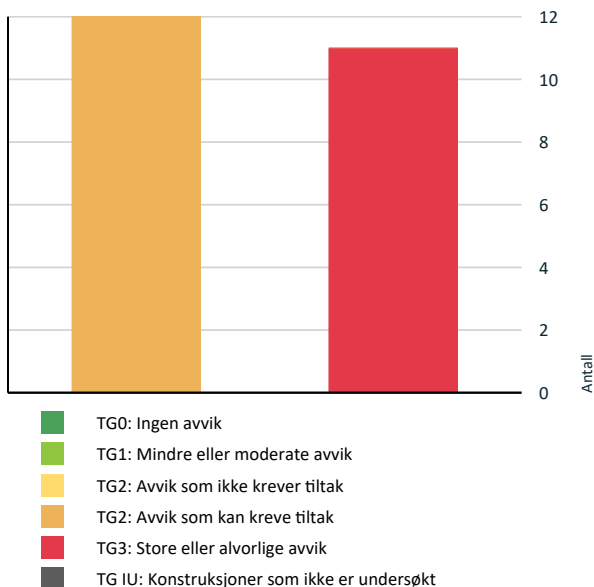
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

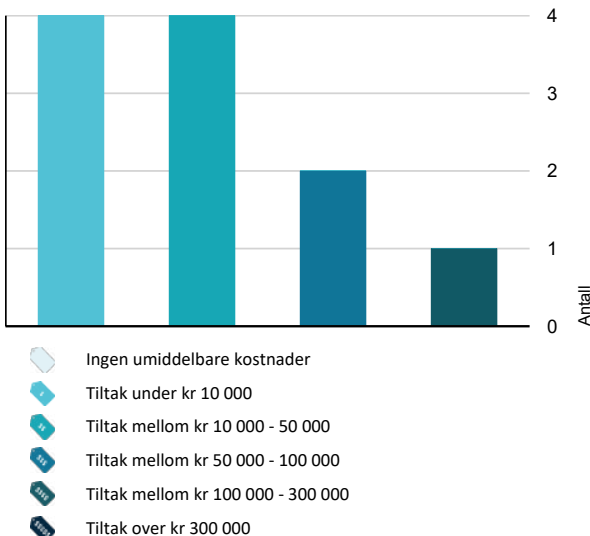
Sammendrag av boligens tilstand

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 135/25 i Etnedal kommune.

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

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

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - Kjellertrapp via luke. [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1949

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og takoverbygget ved inngang tekket med bølgeeternitt. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert værslitte/oppsprukket vindskier og forkantbord. Stedvis kryp i innfestning til takplater. Taktekking er bygget uten undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Ved utskiftning av taktekkning bør det gjøres utbedring/utskiftning på vindskier og forkantbord.

Ved skifte av taktekkning er undertak en preakseptert løsning som bør benyttes.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av blikk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Pipehatt er løs.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- 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.



Pipehatt er løs

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Det er registrert skade i enkelte kledningsbord etter hakkespett eller tilsvarende.

Stedvis påbegynt rust på innfestning i kledning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kostnadsestimat satt for lokal utbedring/utskiftning av kledningsbord.

Ikke full utskiftning av ytterkledning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skader i kledningsbord etter hakkespett



Værslitt overflate og oppsprukket trekledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med plassbygget takstolkonstruksjon. Kaldtloft er besiktiget fra luke. Loft er isolert med sagflis uten fuktsperre mot oppvarmet areal. (normal byggemetode i 1940 årene)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak mot skadedyr og nærmere undersøkelser rundt pipe.



Synlig ekskrementer fra mus på loft.

Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes omfattende vedlikehold og/eller at vinduer skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig kondensering



Påbegynnende fukt/råteskader i treverk.

Tilstandsrapport



Alle vinduer har dårlig vedlikehold og omfattende værslittasje/sprekker i treverk/overflatebehandling.

1 TG 2 Dører

Bygningen har nyere malt hovedytterdør og nyere ståldør i kjeller, men årstall på disse er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hovedinngang har støpt betongdekke og trapp i betong. Tett rekkverk i trekonstruksjon og håndløper i smijern ved trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Noe sprekker i betongflater i trapp/dekke.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Åpninger ved håndløper til trapp bør av sikkerhetsmessige årsaker gjøres mindre.



INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og tapet. av papp-lignende materiale.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert ekskrementer fra mus og død mus i oppholdsrom. Stedvis har overflater manglende rengjøring. Overflater har ellers synlige riper, sår og hakk utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater fungerer med synlige avvik. Rengjøring av gulvflater må påregnes.



Død mus i oppholdsrom.



Stedvis møkkete overflater

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjer.

Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble på soverom i 2. etasje, samt kjøkken og stue i 1. etasje.

Det er målt større planavvik i begge etasjer.

Det er målt over 20 mm høydeforskjell over en lengde på 2 m. i 2. etasje, men noe mindre i 1. etasje.

Det er målt over 30 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet i 2. etasje. Noe mindre i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- 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 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulver i 2 etasje har merkbar svikt ved normal gange.

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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Avvikene må kunne sies å være påregnelig tatt byggeår og datidens byggemetoder i betraktning. Skeivheter må også sees i sammenheng med merkbart svikt i etasjeskille grunnet for lav stivhet i bjelker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og det er tilkoblet 5 stk vedovner. Sotluke er ikke funnet, men den kan være i kjellerrom uten tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må foretas lokal utbedring.



Riss/ sprekker i overflater



Riss/ sprekker i overflater

1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. 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 påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist andre avvik:
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Ene kjellerrom var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Fra utvendig dør var rommet stengt med en treramme innenfor døråpning. Kjeller har synlige skadedyr i form av mus.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Se også tiltak lagt under terrengforhold og grunnmur/fundament. Det må gjøres nærmere undersøkelser og lages bedre ventilering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlig fukt i kjeller

1 TG 3 Innvendige trapper - Kjellertrapp via luke.

Enkel tretrapp ned til kjeller via luke på kjøkken. Trapp ned til kjeller går til målåret areal og derfor vurdert med tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Av sikkerhetsmessige årsaker må rekkverk monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Innvendige trapper

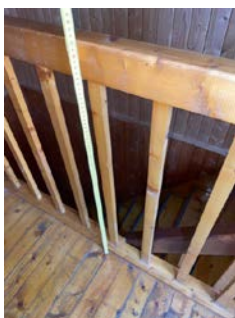
Boligen har tretrapp med rekkverk i trekonstruksjon mellom 1 og 2 etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Lavt rekkverk, under 90 cm. jmf. dagens regelverk.



Åpninger over 10 cm. jmf. dagens regelverk.



Trapp mangler håndløper

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledning er av jern med kaldtvann. kran på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Det kom ikke vann i kran ved test.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med installering av annen vannkilde og dagens løsning vil derfor utgå / fjernes i sin helhet. Kostnadsestimat satt for fjerning av dagens løsning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Enkel vannkran med utslagsvask på kjøkken.

1 TG 3 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av støpejern for håndtering av gråvann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes utskiftning av avløpsrør.

Det er påregnelig med installering av annen avløpskilde og dagens løsning vil derfor utgå / fjernes i sin helhet. Kostnadsestimat satt for fjerning av dagens løsning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.

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.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i trapperom 2 etasje, med sikringer av skrusikringer og kursoversikt i skap. Spørsmål til eier er ikke besvart.

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

Generelt om anlegget

2. 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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

4. 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

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

Ja

6. 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 El-anlegg er gammelt og underdimensjonert jmf. dagens normale bruksbehov. Som følge av eldre el-anlegg må det påregnes full oppgradering.

Generell kommentar

Det er ikke registrert anmerkninger ved anlegget, utover alder og det anbefales en utvidet el-kontroll.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet



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.

Det er ikke røykvarslere/brannslukningsutstyr i bygget.

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring utvendig på grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med settestein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Nærmere undersøkelser og utbedring av grunnmurer bør utføres i samråd med etablering av drenering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlige skader i mur.

! TG 3 Terrengforhold

Eiendommen er planert rundt bygning med plen/naturtomt og skrånende naturtomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det ligger en løse bølgeeternitt-plater rundt på tunet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tiltak med terrengjustering må utføres i samråd med drenering. Bølgeeternitt-plater rundt på tunet som må påregnes levert inn til godkjent avfallsdeponi.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrenget heller mot bolig

Bygninger på eiendommen

Låvebygning



Anvendelse

Byggeår

1940

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Beskrivelse

Låve med fjøs.

Fjøsset er oppført i laftet tømmer og bindingsverkskonstruksjon. Bygget har saltak av sperrekonstruksjon i tre og tak er tekket med bølgeblekk.

Bygget har ringmur av naturstein og støpt betongmur.

Hovedetasje har flere bruksrom som i dag benyttes som lager og boder. Enkelte rom er låst/mangler tilgang ikke besiktiget av meg.

2. etasje, har lagerrom og adkomst via låvebru.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1940

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Uthus/sommerhus oppbygd på punktfundament av naturstein. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med stående ytterkledning. Saltak i sperrekonstruksjon og tak tekket med bølgeblekk. Innvendig gulv av furu. Vegger og himlinger er kledt med trepanel.

Trevindu med koblet glass og ytterdør i trekonstruksjon.
Innvendig er det en vedovn og benkinnredning.

Strøminntak til bygget er koblet fra.

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

139 m²/139 m²

Våningshus: 2 Gang, Kjøkken, 2 Stuer, 3 Soverom, 2
Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Låvebygning, Uthus

Bruksareal andre bygg: 421 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 750 000

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 1 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

750 000

Konklusjon markedsverdi

750 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordfjellsvegen 25 ,2890 ETNEDAL 91 m² 1920 3 sov			05-01-2025	750 000	710 000		710 000	7 802
2	Venstrevegen 183 ,2890 ETNEDAL 102 m² 1931 2 sov			06-08-2021	650 000	650 000		650 000	6 373
3	Etnedalsvegen 1183 ,2890 ETNEDAL 113 m² 1910 3 sov			02-10-2023	690 000	690 000		690 000	6 106
4	Fjellslinna 464 ,2890 ETNEDAL 152 m² 1953 2 sov			22-09-2024	1 350 000	1 175 000		1 175 000	5 934
5	Tonsåslinna 908 ,2890 ETNEDAL 68 m² 1940 1 sov			18-04-2024	400 000	310 000		310 000	4 559

Om sammenlignbare salg

Utalget 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. Utalget 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.	10 000
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert)	Kr.	35 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 000

Teknisk verdi bygninger

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 450 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.	500 000

Låvebygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 650 000
Sum teknisk verdi - Låvebygning	Kr.	150 000

Uthus

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

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	650 000
------------------------------------	------------	----------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

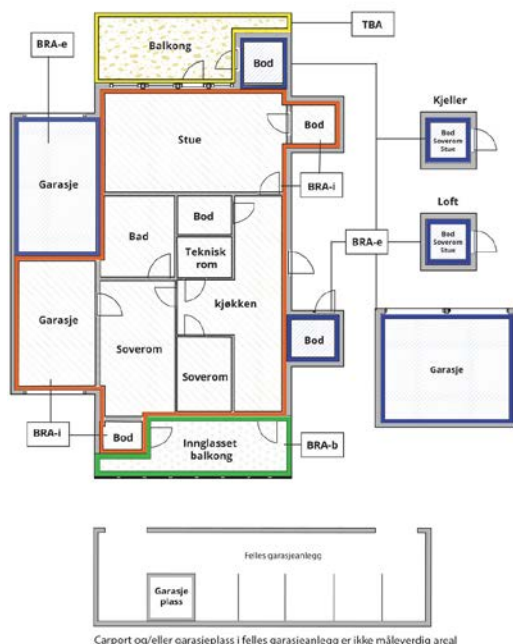
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	58			58	3
2. etasje	57			57	
Kjeller	24			24	
SUM	139				3
SUM BRA	139				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, kjøkken, stue, stue 2		
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2		

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet. Ny arealstandard:
- Overbygget terrasse ved hovedinngang er definert som åpent areal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

- Deler av kjeller var ikke tilgjengelig for inspeksjon og rommet er derfor ikke målt opp.

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:

Låvebygning

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		159		159	
Mellometasje		83		83	
2. etasje		159		159	
SUM		401			
SUM BRA	401				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Gang, stallrom, stallrom 2, vedskjul, utedo, vedskjul, vognskjul	
Mellometasje		Rom for høy.	
2. etasje		Låve/lager	

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.
Møkkjeller er ikke oppmålt.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Deler av mellometasje (lagerrom for høy) har målbar høyde over 1,9 meter. Av sikkerhetsmessige årsaker ble ikke hele etasje målt opp. Deler av 1. etasje var ikke tilgjengelig for inspeksjon og type rom er ikke faktisk definert. Deler av 2. etasje er ikke besiktiget grunnet sikkerhetsmessige årsaker.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Gang, kjøkken, soverom, bod	

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Bod i gang lot seg ikke åpne og arealet er derfor ikke målt opp.

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)
Våningshus	115	24
Låvebygning	0	401
Uthus	0	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	135	25		0	254700 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Fjellslinna 353

Hjemmelshaver
Vågan Asbjørn Harald 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gardstunet ligger langs med Fjellslinna ovenfor Bruflat, i Etnedal kommune. Tunet ligger østvendt. Fra eiendommen er det ca. 3,5 km til Bruflat med kommunesenter, nærbutikk og andre lokale tilbud. Området byr ellers på fine fritidstilbud i kommunen og fine turmuligheter i umiddelbar nærhet til eiendommen.

