

aktiv.





Eiendomsmegler

Fredric Bachér

Mobil 478 14 975

E-post fredric.bacher@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 850 000,-
Omkostn.: Kr 22 600,-
Total ink omk.: Kr 872 600,-
Selger: Espen Birger Johnsrud

Bækkelund

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 39/52 kvm
Tomtstr.: 1432.2 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 151, bnr. 63
Oppdragsnr.: 1201250143

Enkel hytte og nyere uthus i vakkert og populært fjellområde 1.020 moh.

Lenningen er et attraktivt hytteområde med utallige turmuligheter. Området ligger høyt og fritt, men lett tilgjengelig året rundt.

I dette fine området finner du Vardevegen 7, med romslig eiertomt og gode solforhold. Her kan en enkelt ta turen ut i fint og variert fjellterreng – enten til fots, på sykkel eller ski. Vinterstid er det kun rundt 50 meter til nærmeste skiløype, med valg mellom løyper i lunt fjellterreng eller opp til topper med vid utsikt, som f.eks. Spåtind og Djuptjernkampen.

Eiendommen har en eldre, enkel hytte med to soverom. Hytta fikk innlagt strøm i 2019, men har behov for oppgraderinger og vedlikehold.

På tomta er det et nyere uthus fra 2019 med to fine rom + et eldre, enkelt uthus.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	69
Informasjon fra kommunen	74
Informasjon om el-anlegg	112
Bekreftelse på formuesverdi	113
Nabolagsprofil	119
Andre vedlegg	122
Budskjema	127

Om Vardevegen 7

Om boligen

Areal

BRA - i: 39 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 52 m²

TBA: 19 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 39 m² Vindfang, stue/kjøkken og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m² Terrasse.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m² Bod og toalettrom.

BRA-e: 6 m² Vedbod/utedo.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

2 m² Overbygd inngangsparti

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

-

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.

- 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

1432.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet naturtomt beliggende i svakt hellende fjelltereng ca. 1.020 m.o.h.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

Beliggenhet

Når man kommer opp til Lenningen og ser områdets vakre natur og flotte turtereng, er det lett å skjønne hvorfor dette er et attraktivt hytteområde! Her er det åpne vidder,

majestetiske fjell og vakre fjellvann. Midt i dette naturskjønne turområdet finner du Vardevegen 7. Hytta har gode solforhold og ligger lett tilgjengelig i et område med spredt hyttebebyggelse.

Eiendommen ligger ca. 1 020 moh., med kort vei til turstier og snaufjell og er det et flott utgangspunkt for turer både sommer og vinter. Her kan man gå eller sykle på fine stier og stølsveier, besøke vakre fiskevann, eller kanskje gå på småviltjakt i Torpa statsallmenning. Det er beitedyr i området, noe som gir hyttelivet en ekstra dimensjon. Turer til Spåtind (1 414 moh.), Djuptjernkampen (1 325 moh.) eller Solskiva (1 184 moh.) anbefales gjerne, og en sykkelstur til Liomseter, som ligger i Langsua nasjonalpark, vil også gi rike naturopplevelser.

Om vinteren finner man oppkjørte skiløyper ca. 50 meter fra hytteveggen. Disse er en del av om lag 350 km med velpreparerte løyper som strekker seg milevis innover fjellet til blant annet Synnfjell, Hugulia og Gamlestølen. Skiløypene gir mulighet for både korte og lengre turer i variert og vakkert terreng. Ønsker man en tur i slalåmbakken, er det 30 minutters kjøring til Gamlestølen med Jomfruslett fjellheisen og en barnevennlig slalåmbakke. Her finner man et 600 meter langt skitrekk med tre nedfarter. For større utfordringer er det ca. 45 minutters kjøring til Valdres Alpinsenter i Aurdal.

Om sommeren er det åpen bilvei over Gausdal Vestfjell til Gausdal og Lillehammer. Om vinteren stenges veien ved Lenningen Fjellstue. Fra eiendommen er det ca. 24 km til Joker Etnedal, som har det meste man trenger innen dagligvarer. Ta gjerne turen til Lenningen og Vardevegen 7, slik at du selv kan nyte naturen og livet i disse vakre omgivelsene!

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Hytte og to uthus.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidseiendommens bebyggelse er bestående av hytte og to uthus, et uthus er oppført i nyere tid.

Fritidsboligen har en tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm, men ikke vann eller avløp/kloakk. Vann må medbringes. Toalettløsning med utedo i uthus og forbrenningstoalett i nytt uthus.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er antatt fra 1970-tallet med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklime, fuktsikring, etc.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på setningskader, alder og slitasje med enkelte unntak der bygningsdeler har oppnådd forventet levetid. For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Fritidsbolig

Byggeår: 1970. Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Modernisering: 2019. Innlagt strøm.

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

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

Fundamentert med grunnmur og fundament av betong.

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over åpent kryprom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel.

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Ikke montert takrenner på overside, takrenne med nedløp av plast på nedsiden.

Doble koblede trevinduer med 1+1-lags glass og sprosser i ytre ramme.

Hovedytterdør av malt tre, adkomst til vindfang.

Terrasse mot sørlig retning og overbygd inngangsparti på 17 kvm.
Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

INNVENDIG

Gulv er belagt med lakkert heltregulv.

Vegger er kledd med trepanel.

Himlinger er kledd med trepanel.

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

Teglsteinspipe, forblendet med naturstein på pipe og brannmur.

Åpen plassbygd gruepeis i stue med ildfast stein i grue og ellers forblendet med naturstein.

Kombinert parafin og vedovn i kjøkken, tilknyttet dagtank plassert i vindfang.

Innvendig har fritidsboligen heltre malt dører.

Plassbygde køyeseng og hyller på soverom.

Plassbygd skap i vindfang.

-

Uthus

Byggeår: 2019. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard: Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under
Konstruksjoner.

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Uthus med bod og toalettrom.

Fundamentert med støpt dekke av betong med thermo yttermurselement.

Yttervegger i bindingsverk kledd med stående falset kledning i malmfuru.

Saltakkkonstruksjon med sperrer og limtre, teknet med bordtak, takrenner av tre med
forkantbeslag.

Overbygd inngangsparti på 1,5 kvm belagt med terrassebord.

Vinduer av malt tre i 2-lags isolerglass.

Ytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til bod.

Gulv i bod er av betongdekke, laminat/parkettgulv i toalettrom.

Vegger og himling er kledd med beiset trepanel.

Innvendig dør i foliert trefylling.
Toalettløsning med forbrenningstoalett.

Naturlig ventilasjon med klaffventiler i vinduer.
Innlagt strøm, montert til toalettrom og bod med belysning og kontakter. Oppvarming med panelovn. Utvendig kontakt og belysning på yttervegg.

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

-

Uthus

Byggeår: 1970. Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

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

Uthus med vedskjul/utedo.

Oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Enkel fundament med stein på terreng.

Skråtakkonstruksjon med sperrer, tekket med bølgeblekk stålplater. Plassbygd dør.

Bygning er oppført enkelt, satt på terreng og årsak til skjevheter og setninger i bygning.

Preget av vedlikeholdsetterslep,

ytervegger er ført nært terreng og utsatt for fuktpåkjenning fra terreng. Tak er slitt preget av rustskader.

Kost/nytte må vurderes før tiltak av avvik.

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

Verditakst

Kr 850 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja. Setninger i ringmur.

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. Lagt inn strøm iht. NEK 400. Arbeid utført av Elektro 1

Tilleggs kommentar:

Fritidseiendommen er gitt i gave og testament. Har ikke kjensskap eller benyttet fritidsboligen.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Vindfang, stue/kjøkken og to soverom.

Terrasse.

Uthus:

Overbygd inngangsparti.

Bod og toalettrom.

Uthus:

Vedbod/utedo.

Standard

Omgitt av vakker natur og utallige turmuligheter finner du Vardevegen 7, en fint beliggende eiendom med romslig eiendom. Tomta byr på muligheter for flere hyggelige uteplasser, lek og aktivitet, og har god plass til parkering.

Her kan man nyte solrike dager ved hytta, eller ta turen ut i det varierte og innbydende terrenget – enten til fots, på sykkel eller ski. Vinterstid er det kun rundt 50 meter til nærmeste skiløype, med valg mellom lunt fjellterreng eller topper med vid utsikt, som f.eks. Spåtind og Djuptjernkampen.

Eiendommen ligger ca. 1 020 moh. og består av en eldre, enkel hytte, et gammelt uthus og et nyere uthus med to fine rom. Hytta fikk innlagt strøm i 2019, men har behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Hytta har overbygd inngangsparti og åpen terrasse, begge med plass litt utemøbler. Inne i hytta er det lyst og luftig med åpen løsning mellom stue og kjøkken. Flere vinduer som slipper inn godt med lys og en stor, plassmurt peis gir en hyggelig stemning til rommet. Peisen og brannmuren, og som er forblendet med naturstein, fungerer som en fin romdeler mellom stue og kjøkken. Her er det god plass til både sofa- og spisegruppe hvor familien kan samles etter aktive dager ute i det fri.

Kjøkkenet har enkel, plassbygd innredning med over- og underskap, samt heltre benkeplate. Her står også en kombinert parafin- og vedovn, tilknyttet dagtank plassert i vindfanget.

Hytta har to soverom, begge med plassbygde familiekøyer. I vindfanget er det

plassbygd skap og god plass til yttertøy og sko.

På tunet er det et pent uthus oppført i 2019. Uthuset har overbygd inngangsparti, og to rom med beiset panel på vegger og i himling. Det ene rommet er innredet som et praktisk toalettrom med benkeskap, speil og forbrenningstoalett, mens det andre er en lys og romslig bod/hobbyrom eller smørebod - her er mulighetene mange. Uthuset har innlagt strøm for belysning og oppvarming. Det er også montert utvendig kontakt og belysning på yttervegg.

Eiendommen har også et enkelt uthus fra 1970 med vedskjul/utedo.

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.

Fritidsbolig

Utvendig

Taktekking,TG3

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er rustskader på tekking der utifra alder og bemerkninger oppnådd forventet levetid, spiker opptrekk er registrert.

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Nedløp og beslag,TG3

Ikke montert takrenner på overside, takrenne med nedløp av plast på nedsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er registrert sprekker og utettheter i nedløp.

Tiltak:

- Stigetrinn for feier må monteres.

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Skjevheter i vegger er registrert, følgeskade av setninger fra grunn/bygning.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Saltakkonstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonen er ikke undersøkt pga. manglende inspeksjonsmulighet. Ut i fra referansenivå og typisk konstruksjon anbefales etterisolering og/eller etablering av lufting. Ved bruksendring som det er foretatt med innleggelse av strøm bør tiltak med undersøkelse av bærekonstruksjoner, isolering, etablering av undertak og lufting foretas ved skifte av tak.

Tiltak.

- Andre tiltak:
- Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Vinduer,TG3

Doble koblede trevinduer med 1+1-lags glass og sprosser i ytre ramme.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Dører,TG2

Hovedytterdør av malt tre, adkomst til vindfang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3

Terrasse mot sørlig retning og overbygd inngangsparti på 17 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendig

Overflater,TG3

Gulv er belagt med lakkert heltregulv. Vegger er kledd med trepanel. Himlinger er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert setningskader i bygning der grunnforhold/fundamenteringsmetode forårsaker følgeskade i bygning med skjevheter i konstruksjon.

Tiltak:

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 80 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 110 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- 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.

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Radon,TG2

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

Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

Teglsteinspipe, forblendet med naturstein på pipe og brannmur. Åpen plassbygd gruepeis i stue med ildfast stein i grue og ellers forblendet med naturstein. Kombinert parafin og vedovn i kjøkken, tilknyttet dagtank plassert i vindfang. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Fra ved/parafinovn er avstand til brennbart material på vegg for nært ihenhold til krav, avstand til pipe er kort og årsak til avflassing på puss bak vedovn. Sprekk i pipe/brannmur, nærliggende årsakssammenheng er setninger i bygning.

Tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Andre tiltak:
- Må foretas tiltak for å lukke avvik

Krypkjeller, TG2

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over åpent kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Åpent og luftig kryprom der grunnmur er satt på torv og torv i kryprom der røtter og stubber er registrert. Langsgående bærebjelke har skjevheter og ligger ann mot grunn på østlig retning med fare for oppfukting og bærekonstruksjon bør gjennomgås ved oppretting av bygning.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendige dører, TG2

Innvendig har fritidsboligen heltre malt dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Enkel plassbygd kjøkkeninnredning med over-og underskap, heltre benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tiltak:

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avtrekk, TG2

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken vis veggventil eller åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i yttervegg.

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tekniske installasjoner

Elektrisk anlegg, TG2

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang. Utvendig hovedskap med fjernavleser plassert på yttervegg.

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

Spørsmål til eier:

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. - Strøm ble koblet til i 2018, Installasjon i hytte 2018, Anneks 2019 med komplettering i høst 2025. Anlegget er ferdig stilt og iht. NEK 400. Det er ikke montert komfyrvakt da det er gass brenner.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? - Ja. Utført av Elektro1

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? - Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei. Ja, denne var sendt min avdøde onkel, venter på å få dette tilsendt for dokumentasjon til takst.

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

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

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

Generelt om anlegget:

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

tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank - Nei

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

Inntak og sikringsskap:

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

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

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

Kommentar:

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann.

Det er opplyst om utført av elektriker, men det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av dette.

Branntekniske forhold,TG3

Det er manglende røykvarsler og slukkeutstyr.

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

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

3.Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? - Nei

4.Er det skader på røykvarslere? - Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter,TG3

Fundamentert med grunnmurer og fundment av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

- Grunnmur er med sparestein og begrenset/ingen armering jmf referansenivå. som følge av skjevheter og setningskader i bygning må oppretting av bygning med refundamentering og gjennomgang av bærekonstruksjoner foretas. Etablering av ny fundamentering ned på telefrie masser må foretas for tilstrekkelig tiltak. Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta. Inspeksjon av grunnmur i sin helhet var ikke mulig å inspisere pga nedfylte masser rundt mur, men ved dreneringsarbeid vil mur avdekkes og kontroll av mur anbefales der tiltak vurderes.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Terrengforhold, TG2

Tomt er bestående av naturtomt beliggende i fjellterreng i fjellbjørkeskog nær snaufjell ca 1020 m.o.h.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert med innbo og løsøre slik den fremstår på visning.