Adkomstvei

Adkomst med avkjøring fra Fjellslinna og terrengveg opp til tunet. Parkering på egen tomt.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Vann var ikke tilkoblet og vannkilde er ukjent. Ny eier må påregne ny installasjon av komplett vannkilde.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Kun avløp for gråvann. Ny eier må påregne nyinstallasjon av komplett avløpsanlegg.

Regulering

I gjeldende kommuneplan er hele eiendommen avsatt som LNFR-områder.

Om tomten

Tunet ligger i skrånende skogsterreng og omkranset med gammel slåttelem og ellers skog rundt eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

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.

Bebyggelse

Selve tunet inneholder våningshus og driftsbygning. Gammelt sommerhus på tunet fremstår kondemnabelt. Den eldste delen av driftsbygget er oppført i laftet tømmer og nye tilbygg/påbygg i bindingsverkskonstruksjon. Våningshus er oppført i tidlig bindingsverk-konstruksjon.

Landbruk

Eiendommens totalareal er ifølge gardskartet 254,7 dekar:

- 10,4 dekar fulldyrket jord
- 220,0 dekar produktiv skog (ifølge skogplan 2010)
- 24,3 dekar annet areal

Dyrket areal ligger i skrånende terreng ved tunet, rundt 600 m.o.h. og er for det meste gjengrodd.

De produktive skogarealene ligger godt samlet med en teig på hver side av Fjellslinna. De produktive skogarealene har varierende bonitet (produksjonsevne) med middel bonitet 0,36 m³/dekar/år og total produksjonsevne er beregnet til brutto 79 m³/år under forutsetning at skogen har ideelle forhold mht. tetthet, sunnhet, aldersfordeling, miljøhensyn, etc. I skogplanen er det opplyst at 15 dekar er omfattet av miljø-/nøkkelbiotoper som også har blitt avvirket.

Bortimot alle arealer er avvirket og eier opplyser at det sist ble avvirket skog for rundt 5 år siden, og at det nå gjenstår rundt 200 m³ skog i hogstklassene 3-5. Terrenget er stort sett skrånende med greie forhold for maskinell drift.

Eiendommen har jaktretter på små- og storvilt med eget areal som grunnlag og som forvaltes sammen med andre grunneiere.

Verdi av dyrket jord og skog inkludert jaktretter, er vurdert til kr. 200.000,- som er lagt inn som en del av tomteverdi på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

1

År

2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Gardskart (https://gardskart.nibio.no/)	10.10.2025		Gjennomgått	2	Ja
Gardskart Arealfordeling/flyfoto.	10.10.2025		Gjennomgått	2	Ja
Tegninger		Eksiterer ikke	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	24.09.2025	Matrikelopplysninger	Ikke gjennomgått	5	Nei
Infoskriv eier	25.08.2025	Fremvist	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2025	
2	13.10.2025	

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/ER8580>

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



0 50 100 150m

Målestokk 1:5000 ved A4 liggende utskrift

 **NIBIO**
NORSK INSTITUTT FOR
BIOLOGISK LANDBRUK

Dato: 10.10.2025 09:23 - Eiendomsdata verifisert: 10.10.2025 09:13 - Side 1 av 1

Arealstatistikk for landbrukseiendom 3450-135/25/0

Gårdskart:

Markslag (AR5) 13 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 3450-135/25/0

1 tilknytt grunneiendommer: 135/25/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 1 av 1

Arealstatistikk (dekar):

Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Skog* særs høy bonitet	Skog* høy bonitet	Skog* middels bonitet	Skog* lav bonitet	Uproduktiv skog*	Myr uten skog	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebyggd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
3450-135/25/0 Landbrukseiendom															
135/25/0	2	10,4	0,0	0,0	0,0	27,0	140,3	65,7	9,4	0,0	0,0	0,0	1,9	0,0	254,7
Sum	2	10,4	0,0	0,0	0,0	27,0	140,3	65,7	9,4	0,0	0,0	0,0	1,9	0,0	254,7

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei

Arealstatistikk for landbrukseiendom 3450-135/25/0

Gårdskart:

Markslag (AR5) 13 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 3450-135/25/0

1 tilknytt grunneiendommer: 135/25/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 1 av 1

Arealstatistikk (dekar):

Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Skog* særs høy bonitet	Skog* høy bonitet	Skog* middels bonitet	Skog* lav bonitet	Uproduktiv skog*	Myr uten skog	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebyggd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
3450-135/25/0 Landbrukseiendom															
135/25/0	2	10,4	0,0	0,0	0,0	27,0	140,3	65,7	9,4	0,0	0,0	0,0	1,9	0,0	254,7
Sum	2	10,4	0,0	0,0	0,0	27,0	140,3	65,7	9,4	0,0	0,0	0,0	1,9	0,0	254,7

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei



0 50 100 150m

Målestokk 1:5000 ved A4 liggende utskrift

 **NIBIO**
NORSK INSTITUTT FOR
BIOLOGISK LANDBRUK

Dato: 10.10.2025 09:23 - Eiendomsdata verifisert: 10.10.2025 09:13 - Side 1 av 1

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250124	

Selger 1 navn
Asbjørn Harald Vågan

Gateadresse	
Fjellslinna 353	

Poststed	Postnr
ETNEDAL	2890

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1201250124

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

Initialer selger: AHV

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Jamfør tilstandsrapport fra Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS av 29. september 2025.

- 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: 1201250124

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.

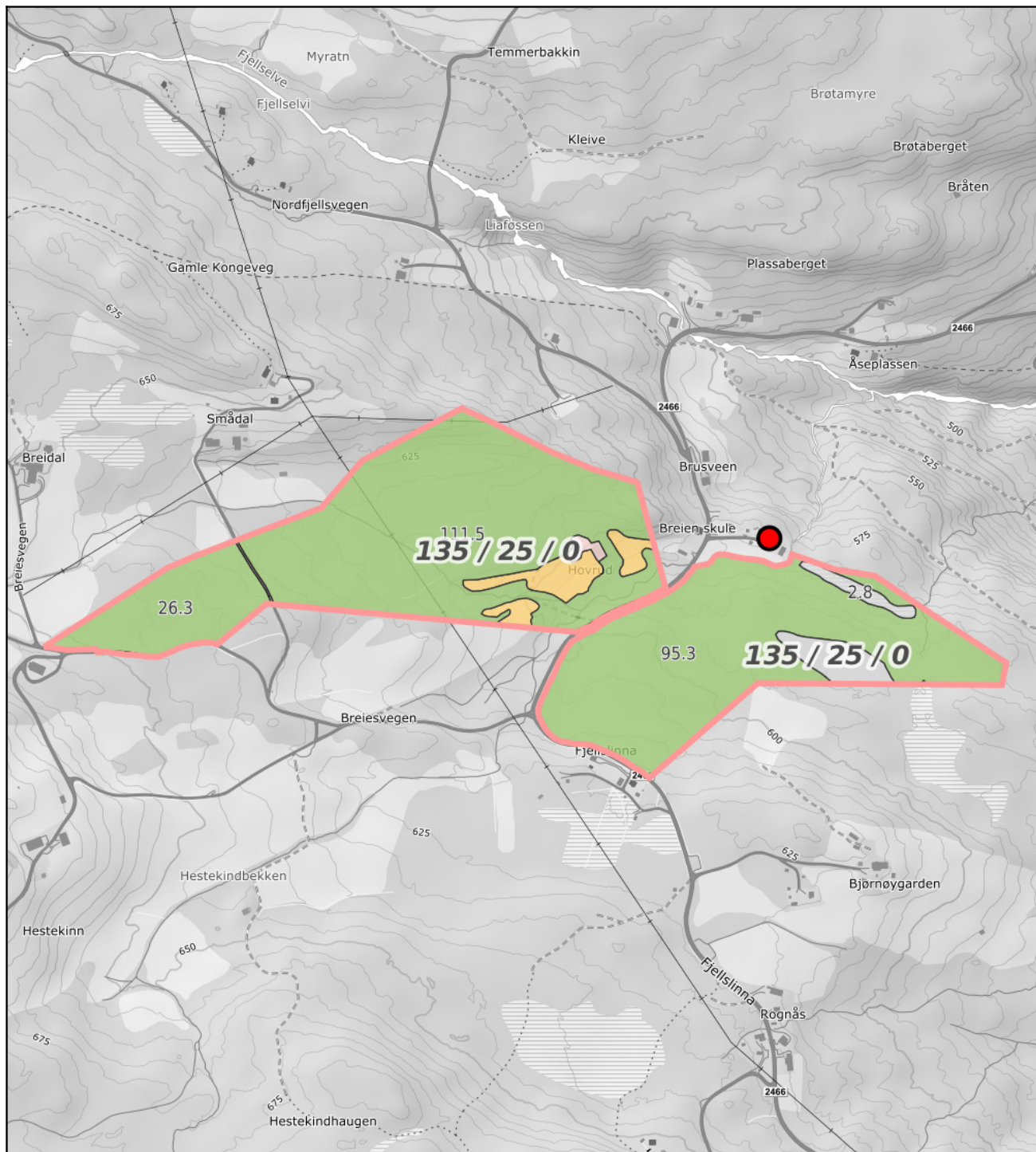
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250124

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Asbjørn Harald Vågan	b58736ecea423d760890 c85d3c466eceb0403066	15.10.2025 13:58:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250124

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>



0 50 100 150m

Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 01.09.2025 08:31

Eiendomsdata verifisert: 01.09.2025 08:30

GÅRDSKART 3450-135/25/0

Tilknyttede grunneiendommer:

135/25/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
Sum	

AREALTALL (DEKAR)

10.4	
0.0	
0.0	10.4
233.0	233.0
9.4	
1.9	11.3
0.0	0.0
254.7	254.7

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for

eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

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	HOVRUD	Beregnet areal	0
Etablert dato	30.07.1940	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.4	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

- ☒ 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 Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetshøving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	05.05.2025 23.05.2025	25/123		135/2, 135/15, 135/25, 135/26, 135/27, 135/38, 159/4
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	135/25
Skylddeling Skylddeling	30.07.1940			135/22, 135/25

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Teig med flere matrikkelenheter	6750038.73	532915.48	0	Ja	150011.1	Hjelpelinje vegkant (VE)
Teig med flere matrikkelenheter	6749894.73	533590.74	0	Nei	104785.2	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VÅGAN ASBJØRN HARALD F230544*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BODØVEIEN 2057 8050 8050 TVERLANDET	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: **Fjellslinna 353**

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2890 ETNEDAL	Kirkesogn	03100301 Bruflat
Grunnkrets	103 Breien	Tettsted	
Valgkrets	1 Etne		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	157969188		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	157969196		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
3	157969218		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 157969188: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	166
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	166
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.11.2007
Endre bygningsdata	12.03.2025	12.03.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fjellslinna 353	H0101	135/25	166	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	56	0	56	0	0	0
H01	1	56	0	56	0	0	0
K01	0	54	0	54	0	0	0

2: Bygning 157969196: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	135/25	-	-	-	-	-

3: Bygning 157969218: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.11.2007

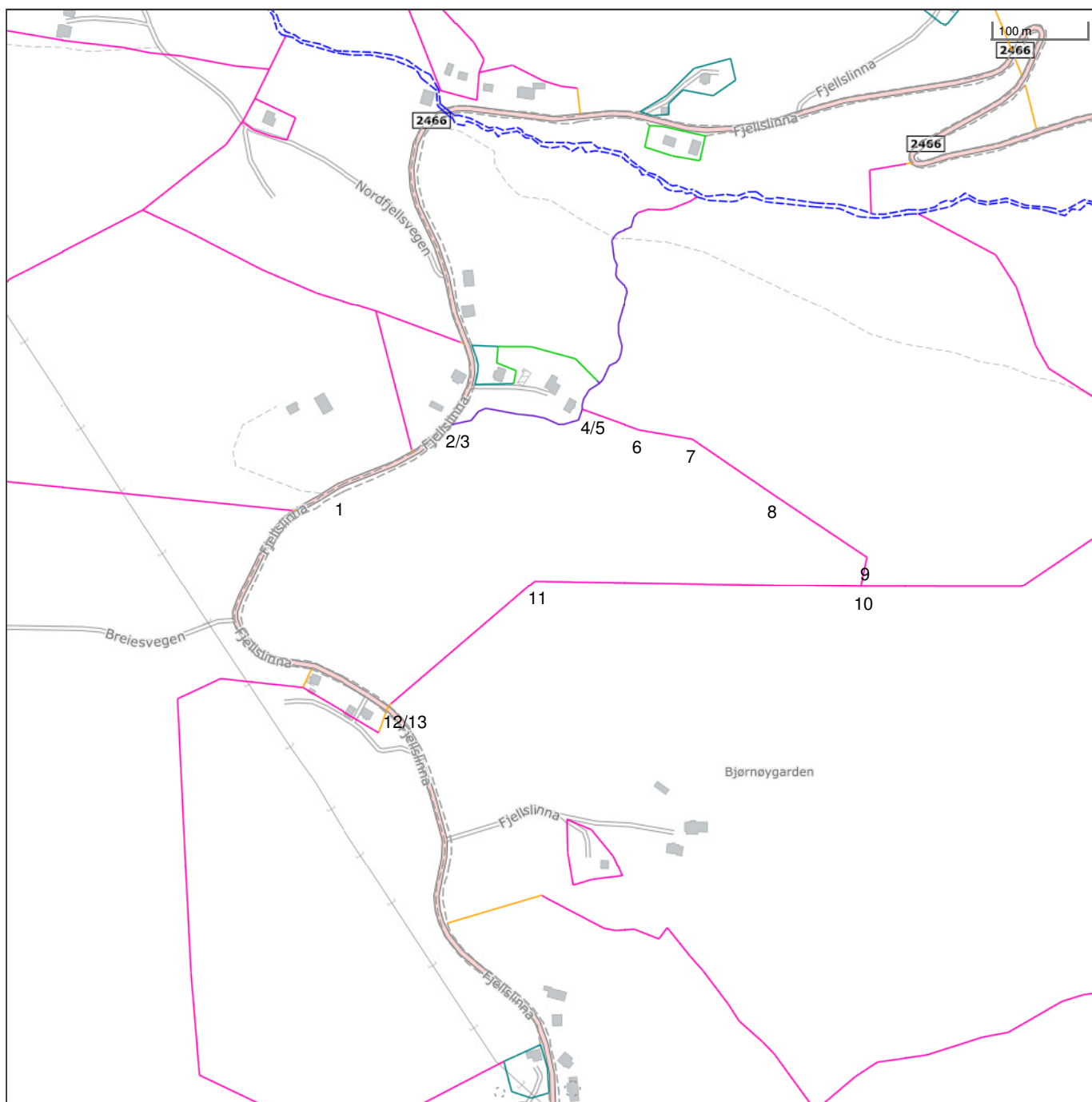
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	135/25	-	-	-	-	-



Eiendomskart for eiendom 3450 - 135/25//

Teig 1 av 2



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.