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-antenn, parabolantenn, tuner, dekoder osv.) følger kun med i handelen dersom dette er angitt spesielt i salgsoppgaven.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Parabol

Parkering

Helårsparkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

if

Diverse

Hytta er ferdig ryddet og vasket til visning, og overtas uten ytterligere rydding eller vasking.

Etnedal kommune har ingen opplysninger om branntilsyn på denne eiendommen, men det er opplyst at det ikke er registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

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.

Tilstandsrapporten er utført av ektefellen til en ansatt hos vårt foretak. Takstfirmaet er godt etablert og benyttes av flere meglerkjeder i Valdres. Forholdet er kjent og vurdert, og anses ikke å ha betydning for oppdragets uavhengighet.

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

-

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

Strøm, ved og parafin.

Åpen plassbygd gruepeis i stue.

Kombinert parafin og vedovn i kjøkken, tilknyttet dagtank plassert i vindfang.

Info strømforbruk

Etna Nettt opplyser:

Måler nummer : 7359992906596119

Anlegget er ikke kontrollert.

Det er ingen åpne tilsyns eller jordfeilsaker på anlegget.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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 850 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25.

Tilsyn/feiling pr år: kr. 457,-.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.110,-.

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. 162.993,-

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Velavgift pr. år kr. 100,-

Vedlikehold vei pr. år kr. 1.450,-

Brøyting pr. 2024/2025 kr. 4.768,- + brøytestikk kr. 140,-

Frivillig løypeavgift kr. 1.600,-. Vi oppfordrer alle til å betale løypeavgift for å sikre gode, oppkjørte skiløyper i området.

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 151, bruksnummer 63 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:

3450/151/63:

09.10.2008 - Dokumentnr: 818685 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3450 Gnr:151 Bnr:1

09.10.2008 - Dokumentnr: 818685 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0541 Gnr:151 Bnr:1 Fnr:66

01.01.2020 - Dokumentnr: 854945 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0541 Gnr:151 Bnr:63

02.04.2009 - Dokumentnr: 238245 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:151 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:151 Bnr:158
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:151 Bnr:159
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:151 Bnr:160
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:151 Bnr:161
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:151 Bnr:162
Gjelder denne registerenheten med flere.

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.

-

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ifølge Etnedal kommune foreligger det ikke tegninger.

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

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

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

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor 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. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

-

Uthus 1

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ifølge Etnedal kommune foreligger det ikke tegninger.

-

Uthus 2

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger

Ifølge Etnedal kommune foreligger det ikke tegninger.

Vei, vann og avløp

Helårsvei.

Hytta har ikke innlagt vann eller avløp.

Vann hentes i bekk ca. 200 m fra hytta. Drikkevann medbringes.

Toalettløsning med utedo i uthus og forbrenningstoalett i nytt uthus.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner

Id:20170130

Navn: Kommuneplanens arealdel 2019-2029

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 21.11.2019

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

Planbestemmelser vedtatt 21.11.19.pdf

Reguleringsplaner

Id: 20170132

Navn: Regla

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 26.08.2021

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/373/>

Planbestemmelser Regla 16082021 - Vedtatt.pdf

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen ligger i et svært viktig friluftsområde
- Eiendommen ligger i rekreasjonsområde og vinterbeite I for reindrift
- Eiendommen ligger i delfelt vannkraft Ramdsfjord, Bergerfoss kraftverk
- Eiendommen ligger innunder verneplan for vassdrag
- Eiendommen ligger i verneskog mot fjell

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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

850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

21 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

22 600 (Omkostninger totalt)

38 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

41 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

872 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

888 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

891 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 22 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.990,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 3,50 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

Fredric Bachér

Eiendomsmegler

fredric.bacher@aktiv.no

Tlf: 478 14 975

Oppdragstaker

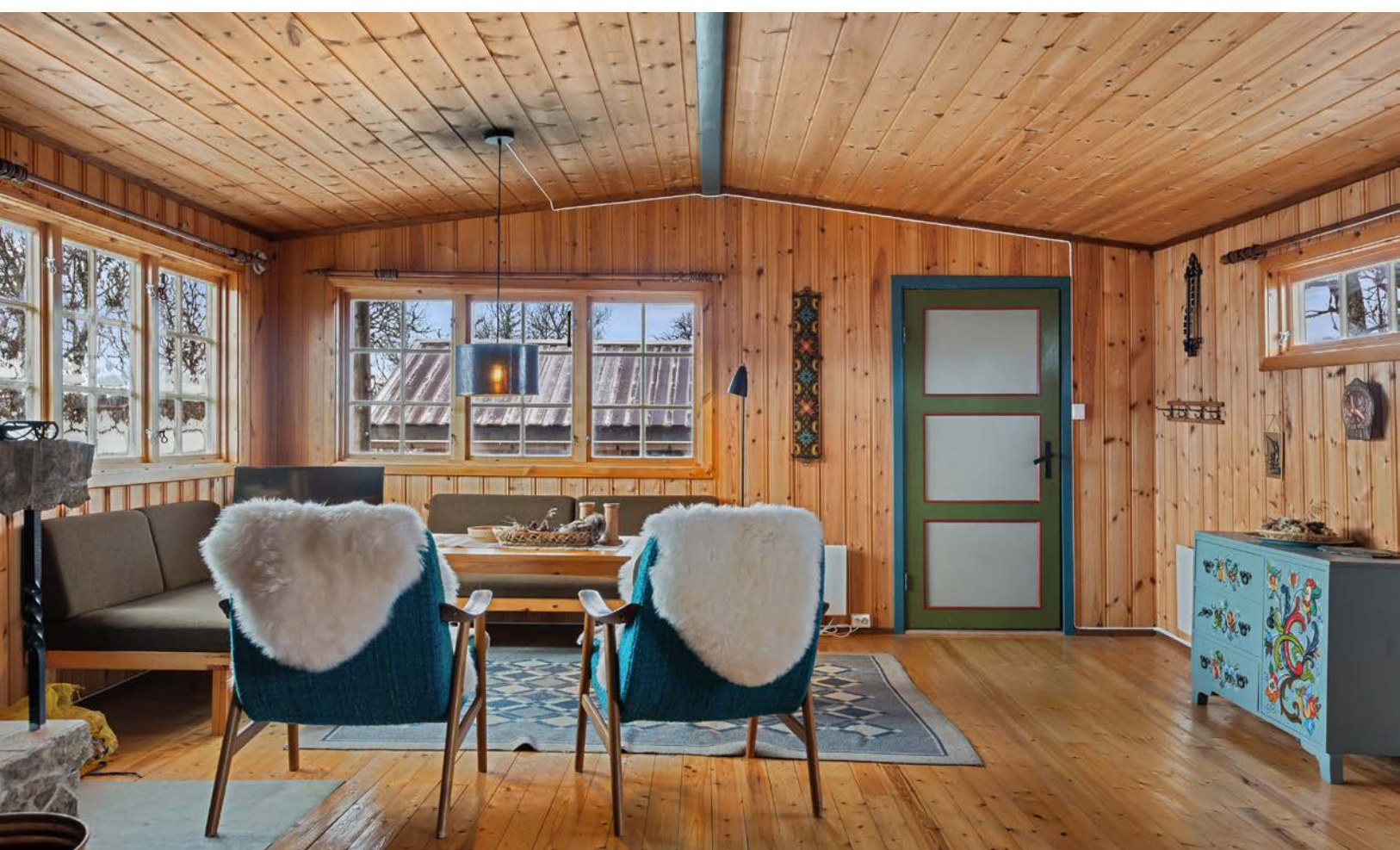
Valdres Eiendomskontor AS, organisasjonsnummer 979 870 167
Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes

Salgsoppgavedato

10.11.2025















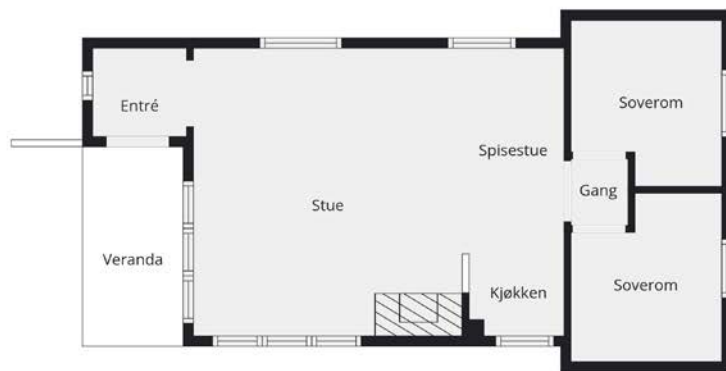












Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

aktiv.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Vardevegen 7, 2890 ETNEDAL
 ETNEDAL kommune
 gnr. 151, bnr. 63

Markedsverdi

850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 16.10.2025

Rapportdato: 05.11.2025

Oppdragsnr.: 11138-1753

Referansenummer: QI6823

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2025392



 **Hallingdal og Valdres**
Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

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



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende ved Regla på Lenningen i Etnedal kommune. Eiendommen har gode solforhold og fin utsikt utover omliggende fjellområder. Det er gode turmuligheter i området sommer som vinter, kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett.

Fritidseiendommens bebyggelse er bestående av hytte og uthus, et uthus er oppført i nyere tid. Fritidsboligen har en tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm, men ikke vann eller avløp/kloakk. Vann må medbringes. Toalettløsning med utedo i uthus og forbrenningstoalett i nytt uthus.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er antatt fra 1970-tallet med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, innelima, fuktsikring, etc.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på setningskader, alder og slitasje med enkelte unntak der bygningsdeler har oppnådd forventet levetid. For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.
Fundamentert med grunnmur og fundment av betong.

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over åpent kryprom.

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

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Ikke montert takrenner på overside, takrenne med nedløp av plast på nedsiden.

Doble koblede trevinduer med 1+1-lags glass og sprosser i ytre ramme.
Hovedytterdør av malt tre, adkomst til vindfang.

Terrasse mot sørlig retning og overbygd inngangsparti på 17 kvm.
Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med lakkert heltregulv.
Vegger er kledd med trepanel.
Himlinger er kledd med trepanel.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført

med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.

Teglsteinspipe, forblendet med naturstein på pipe og brannmur. Åpen plassbygd gruepis i stue med ildfast stein i grue og ellers forblendet med naturstein.
Kombinert parafin og vedovn i kjøkken, tilknyttet dagtank plassert i vindfang.

Innvendig har fritidsboligen heltre malt dører.

Plassbygde køyeseng og hyller på soverom. Plassbygd skap i vindfang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel plassbygd kjøkkeninnredning med over-og underskap, heltre benkeplate.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken vis veggventil eller åpning av vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang.
Utvendig hovedskap med fjernavleser plassert på yttervegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er bestående av naturtomt beliggende i fjellterreng i fjellbjørkeskog nær snaufjell ca 1020 m.o.h.

Uthus med bod og toalettrom.

Fundamentert med støpt dekke av betong med thermo yttermuselement.

Yttervegger i bindingsverk kledd med stående falset kledning.
Saltakkonstruksjon med sperrer og limtre, tekket med bordtak, takrenner av tre med forkantbeslag.

Overbygd inngangsparti på 1,5 kvm belagt med terrassebord.
Vinduer av malt tre i 2-lags isolerglass.

Ytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til bod.
Gulv i bod er av betongdekke, laminatgulv i toalettrom.

Vegger og himling er kledd med beiset trepanel.

Innvendig dør i foliert trefylling.

Toalettløsning med forbrenningstoalett.

Naturlig ventilasjon med klaffventiler i vinduer.

Innlagt strøm, montert til toalettrom med belysning og kontakter.
Oppvarming med panelovn. Utvendig kontakt og belysning på yttervegg. Opplegg i bod-rom for skjultanlegg.

Uthus med vedskjul/utedo.

Oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Enkel fundament med stein på terreng.
Skråtakkonstruksjon med sperrer, tekket med bølgeblekk stålplater.
Plassbygd dør.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	52 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	39 m ²
Totalpris	850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 300 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ifølge Etnedal kommune foreligger det ikke tegninger.

Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ifølge Etnedal kommune foreligger det ikke tegninger.

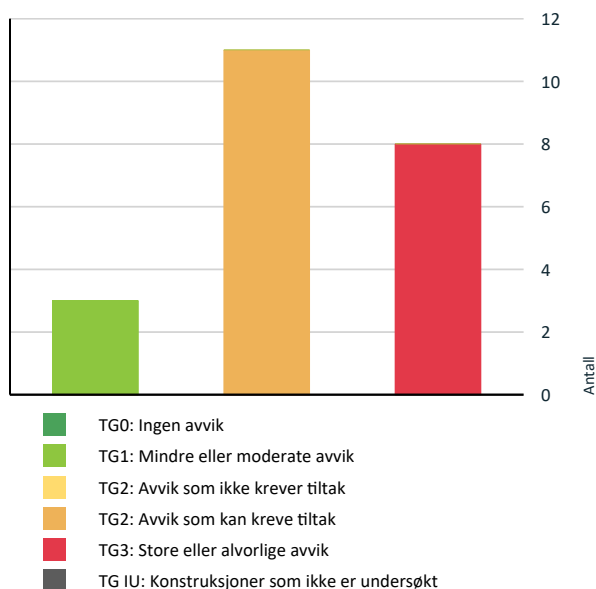
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Ifølge Etnedal kommune foreligger det ikke tegninger.

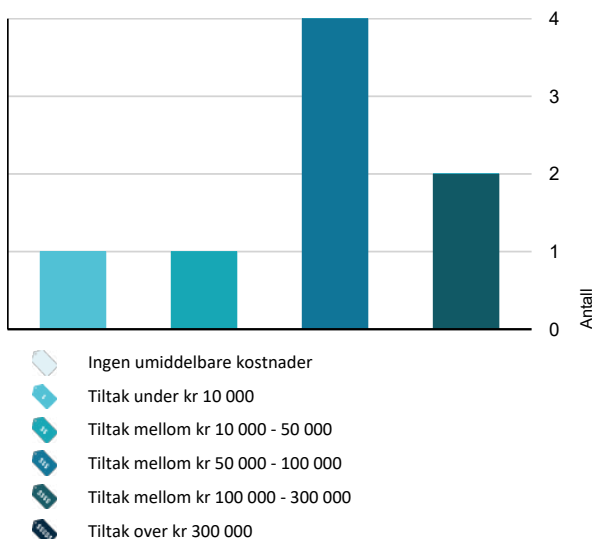
Sammendrag av boligens tilstand

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 fritidsbolig på eiendommen 151/63 i Etnedal kommune.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Innlagt strøm

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Det er rustskader på tekking der utifra alder og bemerkninger oppnådd forventet levetid, spiker opttrekk er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Når takteking 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.

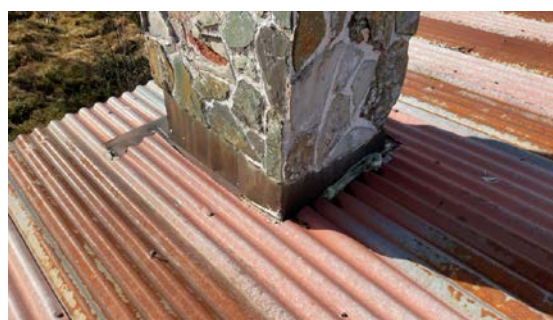
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Spikeropptrekk på innfesting av tekking



Rustskader på tekking



Bør foretas tiltak av pipebeslag der fotbeslag bør føres til møne

! TG 3 Nedløp og beslag

Ikke montert takrenner på overside, takrenne med nedløp av plast på nedsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert sprekker og utettheter i nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skader på nedløp

VG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Skjevheter i vegger er registrert, følgeskade av setninger fra grunn/bygning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

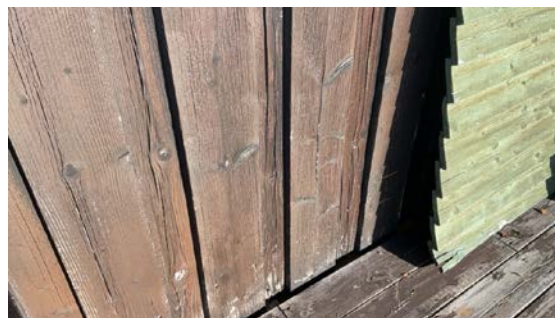
Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting.



Slitasje og vedlikeholdsetterslep



Skjevhet i vegg



Sprekker i kledning der utskifting må påregnes på enkelte vegger spesielt solvendte, ellers anbefales etterisolering og etablering av lufting



Skader med hakkespetthull

VG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Saltakkonstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konstruksjonen er ikke undersøkt pga. manglende inspeksjonsmulighet. Ut i fra referansenivå og typisk konstruksjon anbefales etterisolering og/eller etablering av lufting. Ved bruksendring som det er foretatt med innleggelse av strøm bør tiltak med undersøkelse av bærekonstruksjoner, isolering, etablering av undertak og lufting foretas ved skifte av tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må foretas tiltak for å lukke avvik.



Skjevheter i takkonstruksjon

Tilstandsrapport

! TG 3 Vinduer

Doble koblede trevinduer med 1+1-lags glass og sprosser i ytre ramme.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vinduer er preget av elde og slitasje, må påregnes utskifting



Vinduer må skiftes og oppnådd forventet levetid følge av manglende vedlikehold

! TG 2 Dører

Hovedytterdør av malt tre, adkomst til vindfang.

Vurdering av avvik:

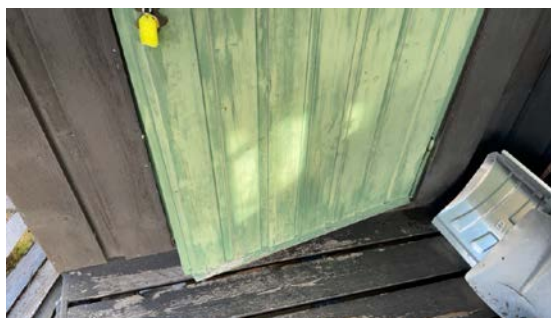
- Det er påvist uttetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Uttetthet/luftlekkasje mellom dørblad og karm



Utvendig vedlikeholdsbehov

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sørlig retning og overbygd inngangsparti på 17 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskader i terrasse

Tilstandsrapport



Vedlikeholdsbehov av terrasse



Manglende rekkverk



Skjevheter i konstruksjoner, enkel fundamentering der setninger fra grunn har forårsaket skjevheter i konstruksjonen

INNENDIG

TO 3 Overflater

Gulv er belagt med lakkert heltregulv.
Vegger er kledd med trepanel.
Himlinger er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert setningskader i bygning der grunnforhold/fundamenteringsmetode forårsaker følgeskade i bygning med skjevheter i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



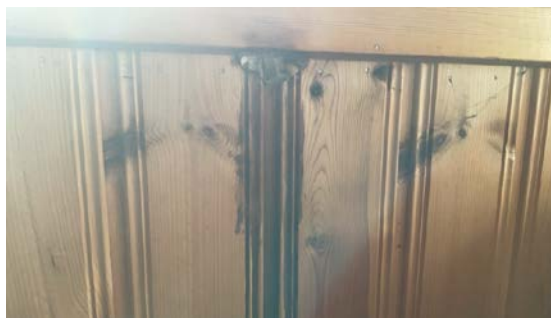
Det er registrert store skjevheter i tak og vegger



Det er registrert store skjevheter i gulv



Det er fuktskjolder med avrenning på vegg ved vindu i stue



Soppvekster i område

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 80 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 110 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- 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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe, forblendet med naturstein på pipe og brannmur. Åpen plassbygd gruepeis i stue med ildfast stein i grue og ellers forblendet med naturstein.

Kombinert parafin og vedovn i kjøkken, tilknyttet dagtank plassert i vindfang.

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

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

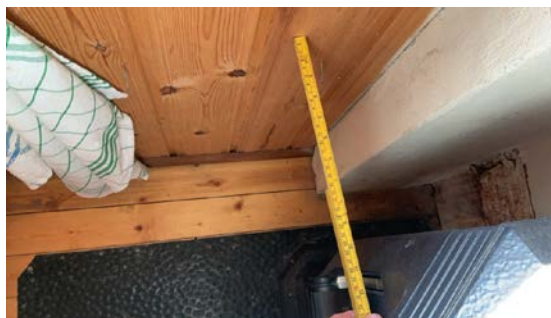
Fra ved/parafinovn er avstand til brennbart material på vegg for nært ihenhold til krav, avstand til pipe er kort og årsak til avflassing på puss bak vedovn.

Sprekk i pipe/brannmur, nærliggende årsakssammenheng er setninger i bygning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Andre tiltak:

Må foretas tiltak for å lukke avvik



Avstand til brennbart materiale på vegg er for nært



Avflassing bak vedovn mot pipe



Sprekker i pipe/brannmur



Skader på pipe over tak

! TG 2 Kryp kjeller

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over åpent kryprom.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Åpent og luftig kryprom der grunnmur er satt på torv og torv i kryprom der røtter og stubber er registrert. Langsgående bærebjelke har skjevheter og ligger ann mot grunn på østlig retning med fare for oppfukning og bærekonstruksjon bør gjennomgås ved oppretting av bygning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen heltre malt dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygde køyeseng og hyller på soverom.
Plassbygd skap i vindfang.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Enkel plassbygd kjøkkeninnredning med over-og underskap, heltre benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Enkel innredning

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken vis veggventil eller åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

! TG 1 Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang.

Utvendig hovedskap med fjernavleser plassert på yttervegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Strøm ble koblet til i 2018, installasjon i hytte 2018, Anneks 2019 med komplettering i høst 2025. Anlegget er ferdig stilt og iht. NEK 400. Det er ikke montert komfyrvakt da det er gass brenner.

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

Ja Utført av Elektro1

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Ja, denne er sendt min avdøde onkel, venter på å få dette tilsendt for dokumentasjon til takst.

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann.
Det er opplyst om utført av elektriker, men det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av dette.

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 manglende røykvarsler og slukkeutstyr.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med grunnmur og fundment av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Tilstandsrapport

Grunnmur er med sparestein og begrenset/ingen armering jmf referansenivå.
som følge av skjevheter og setningskader i bygning må oppretting av bygning med refundamentering og gjennomgang av bærekonstruksjoner foretas. Etablering av ny fundamentering ned på telefrie masser må foretas for tilstrekkelig tiltak.

Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Setningskader

Terrengforhold

Tomt er bestående av naturtomt beliggende i fjellterreng i fjellbjørkeskog nær snaufjell ca 1020 m.o.h.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthus med bod og toalettrom.

Fundamentert med støpt dekke av betong med thermo yttermurselement.

Yttervegger i bindingsverk kledd med stående falset kledning i malmfuru.

Saltakkonstruksjon med sperrer og limtre, teknet med bordtak, takrenner av tre med forkantbeslag.

Overbygd inngangsparti på 1,5 kvm belagt med terrassebord.

Vinduer av malt tre i 2-lags isolerglass.

Ytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til bod.

Gulv i bod er av betongdekke, laminat/parkettgulv i toalettrom.

Vegger og himling er kledd med beiset trepanel.

Innvendig dør i foliert trefylling.

Toalettløsning med forbrennigstolett.

Naturlig ventilasjon med klaffventiler i vinduer.

Innlagt strøm, montert til toalettrom og bod med belysning og kontakter. Oppvarming med panelovn. Utvendig kontakt og belysning på yttervegg.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1970

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Uthus med vedskjul/utedo.

Oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Enkel fundament med stein på terreng. Skråtakkonstruksjon med sperrer, tekket med bølgeblikk stålplater. Plassbygd dør.

Bygning er oppført enkelt, satt på terreng og årsak til skjevheter og setninger i bygning. Preget av vedlikeholdsetterslep, yttervegger er ført nært terreng og utsatt for fuktpåkjenning fra terreng. Tak er slitt preget av rustskader.

Kost/nytte må vurderes før tiltak av avvik.

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

39 m²/39 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Stue/kjøkken, 2 Soverom

Andre bygg: Uthus, Uthus

Bruksareal andre bygg: 13 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 300 000

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

850 000

Konklusjon markedsverdi

850 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vidsynhøgde 2 ,2890 ETNEDAL 0 m ² 0 0 sov	17-09-2025		775 000		775 000	
2 Utsikten 9 ,2890 ETNEDAL 61 m ² 1975 3 sov	02-08-2021	1 100 000	1 135 000		1 135 000	18 607
3 Vidsynhøgde 3 ,2890 ETNEDAL 46 m ² 1966 2 sov	05-12-2021		800 000		800 000	17 391

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring (stipulert)	Kr.	3 000
Kommunale avgifter (fakturert i 2024)	Kr.	3 706
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	6 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

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

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	180 000

Uthus

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

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 580 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	39			39	17
SUM	39				17
SUM BRA	39				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Ifølge Etnedal kommune foreligger det 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:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		7		7	2
SUM		7			2
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Ifølge Etne kommunen foreligger det ikke tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		6		6		1	7
SUM		6				1	7
SUM BRA	6						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Vedbod/utedo	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ifølge Etne kommunen foreligger det ikke tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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)
Fritidsbolig	39	0
Uthus	3	4
Uthus	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2025	Stian Hagen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	151	63		0	1432.2 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Vardevegen 7

Hjemmelshaver

Bækkelund Espen Birger Johnsrud 1/2, Østheim
Jan Erik 1/2 (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Regla på Lenningen i Etnedal kommune. Eiendommen har gode solforhold og fin utsikt utover omliggende fjellområder. Det er gode turmuligheter i området sommer som vinter, kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra helårsvei gruset innkjørsel med parkering utenfor hytta.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann. Vann må medbringes.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Toalettløsning med utedo i uthus og forbrenningstoalett i nytt uthus.

Regulering

Eiendommen ligger under reguleringsplanen for Regla, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

Om tomten

Tomt er bestående av naturtomt beliggende i fjellterreng i fjellbjørkeskog nær snaufjell ca 1020 m.o.h.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	01.10.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	27.10.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Gjennomgått		Nei
Faktura graving for innleggelse av strøm, grunnarbeid bod og grusing/opparbeidelse av innkjøring til eiendommen			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet 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 godkjennelse 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 overgangperiode 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 godkjennelse 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/QI6823>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250143	

Selger 1 navn
Espen Birger Johnsrud Bækkelund

Gateadresse	
Vardevegen 7	

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

2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

7

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

if

Polise/avtalnr.

Document reference: 1201250143

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Setninger i ringmur

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt innstrøm iht. NEK 400

Arbeid utført av

Elektro 1

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1201250143

Tilleggskommentar

Fritidseiendommen er gitt i gave og testament. Har ikke kjensskap eller benyttet fritidsboligen.