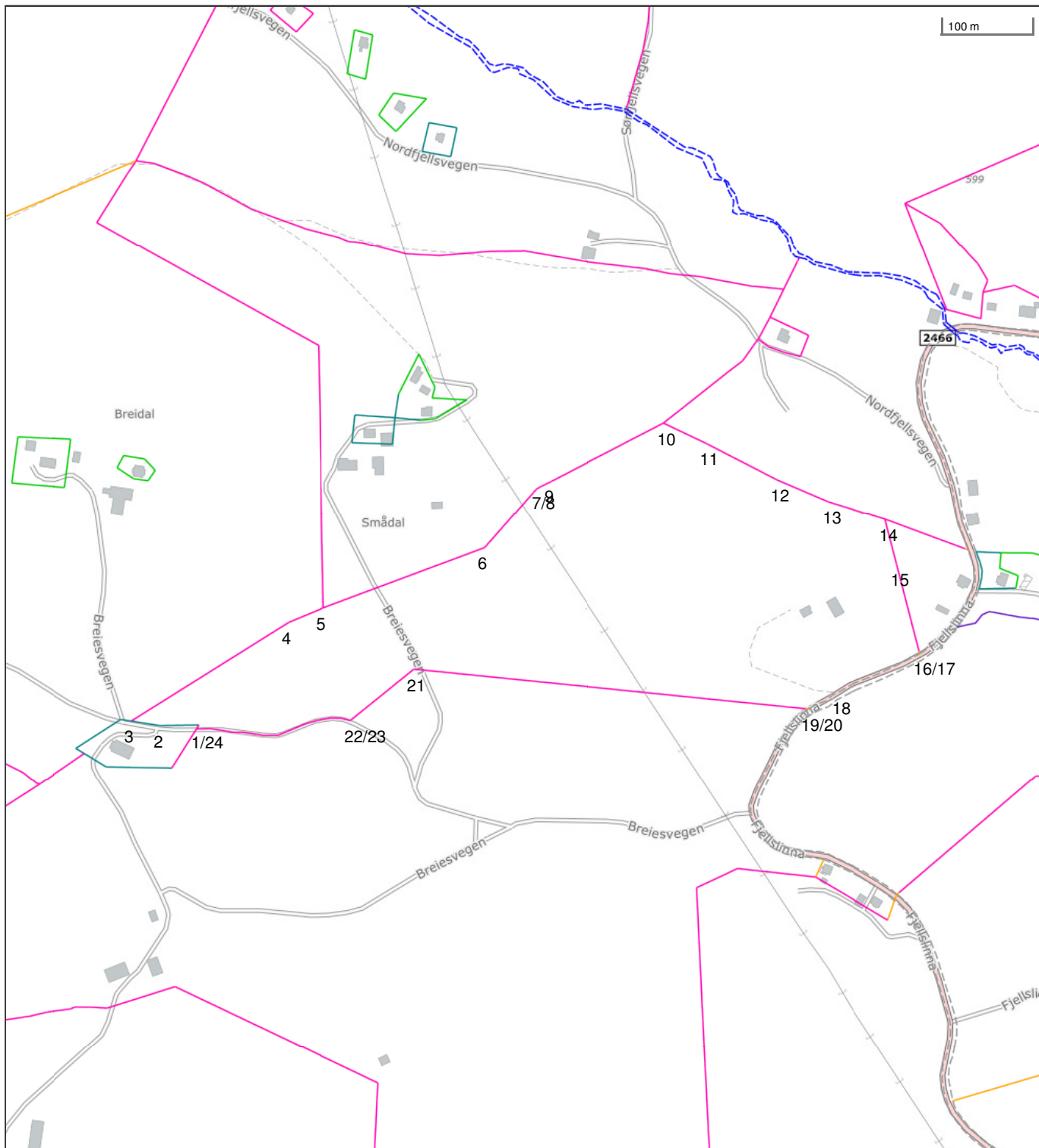
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200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

Teig 1 av 2

Areal	104 785,20 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vegkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6749894,73	Øst	533590,74

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6749937,41	533275,07	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	371,54	
2	6750010,93	533392,48	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	141,27	
3	6750010,9	533392,62	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	0,14	
4	6750028,26	533530	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	154,76	
5	6750024,64	533540,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	10,97	
6	6750006,87	533591,06	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	53,72	
7	6749997,76	533647,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	57,21	
8	6749939,42	533734,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	104,80	
9	6749874,38	533833,85	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	118,66	
10	6749843,13	533827,66	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	31,86	
11	6749845,49	533481,44	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	346,23	
12	6749713,6	533330,47	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	200,47	
13	6749711,57	533328,17	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	3,07	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



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

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

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	150 011,10 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vegkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6750038,73	Øst	532915,48

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6749893,85	532545,88	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,09	
2	6749892,84	532502,19	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,70	
3	6749897,52	532470,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,10	
4	6750008,8	532644,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	206,50	
5	6750025,59	532683,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	42,58	
6	6750094,27	532863,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	192,25	
7	6750160,9	532920,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	88,04	
8	6750163,68	532925,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	5,74	
9	6750169,54	532937,31	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	13,06	
10	6750235,31	533062,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	141,03	
11	6750212,92	533110,46	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	53,32	
12	6750173,32	533189,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	88,39	
13	6750149,25	533247,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	62,75	
14	6750130,38	533310,8	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	66,12	
15	6750079,74	533324,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	52,42	
16	6749983,66	533350,14	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	99,49	
17	6749980,42	533351,01	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	3,35	
18	6749937,02	533260,13	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	101,13	
19	6749917,85	533227,57	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	38,34	
20	6749918,19	533223,91	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	3,68	
21	6749958,31	532785,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	440,23	
22	6749901,18	532716,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	89,94	
23	6749900,29	532714,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,38	
24	6749889,52	532543,21	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	176,79	



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 06.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	135	Bruksnr.	25	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjellslinna 353, 2890 ETNEDAL								

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

Plantyper uten treff

- | | |
|---|----------------------------------|
| ❗ Kommuneplaner under arbeid | ❗ Kommunedelplaner |
| ❗ Kommunedelplaner under arbeid | ❗ Reguleringsplaner |
| ❗ Reguleringsplaner under bakken | ❗ Reguleringsplaner over bakken |
| ❗ Reguleringsplaner under arbeid | ❗ Reguleringsplaner bunn |
| ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten | ❗ Bebyggelsesplaner |
| ❗ Bebyggelsesplaner over bakken | ❗ Bebyggelsesplaner under bakken |
| ❗ Midlertidige forbud | |

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170130
Navn	Kommuneplanens arealdel 2019-2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.11.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/199/Planbestemmelser%20vedtatt%2021.11.19.pdf
Delarealer	Delareal 254 174 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 622 m ² Arealbruk Veg,Nåværende Områdenavn o_SV
	Delareal 4 528 m ² KPHensynsonenavn H220_23 KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal	4 027 m ²
KPHensynsonenavn	H370_6
KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)



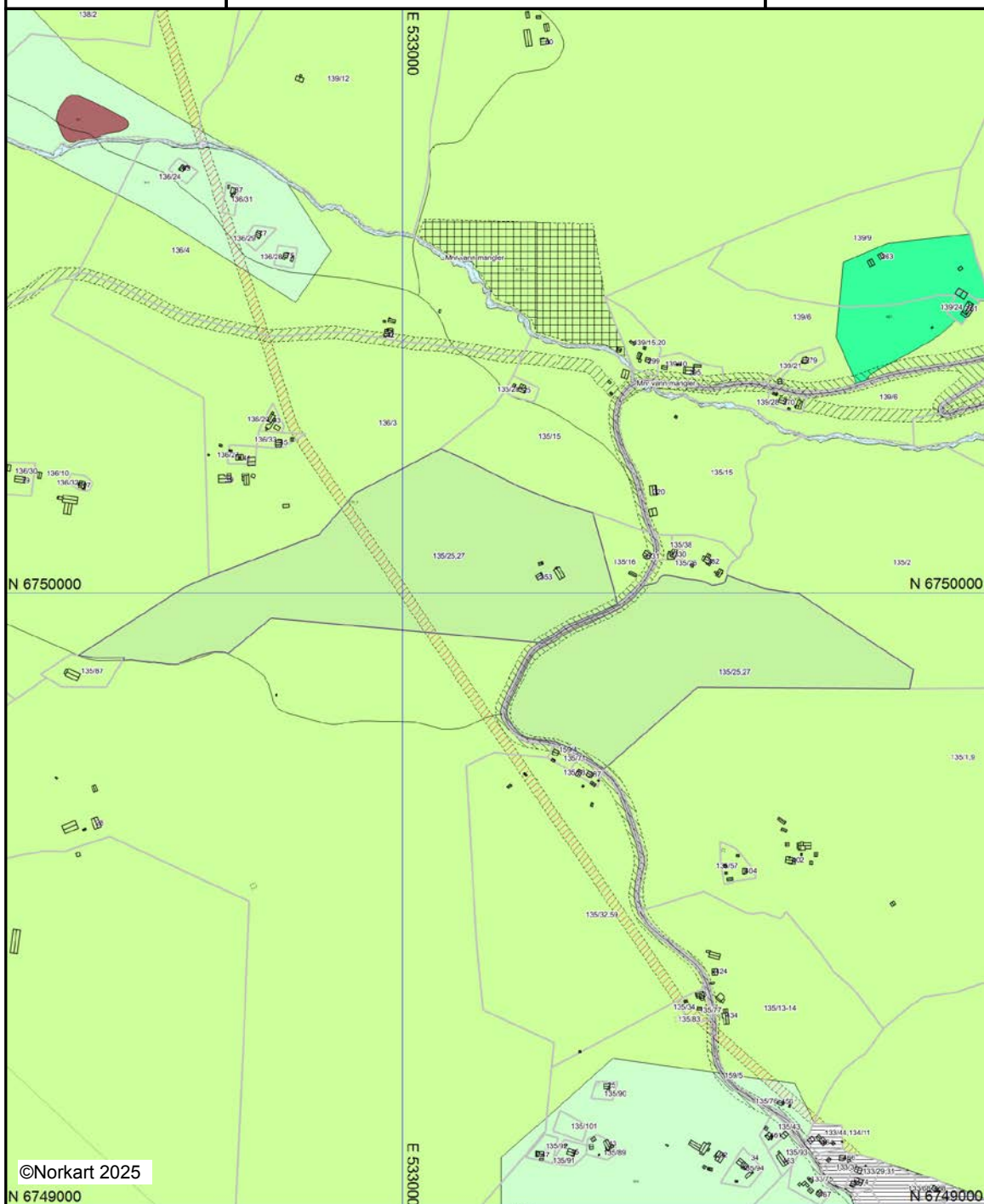
Etnedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 135/25
Adresse: Fjellslinna 353
Utskriftsdato: 06.10.2025
Målestokk: 1:10000



UTM-32



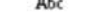
©Norkart 2025

N 6749000

N 6749000

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

	Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)
	Råstoffutvinning - fremtidig
	Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk
	Veg - nåværende
	Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidig
	LNFR-areal, Spredt fritidsbebyggelse - nåværende
	Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
	Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningsanlegg)
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angittthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-)
	Faresone grense
	Støysonegrense
	Angittthensyngrense
	Båndlegginggrense
	Detaljeringsgrense
	Forbudsgrense vassdrag
	Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
	Planområde
	Grense for arealformål
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Påskrift områdenavn

Eiendom	3450 135/25		
Utskriftsdato	06.10.2025	Antall datasett	99

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.

14 Berørte datasett

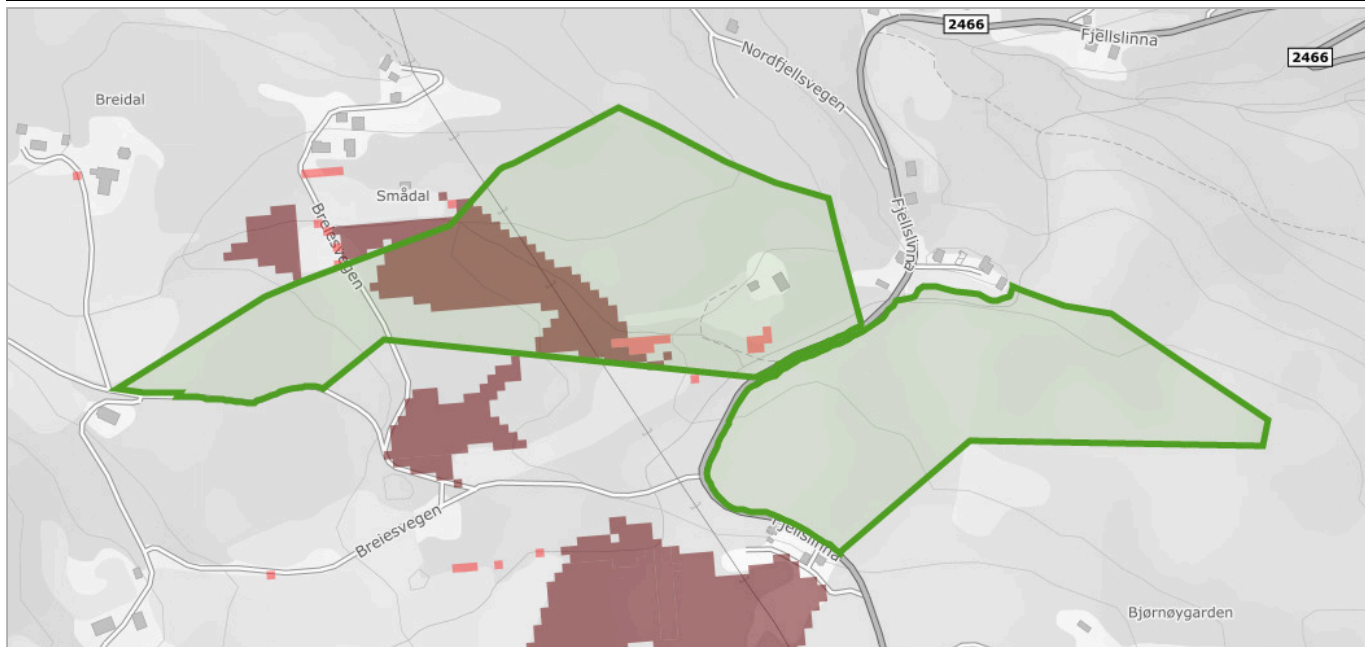
- ❶ Dyrkbar jord
- ❶ Flom - aktsomhetsområder
- ❶ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❶ Naturtyper i Norge - landskap
- ❶ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❶ Vannforekomster
- ❶ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❶ FKB-AR5
- ❶ Grunnvannsborehull
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Radon
- ❶ Trafikkmengde
- ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❶ Verneplan for vassdrag

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❷ 100-meter belte kyst
- ❷ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❷ Aktsomhetskart for steinsprang
- ❷ Ankringsområder
- ❷ Bergrettigheter
- ❷ Dybdedata
- ❷ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ❷ FKB Tiltak
- ❷ FKB-bane
- ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ❷ Forurenset grunn
- ❷ Gyteområder
- ❷ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ❷ Jordkvalitet
- ❷ Kulturlandskap - utvalgte
- ❷ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ❷ Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❷ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ❷ Kvikkleire
- ❷ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ❷ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ❷ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ❷ Naturtyper - Utvalgte
- ❷ Naturtyper på land (NiN)
- ❷ Naturvernområder
- ❷ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ❷ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ❷ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ❷ Reindrift Reinavtaleområde
- ❷ Reindrift reinbeiteområde
- ❷ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ❷ Reindrift siidaområde
- ❷ Reindrift trekkleie
- ❷ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ❷ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ❷ Store fjellskred
- ❷ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❷ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ❷ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ❷ Tettsteder
- ❷ Trafikkulykker
- ❷ Vernskog
- ❷ Vindkraft
- ❷ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ❷ Aktsomhetskart for snøskred
- ❷ Akvakulturlokaliteter
- ❷ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❷ Byggeforsbudssoner kraftledninger
- ❷ Faresonekart for flom
- ❷ Fiskeplasser redskap
- ❷ FKB-arealbruk
- ❷ Foreslåtte naturvernområder
- ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ❷ Grus og pukk
- ❷ Hoved- og biled
- ❷ Inngrepsfrie naturområder
- ❷ Korallrev
- ❷ Kulturlandskap - verdifulle
- ❷ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❷ Kulturminner - SEFRAK
- ❷ Kulturminner - Fredete bygninger
- ❷ Låssettingsplasser
- ❷ Marin grense
- ❷ Markagrensa
- ❷ Mulighet for marin leire
- ❷ Naturtyper - verdsatte
- ❷ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ❷ Reindrift beitehage
- ❷ Reindrift flyttleie
- ❷ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ❷ Reindrift oppsamlingsområde
- ❷ Reindrift reinbeitedistrikt
- ❷ Reindrift reindriftsanlegg
- ❷ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ❷ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ❷ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ❷ Skredhendelser
- ❷ Statlig sikra friluftslivsområder
- ❷ Stormflo
- ❷ Støysoner Avinors lufthavner
- ❷ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ❷ Strategisk støykartlegging veg
- ❷ Tilgjengelighet
- ❷ Turrutebasen
- ❷ Villreinområder

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Tegnforklaring

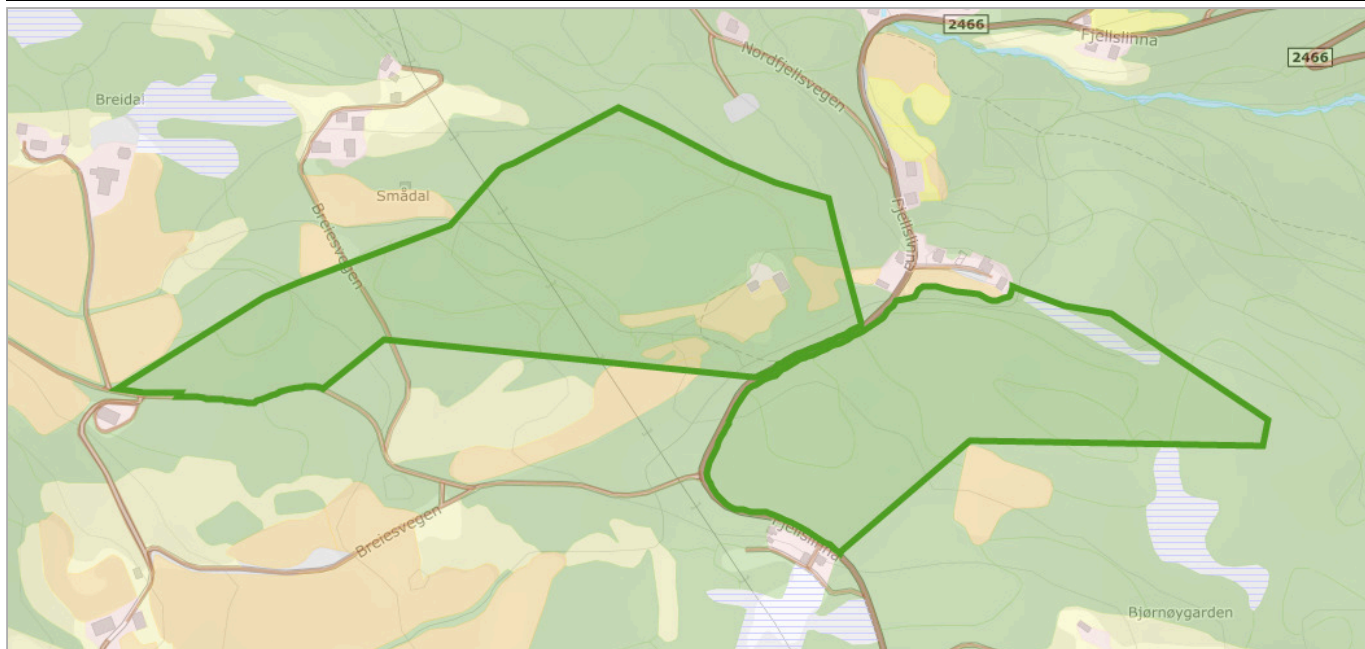
Arealressursflate
■ Dyrkbar jord ikke endret etter 2008
■ Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008	Antall
Endret etter 2008	3
Ikke endret etter 2008	3

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	30.09.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

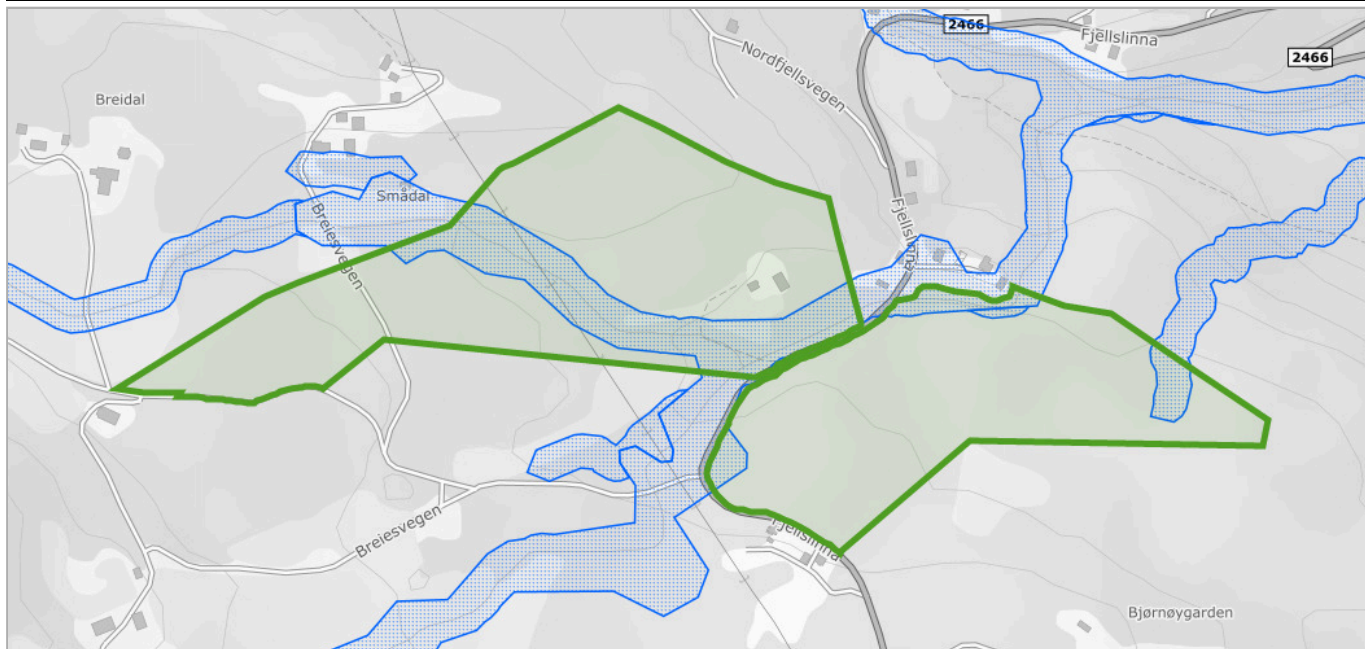
	Bebyggelse
	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog
	Åpen fastmark
	Ferskvann
	Samferdsel
	Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Skog	Jorddekt	Middels	Barskog	6
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant	6
Skog	Jorddekt	Lav	Barskog	4
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Skog	Grunnlendt	Lav	Barskog	1
Skog	Jorddekt	Høy	Blandingsskog	1
Skog	Jorddekt	Middels	Blandingsskog	1
Myr	Organiske jordlag	Impediment	Blandingsskog	1
Skog	Jorddekt	Høy	Barskog	1
Myr	Organiske jordlag	Impediment	Ikke tresatt	1
Skog	Organiske jordlag	Impediment	Blandingsskog	1
Skog	Jorddekt	Lav	Blandingsskog	1

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.10.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

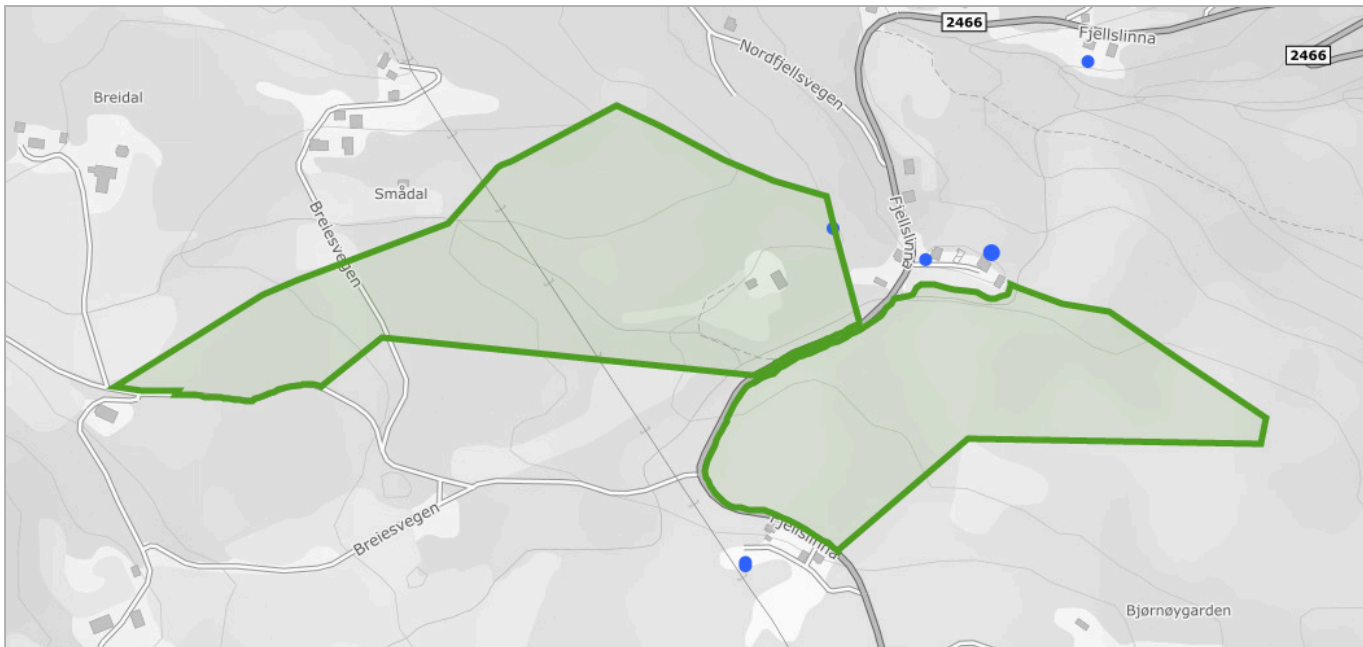
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen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

Grunnvannsborehull

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.10.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Den nasjonale grunnvannsdatabasen (GRANADA) gir informasjon om brønner og kilder i løsmasser og fjell med tilhørende bruksformål (vannforsyning, energi, undersøkelse) samt grunnvannskvalitet. Mer enn 60.000 brønner er delt inn etter brukstema. Den tidligere Brønndatabasen er nå integrert i GRANADA.