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: 1201250143

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Bækkelund	300b66d022a88184085f6 f360e8f0987d21bce43	01.10.2025 07:13:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250143

- 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>

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	FESTE NR 66	Beregnet areal	1432.2
Etablert dato	23.09.2008	Historisk oppgitt areal	1432,1
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	151/63
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	23.09.2008			151/1 (-1432,1), 151/63 (1432,1)
Opprett ny grunneiendom fra festgrunn Grunneiendom fra feste	23.09.2008			0541-151/1/66, 151/63

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6773177.89	537883.48	0	Ja	1432.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BÆKKELUND ESPEN BIRGER J F170963*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GRØNLIVEIEN 6 1389 1389 HEGGEDAL	Bosatt (B)
ØSTHEIM JAN ERIK F221041*****	Hjemmelshaver (H) 1/2		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Vardevegen 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2890 ETNEDAL	Kirkesogn	03100302 Nord-Etnedal
Grunnkrets	110 Brusveen	Tettsted	
Valgkrets	1 Etnedal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	157961810		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	157961829		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 157961810: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	37
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	37
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	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Vardevegen 7	H0101	151/63	37	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	37	37	0	0	0

2: Bygning 157961829: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	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		-	151/63	-	-	-	-	-



Eiendomskart for eiendom 3450 - 151/63//



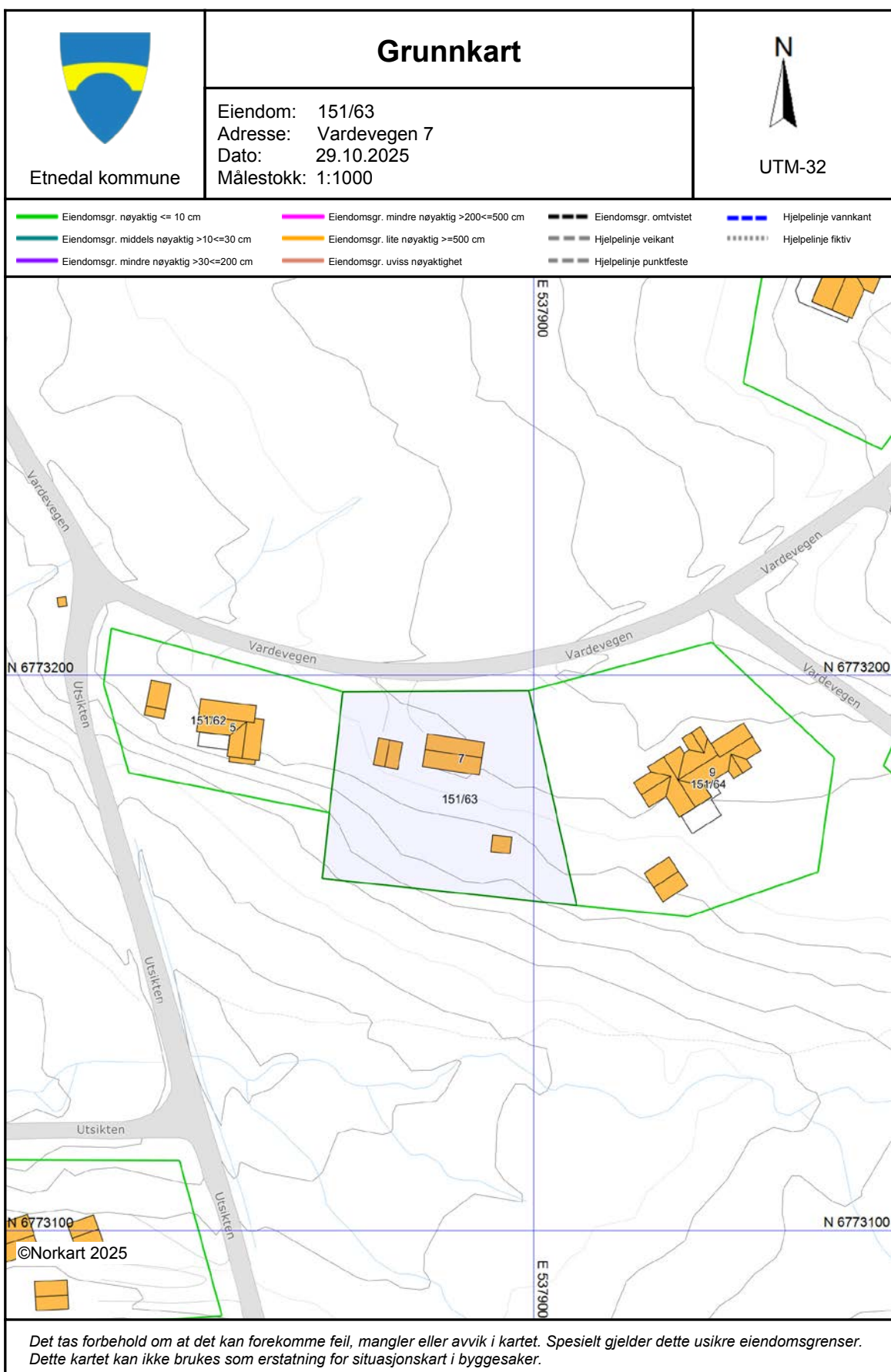
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 432,20 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6773177,89	Øst	537883,48

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6773158,52	537907,78	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,67	
2	6773163,39	537861,95	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,09	
3	6773175,28	537863,18	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,95	
4	6773197,06	537865,63	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,92	
5	6773197,25	537899,18	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,55	





Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 29.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	151	Bruksnr.	63	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vardevegen 7, 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

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over 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 1 432 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende Områdenavn F5
	Delareal 1 432 m ² KPHensynsonenavn H410 KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 1 432 m ² KPHensynsonenavn H810_3 KPGjennomføring Krav om felles planlegging

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170132
Navn	Regla
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttreddelse	26.08.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/373/Planbestemmelser%20Regla%2016082021%20-%20Vedtatt.pdf
Delarealer	Delareal 1 432 m ² Formål Fritidsbebyggelse-frittliggende Feltnavn BFF

Reguleringsplan for Regla

Reguleringsbestemmelser datert 16.8.2021

PlanID 20170132

Vedtatt dato: 26.8.2021, kommunestyrets sak 82/21

Dato for siste mindre endring:

1. Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse der det tas hensyn til natur, friluftsliv og landskap.

2. Opplysninger og definisjoner

2.1 Kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det kan få følger for kulturminnene eller deres sikringsone på 5 meter, jf. lov om kulturminner §§ 4, 6 og 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndigheten i Innlandet fylkeskommune slik at de kan ta stilling til om tiltaket kan fortsette og eventuelle vilkår for dette.

2.2 Definisjoner

Pbl - Plan- og bygningsloven

TEK - Byggteknisk forskrift til plan- og bygningsloven

BRA - Bruksareal, beregnes med grunnlag i TEK

BYA - Bebygd areal, beregnes med grunnlag i TEK

%-BYA - Prosent bebygd areal. Angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet.

For utdyping vises det til TEK, kap. 5, MDs veileder T-1459 "Grad av utnytting" og NS 3940.

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Krav til byggesøknad (pbl § 12-7, nr. 12)

Etnedal kommune skal behandle og godkjenne byggesøknaden før terrenginngrep og byggearbeider kan igangsettes.

Ved søknad om byggetillatelse for veger skal det foreligge målsatt kart som viser vegbredde, skjæring- og fyllingsutslag og plassering og dimensjonering av stikkrenner. Det skal også legges ved lengdeprofiler som viser nytt og gammelt terreng og stigning.

Ved søknad om byggetillatelse på tomter for fritidsbebyggelse skal det foreligge målsatt situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av bygg, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser, opparbeidelse av tomt, adkomstvei, parkering og stikkledning for vann og avløp. Det skal legges ved terrengprofiler som viser eksisterende og nytt terreng.

3.2 Landskapstilpasninger og terrengbehandling (pbl § 12-7, nr. 4)

Alle terrenginngrep skal skje så skånsomt som mulig. Det skal tas hensyn til landskapsvirkning og terreng ved plassering av bygninger.

Naturlig vegetasjon og markflate skal i størst mulig grad bevares. Avdekningsmasser legges til side og tilbakeføres til egnet areal innenfor planområdet. Etter gravearbeider innenfor tomtegrenser og andre steder skal overflata utformes slik at det naturlig sammenfaller med omkringliggende naturlig terreng. Blottlagt jord skal tilsås med naturfrø- og/eller grasfrøblanding. Det skal sås tynt for ikke å hindre naturlig innvandring fra omkringliggende områder. Det kan beplantes med stedegen, naturlig trevegetasjon.

Fylling/skjæring og veggrøfter skal planeres og tilsås etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

3.3 Vann- og avløp (pbl § 12-7, nr. 2)

All fritidsbebyggelse skal tilkobles kommunalt vann- og avløpsnett. Eksisterende fritidsbebyggelse som har utslippstillatelse og/eller innlagt vann skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsledning når dette går over eiendommen, eller i veg som støter til denne, eller over nærliggende areal.

3.4 Overvann (pbl § 12-7, nr. 1,2,4)

Veggrøfter og stikkrenner skal dimensjoneres slik at de har kapasitet til å ta unna vannmengde tilsvarende 200-års flom med klimapåslag. Dagens dreinsveier skal opprettholdes.

3.5 Ledningsnett og strømanlegg (pbl § 12-7, nr. 4)

Innenfor planområdet kan det etableres nettstasjon/ trafo og andre sterkstrømsanlegg dersom det ikke fører til fare eller vesentlig sjenanse. Slike anlegg skal legges inntil veg. Om eier av strømnettet ønsker det, kan et nødvendig minimumsareal for slike anlegg fradeles.

Alt ledningsnett for el, tele, bredbånd etc. skal legges som jordkabler. Det tillates ikke ledninger i luft innenfor planområdet.

3.6 Belysning (pbl § 12-7, nr. 4)

Vegbelysning tillates ikke.

3.7 Byggegrenser (pbl § 12-7, nr. 2)

Det er byggegrense 15 meter fra senterlinje på fylkesvei 2442, jf. plankartet. Byggegrense gjelder bygg og parkering med unntak av parkering på grunn i felt SPP1.

Det tillates ikke bygge- og anleggstiltak nærmere kommunalteknisk infrastruktur i form av offentlig VA-nett enn 4 meter regnet fra senter ledningstrase.

3.8 Tidspunkt for anleggstrafikk (pbl § 12-7, nr. 3)

Innenfor planområdet tillates det ikke tyngre anleggstrafikk på helligdager og på hverdager etter kl. 19.00. Bestemmelsen gjelder ikke for fylkesveg 2442.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Fellesbestemmelser for alle områder for fritidsbebyggelse (pbl § 12-7, nr. 1 og 4)

- All fritidsbebyggelse skal ha saltak og takvinkel mellom 22 og 36 grader. Hovedmøneretning på hovedhytta skal være parallellt med koteretningen. Tillatt takteking er shingel, torv, tre eller skifer.
- Det skal på hver tomt settes av 36 m² til to biloppstillingsplasser. Disse skal opparbeides samtidig med bygging av hytte. Arealet til biloppstillingsplasser inngår i den totale utnyttelsen av tomten.
- Bygninger på samme tomt skal plasseres i tunform.
- Det tillates inntil tre bygg per tomt – hovedhytte, anneks og uthus/garasje.
- Fylling skal være maksimalt 1,8 meter over eksisterende terreng og skjæring skal være maksimalt 1,8 meter under eksisterende terreng. Skjæring kan erstattes med natursteinsmur.
- Det kan tillates inngjerding av inntil 600 m² pr. tomt etter søknad. Gjerdene skal utformes i tre, og grunder skal slå utover. Gjerdehøyde kan være maks 110 cm. Gjerder som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Flere tomter kan tillates inngjerdet samlet, der dette er hensiktsmessig, etter søknad til kommunen. Ved vurdering av søknad om inngjerding skal hensynet til fri ferdsel, sikring av ferdselsårer og stier, samt beitebruk tillegges vekt.

- Flaggstang, portaler og frittstående levegger er ikke tillatt. Parabolantenner og tv-antenner skal monteres på vegg, ikke stikke over mønet og ha samme farge/tilpasset farge i forhold til bygningene.
- Overvann fra bygninger og atkomst-/parkeringsarealer skal ledes til terreng på egen tomt eller til tilstøtende friluftsområde.
- Alle bygninger skal utvendig ha mørke og matte jordfarger. Hovedmaterialet i fasade for alle bygg skal være tre eller naturstein.
- Utendørsbelysning skal være avskjermet slik at en i størst mulig grad unngår blendende effekt og fjernvirkning. Fasadebelysning tillates ikke.
- Tilrettelagt uteoppholdsareal skal ikke overskride 50 m² eksklusive terrasse, og skal ha dekke av tre, gress eller naturstein. Minimum 25 % av tomta skal beholdes som naturtomt med opprinnelig vegetasjonsdekke.

4.1.2 Bestemmelser for eksponerte tomter for fritidsbebyggelse (pbl § 12-7, nr. 1 og 4)

Disse bestemmelsene gjelder for følgende tomter: BFF1, BFF9, BFF10, BFF11, BFF12, BFF19, BFF20, BFF39, BFF40, 151/66, 151/67, 151/68, 151/70, 151/50, 151/49, 151/48

Maksimal tillatt mønehøyde for hovedhytte er 5,0 meter målt fra topp grunnmur. For uthus, anneks og garasje er maksimal tillatt mønehøyde 4,0 meter målt fra topp grunnmur.

Høyde på grunnmur og pillarer for terrasse kan være maksimalt 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) per tomt er 25% av tomtens areal. Tomtens bebyggelse inkludert biloppstillingsplasser kan allikevel ikke overstige 220 m². Maksimalt bebygd (BYA) for hovedhytta er 140 m², for anneks 40 m² og for uthus/garasje 40 m².

4.1.3 Bestemmelser for bratte tomter for fritidsbebyggelse (pbl § 12-7, nr. 1 og 4)

Disse bestemmelsene gjelder for følgende tomter: BFF15, BFF21, BFF41, BFF42, BFF47, BFF48, BFF49, BFF50.

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) per tomt er 25% av tomtens areal. Tomtens bebyggelse inkludert biloppstillingsplasser kan allikevel ikke overstige 220 m². Maksimalt bebygd areal (BYA) for hovedhytta er 110 m², for anneks 40 m² og for uthus/garasje 40 m². Det skal ikke etableres bygg med ytterkant mer enn 4 meter ut fra opprinnelig terreng målt ved grunnmur.

For disse tomtene kan hovedhytta oppføres med delvis synlig sokkeletasje, trapping eller grunnmur inntil 1,5 meter høyde. Grunnmur skal forblendes med naturstein eller treverk. Ved bruk av sokkel tillates det ikke bygg med tverrfløy eller korset bygg. Maksimal gesimshøyde, inkludert grunnmur, skal da ikke overstige 6 meter fra laveste ferdig planert terreng inntil bygget. Dersom det bygges uten sokkeletasje er maksimal mønehøyde fra topp grunnmur 5,0 meter

For anneks og uthus/garasje er maksimalt tillatt mønehøyde 4,0 meter målt fra topp grunnmur.

4.1.4 Bestemmelser for øvrige tomter for fritidsbebyggelse (pbl § 12-7, nr. 1 og 4)

Disse bestemmelsene gjelder for de tomtene som ikke er nevnt i 4.1.2 eller 4.1.3

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) per tomt er 25% av tomtens areal. Tomtens bebyggelse inkludert biloppstillingsplasser kan allikevel ikke overstige 260 m². Maksimalt bebygd (BYA) for hovedhytta er 180 m², for anneks 50 m² og for uthus/garasje 50 m².

Maksimal tillatt mønehøyde for hovedhytte er 6,0 meter målt fra topp grunnmur. For uthus, anneks og garasje er maksimal tillatt mønehøyde 4,0 meter målt fra topp grunnmur.

Høyde på grunnmur og pillarer for terrasse kan være maksimalt 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

4.1.5 Annen offentlig eller privat tjenesteyting, BAT (pbl § 12-7, nr. 1)

I felt BAT1 tillates oppført bebyggelse for allmennyttig formål, inkludert sikkerhet i fjellet. Det tillates oppført bygg og utendørs parkeringsareal på tomte. Maksimum tillatte mønehøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maksimum tillatte bebygd areal på tomte inkludert parkering, er %BYA=60%. Minimum antall biloppstillingsplasser er fem, og egen parkering skal sikres på tomte.

I felt BAT2 tillates planert areal for landing og take-off av redningshelikopter. Det skal være grøft mellom kjøreveg og BAT2 med unntak av enkel kjøreadkomst. Adkomst skal være bommet og skiltet slik at uvedkommende ikke kan parkere eller kjøre på arealet. Det tillates oppført enkelt gjerde i ytterkant av felt BAT2. Det tillates asfaltdekke for selve landingsarealet.

4.1.6 Energianlegg (pbl § 12-7, nr. 1)

Det tillates netstasjon/trafo innenfor feltet. Netteiers sikkerhetsregler skal følges.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Kjøreveger, SKV (pbl § 12-7, nr. 4)

Alle kjøreveger skal opparbeides med den bredde de er regulert til i plankartet. Toppdekke på vegene skal være grus eller asfalt. Vegene kan benyttes som atkomstveg til de byggeområder som ligger langs vegen og til landbruksdrift på tilgrensende arealer.

4.2.2 Annen veggrunn-grøntareal (pbl § 12-7, nr. 4)

Arealer regulert til annen veggrunn-grøntareal skal benyttes grøfteareal, skjæring og fylling, i tillegg til areal til annen terrengtilpasning. Skjæring og fylling skal såes til med stedegen vegetasjon og opparbeides samtidig med veganlegget.

Det kan legges ledninger for vann og avløp innenfor arealene.

4.2.3 Parkering, SPP

Toppdekke på plassen skal være grus eller asfalt

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Turdrag/Skiløype (pbl § 12-7, nr. 4)

Feltene GTD1-5 og 7 er traseer for skiløype om vinteren. Der tillates preparering av skiløyper. Det er tillatt å fjerne buskvegetasjon, stubber og trær for å opprettholde trasé for oppkjøring av skiløype.

Det tillates tilrettelegging for enkel sti i GTD6 med rydding av vegetasjon, klopper og merking av sti.

4.3.2 Kombinerte grønnstrukturformål (pbl § 12-7, nr. 4)

Arealet skal være rekreasjonsområde med akebakke og mulighet for enkel skileik. Det tillates rydding av vegetasjon samtidig skal naturlig vegetasjon bevares i en viss grad av landskapshensyn. Det tillates oppsatt enkel lavvo i tre med maksimum bebygd areal (BYA) 28 m².

4.4 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

4.4.1 Friluftsområde, LF (pbl § 12-7, nr. 2 og 9)

Områdene kan brukes til landbruk med stor vekt på hensyn til friluftsliv, landskap og natur. Alle inngrep i vegetasjon og terreng skal skje så skånsomt som mulig. Det skal legges vekt på å bevare vegetasjonsbelter. Normal flatehogst er ikke tillatt.

Opparbeiding og merking av enkle turstier, samt rydding av skiløypetraseer, er tillatt.

Felles ledningsnett for vann og avløp og annen teknisk infrastruktur kan legges i disse områdene. Det skal da sås til med naturlig gressfrø- og/eller naturfrøblanding etter terrenginngrep.

4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

4.5.1 Friluftsområde i vassdrag (pbl § 12-7, nr. 2)

Tjernet skal bevares med naturlig utforming og naturlig vegetasjon. Ved tilstrekkelig mengde snø og is tillates kjøring med prepareringsmaskin for skiløype over vestre ende av tjernet mellom felt GTD1 og GTD2.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1, H370 – Høyspenningsanlegg

I felt H_370_1 er det faresone for nettstasjon. Det tillates ikke oppført bygg, anlegg eller aktiviteter som er i strid med netteiers sikkerhetsregler.

I felt H_370_2 er det trasé for høyspent i luft. Innenfor faresonen skal netteiers regler for bygg, anlegg og aktiviteter følges.

5.1.2, H320 – Flomsone

Hensynssonene har som formål å sikre åpne vannveger av hensyn til overvann i planområdet. Det er ikke tillatt med tiltak som graving eller bygging i disse områdene, som kan drenere eller på annet vis redusere evnen til å fordrøye overvann og redusere faren for flom.

5.1.3, H220 – Støysone

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor sona.

5.1.4, H140 – Frisiktsone

I frisiktsone er det ikke tillatt med sikthindrende vegetasjon, installasjoner el. som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vgs kjørebanelivå. Unntak er vei-/trafikkskilt med stolpe inntil 15 cm i diameter.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før igangsettingstillatelse (pbl § 12-7, nr. 10)

Før det kan gis tillatelse til bygging av nye hytter skal det foreligge nødvendig avklaring av drikkevannsuttak i henhold til vannressursloven § 45.

Før det kan gis byggetillatelse for nye hytter innenfor planområdet skal veg og ledninger for vann og avløp være opparbeidet forbi eller inn til tomta.

Før det kan gis byggetillatelse for nye hytter innenfor planområdet skal Samferdselsavdelingen i Innlandet fylkeskommune ha gitt godkjenning til byggeplan for nye kryss med fylkesveg 2442.

Bom, skilt og grøft/gjerde skal være oppført samtidig med ferdigstilling av felt BAT2.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Vann- og avløpsplan datert 17.3.2021



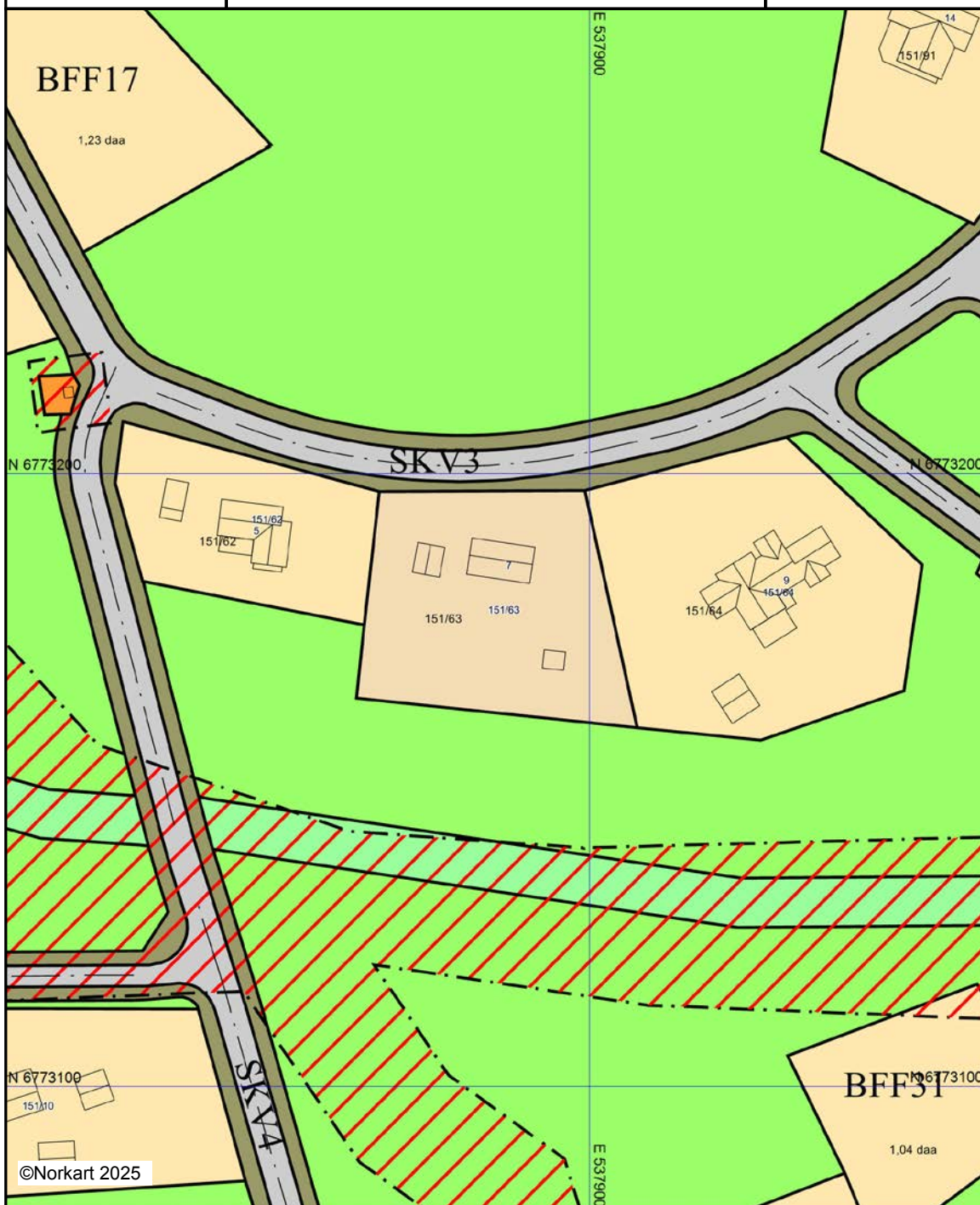
Etnedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 151/63
Adresse: Vardevegen 7
Utskriftsdato: 29.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>	
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Energianlegg
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - grøntareal
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>	
	Turdrag
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu</i>	
	Friluftsmål
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>	
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert senterlinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift plantilbehør



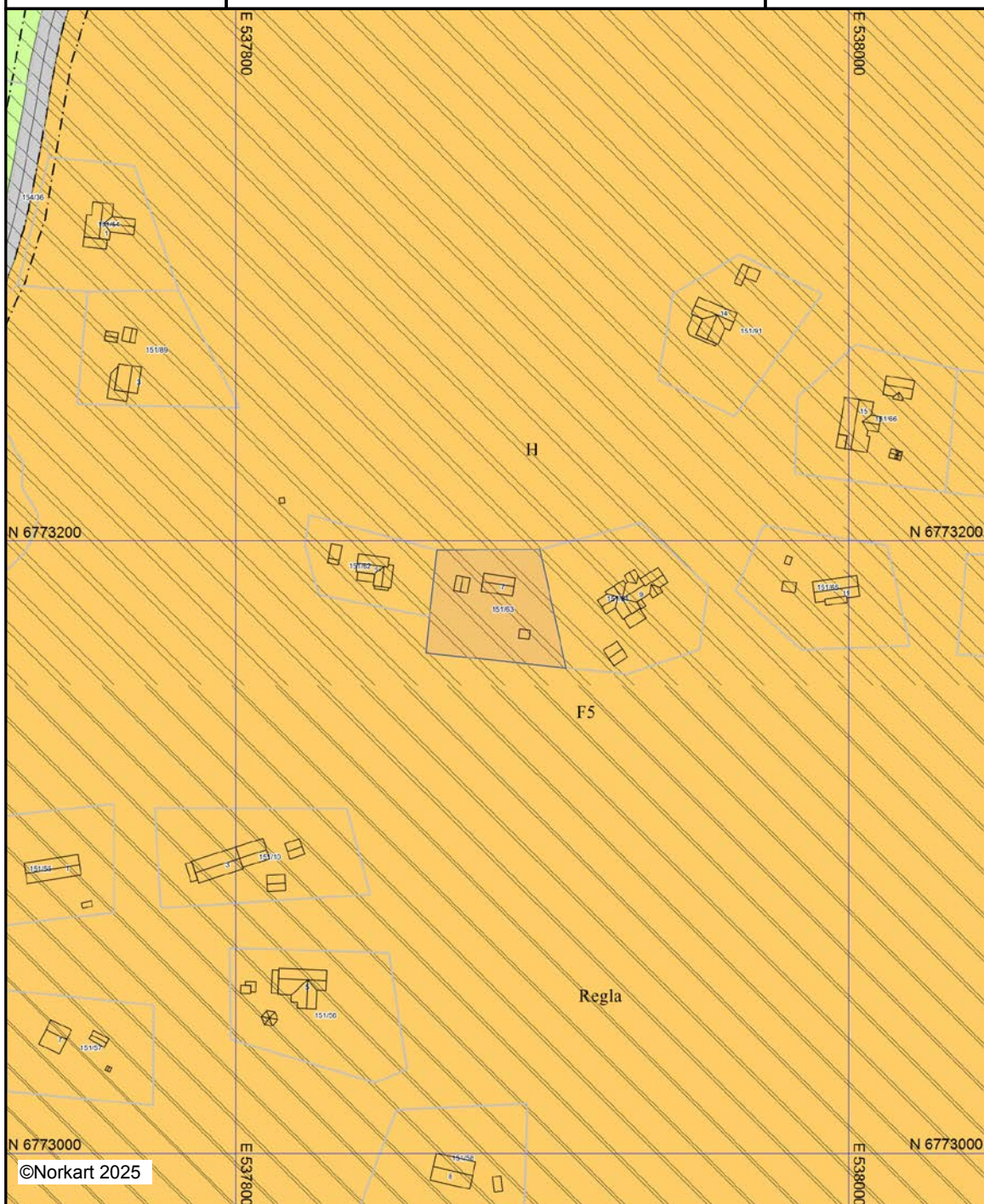
Etnedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 151/63
Adresse: Vardevegen 7
Utskriftsdato: 29.10.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2</i>
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>
	Veg - nåværende
	<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri</i>
	LNFR-areal - nåværende
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)</i>
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
	Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i>
	Støysonegrense
	Infrastrukturgrense
	Gjennomføringgrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Planens begrensnig
	Grense for arealformål
	Samleveg - nåværende
Abc	Påskrift områdenavn

Eiendom	3450 151/63		
Utskriftsdato	29.10.2025	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.