Tegnforklaring

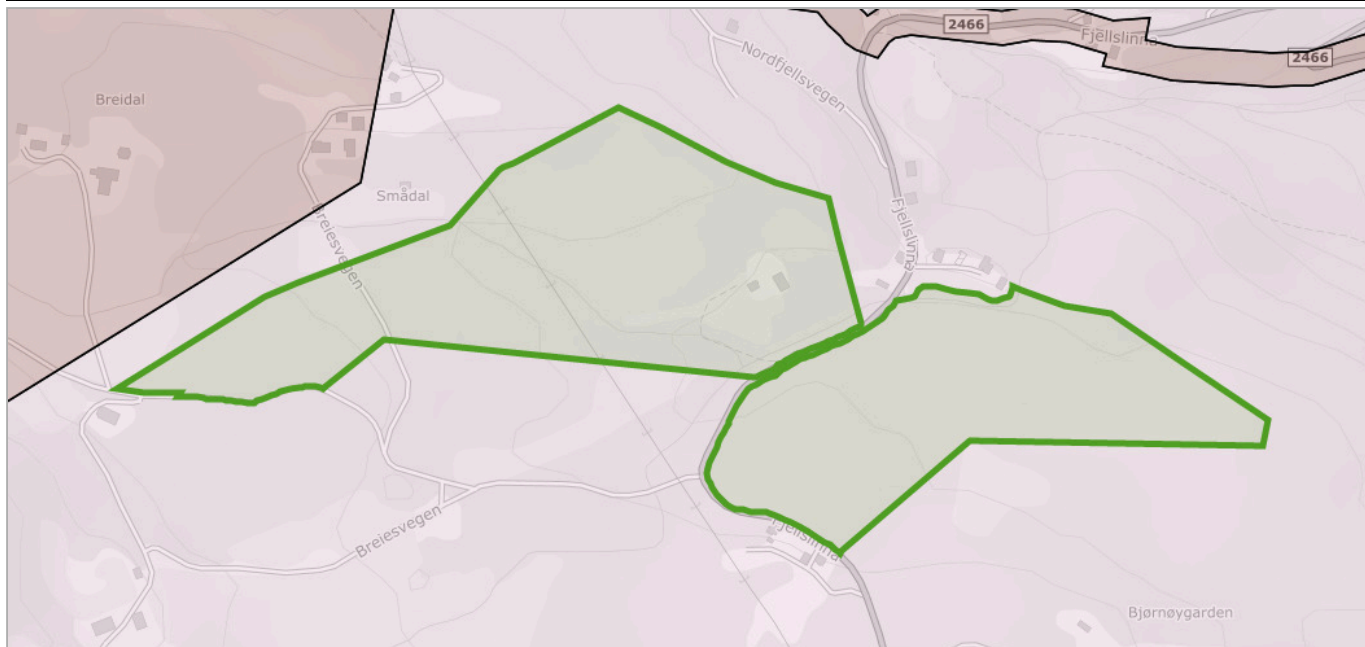
- Grunnvannbrønn
- Grunnvannbrønn - fjell
- Energibrønn
- Energibrønn - fjell

Grunnvannbrønn

Brønnr	Bruk	Grunnforhold
4873	Ukjent	Fjell

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	05.10.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

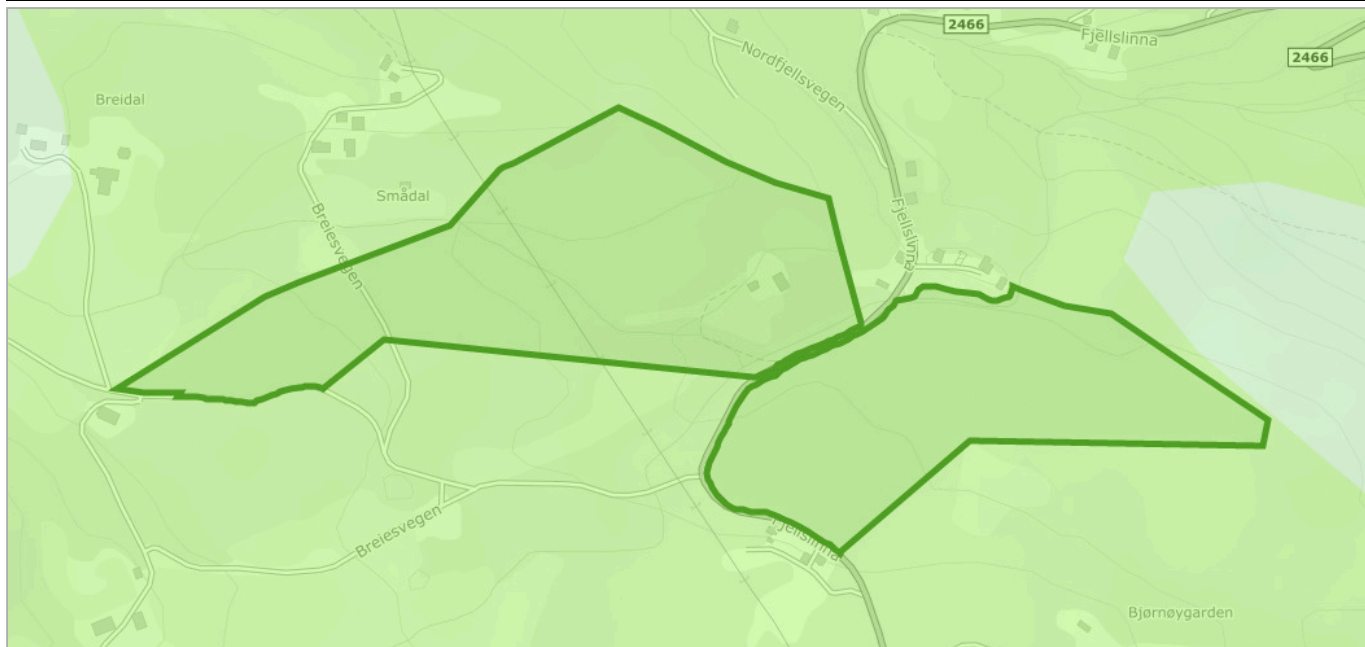
Kartlagte friluftslivsområder
■ Svært viktig friluftslivsområde
□ Registrert friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Øvrig areal vest 1	stortTurområdeUtenTilrettelegging	registrertFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00036784)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

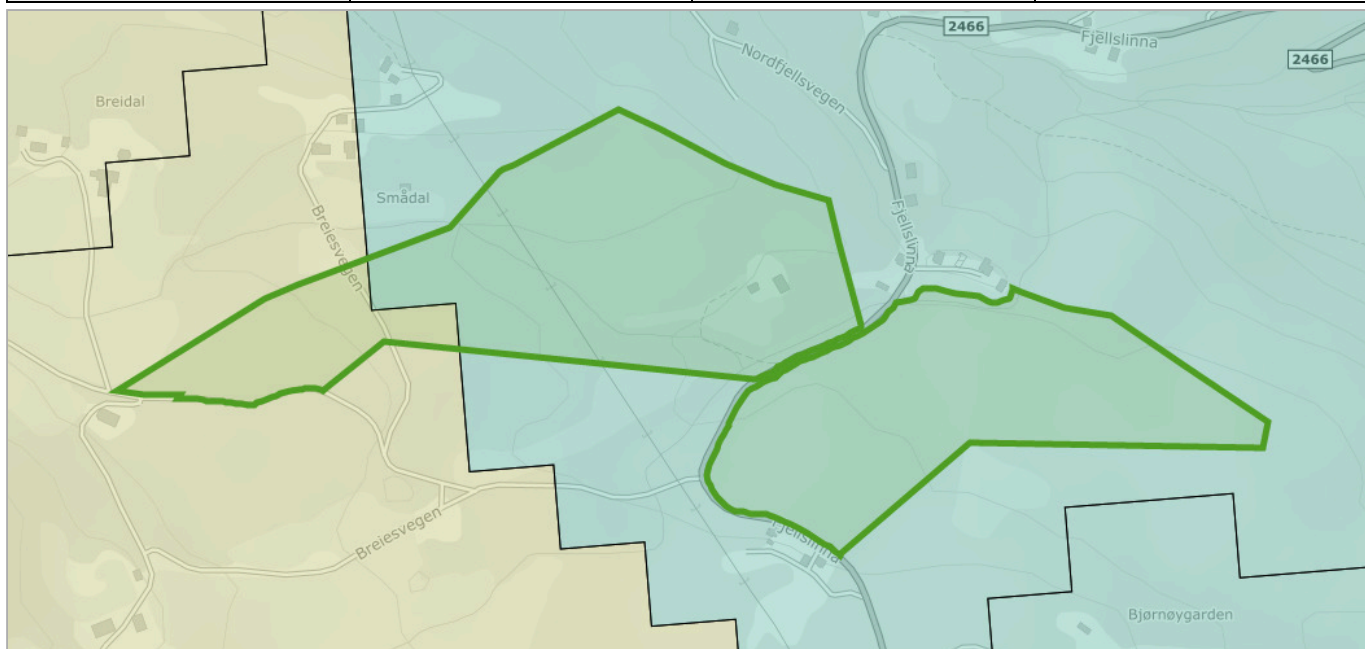
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Tynn morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	05.10.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

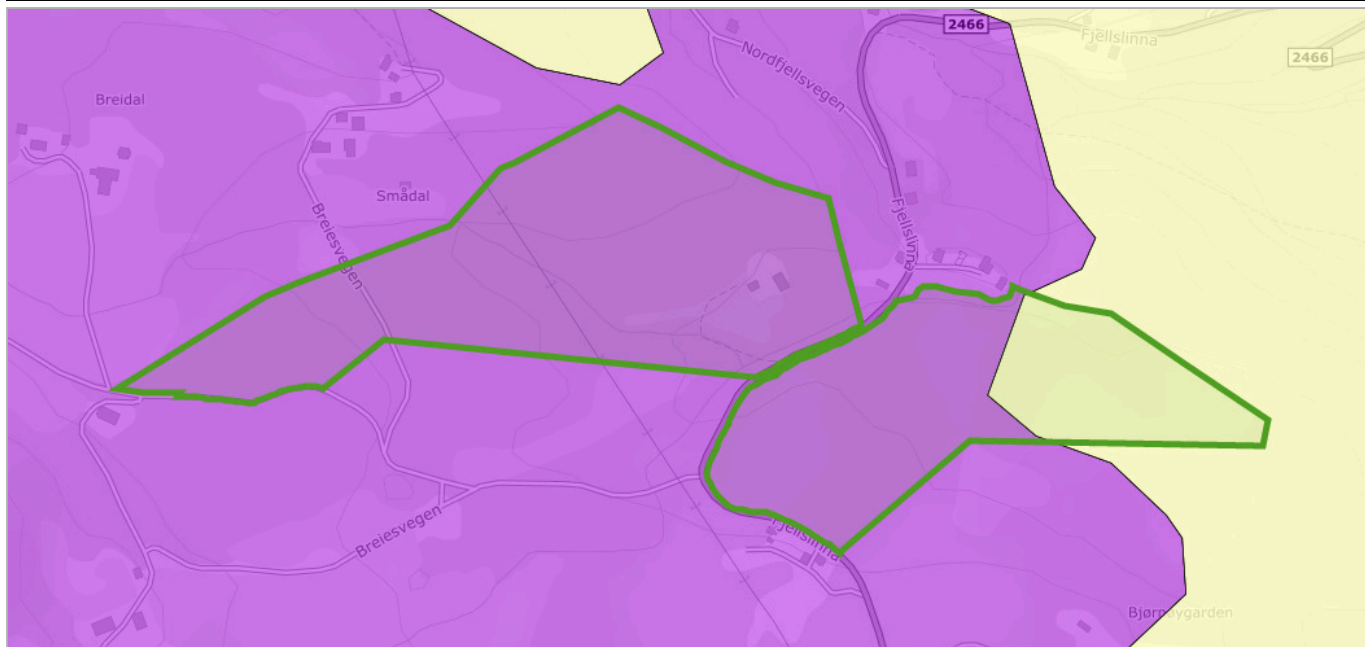
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap
Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med bebygde områder