12 Berørte datasett

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ❶ Dyrkbar jord ❶ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder ❶ Naturtyper i Norge - landskap ❶ Reindrift reinkonsesjonsområde ❶ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter ❶ Verneplan for vassdrag | <ul style="list-style-type: none"> ❶ FKB-AR5 ❶ Løsmasser N50/N250 ❶ Naturtyper på land (NiN) ❶ Reindrift vinterbeite årstidbeite ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd ❶ Vernskog |
|---|--|

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ 100-meter belte kyst ✓ Aktsomhetskart for kvikkleireskred ✓ Aktsomhetskart for steinsprang ✓ Ankringsområder ✓ Bergrettigheter ✓ Dybdedata ✓ Faresonekart for skred i bratt terreng ✓ FKB Tiltak ✓ FKB-bane ✓ Foreslåtte naturvernområder ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land ✓ Grunnvannsborehull ✓ Gyteområder ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning ✓ Jordkvalitet ✓ Kulturlandskap - utvalgte ✓ Kulturminner - Brannsmiteområder ✓ Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer ✓ Kvikkleire ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19 ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller ✓ Naturtyper - Utvalgte ✓ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) ✓ Radon ✓ Reindrift ekspropriasjon reinkonsesjonsområde ✓ Reindrift høstbeite årstidbeite ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonsesjonsområde ✓ Reindrift Reinavtaleområde ✓ Reindrift reinbeiteområde ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite ✓ Reindrift vårbeite årstidbeite ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata ✓ Store fjellskred ✓ Støykartlegging veg etter T-1442 ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 ✓ Tettsteder ✓ Trafikkmengde ✓ Turrutebasen ✓ Veg senterlinje Elveg 2.0 ✓ Vindkraft | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Aktsomhetskart for jord- og flomskred ✓ Aktsomhetskart for snøskred ✓ Akvakulturlokaliteter ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger ✓ Faresonekart for flom ✓ Fiskeplasser redskap ✓ FKB-arealbruk ✓ Flom - aktsomhetsområder ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø ✓ Forurenset grunn ✓ Grus og pukk ✓ Hoved- og biled ✓ Inngrepsfrie naturområder ✓ Korallrev ✓ Kulturlandskap - verdifulle ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer ✓ Kulturminner - SEFRAK ✓ Kulturminner - Fredete bygninger ✓ Låssettingsplasser ✓ Marin grense ✓ Markagrensa ✓ Mulighet for marin leire ✓ Naturtyper - verdsatte ✓ Naturvernområder ✓ Reindrift beitehage ✓ Reindrift flyttlei ✓ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite ✓ Reindrift oppsamlingsområde ✓ Reindrift reinbeitedistrikt ✓ Reindrift reindriftsanlegg ✓ Reindrift siidaområde ✓ Reindrift trekklei ✓ Skredhendelser ✓ Statlig sikra friluftslivsområder ✓ Stormflo ✓ Støysoner Avinors lufthavner ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser ✓ Strategisk støykartlegging veg ✓ Tilgjengelighet ✓ Trafikkulykker ✓ Vannforekomster ✓ 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

Objekter

Endret etter 2008
Ikke endret etter 2008

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	28.10.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

 Bebyggelse
 Skog
 Samferdsel
 Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	28.10.2025
-------	-------------------	---------	------------



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

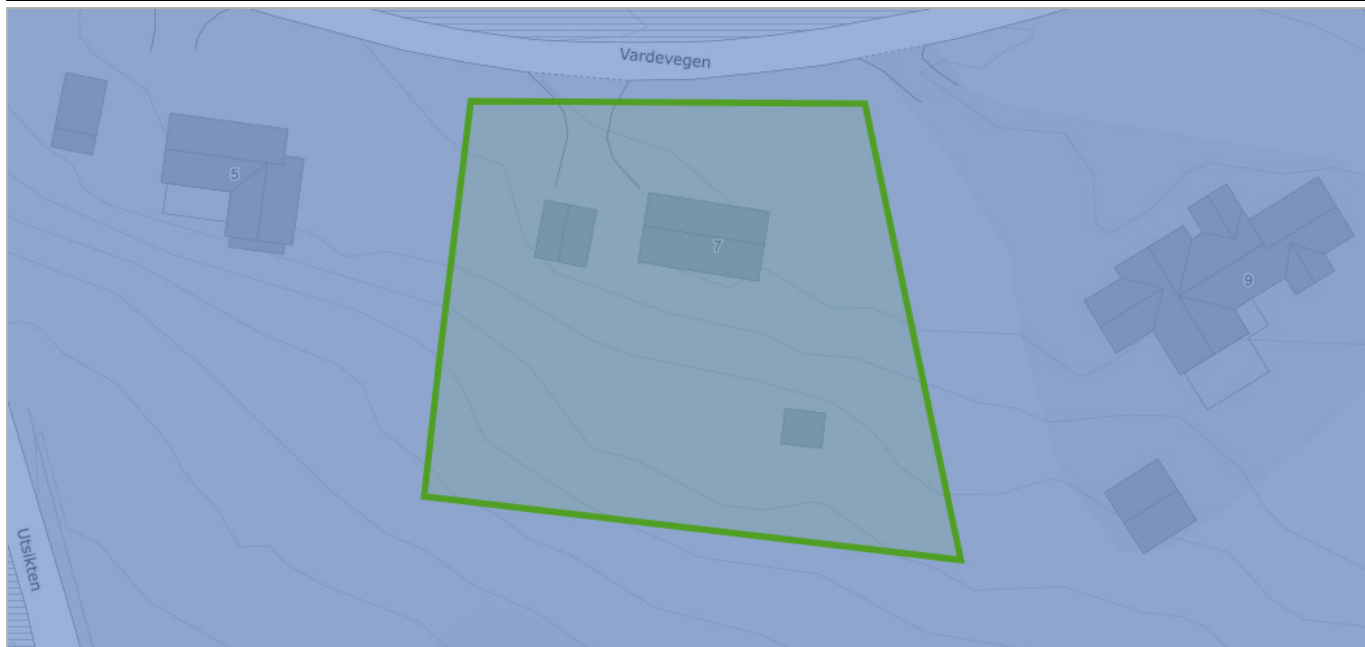
Kartlagte friluftslivsområder
■ Svært viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Synnfjellet	stortTurområdeMedTilrettelegging	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00036766)

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

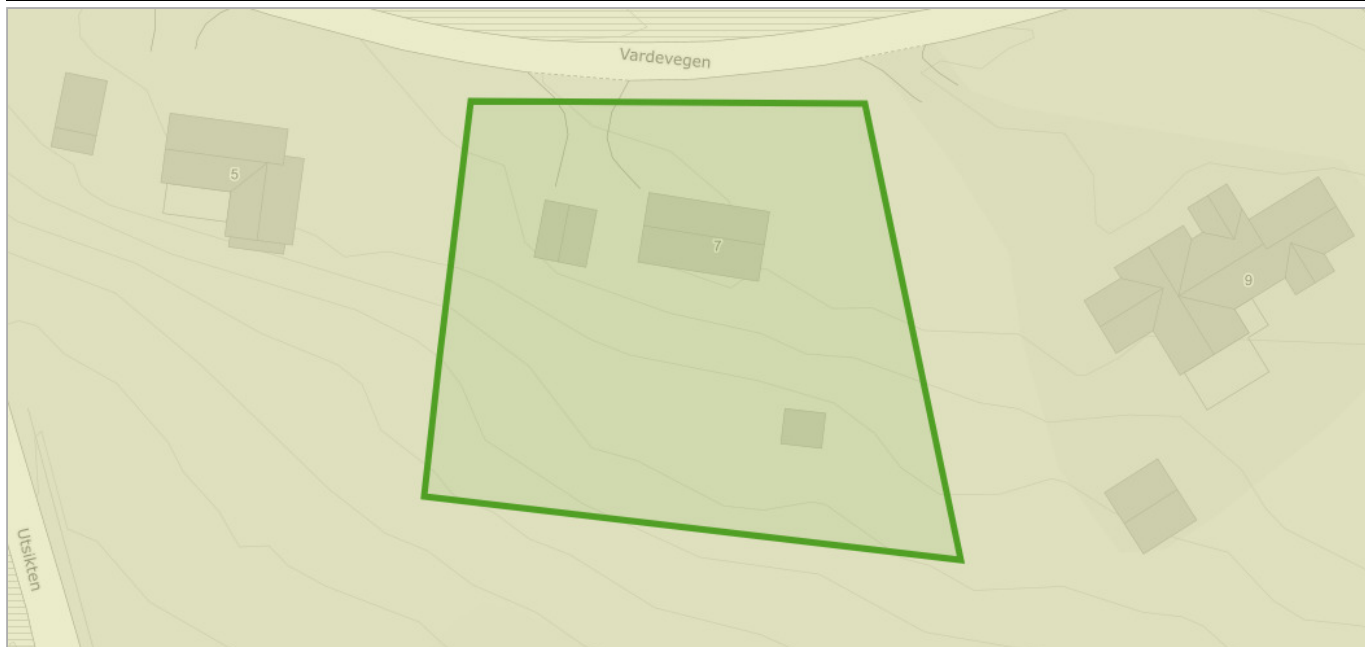
Løsmasser N50/N250
Torv og myr

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Torv og myr (Organisk materiale)	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	28.10.2025
-------	----------------	---------	------------



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 avgrensing 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

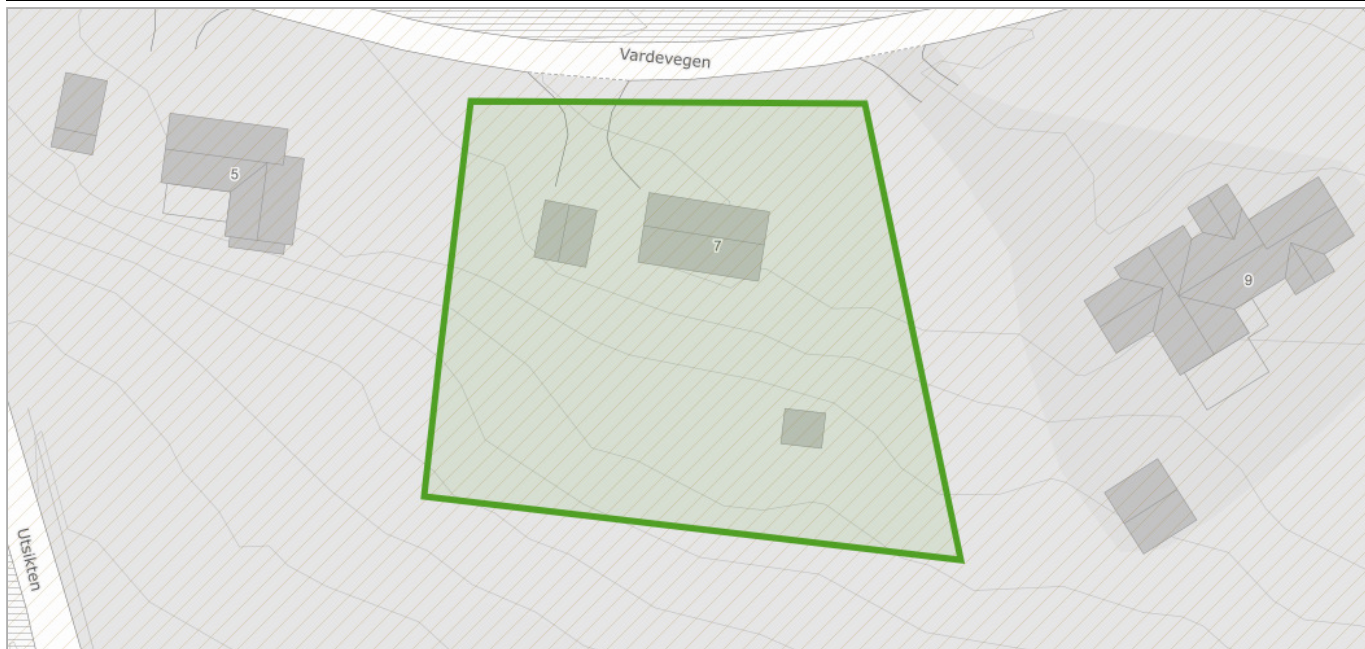
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	28.10.2025
-------	-------------------	---------	------------



Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Gamlestølen-Lenningen	Natur Og Samfunn AS	2024

Reindrift reinkonsesjonsområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	28.10.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