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

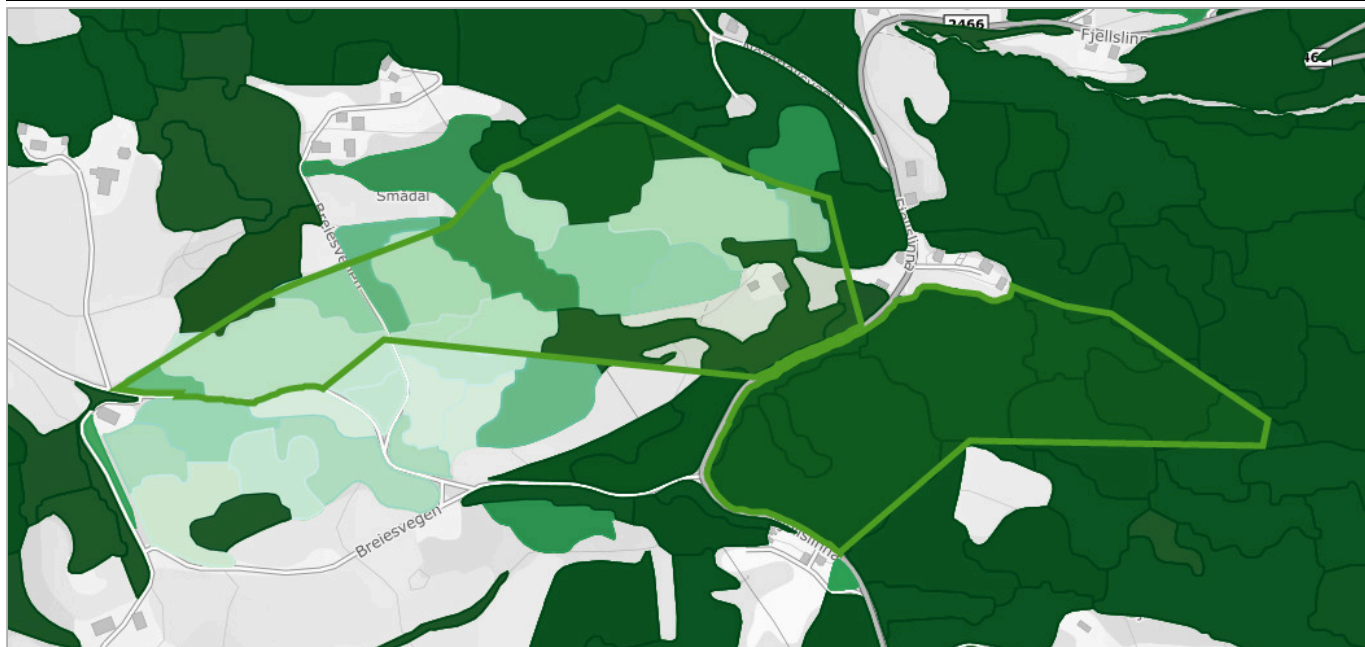
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Særlig høy

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2
Særlig Høy	1

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	05.10.2025
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

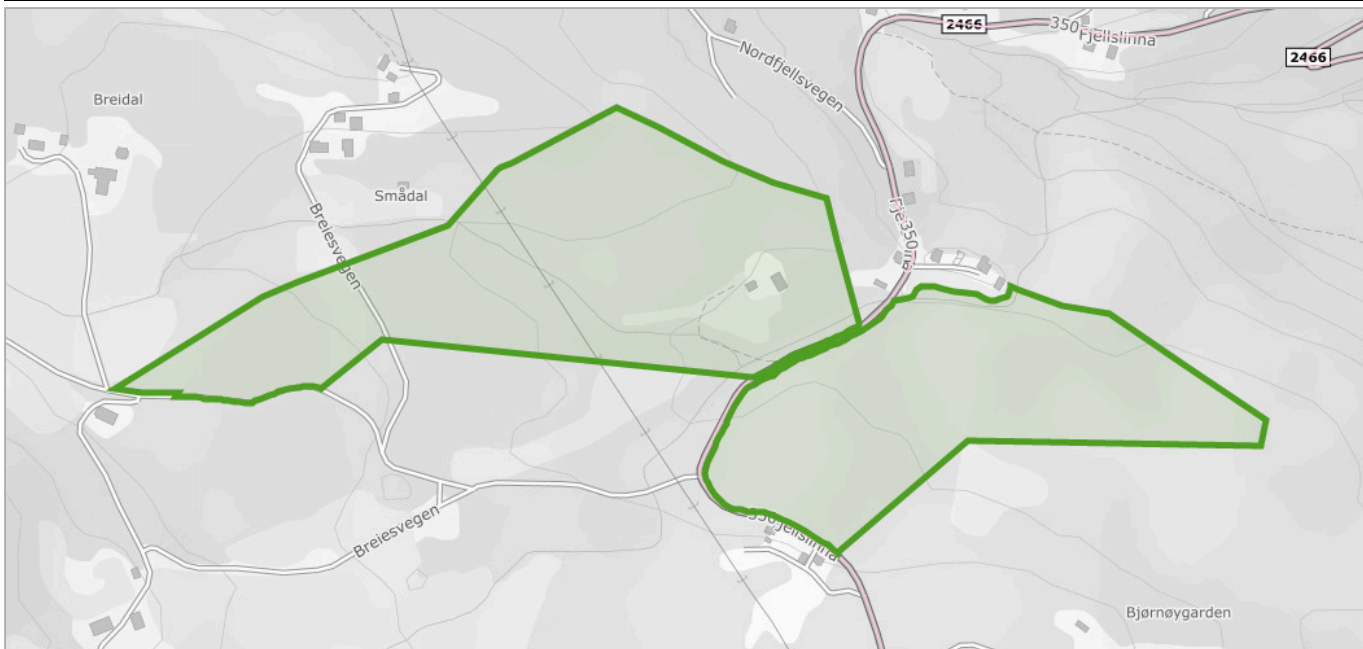
Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse 0 - 10 t/daa 10 - 20 t/daa 20 - 30 t/daa 30 - 40 t/daa >40 t/daa Biomasse - underjordisk masse 0 - 10 t/daa 10 - 20 t/daa 20 - 30 t/daa 30 - 40 t/daa >40 t/daa Bonitet furu - B11 - B14 Bonitet gran - B11 - B14 - B17 - B20 Bonitet lauv - B11 - B14 Høyde 20 - 40 dm 40 - 60 dm 60 - 80 dm 80 - 100 dm 100 - 120 dm 120 - 140 dm 140 - 160 dm 160 - 170 dm > 170 dm Treslag sammenstilt - Grandominert - Furudominert - Berblending - Blanding - Lauvdominert Volum med bark 0 - 10 t/daa 10 - 20 t/daa 20 - 30 t/daa 30 - 40 t/daa >40 t/daa Volum uten bark 0 - 10 t/daa 10 - 20 t/daa 20 - 30 t/daa 30 - 40 t/daa >40 t/daa

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
20	6	11	15	11	2019	45	1	OST_2019_0	27	22
10	3	12	15	11	2019	16	1	OST_2019_0	14	12
9	3	12	17	12	2019	17	1	OST_2019_0	13	10
107	28	11	12	10	2019	169	1	OST_2019_0	157	135
80	21	12	15	12	2019	137	1	OST_2019_0	119	102
87	24	10	11	9	2019	141	1	OST_2019_0	123	104
35	10	11	11	10	2019	84	1	OST_2019_0	44	37
66	19	11	14	11	2019	138	5	OST_2019_0	93	78
70	19	11	13	10	2019	143	1	OST_2019_0	96	81
7	2	12	14	12	2019	9	1	OST_2019_0	11	9
9	2	12	14	11	2019	16	1	OST_2019_0	13	11
117	31	12	14	11	2019	159	1	OST_2019_0	174	148
76	21	11	12	10	2019	140	1	OST_2019_0	107	91
68	19	11	11	11	2019	120	1	OST_2019_0	98	83
74	21	11	13	11	2019	131	1	OST_2019_0	100	84
62	17	10	12	10	2019	107	4	OST_2019_0	88	75
121	32	11	13	11	2019	169	1	OST_2019_0	180	154
2	0	11	14	11	2019	3	1	OST_2019_0	2	2
89	24	11	12	10	2019	144	1	OST_2019_0	124	105
9	2	12	15	12	2019	22	1	OST_2019_0	13	11
3	1	12	16	12	2019	7	1	OST_2019_0	5	4
17	5	11	12	10	2019	29	2	OST_2019_0	24	20
53	14	11	12	10	2019	118	1	OST_2019_0	74	63
33	10	12	16	11	2019	81	5	OST_2019_0	45	37
46	15	12	15	12	2019	105	5	OST_2019_0	63	52
24	7	12	16	11	2019	72	5	OST_2019_0	33	28
0	0	12	15	12	2019	0	1	OST_2019_0	0	0
103	26	12	15	12	2019	130	1	OST_2019_0	158	136
24	7	11	14	11	2019	42	5	OST_2019_0	32	27
1	0	12	15	12	2019	6	1	OST_2019_0	2	1
73	19	12	14	11	2019	135	1	OST_2019_0	109	93
40	11	11	11	10	2019	127	1	OST_2019_0	53	45
119	30	11	13	11	2019	185	1	OST_2019_0	181	156
79	22	12	14	12	2019	128	1	OST_2019_0	110	93
97	26	11	12	10	2019	159	1	OST_2019_0	141	120
94	25	10	12	10	2019	158	1	OST_2019_0	136	116

Trafikkmengde

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	05.10.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Gir informasjon om representativ trafikkmengde for en trafikkstrekning. Datasettet er hentet fra Nasjonal vegdatabank, og inneholder data for Europa-, Riks- og Fylkesveg. Følgende egenskapsdata følger med datasettet: ÅDT_total, ÅDT_andel_lange_kjøretøy, År_gjelder_for, ÅDT_start, ÅDT_slutt. Vegnett som er oppdatert etter ÅDT-beregningene, vil kunne mangle trafikkmengde tall. De tre nordligste fylkene er ikke helt ferdig med beregningene, for mer oppdaterte data ta kontakt med trafikdata@vegvesen.no.

Tegnforklaring

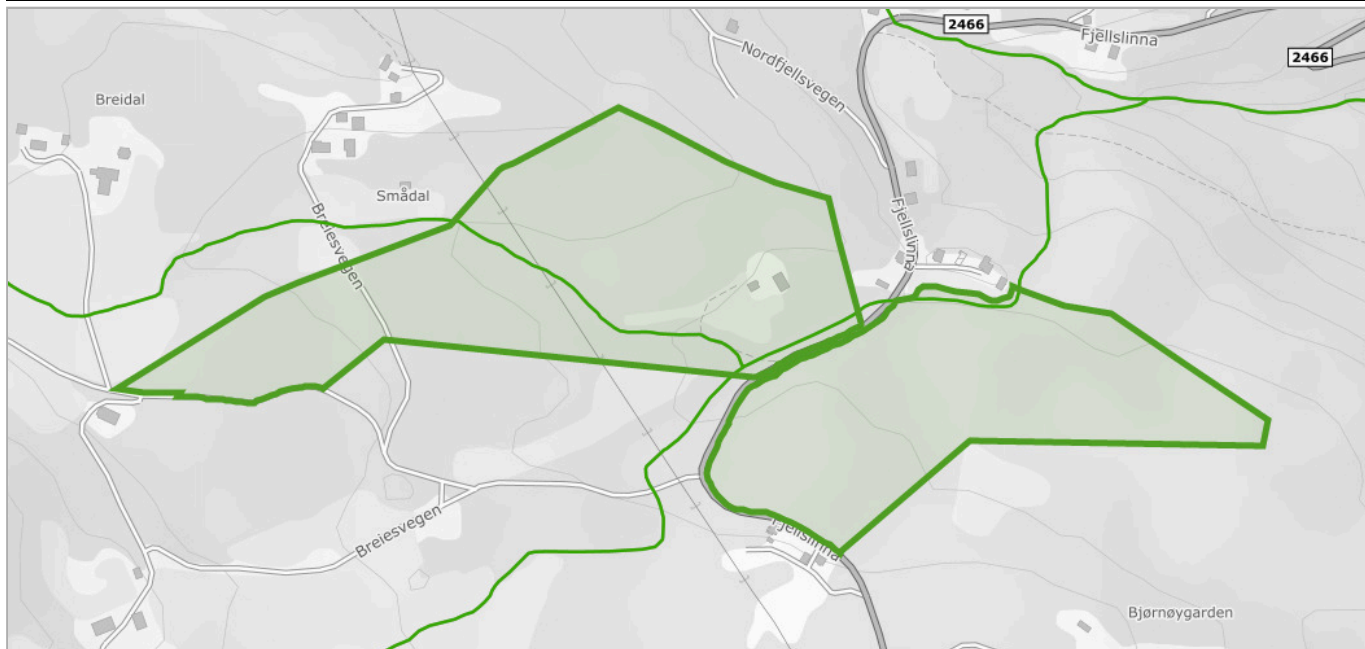
Årsdøgnetrafikk
 / ÅDT 300-500
 Påskrift

Objekter

År	Årsdøgnetrafikk
2024	350

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbruks tiltak for å forbedre eller beholde en god vannkvalitet.

Tegnforklaring

Kjemisk tilstand elv
Ukjent
Økologisk tilstand eller potensial elv
Naturlig forekomst - Godt potensial

Kjemisk tilstand

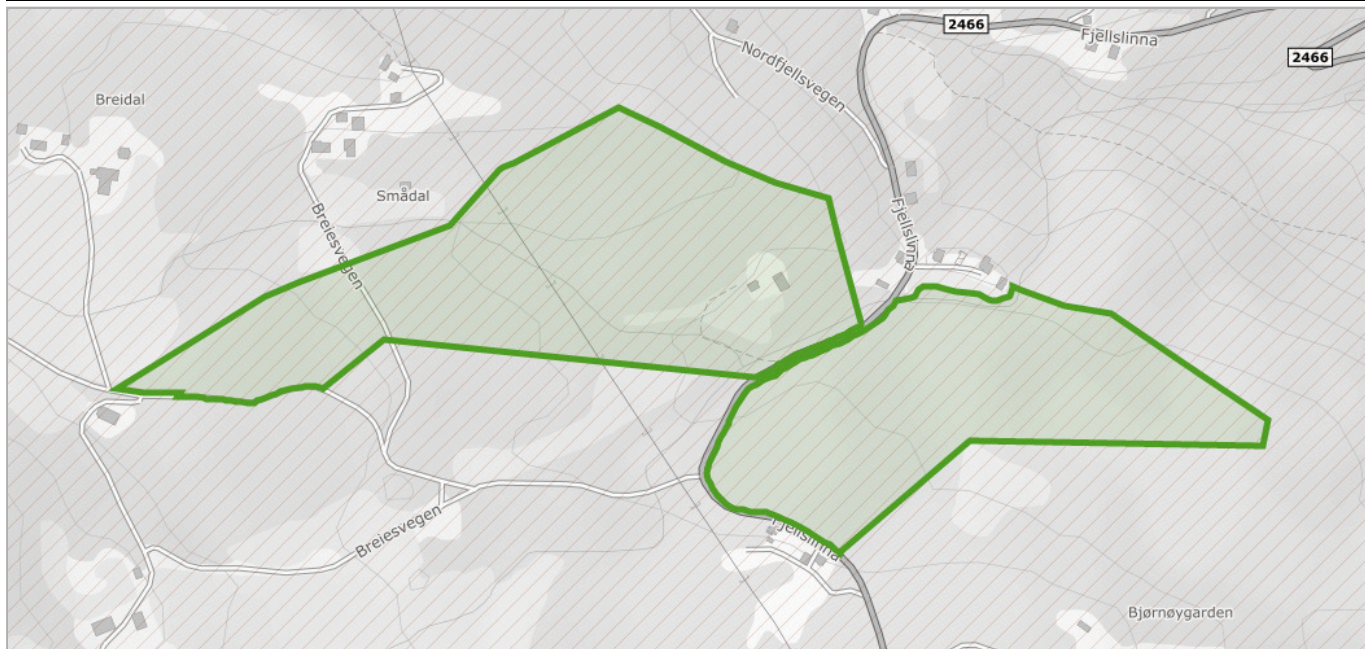
Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand	Antall
kjemisk_tilstand_elv	Bergselvi og Fjellselvi	Viken FK	Udefinert	3

Økologisk tilstand eller potensial

Objekttype	Navn	Region	Økologisk tilstand/potensial	Naturlig/Modifisert	Antall
økologisk_tilstand_eller_potensial_elv	Bergselvi og Fjellselvi	Viken FK	God	Naturlig	3

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	04.10.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

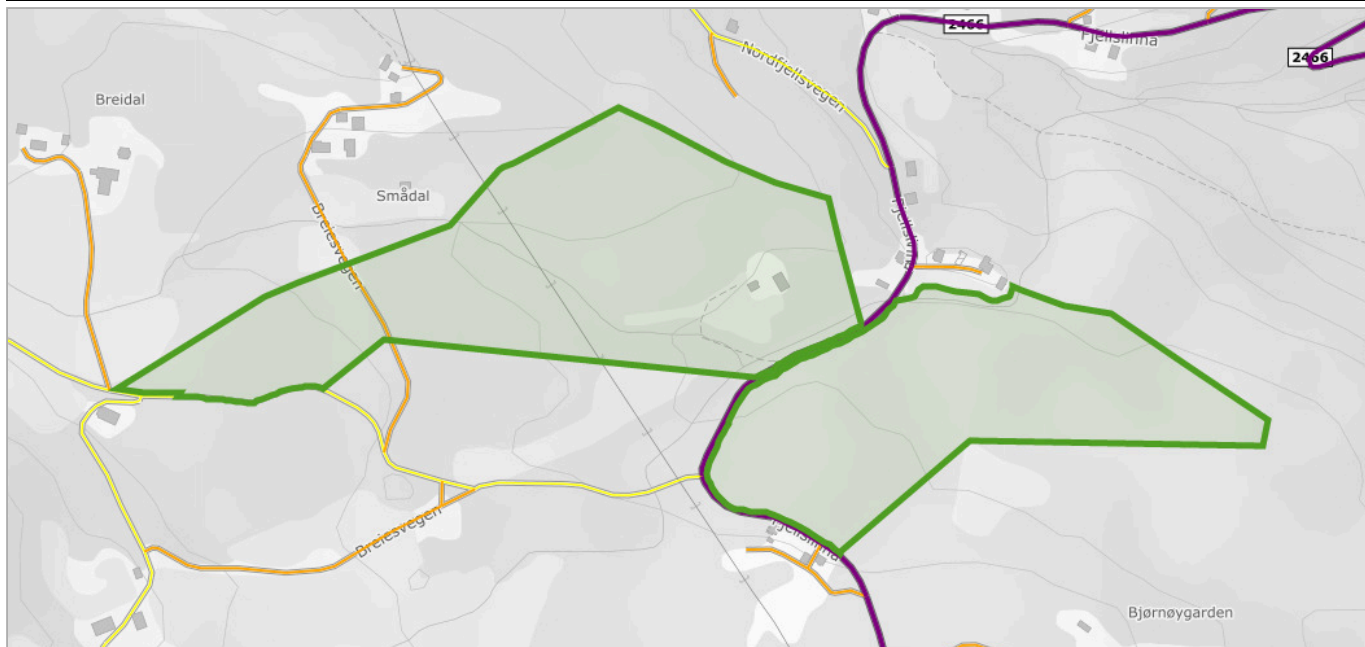
☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
RANDFSJORD	Bergerfoss

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	05.10.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettssdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

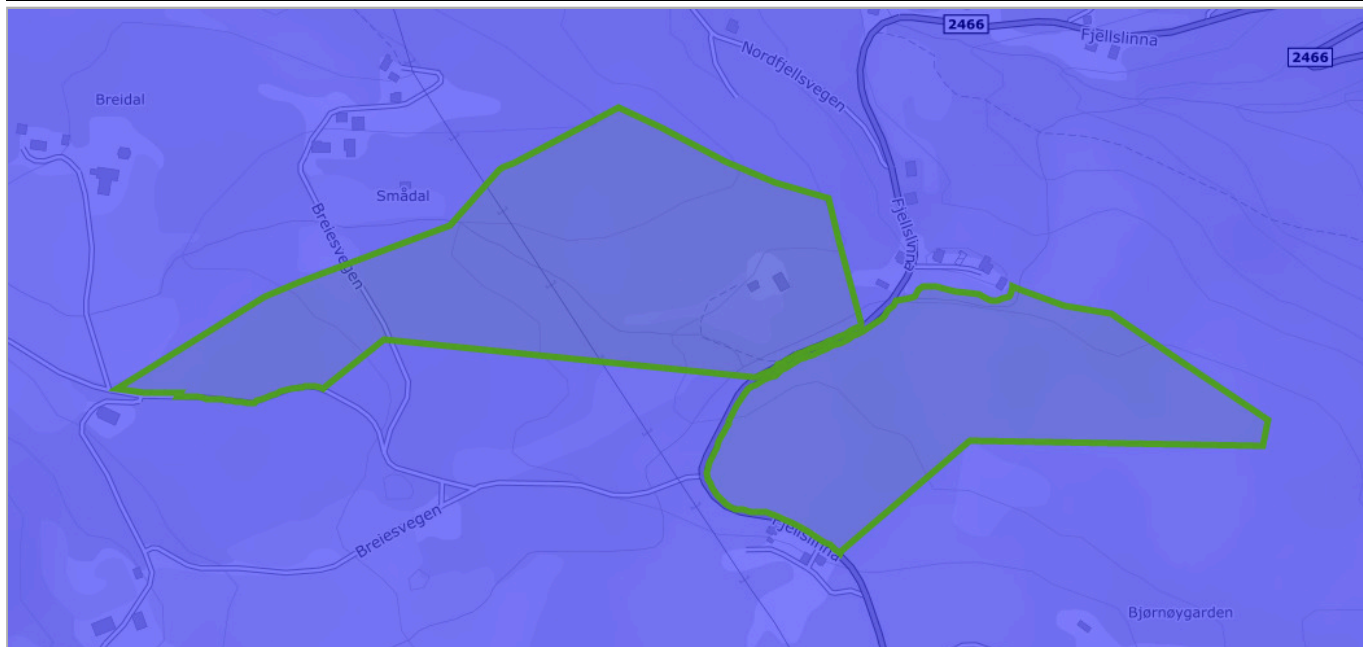
Fylkesveg
Privatveg
Skogsbilveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer	Antall
veglenke	F	2466	2
veglenke	S	904	1
veglenke	P	97593	1

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.10.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

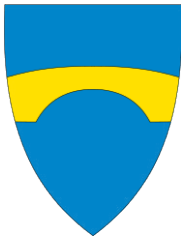
Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Etna



Etnedal kommune

Kyrkjevegen 10
2890 Etnedal

Org.nr.: 933 038 173

Telefon: 61 12 13 00

E-post: postmottak@etnedal.kommune.no

Utskriftsdato:
07.10.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

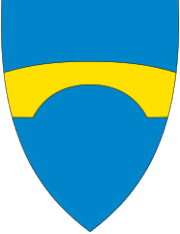
Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	135	Bruksnr.	25	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Fjellslinna 353, 2890 ETNEDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Kommentarer:		

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

	Etnedal kommune		Dato: 06.10.2025
	Kyrkjevegen 10		
	2890 Etnedal		
	Org.nr.: 933 038 173		
	Telefon: 61 12 13 00		
E-post: postmottak@etnedal.kommune.no			

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	135	Bnr:	25	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Fjellslinna 353, 2890 ETNEDAL						

Kommentarer:

Eiendommen har fritak for renovasjonsavgift til 01.01.2026, og fritak for gebyr feiing/tilsyn til 01.01.2028.

Eier skal melde fra når eiendommen tas i bruk igjen, og fritak opphører fra det tidspunkt.



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 06.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	135	Bruksnr.	25	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjellslinna 353, 2890 ETNEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	617,12 kr
Feiing	658,60 kr
Renovasjon	633,49 kr
Sum	1 909,21 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt	0%	212800 prom	2.90	1/1	0 %	617,00 kr
					Sum	617,00 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTELEVERING 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.



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 06.10.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	135	Bruksnr.	25	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 184619446

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 157969188

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Fjellslinna 353, 2890 ETNEDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 184619446

BruksenhetId 184619524

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 157969218

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 184619524.

BruksenhetId	184619523	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	157969196	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 184619523.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 06.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	135	Bruksnr.	25	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjellslinna 353, 2890 ETNEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

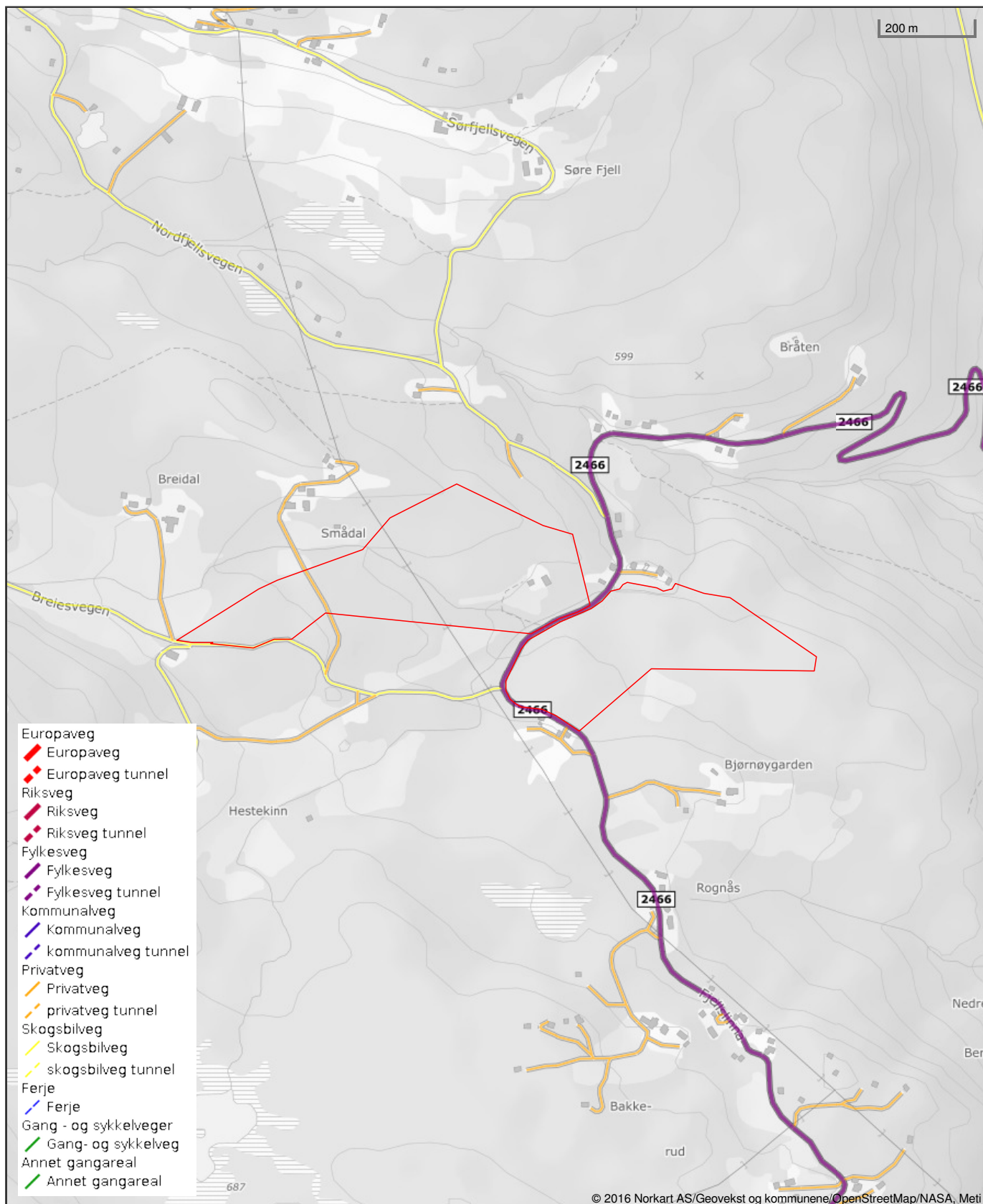
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3450 - 135/25//



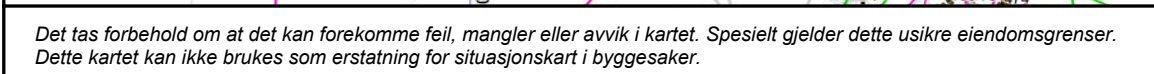
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Eiendom: 135/25
Adresse: Fjellslinna 353
Dato: 06.10.2025
Målestokk: 1:10000



UTM-32



Fra: Sondre Rotnes <sondre.rotnes@etna.no>
Sendt: tirsdag 7. oktober 2025 11:11
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>
Emne: SV: Fjelllinna 353, Etnedal - Kostnad påkobling av tidligere anlegg

Hei

Har sett på muligheten for tilknytning av Fjelllinna 353 i Etnedal Kommune.