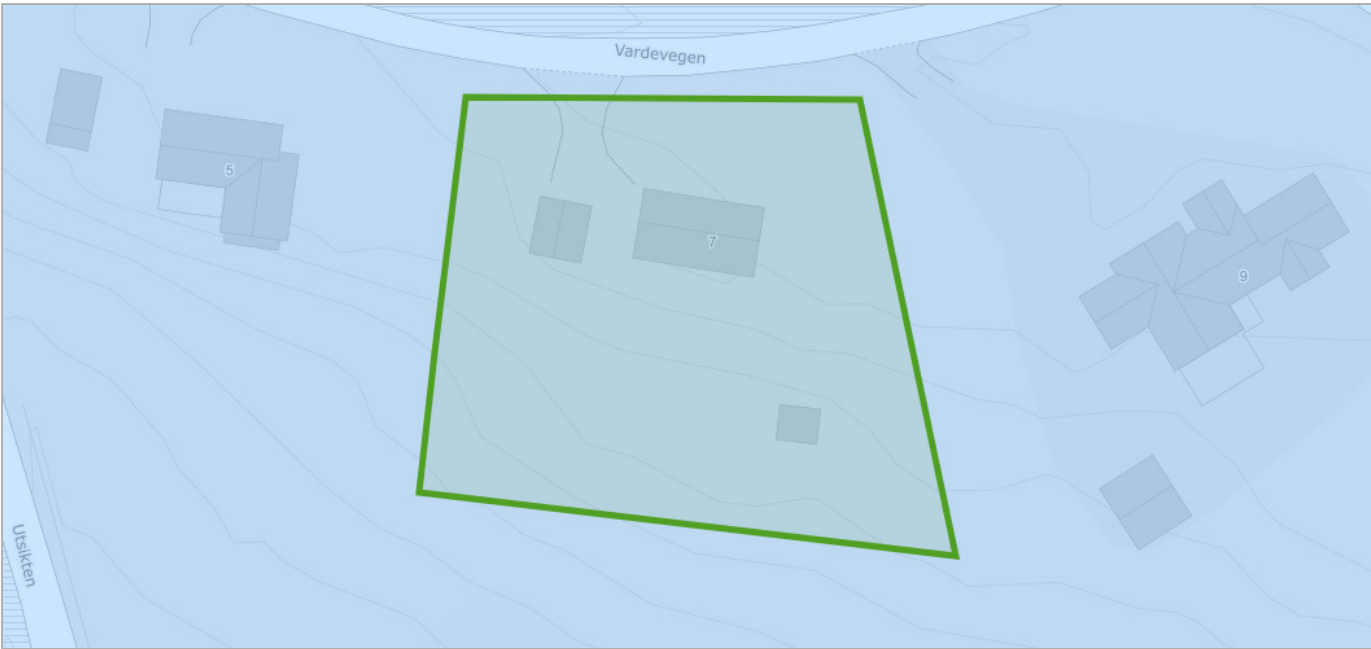
Reindrift reinkonsesjonsområde
 Reindrift reinkonsesjonsområde

Objekter

Beitebrukerid
ØC

Reindrif vinterbeite årstidbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	28.10.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

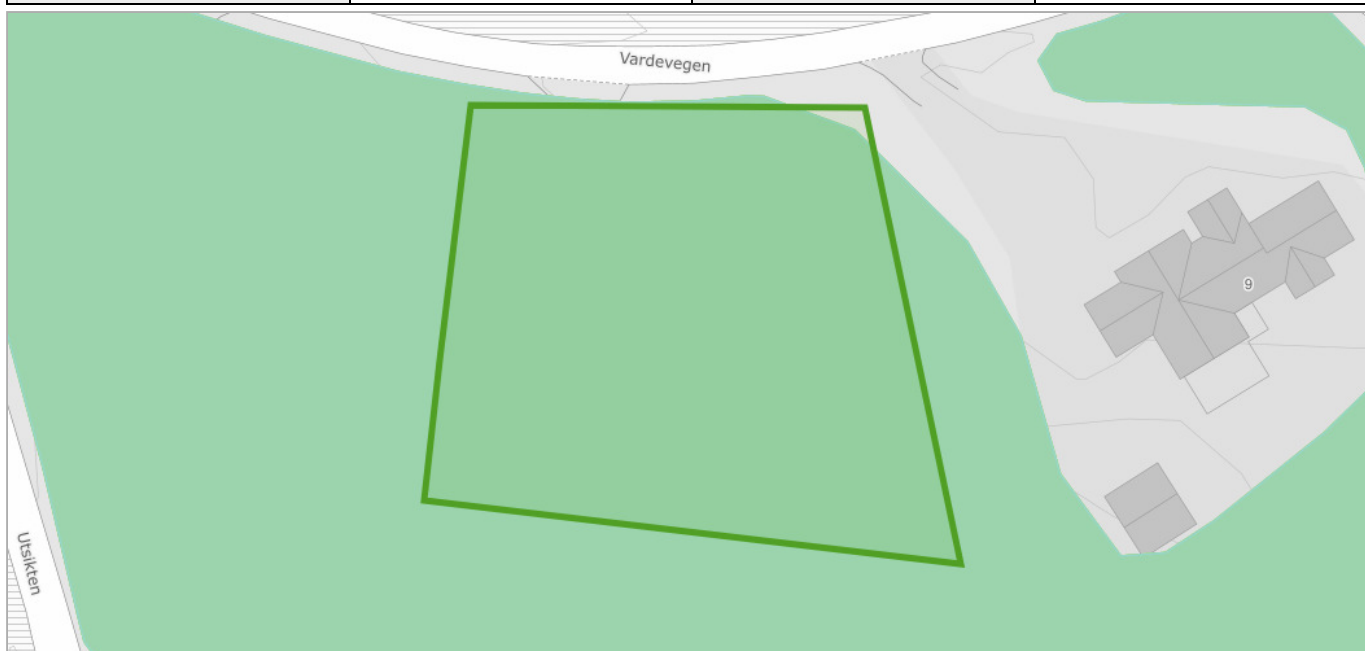
Vinterbeite
Reindrif vinterbeite I

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
ØC	9

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	28.10.2025
-------	-------	---------	------------



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

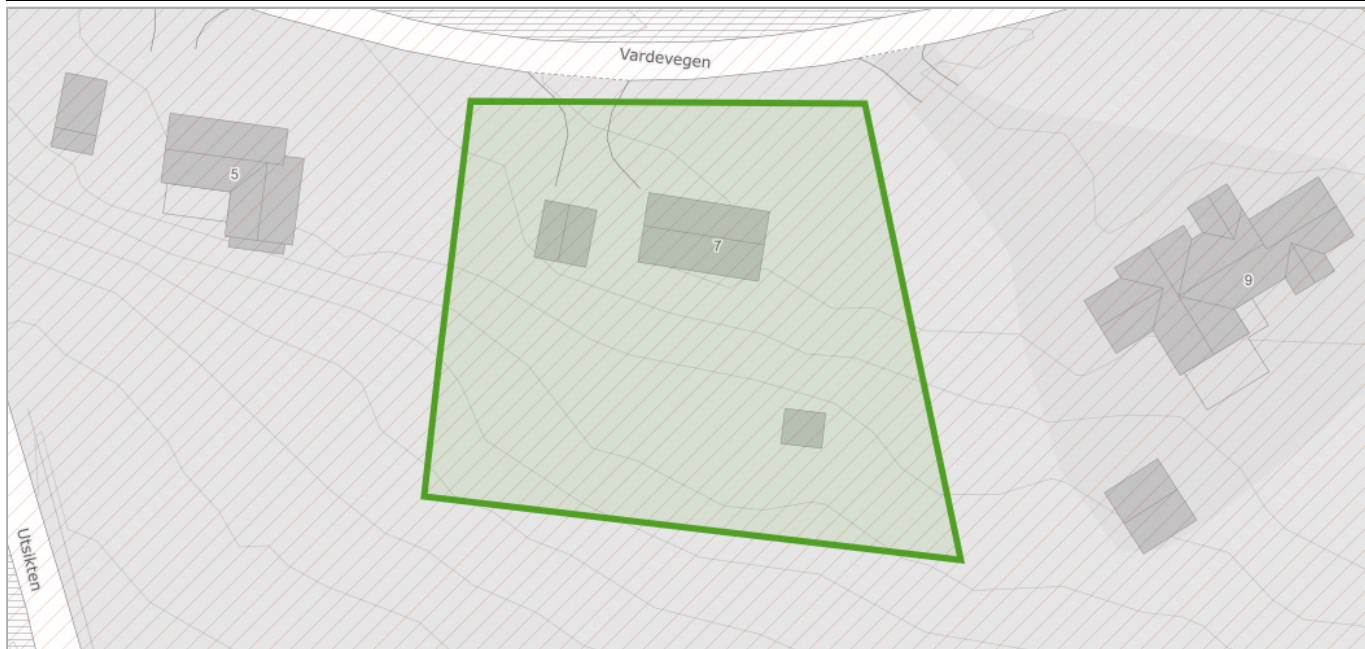
Biomasse - overjordisk masse
10 - 20 t/daa
Biomasse - underjordisk masse
0 - 10 t/daa
Bonitet furu
B11
Bonitet gran
B11
Bonitet lauv
B11
Høyde
60 - 80 dm
Treslag sammenstilt
Lauvdominert
Volum med bark
20 - 30 t/daa
Volum uten bark
10 - 20 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmålingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
16	6	9	9	8	2019	77	5	OST_2019_0	22	18

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	28.10.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



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

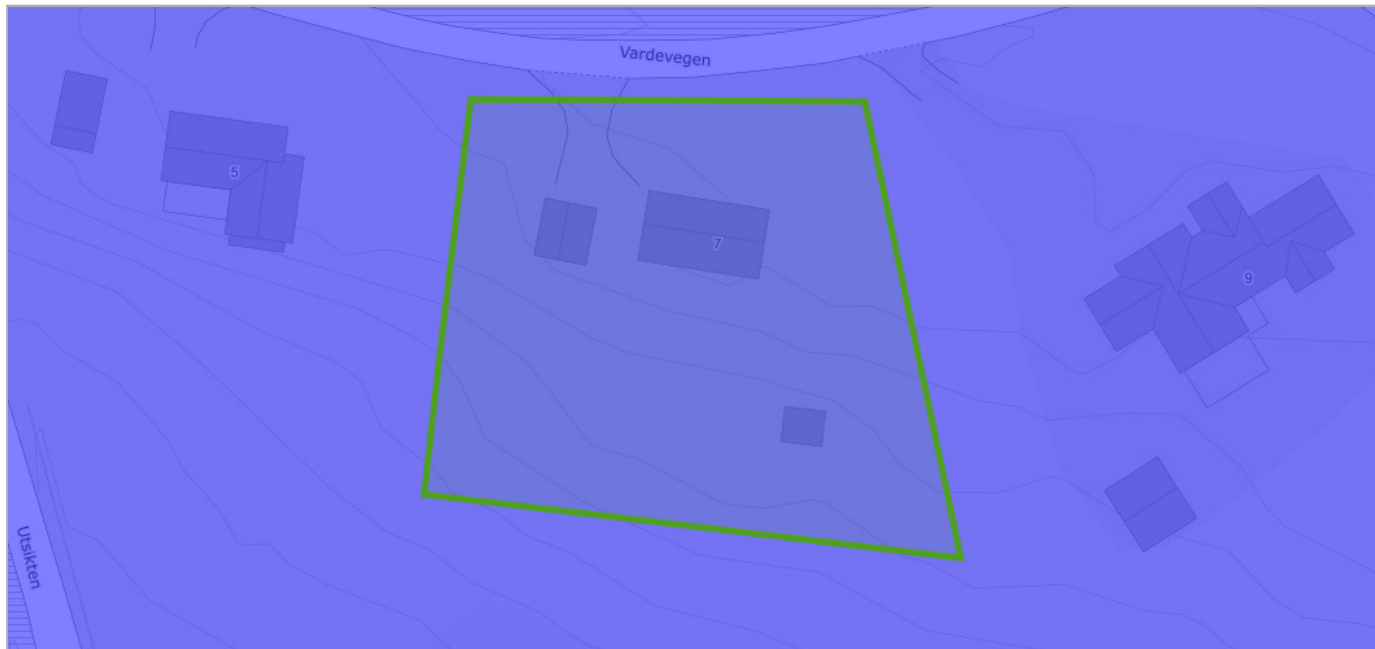
☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
RANDFSJORD	Bergerfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	28.10.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



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

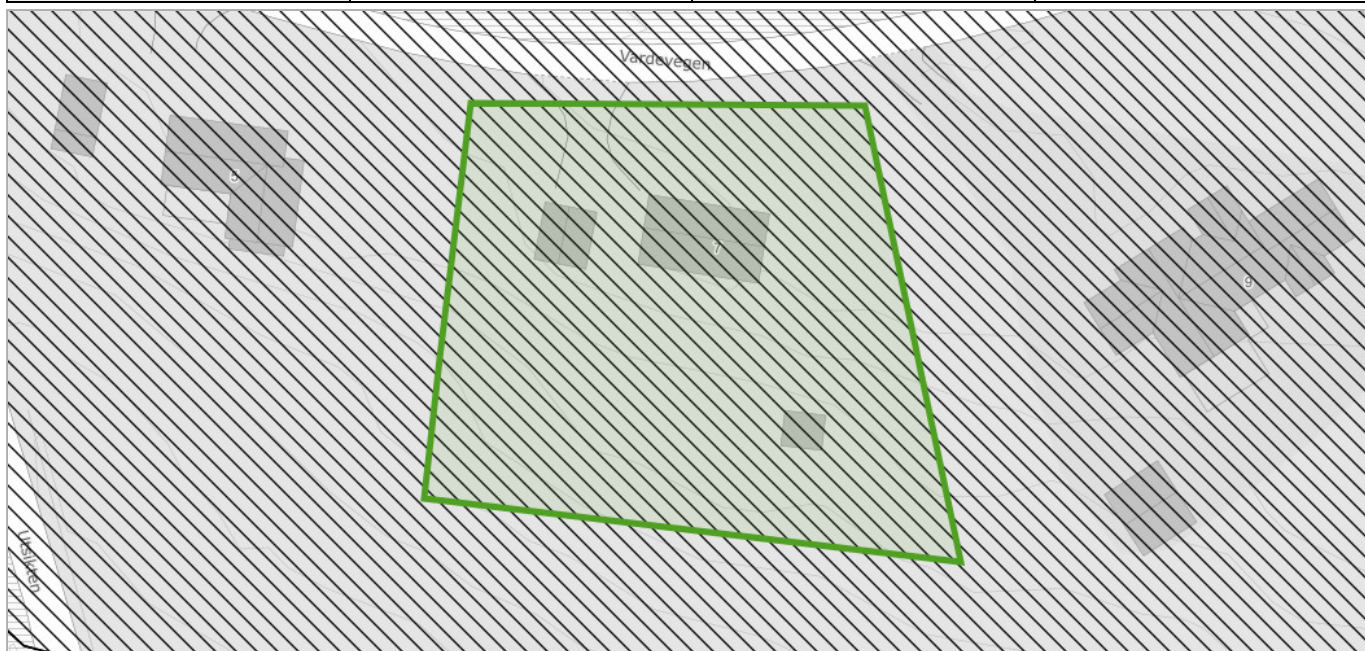
Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Etna

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020
-------	---------------------	---------	------------

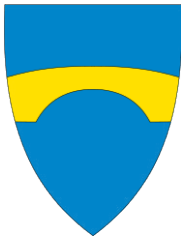


Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell



Etnedal kommune

Kyrkjevegen 10
2890 Etnedal

Org.nr.: 933 038 173

Telefon: 61 12 13 00

E-post: postmottak@etnedal.kommune.no

Utskriftsdato:
29.10.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	151	Bruksnr.	63	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Vardevegen 7, 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

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 29.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	151	Bruksnr.	63	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vardevegen 7, 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	1 110,40 kr
Feiing	438,50 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
Sum	3 706,40 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Hytterrenovasjon	25%	1 stk	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr
Tilsyn/feiing hytte	0%	1 stk	457.00	1/1	0 %	457,00 kr
Eiendomsskatt - fritid	0%	382900 prom	2.90	1/1	0 %	1 110,00 kr
					Sum	3 833,25 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 UTEVERING 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: 29.10.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	151	Bruksnr.	63	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 184615245

Bygningstype Fritidsbolig

Bygningsnummer 157961810

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Vardevegen 7, 2890 ETNEDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

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 184615245

BruksenhetId	184615316	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	157961829	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 184615316.

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.



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 29.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	151	Bruksnr.	63	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vardevegen 7, 2890 ETNEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

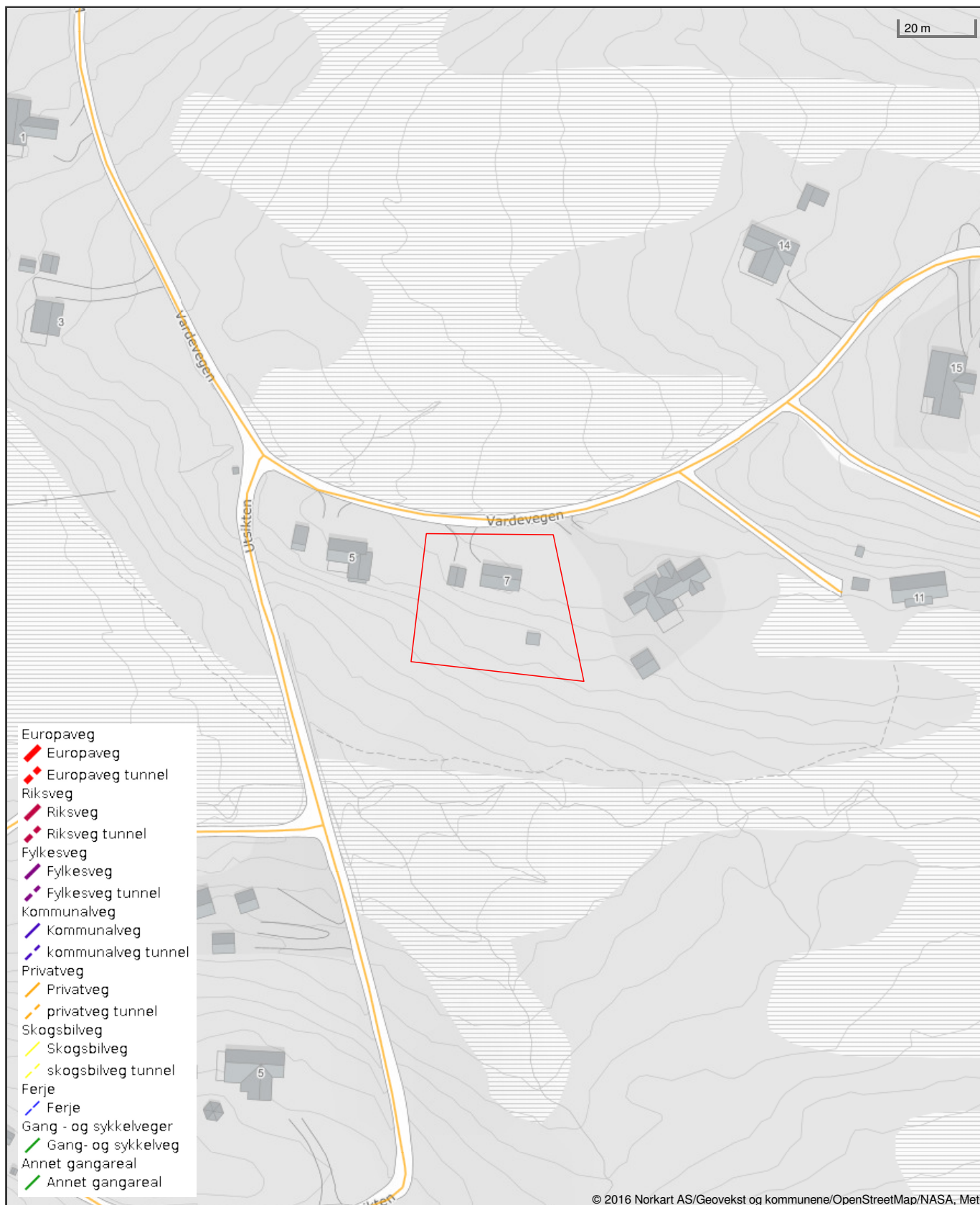
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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 - 151/63//



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.

Fra: Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>

Sendt: onsdag 29. oktober 2025 12:21

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

Emne: SV: Informasjon om el-anlegg Vardevegen 7 - gnr. 151, bnr. 63 i Etnedal kommune

Hei!

Her er det som nevnt i tlf samtale strøm inn og ett aktivt abonnement.

Måler nummer : 7359992906596119

Anlegget er ikke kontrollert.

Det er ingen åpne tilsyns eller jordfeilsaker på anlegget.

Vennlig hilsen

Etna Nett AS

Olav Slåttsveen

Faglig ansvarlig/Tilsynsingeniør

Det Lokale Eltilsyn

Mobil: 90 15 06 55

olav.slaatsveen@etna.no

etna
NETT



Skatteetaten

Dato
29.10.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3450 ETNEDAL

Gnr 151 Bnr 63 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Vardevegen 7, 2890 ETNEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 162 993

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 151, Bruksnummer 63 i 3450 ETNEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

13.11.2025 kl. 13.42

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

13.11.2025 kl. 13.41

Adresse(r) :

Gateadresse: **Vardevegen 7**

Gatenr: **1195**

Kommune: **ETNEDAL**

Postkrets: **2890 ETNEDAL**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/1335499-1/200 04.11.2025 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
14:43

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Skifteoppgjør

BÆKKELUND ESPEN BIRGER JOHNSRUD

FØDT: 17.09.1963

ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

GRUNNDATA

2008/818685-1/200 09.10.2008 **FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3450 GNR: 151

BNR: 1

2008/818685-2/200 09.10.2008 **OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER**

Utgått festenr:

KNR: 0541 GNR: 151 BNR: 1 FNR: 66

2020/854945-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

00:00

Tidligere:

KNR: 0541 GNR: 151 BNR: 63

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 13.11.2025 13:42 - Sist oppdatert 13.11.2025 13:41

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2009/238245-2/200 02.04.2009 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 151 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 151 BNR: 158
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 151 BNR: 159
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 151 BNR: 160
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 151 BNR: 161
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 151 BNR: 162
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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.

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn EiendomsAdvokaten i Valdres AS		Plass for tinglysningsstempel  Doknr: 238245 Tinglyst: 02.04.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse Valdresvegen 6		
Postnr. 2900	Poststed Fagernes	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. 990 983 054	Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾ Kommunenr. Kommunens navn 0541 Etnedal		Gnr. 151	Bnr. 63	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel 1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbeholder etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhets ☐ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg						
Bruk av grunn ☐ B Bolig eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum kr 89.280,-		Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskilte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet		

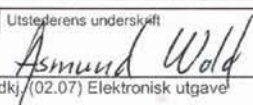
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾ kr 89.280,-
--

4. Overdras fra Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ Navn 976 989 406 Bruflat Sokn		Ideell andel 1/1
---	--	---------------------

5. Til Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ Navn 221011 [redacted] Jan Erik Østheim		Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei	Ideell andel 1/1
--	--	--	---------------------

6. Særskilte avtaler OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Eiendommen skal ha vegrett over selgerens grunn - gnr 151 bnr 1 - langs opparbeidet trase: Traseen er innfarget på vedheftet kartutsnitt.

Dato 14.11.2008	Utstederens underskrift 	Skjøte Denne tinglysingsgjenpart er en korrekt gjengivelse av det dokument som skal tinglyses.	Side 1 av 3
--------------------	--	---	-------------

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
Overdragelsen gjelder tidl. festetomt - feste nr 66av gnr151 bnr 1. Partene er enige om at festekontrakt tinglyst 09.11.1973 (dagboknr 4973) er opphørt og skal slettes i grunnboken. Slettingen berører ikke 3. manns interesse.	
for Bruflat Sokn : Asmund Wold	som (tidligere)fester: Jan Erik Østheim
<i>Asmund Wold</i>	<i>Jan - Erik Østheim</i>
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁶⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt ervert av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
14.11.2008	Fagernes
Utstедers underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
<i>Asmund Wold</i>	for Bruflat Sokn Asmund Wold e.f.
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	Sigurd Bang, adv.
Adresse	
Valdresvegen 6, 2900 Fagernes	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Dato	Utstederens underskrift
11.12.2007	



Nabolagsprofil

Vardevegen 7

Høyde over havet

1021 m



Offentlig transport

🚍 Stølen Linje 309	9 min 🚗 10.9 km
🚍 Smiugard Linje 309	10 min 🚗 11.4 km

Avstand til byer

Fagernes	40 min 🚗
Lillehammer	56 min 🚗
Hamar	1 t 33 min 🚗
Oslo	2 t 46 min 🚗

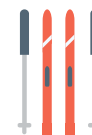
Ladepunkt for el-bil

🚗 Spåtind fjellstue	14 min 🚗
🚗 Kople Joker Etnedal	20 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 47 m
- 253 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Gamlestølen
- Kjøretid: 21 min
- Skitrekk i anlegget: 1

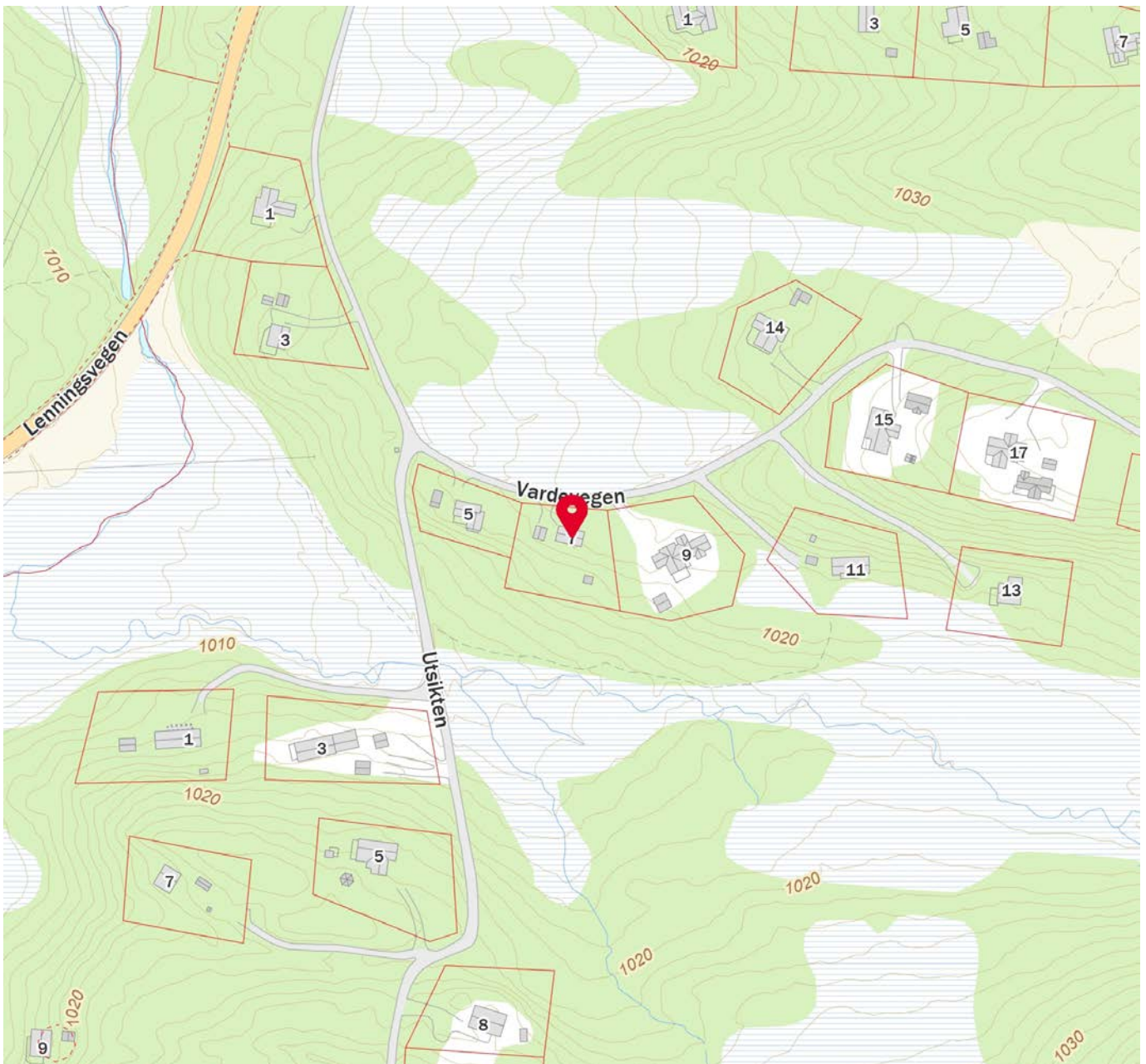


Sport

⚽ Oset gressbane Fotball	18 min 🚗 21.4 km
⚽ Etnedal skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	22 min 🚗 25 km

Dagligvare

Joker Etnedal	20 min 🚗
Matkroken Etnedal Post i butikk, PostNord	24 min 🚗 28.7 km



Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?

Da er det mange fordeler med å bruke
lokalbanken!

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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: Vardevegen 7
2890 ETNEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric Bacher

Telefon: 478 14 975
E-post: fredric.bacher@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