Det er lenge siden boligen har vært tilknyttet strømnettet og mye har skjedd siden det var tilknyttet.
For å kunne tilknytte boligen igjen må det gjøres forsterkninger i nettet. Disse forsterkningene vil koste ca 130 000kr

Arbeidet etter beregnes ut ifra medgått tid og materiell og dette vil være grunnlaget for det som kal betales.
De endelige kostnadene blir derfor kalkulert når arbeidet er ferdig og vil bli fakturert etter kostnader som er påløpt.
Det vil ikke bli fakturert kostnader som overstiger 15% av kostnadsoverslaget. Begrensningen gjelder ikke dersom kostnadsoverskridelsen skyldes forhold på din side

Gi beskjed om du ønsker et gjeldende tilbud.

Vennlig hilsen

Etna Nett AS

Sondre Lein Rotnes

Prosjektleder Nettutbygging & Drift

Mobil: 46 41 26 03

etna
NETT



Skatteetaten

Dato
05.09.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3450 ETNEDAL

Gnr 135 Bnr 25 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 236 180

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 135, Bruksnummer 25 i 3450 ETNEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	26.08.2025 kl. 13.42
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	26.08.2025 kl. 13.41

Adresse(r) :

Gateadresse: **Fjellslinna 353**
 Gatenr: **1048**
 Kommune: **ETNEDAL**
 Postkrets: **2890 ETNEDAL**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/836558-1/200 03.08.2017 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
 21:00

VEDERLAG: NOK 1
 Omsetningstype: Fritt salg
VÅGAN ASBJØRN HARALD
 FØDT: 23.05.1944
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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:

1945/858-1/21 22.06.1945 **BESTEMMELSE OM VEG**
 Vegvesenets betingelser vedtatt
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1957/347-1/21 27.02.1957 **ERKLÆRING/AVTALE**
 Elektriske kraftlinjer
 Rettighetshaver: VESTOPPLAND KOMMUNALE KRAFTSELSKAP
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1940/709-1/21 30.07.1940 **REGISTRERING AV GRUNN**
 Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3450 GNR: 135
 BNR: 22

Gårdsnummer 135, Bruksnummer 25 i 3450 ETNEDAL kommune

2020/933313-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 0541 GNR: 135 BNR: 25

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.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 135, Bruksnummer 27 i 3450 ETNEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

01.09.2025 kl. 14.43

01.09.2025 kl. 14.40

Adresse(r) :

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/836558-1/200 03.08.2017 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 1

Omsetningstype: Fritt salg

VÅGAN ASBJØRN HARALD

FØDT: 23.05.1944

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1945/858-1/21 22.06.1945 **BESTEMMELSE OM VEG**
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1957/347-1/21 27.02.1957 **ERKLÆRING/AVTALE**
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: VESTOPPLAND KOMMUNALE KRAFTSELSKAP
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1940/711-1/21 30.07.1940 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3450 GNR: 135
BNR: 21

2020/904014-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0541 GNR: 135 BNR: 27

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 riksveiene.

Dagbok nr. 858 19 45. 22/6.
Valdres sorenskriveri

ERKLÆRING

Undertegnede *Nikolai Flozjenn* eier av eiendommen
Hovrød gnr. 135 bnr. 25-27 i *Bludal*.

herred, som har fått tillatelse av veivesenet til å legge privat avkjørsel fra riksvei nr.

vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennevnte vilkår, som er fastsatt ved rundskriv fra veidirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935:

1. Avkjørselen må ikke legges høyere enn veikanten og skal være horisontal 1,5 m fra veikanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra veikant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørselsveien i fall mot den offentlige vei, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige vei.
2. Fører avkjørselen over den offentlige vei grøft, må det under avkjørselen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrennen må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørselsveier og de til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygget for veivesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørselen.
4. Mulig ulempe for avkjørselen ved veivesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er veivesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt der ved avkjørselsveier eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har veitilsynsmannen 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 veivesenet 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 før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av veivesenet.

Tausåsen

den 6/2 1943.

Nikolai Flozjenn

Nabolagsprofil

Fjellslinna 353

Offentlig transport

 Torvet 4 min 
Linje 330 0.4 km

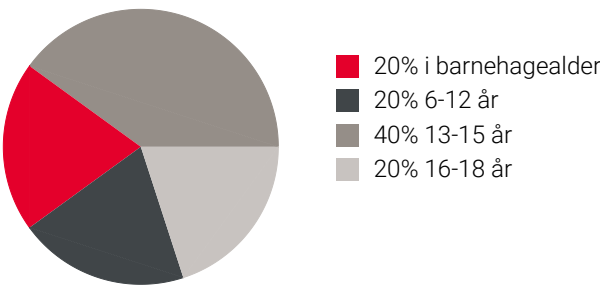
Skoler

Etnedal skule (1-10 kl.) 9 min 
113 elever, 10 klasser 8.5 km

Valdres vidaregåande skule 25 min 
547 elever 27.8 km

Gausdal vidaregåande skole 1 t 1 min 
373 elever 74 km

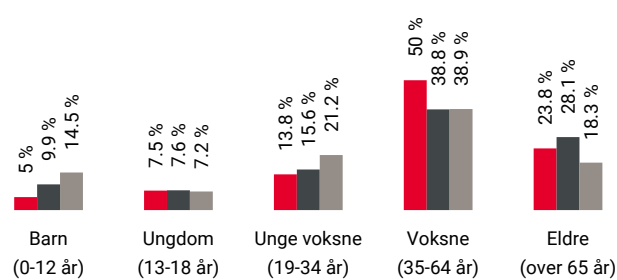
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Breien	81	59
Kommune: Etnedal	1 256	863
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 6 min 
33 barn 5 km

Reinli barnehage (1-5 år) 17 min 
63 barn 17.8 km

Vestringsbygda barnehage (1-5 år) 23 min 
58 barn 24.3 km

Dagligvare

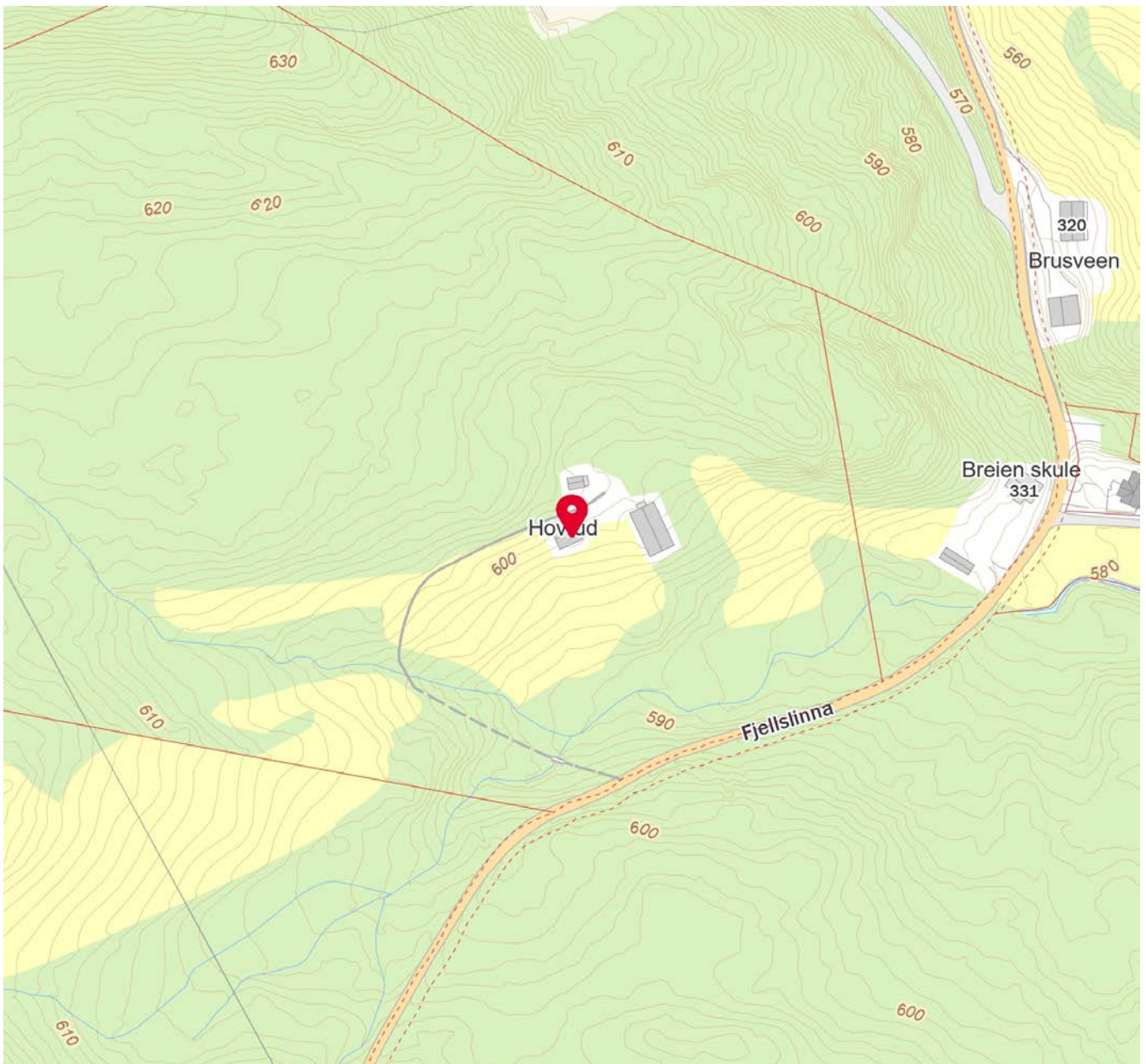
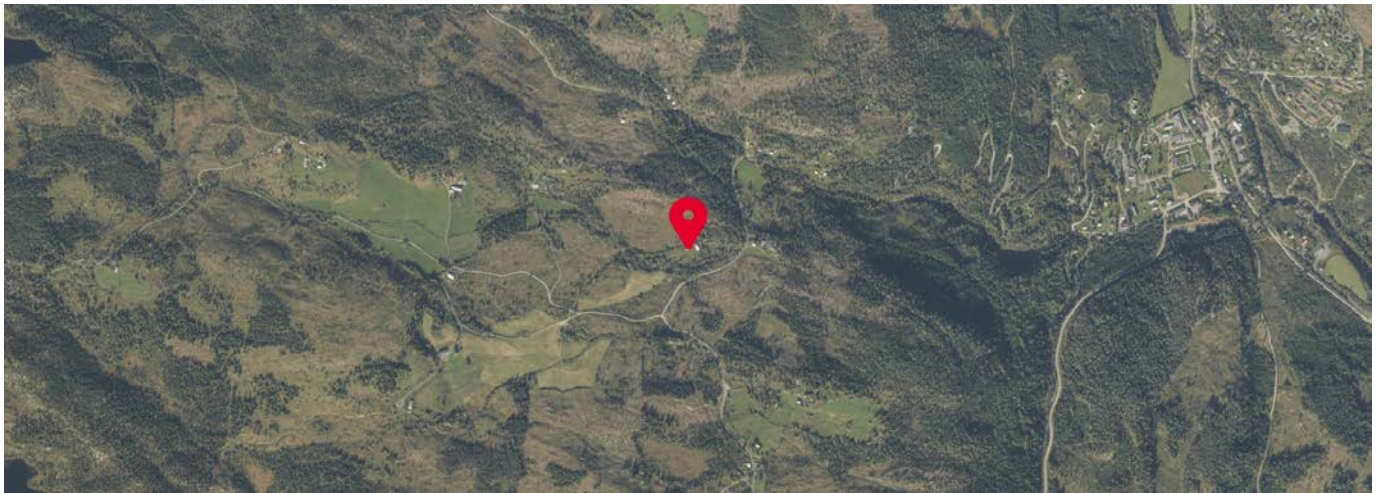
Matkroken Etnedal 4 min 
Post i butikk, PostNord 4 km

Joker Etnedal 9 min 

Sport

 Bruflat sandvolleyballbane 4 min 
Sandvolleyball 3.7 km

 Etnedal skule 9 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 8.5 km





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Fjellslinna 353
2890 ETNEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linn Hamre

Telefon: 997 34 264
E-post: linn.hamre@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre