

aktiv.





Eiendomsmegler

Fredric Bachér

Mobil 478 14 975

E-post fredric.bacher@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 650 000,-
Omkostn.: Kr 42 600,-
Total ink omk.: Kr 1 692 600,-
Selger: Knut Småladen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 174/219 kvm
Tomtstr.: 1027.2 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 114, bnr. 246
Oppdragsnr.: 1201250008

Hytte med dobbel garasje fritt beliggende i vakkert natur på Glenna, ca. 5 min. kjøring fra Gamlestølen.

I et populært hytteområde om lag 5 min. kjøring fra Gamlestølen finner du Glenna og denne fritt beliggende eiendommen. Her kan en nyte solrike dager omgitt av fint og variert turterreng, hvor oppkjørte skiløyper tar en inn i et fantastisk løypenett og mange løyper med skøytetrasé. Turer til Jomfruslett fjell og Spåtind kan gjerne anbefales året rundt, og det kan også være fint å sykle til Lenningen

Hytta, som opprinnelig var bolig, ligger litt tilbaketrukket fra leilighetene på tidligere Glenna Høyfjellsenter. Her kan en nyte solen på usjenerte uteplasser, barna har god plass å leke på, og med to biloppstillingsplasser i garasjen er en sikret snøfri bil ved hjemreise. Hytta har bla. to terrasser og tre soverom. Badet er fra byggeår og har behov for totalrenovering.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	71
Informasjon mottatt fra kommunen	75
Informasjon om el-anlegg	112
Energiattest	115
Bekreftelse på formuesverdi	116
Nabolagsprofil	119
Budskjema	127

Om Glenna 96

Om boligen

Areal

BRA - i: 174 m²

BRA - e: 45 m²

BRA totalt: 219 m²

TBA: 46 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 83 m² Gang, vaskerom og tre boder/lagerrom.

1. etasje

BRA-i: 91 m² Vindfang, hall, stue, kjøkken, bad og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

46 m² Terrasse ved inngangsparti og utenfor stue og soverom.

Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m² To biloppstillingsplasser/lager og bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålt med lasermåler.

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Fritidsbolig:

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av

borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1027.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt beliggende i flatt/svakt hellende terreng. På tomta, som er inngjerdet, er det en liten plen, gruset vei og gårdsplass, ellers naturtomt.

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. Matrikelkartet 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 (middels nøyaktige grensepunkt).

Beliggenhet

I et populært hytteområde om lag 5 minutters kjøring fra Gamlestølen finner du Glenna og denne fritt beliggende eiendommen. Her kan en nyte solrike dager omgitt av et fint og variert turterreng som passer godt for både store og små.

Glenna er et flott turområde hvor det pleier å være godt med snø. Her finner en oppkjørte skiløyper som tar en inn i et fantastisk løypenett. Dette strekker seg milevis innover fjellet, og mye av løypenettet har også skøytetrasé. Glennarunden er en fin, lite skitur på ca. 5 km hvor en går le for vinden. Det er også fint å gå en kort tur opp til "varmebua", som ligger midt mellom hytta og Jomfruslettfjell. Om en ønsker lengere turer opp i åpent og fritt fjellterreng er det masse å velge mellom for her det løyper for alle!

For de som yngste som ønsker en tur i alpinbakken ligger Jomfruslettfjellheisen på Gamlestølen. Her finner du en barnevennlig slalåmbakke med et 600 m langt skitrekk med tre nedfarter. Om en ønsker større utfordringer er det ca. 45 minutters kjøring til Valdres Alpinsenter i Aurdal, og ca. 1 t og 15 minutter til både Beitostølen og til Hafjell.

Jomfruslettfjell (1.139 moh), er et vakkert turmål uansett årstid, og fra toppen er det nydelig utsikt over Jotunheimen og Hardangervidda. Turen blir ekstra spennende når en vet at det er montert sikteskive på toppen slik at en kan lese seg til hvilke fjelltopper en ser.

Spåtind (1.414 moh) er også et populært turmål med sikteskive på toppen. En kan gjerne gå fra hytta, eller en kan kjøre bil litt nærmere om en ønsker det. Spåtind er kjent for å være den fjelltoppen i Norge med nest videst utsyn, og utsikten er virkelig spektakulær i alle retninger. Vinterstid kjøres det opp skiløyper helt til toppen, mens en om sommeren finner fine stier hele veien opp. De som er tøffe nok til å sykle til topps, får en fantastisk morsom tur ned igjen.

En tur på ski, eller kanskje på sykkel, inn til vakre Lenningen kan også anbefales. Hytta ligger ellers i et område med mange gode fiskevann, og kanskje kan en være heldig og plukke litt multer når en er ute på tur. Det er også mulighet for å kjøpe jaktkort på småvilt.

Opplevelsesrike dager ute i naturen kan gjerne avsluttes på Gamlestølen Turistsenter hvor en kan nyte gode måltider i hyggelige omgivelser. Gamlestølen sier selv at de er

Barnas gård, for her kan en oppleve nærheten til dyr i et ekte gardsmiljø. Fjellgården ligger ca. 900 moh og er et flott utgangspunkt for turer, fiske og bading. Gamlestølen har ridning med hester og ponnier, kjerrekjøring, utleie av kano m.m. Turistsenteret har også utleiehytter om en skal ha mange gjester. Iskremfabrikken «Gards-is frå Valdres» Gamlestølen/Granum Is, ligger like i nærheten av gården, og kan friste med mange gode smaker!

Fra hytta er det ca. 21 km til kommunesenteret Bruflat, ca. 49 km til Fagernes og ca. 48 km til Dokka.

Adkomst

Klikke 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 garasje/uthus.

Bygningssakkyndig

Takst Innlandet AS v/ Ole-Jonny Kalstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidsboligen er oppført i 1 etasje med kjeller. Byggeår 1983. Fritidsbolig med primærareal på 110 m² over ett plan, med kjeller, BRA: 174 m².

Fundamentert på lecamur. Oppført i bindingsverk med utvendig, stående kledning.

Mønet takkonstruksjon tekket med shingel. Terrasse utenfor stue og soverom og ved inngangsparti.

Eiendommen er tidligere brukt som bolig, ikke bebodd på ca. 7 år.

Garasje/hus i 1 etasje med 2 biloppstillingsplasser.

Uthus som inneholder dieseltank, opplyst at dette rives ved salg av eiendommen.

- Fritidsbolig -

Byggeår: 1983 iflg eier.

Tilbygg / modernisering:

2020: Ny shingel på taket og takrenner.
2015: Ny varmepumpe luft til luft i stue.
2006: Montert nye fronter på kjøkkeninnredning.
2005: Laminatgulv i hall og stue

Standard:

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

Vedlikehold:

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin brukstid. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

UTVENDIG

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå.
Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er skodder på siden av vinduene og utenpåliggende tresprosser. Utvendige markiser på flere vinduer, disse er ikke funksjonstestet.

Bygningen har teak hovedytterdør.

Terrasse utenfor stue og hovedinngang, med adkomst til bakkenivå, 46 m². Stående rekkverk bord.

Enkel trapp i tre, til terreng fra hovedinngang og til terrasse utenfor stue.

INNENDIG

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.

Veggene har tapet, trepanel, brystning med malt panel og panel, malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Boligen har elementpipe, vedovn i stue og sotluke/feieluke i bod/lager i kjeller.

Gulvet har belegg. Veggene har panel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i ene bod/lager, utforet trevegg . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10 %.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen finèrdører.

Garderobeskap på soverommene.

- Garasje/uthus -

Byggeår: 1986 iflg eier.

Standard:

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

Vedlikehold:

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygget i 1 etasje.

Inneholder 2 biloppstillingsplasser/lager, skåle.

Bygget er oppført i bindingsverk, utvendig kledning er stående kledning. Det er mønet takkonstruksjon tekket med stålplater. Bygget er fundamentert på betongplate.

Vinduer har enkle glass, ytterdør malt . To vippeporter.

Innvendig er det betongulv, bindingsverk på vegger og takbjelker. Bygget har belysning og stikkontakter.

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Verditakst

Kr 1 700 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Ja, skiftet

baderomsplater. Arbeidet ble utført på midten av 80-tallet av eier ved egeninnsats.

Tettesjikt/membrab/sluk ble ikke oppgradert/fornytt. Forholdet er ikke byggemeldt.

Pkt. 7 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

- Ja. Gul i kjeller grovstøpt.

Pkt. 8 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på

eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? - Ja. Kun oppdaget i uinnredet rom

kjeller.

Pkt. 10 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak /fasade? -

Ja. Skade på himlingsplate.

Pkt. 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? - Ja. Lagt

nytt tak i 2020. Arbeidet utført ved egeninnsats.

Pkt. 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre

installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, vampumpe)? - Ja. Kontroll av el-anlegg.

Pkt. 19 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller

andre deler av boligen? - Ja. Innrednet gang, vaskerom og bod i kjeller.

Pkt. 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? - Ikke søkt.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Vindfang, hall, stue, kjøkken, bad og tre soverom.

Kjeller med gang, vaskerom og tre boder/lagerrom.

Terrasse ved inngangsparti.

Terrasse utenfor stue og soverom.

Garasje/uthus:

To biloppstillingsplasser/lager og bod.

Standard

På en trivelig eiertomt omgitt av fint turterreng sommer som vinter ligger Glenna 96.

Hytta, som opprinnelig var en bolig, ligger litt tilbaketrukket fra leilighetene på tidligere Glenna Høyfjellsenter. Her kan en nyte solen på usjenerte uteplasser, barna har god plass til å leke på, og med to biloppstillingsplasser i garasjen er en sikret snøfri bil ved hjemreise.

Hytta har to terrasser slik at en enkelt kan flytte seg med solen. Den største terrassen, som har adkomst fra stua, har fin plass til utemøbler. Over de store stuevinduerne er det montert markise for å kunne dempe varmen på solrike sommerdager, men markisen sørger også for at en kan fortsette på middagen ute om det skulle komme en liten regnskur.

Den andre terrassen er i tilknytning til hyttas inngangsparti. Også denne terrassen har plass til utemøbler og det er montert en stor markise .

Inne i hytta er det en lys stue med flere store vinduer og terrassedør med glassfelt. Her er det fin plass til både spisegruppe og sofahjørne, og en Jøtul vedovn gir god varme til rommet. I stua er det også montert varmepumpe for jevn varme.

Kjøkkenet er åpent med fin plass til en mindre spisegruppe. Kjøkkeninnredningen fikk nye profilerte fronter i 2006, og det er fliser på vegg mellom benk og overskap. Frittstående hvitevarer med komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I hytta er det tre soverom, hvor hovedsoverommet har flere garderobeskap og god plass til dobbeltseng. De to øvrige soverommene er noe mindre, men fortsatt i fin størrelse, og har begge garderobeskap.

Badet er fra byggeår med belegg på gulv og baderomsplater på vegg. Her er det lys baderomsinnredning med over- og underskap, vegghengt dusj med glassvegger og frittstående toalett. Badet opplyses å ha behov for totalrenovering.

I hytta er det vindfang og en romslig hall med trapp ned til gang kjeller. I kjelleren er det vaskerom med belegg på gulv og varmekabler. I rommet er det stålkum på vegg og det er opplegg for vaskemaskin. I kjellerne er det også tre boder/lagerrom med god oppbevaringsplass.

På tunet er det en praktisk garasje/uthus med to biloppstillingsplasser, noe lagerplass og vedskåle. Innvendig er det støpt betonggulv og bygget har innlagt strøm for belysning m.m. I garasjedelen er det to vippeporter.

Hytta har parabol.

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.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon - TG: 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Vinduer - TG: 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er skodder på siden av vinduene

og utenpåliggende tresprosser. Utvendige markiser på flere vinduer, disse er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Vinduer - 2 - TG: 3

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak:

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører - 2 - TG: 3

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak:

- Skadede dører må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører - 2 - 3 - TG: 3

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er ikke pusset rundt dørkarm.

Konsekvens/tiltak:

- Døren(e) står foran utskiftning.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Bytte dør og pusse rundt dørkarm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - TG: 2

Terrasse utenfor stue og hovedinngang, med adkomst til bakkenivå, 46 m2. Stående rekkverk bord.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Begge terrassen har noe nivåforskjell.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Trette opp terrassene

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige trapper - TG: 3

Enkelt trapp i tre, til terreng fra hovedinngang og til terrasse utenfor stue.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

På terrasse utenfor stue mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Overflater - TG: 2

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, brystning med malt panel og panel, malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På ene soverommet er det sverte sopp i ene hjørnet på panel og gulvlist.

Dette skyldes at det er lagret ting helt inn til hjørnet.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Bytte panel og gulvlist i hjørnet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater - 2 - TG: 3

Innvendige tak har himlingsplater i stue, rundt pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Skade på himlingsplater rundt pipe. Antatt skade før taket ble lagt nytt i 2020.

Konsekvens/tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Utbedre skade på taket rundt pipen

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon - TG: 2

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng - 2 - TG: 2

Gulvet er av betong. Veggene har lecamur i 2 boder/lager.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet er govstøpt med store nivåforskjeller.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Gulvet må rettes opp med påstøp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper - TG: 2

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell - TG: 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er gulvbelegg på gulvet, og baderomsplater på vegger.

Himlingsplater i taket. Inneholder vegghengt dusj med glassvegger.

Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett.

Tilstandsgrad er satt ut fra råteskade på trelist som er montert på vegg for glassvegger. Silikon i hjørne på gulvbelegg, skade på plate på baderomsinnredning og skruerhull på baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

KJELLER > VASKEROM

Ventilasjon - TG: 2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger - TG: 2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

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

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Branntekniske forhold - TG: 3

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen.

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

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? - Ja

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

4. Er det skader på røykvarsler? - Nei. Det er ikke synlige skader på røykvarsler.

Røykvarsler er ikke demontert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Drenering - TG: 2

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges delvis møblert, uten innbo og løsøre. Hvitevarer medfølger.

Skap med cd, vitrineskap i eik, spisestuegruppe og salongbord medfølger Ikke i handelen.

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

I garasje med to biloppstillingsplasser eller på egen gårdsplass.

Diverse

Ihht kommunens eiendomskart for eiendommen ligger garasje/uthus i/helt inntil

tomtegrensen. Sjøppelhus.

Vedr. Brannforebygging:

Etnedal kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 08.11.2024. Sist feiing: 08.11.2024. Ingen anmerkninger.

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.

Hytta er ferdig vasket til vising og vil derfor ikke bli vasket ytterligere før overtagelse.

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

Energi

Oppvarming

Vedovn og varmepumpe i stue.

Elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Etna nett opplyser:

Anlegget ble kontrollert i mai 2016 uten feil eller mangler, neste kontroll 2036.

Det er ingen åpne jordfeil-eller tilsynssaker på eiendommen.

Forbruk i 2024 : 5 615 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 650 000

Info eiendomsskatt

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25.

Årsavgift feiing/tilsyn: kr. 686,-

Tilsyn/feiing: kr. 457,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.100,- (pr. 2024. Beløp for 2025 vil bli beregnet)

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

Info formuesverdi

Eiendommen er nylig omregulert fra bolig til fritid. Formuesverdi for fritid vil bli beregnet.

Formuesverdi som bolig for inntektsåret 2023 var:

Som primærbolig: kr 314 158,-

Som sekundærbolig: kr 1 256 632,-

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:

Brøyting etter avtale sammen med Glenna hytteeierforening.

Veiavgift kr. 1.000,- pr. år.

Vann/avløp kr. 2.000,- pr. år.

Frivillig løypeavgift. 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 114, bruksnummer 246 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:

3450/114/246: *

05.04.1861 - Dokumentnr: 900265 - Rettighet

Rettighetshaver: Valdres Skiferbrud AS

Org.nr: 930 986 178

LEIEAVTALE

FORPAKTNINGSKONTRAKT

LEIE-TID: 199 ÅR

SKIFERBRUDD

Nye vilkår

* Dokumentet vil ikke bli slette og følger eiendommen videre.

13.08.1982 - Dokumentnr: 3554 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3450 Gnr:114 Bnr:10

24.08.1995 - Dokumentnr: 4173 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1995 - Dokumentnr: 4173 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1394258 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0541 Gnr:114 Bnr:246

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen datert 18.01.1983.

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.

Lovlighet ihht tilstandsrapport:

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger.

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat helårsvei sammen med naboer og grunneier.

Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

Eiendommen er tilkoblet vannforsyning og avløpsanlegg fra naboeiendommen Glenna via private stikkledninger. Flere fritidseiendommer i området er tilknyttet dette

anlegget.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner

Id:20170130

Navn: Kommuneplanens arealdel 2019-2029

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.11.2019

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

Planbestemmelser vedtatt 21.11.19.pdf

Reguleringsplaner

Id: 20110104

Navn: Glenna

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 23.04.2013

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/134/Vedtatt plankart.pdf.pdf](https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/134/Vedtatt_plankart.pdf.pdf)

- [https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/183/Bestemmelser 120413.pdf](https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/183/Bestemmelser_120413.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 svart viktig friluftsområde.
- Eiendommen ligger i delfelt vannkraft Randsfjord, Bergfoss
- Eiendommen ligger innunder verneplan for vassdrag, Etna.
- 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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

41 250 (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))

42 600 (Omkostninger totalt)

58 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

61 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 692 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 708 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 711 300 (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 42 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 3,50 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

19.02.2025





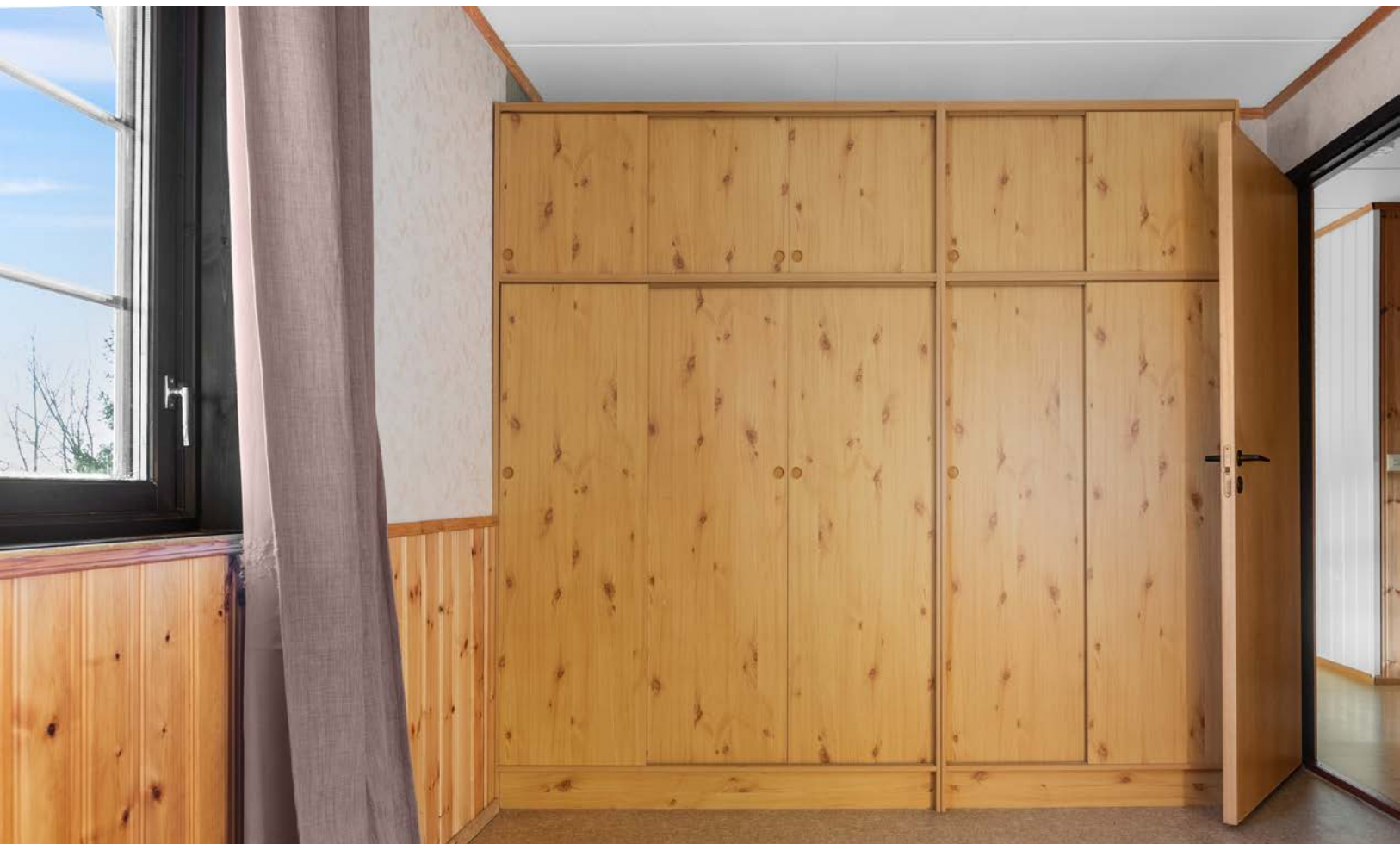


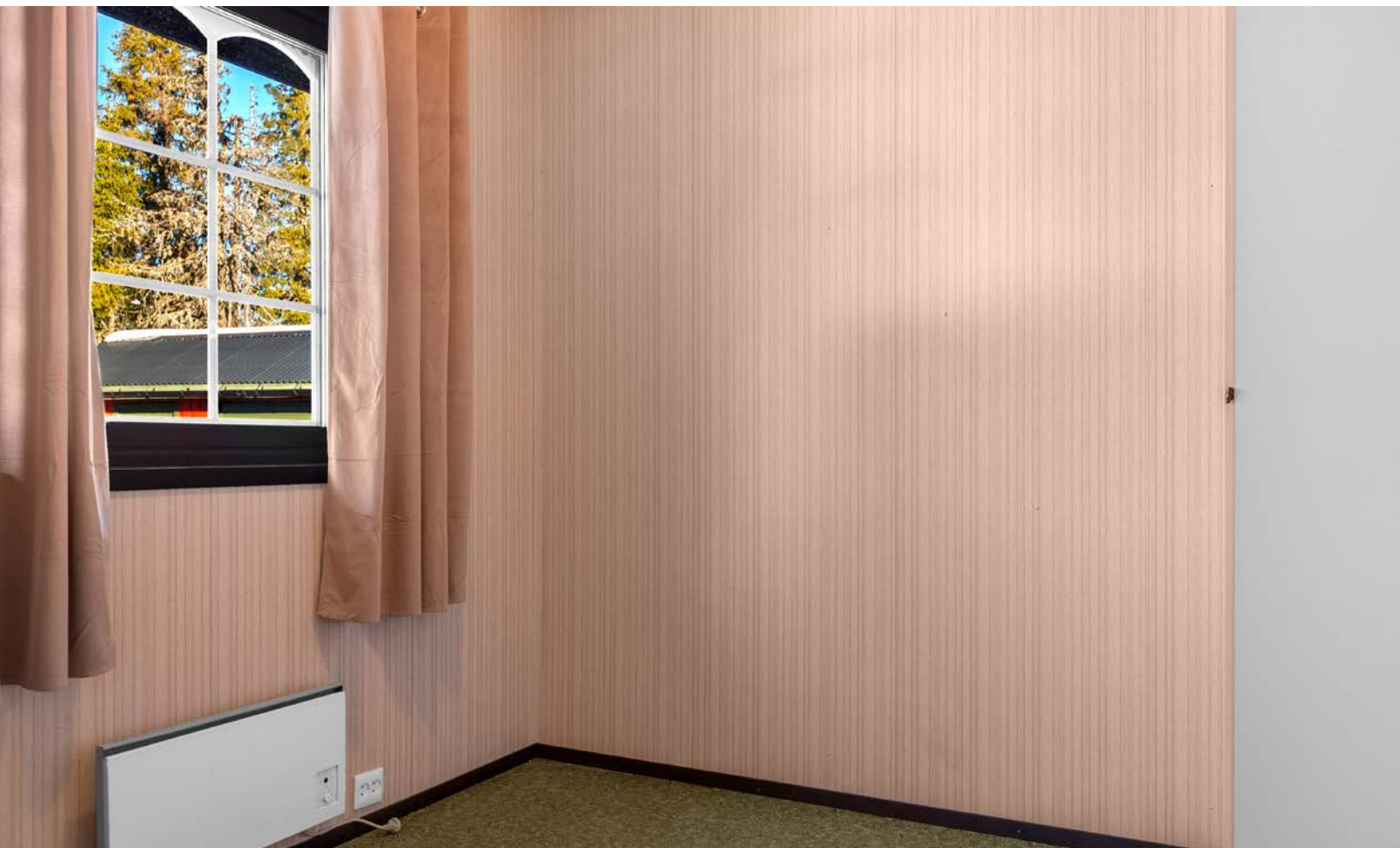












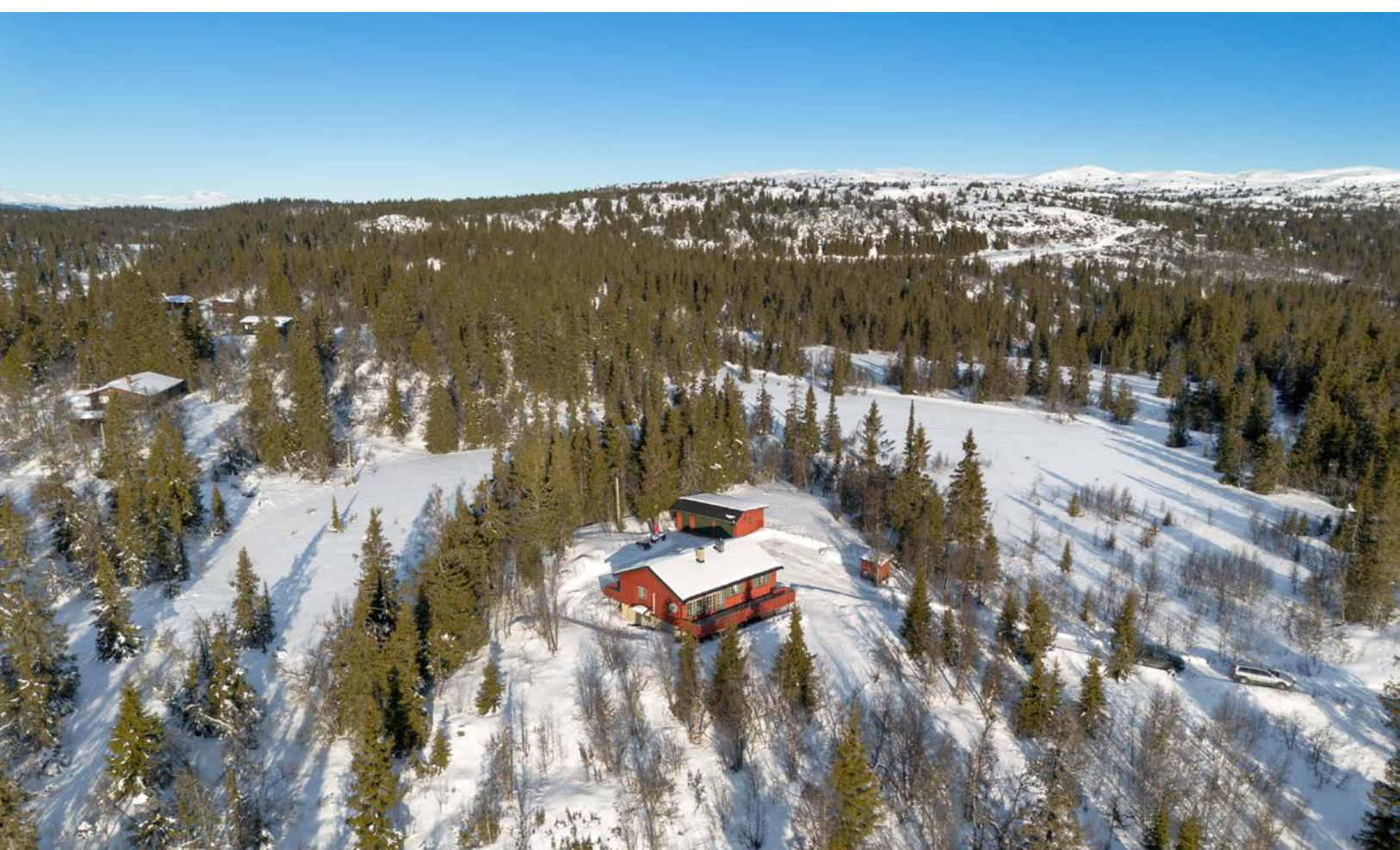






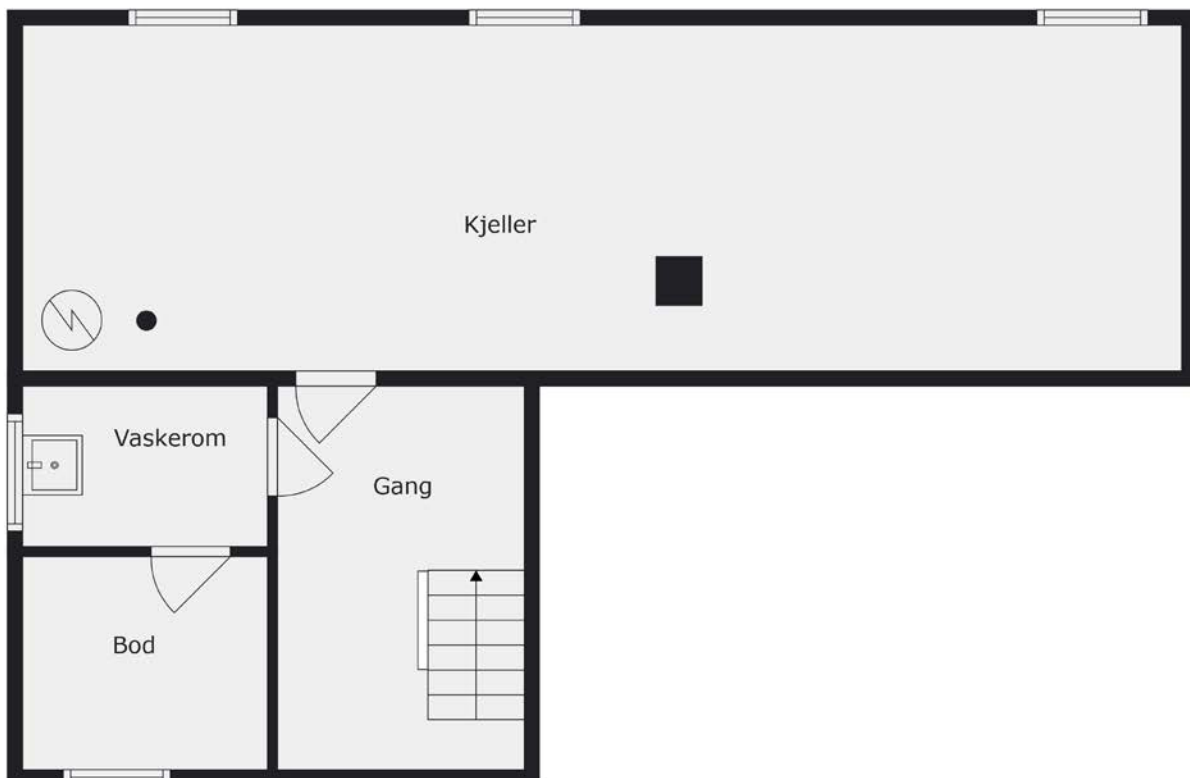








aktiv



aktiv

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Glenna 96, 2890 ETNEDAL
 ETNEDAL kommune
 gnr. 114, bnr. 246

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 26.10.2024

Rapportdato: 20.01.2025

Oppdragsnr.: 12121-1225

Referansenummer: GR1141

Autorisert foretak: TAKST INNLANDET AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole-Jonny Kalstad

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst- Innlandet har lang erfaring med kontroll og inspeksjon av eiendommer. Vi utfører de fleste tjenester innen bygg og eiendom. Takst- Innlandet leverer komplette tjenester innenfor takst, eiendomsforvaltning og utvikling:

- Verdivurdering og verditaksering
- Tilstandsrapport og boligsalgsrapport
- Boligkjøper bistand og rådgivning
- Vedlikeholdsplaner
- Konsekvensvurderinger
- Forhåndsvurdering /forhåndstakst)
- Tomteevaluering
- Uavhengig kontroll
- Byggeledelse
- Prosjektledelse



Rapportansvarlig



Ole-Jonny Kalstad

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-innlandet.no

909 50 003



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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 eksemplarstilling 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

BELIGGENHET:

Fritids eiendom beliggende i fjellområde på Glenna, ved Gamlestølen, i Etnedal kommune. Solrik og fin beliggenhet.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Fritidsboligen er oppført i 1 etasje med kjeller. Byggeår 1983. Fundamentert på lecamur. Eiendommen er tidligere brukt som bolig, ikke bebodd på ca. 7 år. Oppført i bindingsverk med utvendig, stående kledning. Mønet takkonstruksjon teknet med shingel. Terrasse utenfor stue og soverom og ved inngangsparti.

BEBYGGELESEN:

Fritidsbolig med primærareal på 110 m² over ett plan, med kjeller, BRA: 174 m².
Terrasse utenfor stue og ved inngangsparti.
Garasje/hus i 1 etasje med 2 biloppstillingsplasser.
Uthus som inneholder dieseltank, opplyst at dette rives ved salg av eiendommen.

STANDARD:

Fritidsbolig fra 1983.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring/strøm. Se fritidsboligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med skru- og automatsikringer og i hovedsak åpent/skjult anlegg.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 1027,2 m², som er flat/skrånende, opparbeidet med plen og noe naturtomt. Grus på gårdsplass. Tomten er inngjerdet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er skodder på siden av vinduene og utenpåliggende tresprosser. Utvendige markiser på flere vinduer, disse er ikke funksjonstestet. Bygningen har teak hovedytterdør.

Terrasse utenfor stue og hovedinngang, med adkomst til bakkenivå, 46 m². Stående rekkverk bord.
Enkelt trapp i tre, til terreng fra hovedinngang og til terrasse utenfor stue.

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er skodder på siden av vinduene og utenpåliggende tresprosser. Utvendige markiser på flere vinduer, disse er ikke funksjonstestet. Bygningen har teak hovedytterdør.

Terrasse utenfor stue og hovedinngang, med adkomst til bakkenivå, 46 m². Stående rekkverk bord.

Enkelt trapp i tre, til terreng fra hovedinngang og til terrasse utenfor stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, brystning med malt panel og panel, malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Boligen har elementpipe, vedovn i stue og sotluke/feieluke i bod/lager i kjeller.

Gulvet har belegg. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i ene bod/lager, utforet trevegg. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10 %.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen finérdører.

Garderobeskap på soverommene.

VÅTROM

Bad i 1. etasje.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er gulvbelegg på gulvet, og baderomsplater på vegger. Himlingsplater i taket. Inneholder vegghengt dusj med glassvegger. Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett.

Tilstandsgrad er satt ut fra råteskade på trelast som er montert på vegg for glassvegger. Silikon i hjørne på gulvbelegg, skade på plate på baderomsinnredning og skruerhull på baderomsplater.

Vaskerom i kjeller.

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

Veggene har panel. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har stålkum og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

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

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, nye fronter i 2006. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Fliser mellom benkeplate og overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskapet er plassert på kjøkkenet. El-anlegg med skru- og automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmur er av betong i nedgang mot kjeller.

Flat og skrånet tomt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er avløpanlegg på Glenna som eiendommen er tilkoblet, avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1983. Det er vannforsyning på Glenna som eiendommen er tilkoblet, avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	219 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	174 m ²
Totalpris	1 700 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

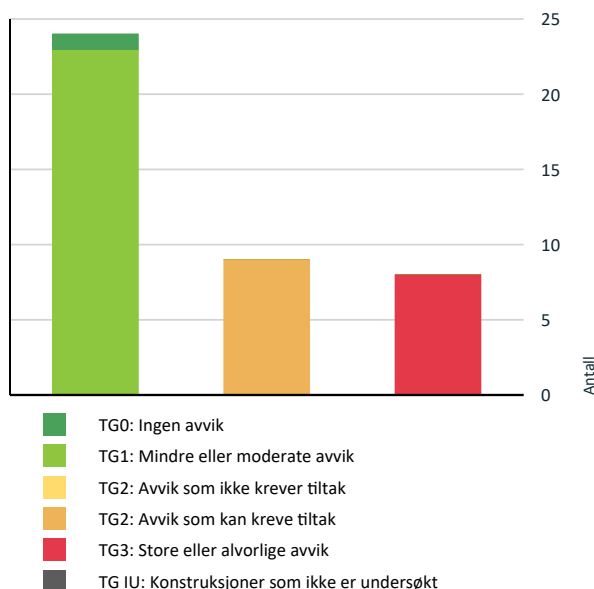
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

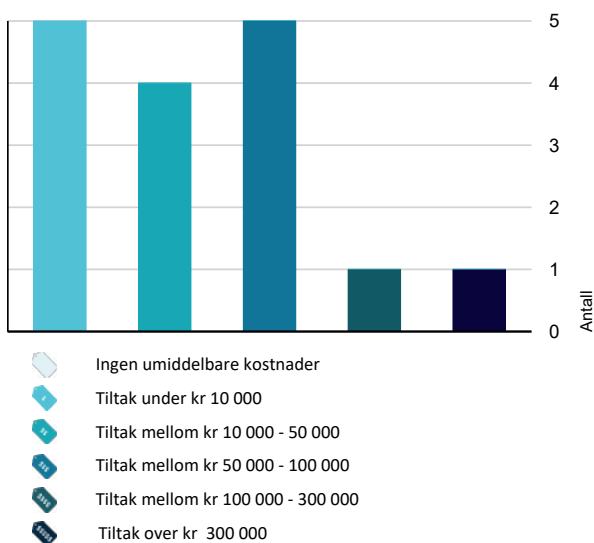
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniør tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med fritidsboligen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| ! | Innvendig > Radon | Gå til side |
| ! | Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| ! | Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Drenering | Gå til side |

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår/oppbyggingsår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det kunne være noe potensiale for besparelser i energibruken.

Vi i Takst Innlandet AS er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

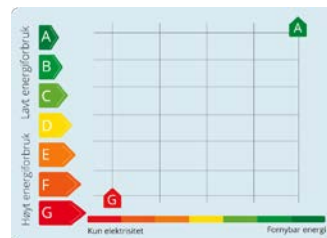
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

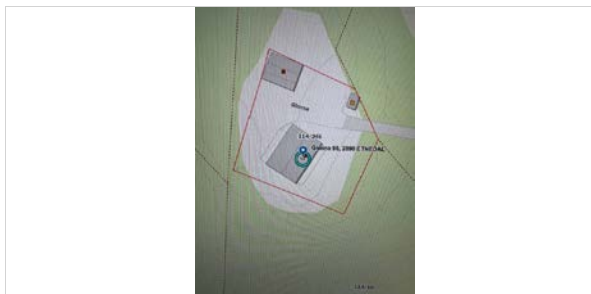
Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
I følge eier. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin brukstid. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Ny shingel på taket og takrenner.
2015	Modernisering	Ny varmepumpe luft til luft i stue.
2006	Modernisering	Montert nye fronter på kjøkkeninnredning.
2005	Modernisering	Laminatgulv i hall og stue.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon

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

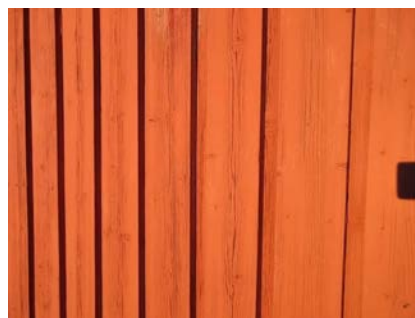
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er skodder på siden av vinduene og utenpåliggende tresprosser. Utvendige markiser på flere vinduer, disse er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Vinduer - 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.

! TG 3 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Skadede dører må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Dører - 2 - 3

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er ikke pusset rundt dørkarm.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Bytte dør og pusse rundt dørkarm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor stue og hovedinngang, med adkomst til bakkenivå, 46 m². Stående rekkverk bord.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Begge terrassen har noe nivåforskjell.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Trette opp terrassene

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige trapper

Enkelt trapp i tre, til terreng fra hovedinngang og til terrasse utenfor stue.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

På terrasse utenfor stue mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, brystning med malt panel og panel, malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

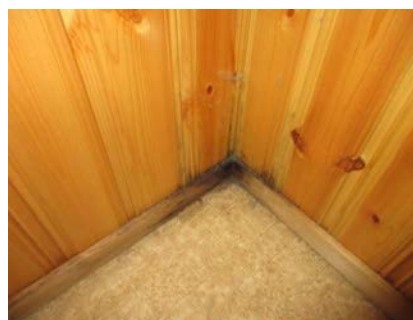
På ene soverommet er det sverte sopp i ene hjørnet på panel og gulvlist. Dette skyldes at det er lagret ting helt inn til hjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte panel og gulvlist i hjørnet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Overflater - 2

Innvendige tak har himlingsplater i stue, rundt pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Skade på himlingsplater rundt pipe. Antatt skade før taket ble lagt nytt i 2020.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Utbedre skade på taket rundt pipen

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

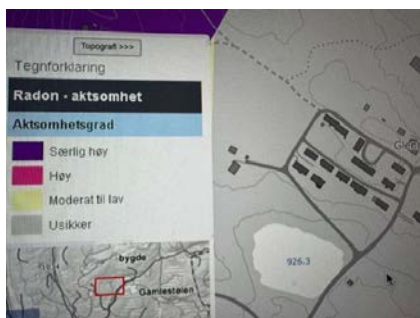
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn i stue og sotluke/feieluke i bod/lager i kjeller.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i ene bod/lager, utført trevegg. Fuktuktemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10 %.

! TG 3 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har lecamur i 2 boder/lager.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet er govtøst med store nivåforskjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet må rettes opp med påstøp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverommene.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er gulvbelegg på gulvet, og baderomsplater på vegger. Himlingsplater i taket. Inneholder vegghengt dusj med glassvegger. Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett.

Tilstandsgrad er satt ut fra råteskade på trelist som er montert på vegg for glassvegger. Silikon i hjørne på gulvbelegg, skade på plate på baderomsinnredning og skruerhull på baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2002 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har panel.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14 mm.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har stålkum og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2002 Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, nye fronter i 2006. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Fliser mellom benkeplate og overskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

1 TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

1 TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert på kjøkkenet. El-anlegg med skru- og automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

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.
2015 Varmepumpe i stue.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
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
Ukjent

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?
Ukjent
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

Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

1 TO 3 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.

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen.

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

Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong i nedgang mot kjeller.

! TG 0 Terrengforhold

Flat og skrånet tomt.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er avløpanlegg på Glenna som eiendommen er tilkoblet, avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1983. Det er vannforsyning på Glenna som eiendommen er tilkoblet, avløp via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus

**Anvendelse**

Garasje/uthus

Byggeår

1986

Kommentar

I følge eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygget i 1 etasje.

Inneholder 2 biloppstillingsplasser/lager, skåle.

Bygget er oppført i bindingsverk, utvendig kledning er stående kledning. Det er mønet takkonstruksjon tekket med stålplater. Bygget er fundamentert på betongplate. Vinduer har enkle glass, ytterdør malt . To vippeporter.

Innvendig er det betongulv, bindingsverk på vegger og takbjelker. Bygget har belysning og stikkontakter. Bygget er normalt vedlikeholdt.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

174 m²/174 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Hall m/trapp, Stue, Kjøkken,
Bad, 3 Soverom, Gang, Vaskerom, 3 Bod

Andre bygg: Garasje/uthus

Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 650 000

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

1 700 000

Konklusjon markedsverdi

1 700 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Opplysninger under "andre opplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Takst Innlandet AS sine interne verktøy.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.



Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Graneistølvegen 82 ,2890 ETNEDAL 82 m² 2017 2 sov		4 000 000				48 780
2 Skåletjednhøgde 53 ,2890 ETNEDAL 82 m² 2008 4 sov	22-09-2024	3 300 000	3 200 000		3 200 000	39 024
3 Solsvingen 12 ,2890 ETNEDAL 67 m² 1979 3 sov		2 200 000				32 836
4 Åfetavegen 23 ,2890 ETNEDAL 50 m² 1974 2 sov	25-02-2024	1 450 000	1 400 000		1 400 000	28 000
5 Djupedalshøgde 15 ,2890 ETNEDAL 54 m² 1977 3 sov		1 500 000				27 778
6 Langedalstølvegen 154 ,2890 ETNEDAL 77 m² 1970 2 sov	25-02-2024	1 500 000	1 600 000		1 600 000	20 779
7 Åfetavegen 159 ,2890 ETNEDAL 84 m² 1967 3 sov		1 500 000				17 857
8 Blålyngvegen 22 ,2890 ETNEDAL 69 m² 1984 3 sov	19-11-2023	1 100 000	1 050 000		1 050 000	15 217

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

Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert	Kr.	4 000
Forsikring, estimert	Kr.	8 572
Snøbrøyting	Kr.	3 200
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	16 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 850 000

Garasje/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje/uthus	Kr.	190 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 040 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Kommentar

Stor tomt ligger på en liten kolle og utsikt og gode solforhold

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

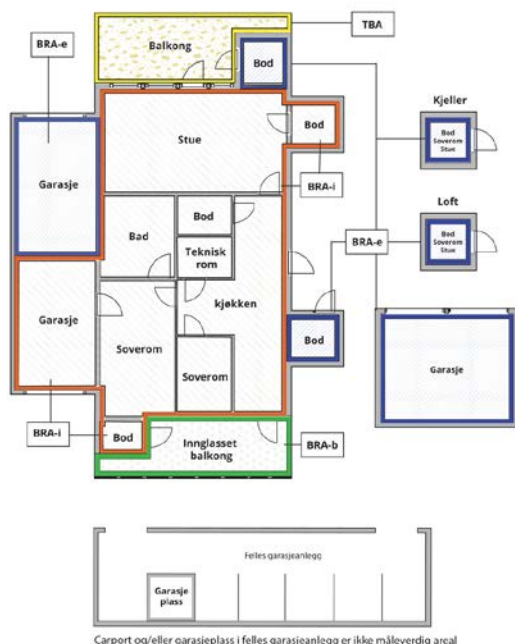
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	91			91	46
Kjeller	83			83	
SUM	174				46
SUM BRA	174				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang , Hall m/trapp , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Gang , Vaskerom , Bod/lager , Bod/lager 2, Bod/lager 3		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

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:

Garasje/uthus

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
1. Etasje		45		45
SUM		45		
SUM BRA	45			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod , 2 biloppstillingsplasser/lager	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

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	110	64
Garasje/uthus	0	0

Kommentar

Fritidsbolig

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Garasje/uthus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.10.2024	Ole-Jonny Kalstad	Takstingeniør
	Knut Småladen	Kunde
	Inger Anna Lysthaug	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	114	246		0	1027.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Glenna 96

Hjemmelshaver

Småladen Knut

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende i fjellområde på Glenna, ved Gamlestølen, i Etnedal kommune. Solrik og fin beliggenhet. 21 km til Bruflat, som er kommunesenteret i Etnedal, hvor helsehus, kommunale kontorer og butikk ligger. Ca. 49 km til Fagernes og ca. 48 km til Landsbyen Dokka. Eiendommen ligger i et område med flere fritidsboliger. Turstier og skiløyper i nærheten som henger sammen med resten av Synnfjellet. Flere fiskevann i området, hvor det er mulighet for fiske. Fint rekreasjonsområde sommer og vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg sammen med naboer og grunneier. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen har vann fra nabo eiendommen Glenna, hvor det blant annet er flere fritidseiendommer.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp sammen med nabo eiendommen Glenna, hvor det blant annet er flere fritidseiendommer.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2019 – 2029, Etnedal kommune.

Om tomten

Eiet tomt på 1027,2 m², som er flat/skrånende, opparbeidet med plen og noe naturtomt. Grus på gårdsplass. Tomten er inngjerdet.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1982

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika/fremtind	2121375	Fullverdi	5 379 114	8 572
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier	26.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	26.10.2024		Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	26.10.2024		Gjennomgått	1	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straktiltak 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 gis sjablongmessig anslag.

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 bolig-omsetningen. 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/GR1141>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv Valdes Eiendomskontor AS		Oppdragsnr.	1201250008
Adresse	Glenna 96, 1			
Postnr.	2890	Sted	Etneidal	
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja				
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☐ Ja				
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja				
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig				
Når kjøpte du boligen?				
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja				
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?				
Polise/avtalenr.				
Selger 1 Fornavn	Knut		Etternavn	Småladen
Selger 2 Fornavn			Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse skiftet badromsplater.
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse Midten av 80 tallet
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Eier
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Eier - egeninnsats.
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

K.S.

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☒ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

K.S.

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 egen erklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

KS

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundlig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjør oppdrag 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 næringsleilighet, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	28/1 - 2025	Sted	FAGERNES
------	-------------	------	----------

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Per Småland

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		Beregnet areal	1027.2
Etablert dato	12.08.1982	Historisk oppgitt areal	1027,9
Oppdatert dato	20.12.2023	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	114/246
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	12.08.1982			114/10 (-1013), 114/246 (1013)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6765587.34	535942.44	0	Ja	1027.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SMÅLADEN KNUT F271252*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HAUGALIFLATA 4 2890 2890 ETNEDAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Glenna 96

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2890 ETNEDAL	Kirkesogn	03100301 Bruffat
Grunnkrets	109 Bakkane	Tettsted	
Valgkrets	1 Etnedal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	117741648		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	18.01.1983
2	7748043		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	31.08.1987
3	7751699		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Igangsettingstillatelse (IG)	10.08.2001

1: Bygning 117741648: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 18.01.1983

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	168
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	168
Opprinnelseskode	Etabl. av fylkeskomm./fylkesforsyningsnemnda	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	15.02.1982	15.02.1982
Tatt i bruk	18.01.1983	18.01.1983
Endre bygningsdata	11.02.2025	11.02.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Glenna 96	H0101	114/246	168	4	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	88	88	0	0	0
K01	0	0	80	80	0	0	0

2: Bygning 7748043: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 31.08.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	40
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	10.11.1986	10.11.1986
Igangsettingstillatelse	03.08.1987	03.08.1987
Tatt i bruk	31.08.1987	31.08.1987

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	114/246	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	40	40	0	0	0

3: Bygning 7751699: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Igangsettingstillatelse 10.08.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	45
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	11.07.1995	11.07.1995
Igangsettingstillatelse	10.08.2001	10.08.2001

Bruksenheter

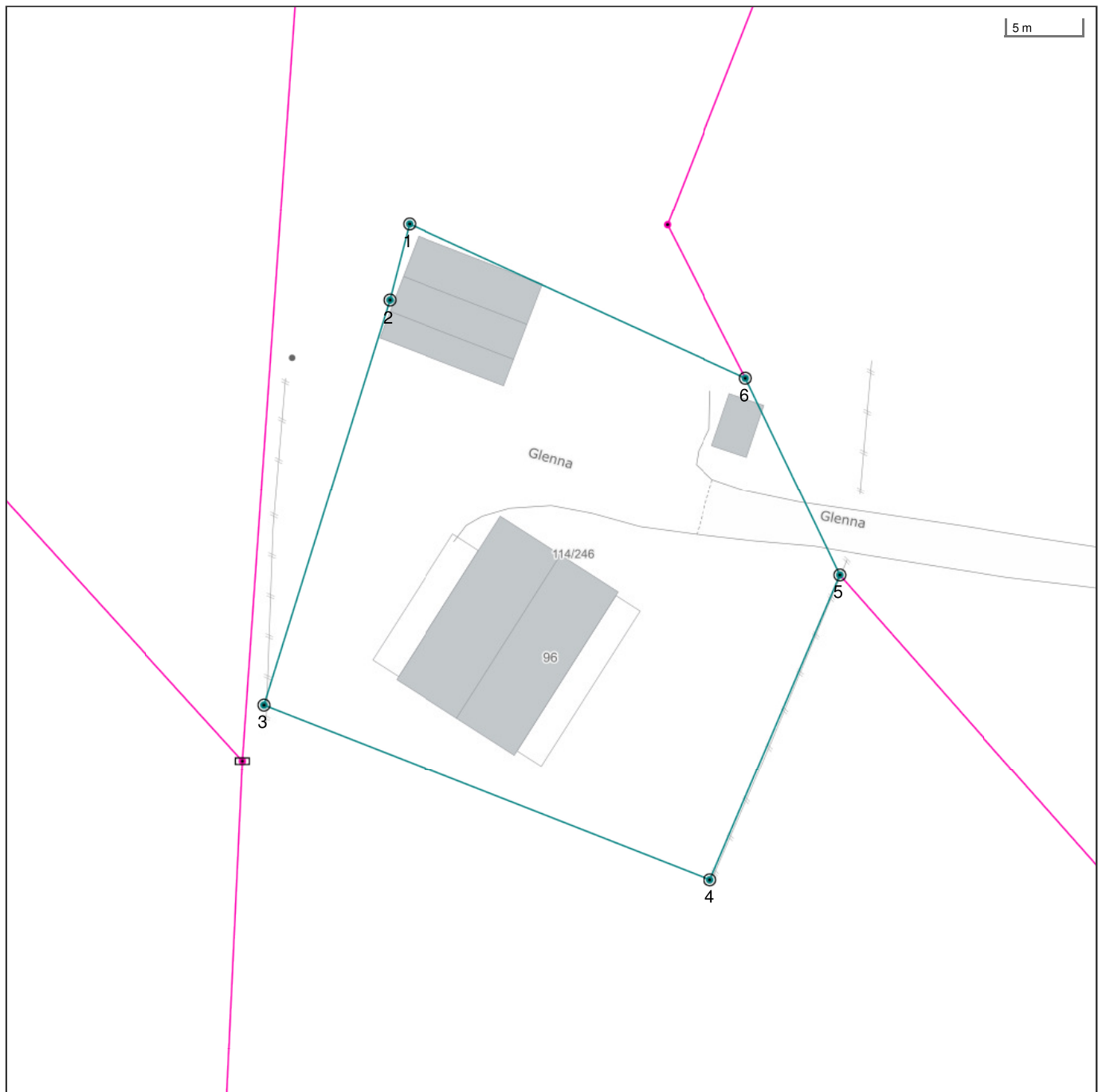
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	114/246	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	45	45	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3450 - 114/246//



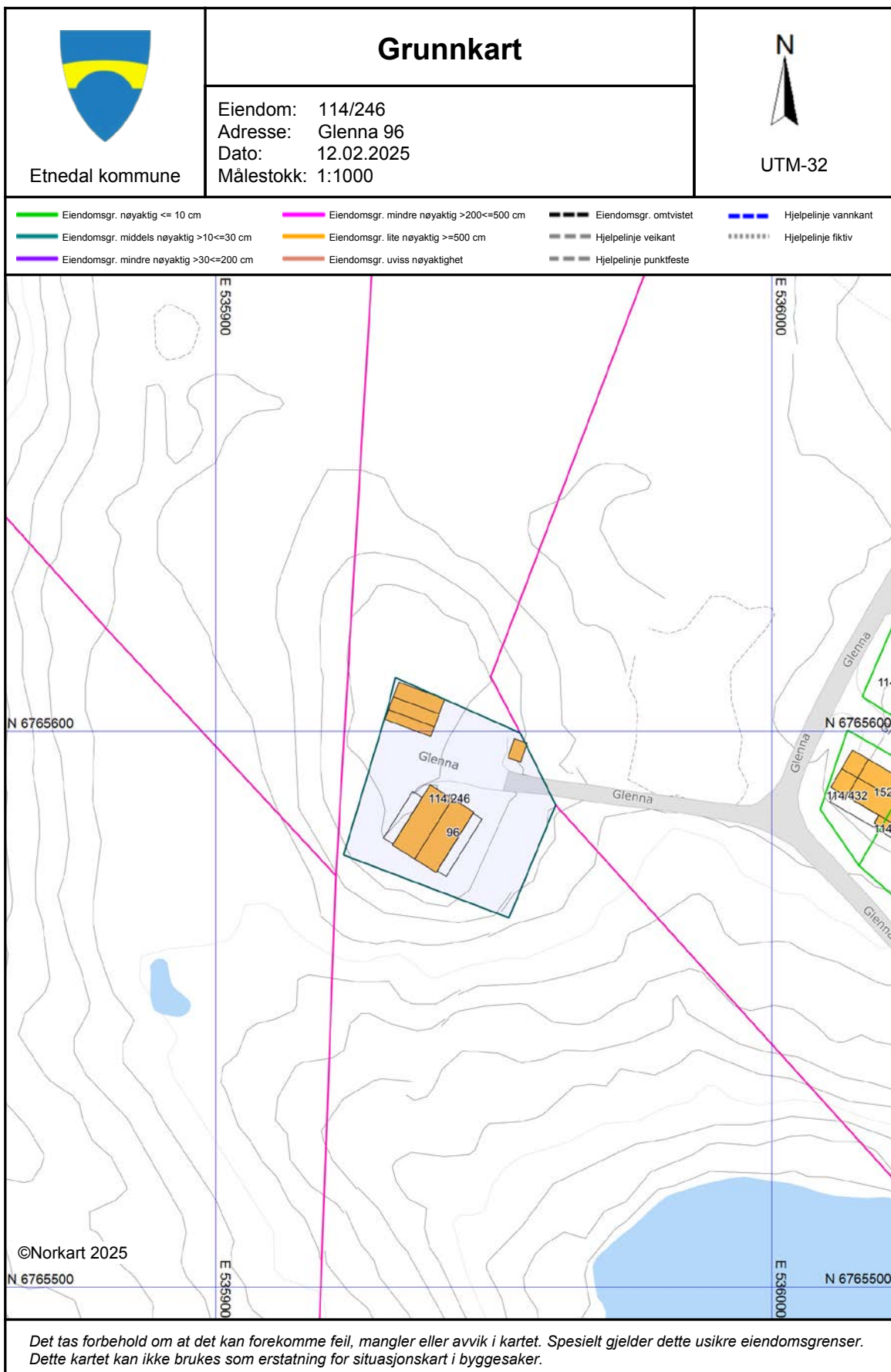
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

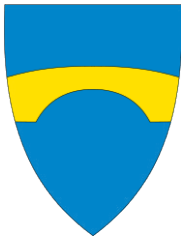
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
--- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >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	1 027,20 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6765587,34	Øst	535942,44

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6765609,64	535932,26	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,57	
2	6765604,6	535931,01	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,19	
3	6765577,72	535922,94	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,07	
4	6765566,41	535952,7	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,84	
5	6765586,7	535961,11	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,96	
6	6765599,68	535954,72	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,47	





Etnedal kommune

Kyrkjevegen 10
2890 Etnedal

Org.nr.: 933 038 173

Telefon: 61 12 13 00

E-post: postmottak@etnedal.kommune.no

Utskriftsdato:
19.02.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	114	Bruksnr.	246	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Glenna 96, 2890 ETNEDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTOVERING 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.

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

┌ Knut Småladen,

└ 2896 RUST

Etter besiktigelse foretatt den17.01.83..... gis herved midlertidig
brukstillatelse avboligbygg..... på eiendommen

G.nr. 114, b.nr. 246.

Merknader:

Følgende arbeider igjenstår:

Pusse kjeller, sette i vinduer og ventiller, samt innrede.

Bygge veranda.

Montere kjellertrapp.

Mure pipe.

Trapp med hovedinngang mangler.

Verandadøren må stenges slik at den ikke kan åpnes innenfra
før veranda er bygget.

Pipe og ildsted må godkjennes av bygningsvesenet før det
tas i bruk.

Torleif Midthus.
Saksbeh.: Torleif Midthus
Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen ..17.01.83
17:01:85.....

Etneidal, den 18.01.83
.....
.....Nils. Børresen.....
ETNEIDAL KOMMUNE



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 12.02.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	114	Bruksnr.	246	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Glenna 96, 2890 ETNEDAL								

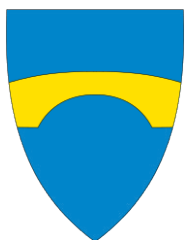
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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.

**Etnedal kommune**

Dato: 13.02.2025

Kyrkjevegen 10
2890 Etnedal

Org.nr.: 933 038 173

Telefon: 61 12 13 00

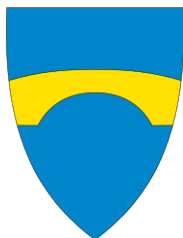
E-post: postmottak@etnedal.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	114	Bnr:	246	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Glenna 96, 2890 ETNEDAL						

Kommentarer:

Eiendommen er trolig tilknyttet felles privat vannforsyning og felles privat avløpsanlegg på Glenna.



Etnedal kommune

Dato: 13.02.2025

Kyrkjevegen 10
2890 Etnedal

Org.nr.: 933 038 173
Telefon: 61 12 13 00
E-post: postmottak@etnedal.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	114	Bnr:	246	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Glenna 96, 2890 ETNEDAL						

Kommentarer:

Følgende gebyrer er registrert på eiendommen for 2025:

Vare	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Pris(u/mva)	Geb. fra/lev.	Geb. til	Beløp (m/mva)	Årsbeløp (m/mva)	Merknad	Termin fra	Termin til
527	Årsavg feiing/tilsyn	1	stk	686,00	01.01.2025	09.02.2025	75,18	75,18	☐	01.01.2025	30.06.2025
536	Hytterenovasjon	1	stk	1 813,00	10.02.2025		875,45	2 266,25	☐	01.01.2025	30.06.2025
671	Tilsyn/feiing hytte	1	stk	457,00	10.02.2025		176,54	457,00	☐	01.01.2025	30.06.2025
800	Eiendomsskatt	379400	prom	2,90	01.01.2025		550,00	1 100,00	☐	01.01.2025	30.06.2025

							kr 1 677,17	kr 3 898,43			
--	--	--	--	--	--	--	-------------	-------------	--	--	--



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 12.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	114	Bruksnr.	246	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Glenna 96, 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	1 100,26 kr
Feiing	658,60 kr
Sum	1 758,86 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsavg feiing/tilsyn	1 stk	686,00 kr	1/1	0 %	686,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt	379400 prom	2,90 kr	1/1	0 %	1 100,00 kr	0,00 kr
				Sum	1 786,00 kr	0,00 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

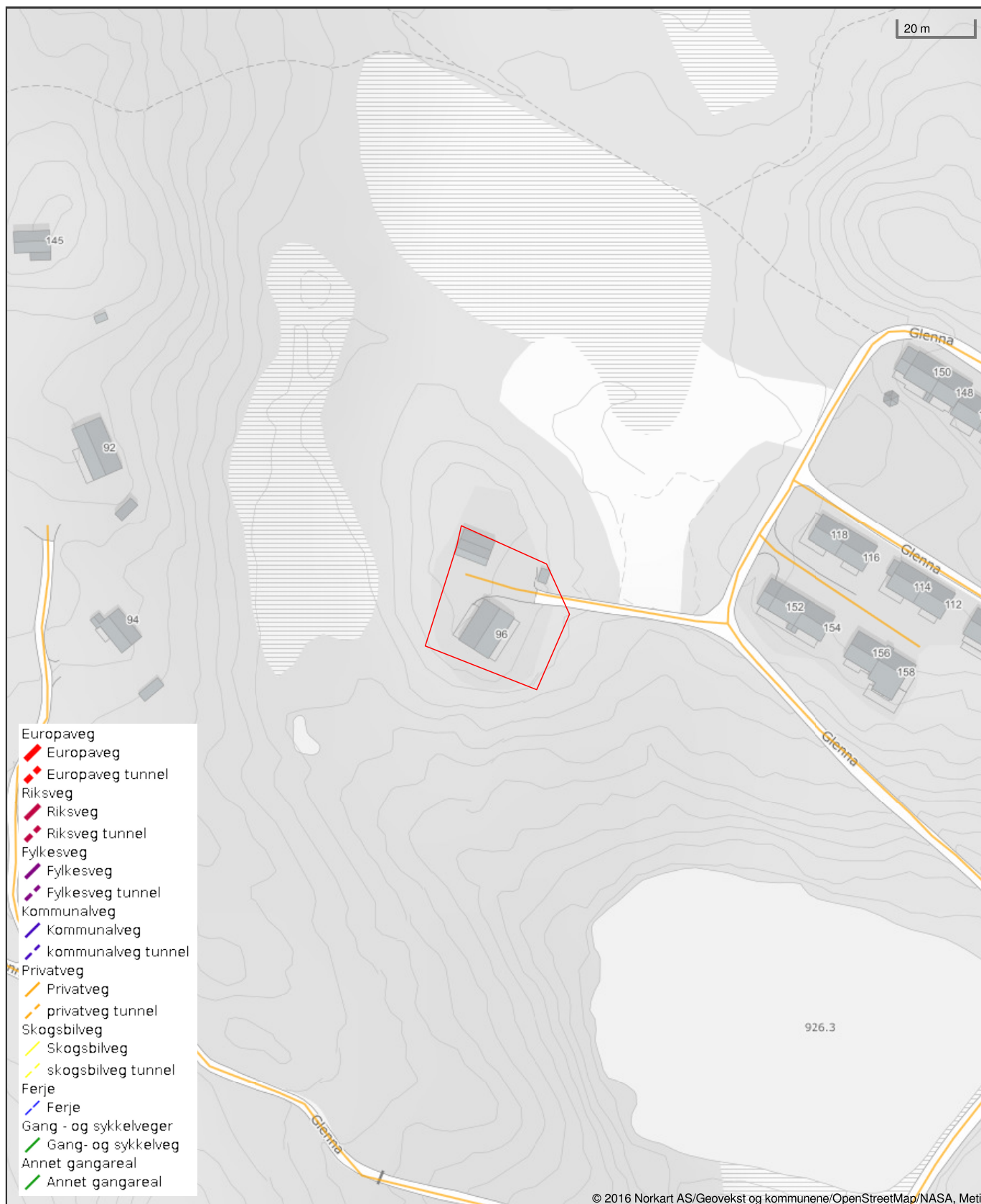
Eiendomsskatt og Feiing er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3450 - 114/246//



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: 12.02.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	114	Bruksnr.	246	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	184596106	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	117741648	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Glenna 96, 2890 ETNEDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Eldre/Utgåtte Produsenter	Jøtul Eldre Ildsted

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
08.11.2024	Tilsyn	08.11.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Brannslukningsapparat av pulver skal etter 10 år byttes eller ta service på. Alle skal etter §7 i forskrift om brannforebygging ha min et fungerende slukkemiddel i boenheten.

BruksenhetId	184588118	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	7751699	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 184588118.

BruksenhetId	184584255	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	7748043	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 184584255.

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: 12.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	114	Bruksnr.	246	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Glenna 96, 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	1 027 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_31	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20110104
Navn	Glenna

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.04.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/134/Vedtatt%20plankart.pdf - https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/183/Bestemmelser%20120413.pdf
Delarealer	Delareal 1 027 m ² Formål Fritidsbebyggelse-frittliggende

Reguleringsbestemmelser Glenna turistområde

DEFINISJONER:

PBL Plan- og bygningsloven.

BRA Bruksareal. Beregnet etter teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

BYA Bebygd areal. Beregnet etter teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

GENERELLE OPPLYSNINGER:

Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnet eller sikringssonen rundt dette på 5 meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding om dette skal straks sendes til kulturminnestyresmaktene i Oppland fylkeskommune slik at vernestyresmaktene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette og eventuelle vilkår for dette.

1 Generelle bestemmelser

For alle nye tiltak, tilrettelegginger og ombygginger innenfor planområdet skal prinsippene om universell utforming vektlegges sterkt. Dette gjelder både utendørs og innendørs, og spesielt for arealer som er åpne for allmennheten. Arealer foran innganger, gangveger og andre utearealer skal utformes slik at det er tilfredsstillende for bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

All utbygging i planområdet skal gjøres så skånsomt som mulig når det gjelder terrenginngrep og eksisterende vegetasjon. Ved terrenginngrep på tomt eller for vegbygging skal prinsippet med halv skjæring og halv fylling benyttes for å dempe inngrepene i landskapet mest mulig.

Alle nye kabler skal legges under bakken.

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg

Etnedal kommune skal behandle og godkjenne byggesøknaden før terrenginngrep og byggearbeider kan igangsettes. I forbindelse med byggesøknad eller melding skal det leveres med situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000 som viser:

- Eiendommens tomtegrenser, gnr/bnr, terrengkoter. (Bygging kan ikke iverksettes på eiendommer hvor grensene er uklare/ukjente.)
- Eksisterende bebyggelse.
- Avkjørsel/adkomst og biloppstillingsplasser.
- Planlagt bygg skal være inntegnet, og det skal være målsatt avstand fra bygg til eiendommens grensepunkt (eller andre kartfestede fastpunkt), nabobygg og veg.
- Terrenginngrep (skjæring/fyllinger) må tegnes inn på kartet.
- Ev. grøftetrasé for vann/avløps-ledning.
- Ev. privat avløps-anlegg (slamavskillere og infiltrasjonsgrøfter).
- Ev. privat vannforsyning (borehull/brønn).

Bestemmelser datert 12.4.2013 – vedtatt av Etnedal kommunestyre i sak 37/13

- Terrenginngrep (fyllinger/skjæringer) og byggets høydeplassering, må inntegnes på terrengprofil. Alternativt kan dette vises ved at terrengprofiler tegnes inn på byggets fasadetegninger.

2.2 Boligbebyggelse

Bestemmelsene gjelder nye bygg, tilbygg, rehabilitering eller oppbygging etter riving eller brann.

Det tillates bebyggelse inntil BYA=200m² Det skal opparbeides minimum to biloppstillingsplasser med totalt areal 30m² pr tomt.

Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Mønehøyde kan være maks 5,5 m målt fra topp grunnmur.

2.3 Frittliggende fritidsbebyggelse

Bestemmelsene gjelder nye bygg, tilbygg, rehabilitering eller oppbygging etter riving eller brann.

Det tillates bebyggelse inntil BYA=200m² pr tomt fordelt på inntil 3 bygg. Det skal opparbeides minimum to biloppstillingsplasser med totalt areal 30m² pr tomt. Arealet til disse skal medregnes i utnyttelsen. Dersom bebyggelsen oppføres som 2 eller 3 bygninger forutsettes det at disse plasseres i tunform. Maksimum areal for hovedhytte er 100m² BYA, og for anneks og uthus 40m² BYA hver.

På tomtene 3, 4, 36, 38, 45, 46, 48, 49, 64, 65 og 66 kan hovedhytta ha en maksimal bredde på 6,0 meter. For enkelte tomter er det vist byggegrense på plankartet. Der dette ikke er vist er det ordinær 4 meters grense mot naboeiendom som gjelder, jf. plan- og bygningsloven.

Bebyggelsen skal oppføres i tømmer, stavverk eller bindingsverk med brede overliggere, hjørnemarkeringer og vindskibord. Fasadene skal være av tjærede eller jordfargede trematerialer i mørke nyanser. Vindskier skal også være i jordfargede, mørke fargenyanser. Verandaer, balkonger eller terrasser skal være en naturlig del av bebyggelsen, og skal (herunder rekkverk) utformes så diskret som mulig. Gjennomsnittlig høyde på veranda eller terrasse skal ikke overstige 0,6 m over planert terreng. Uthus og anneks skal være tilpasset hovedhuset mht. materialvalg, farge og takvinkel.

Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Mønehøyde kan være maks 5,5 m målt fra topp grunnmur. Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,6 m. Møneretning skal følge terrenget og tilpasses omkringliggende bebyggelse. Takteking skal være takstein, tre, torv eller andre materialer som gir en mørk og ikke lysreflekterende overflate.

Det tillates inngjerdet inntil 200 m² pr. tomt i tilknytning til bebyggelsen og biloppstillingsplass. Gjerdet skal ikke på noe sted stå mer enn 20 meter fra bygning. Gjerdene skal utformes i tre og grunder skal slå utover. Gjerdet som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Gjerdehøyde maks 100 cm. Oppsetting av flaggstenger og portaler tillates ikke. Parabolantennar og tv-antennar skal

monteres på vegg, ikke stikke over mønet og ha samme farge/tilpasset farge i forhold til bygningene.

2.4 Konsentrert fritidsbebyggelse

Bestemmelsene gjelder nye bygg, tilbygg, rehabilitering eller oppbygging etter riving eller brann.

Det tillates bebyggd inntil $BYA=105m^2$ pr tomt. Det skal opparbeides minimum en biloppstillingsplass med areal $15m^2$ pr tomt. Arealet til biloppstillingsplass skal medregnes i utnyttelsen.

Bebyggelsen skal oppføres i tømmer, stavverk eller bindingsverk med brede overliggere, hjørnemarkeringer og vindskibord. Fasadene skal være av tjærede eller jordfargede trematerialer i mørke nyanser. Vindskier skal også være i jordfargede, mørke fargenyanser. Verandaer, balkonger eller terrasser skal være en naturlig del av bebyggelsen, og skal (herunder rekkverk) utformes så diskret som mulig. Gjennomsnittlig høyde på veranda eller terrasse skal ikke overstige 0,6 m over planert terreng. Uthus og anneks skal være tilpasset hovedhuset mht. materialvalg, farge og takvinkel.

Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Mønehøyde kan være maks 5,5 m målt fra topp grunnmur. Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,6 m. Møneretning skal følge terrenget og tilpasses omkringliggende bebyggelse. Taktekking skal være takstein, tre, torv eller andre materialer som gir en mørk og ikke lysreflekterende overflate.

Det tillates inngjerdet inntil $200 m^2$ pr. tomt i tilknytning til bebyggelsen og biloppstillingsplass. Gjerdet skal ikke på noe sted stå mer enn 20 meter fra bygning. Gjerdene skal utformes i tre og grunder skal slå utover. Gjerdene som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Gjerdehøyde maks 100 cm. Oppsetting av flaggstenger og portaler tillates ikke. Parabolantennene og tv-antennene skal monteres på vegg, ikke stikke over mønet og ha samme farge/tilpasset farge i forhold til bygningene.

2.5 Fritids- og turistformål

Her kan det oppføres anlegg for ervervsmessig drift som fjellstue, utleiehytter og andre aktuelle servicebygg. Utnyttelsesgraden er %-BYA = 40 %. Nødvendige parkeringsplasser skal etableres innenfor området og medregnes i utnyttelsesgraden.

Bebyggelsen skal oppføres i tømmer, stavverk eller bindingsverk med brede overliggere, hjørnemarkeringer og vindskibord. Fasadene skal være av tjærede eller jordfargede trematerialer i mørke nyanser. Vindskier skal også være i jordfargede, mørke fargenyanser. Verandaer, balkonger eller terrasser skal være en naturlig del av bebyggelsen, og skal (herunder rekkverk) utformes så diskret som mulig. Gjennomsnittlig høyde på veranda eller terrasse skal ikke overstige 0,6 m over planert terreng. Uthus og anneks skal være tilpasset hovedhuset mht. materialvalg, farge og takvinkel.

Bestemmelser datert 12.4.2013 – vedtatt av Etnedal kommunestyre i sak 37/13

Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Mønehøyde kan være maks 7,5 m målt fra topp grunnmur. Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,6 m. Møneretning skal følge terrenget og tilpasses omkringliggende bebyggelse. Taktekking skal være takstein, tre, torv eller andre materialer som gir en mørk og ikke lysreflekterende overflate.

2.6 Fritids- og turistformål/Fritidsbebyggelse

Her kan det oppføres anlegg for ervervsmessig drift som fjellstue, utleiehytter, andre aktuelle servicebygg og fritidsbebyggelse.

Det skal minimum være 50 % bebygd areal for fritids- og turistformål.

Utnyttelsesgraden er %-BYA = 40 %. Nødvendige parkeringsplasser skal etableres innenfor området og medregnes i utnyttelsesgraden.

Bebyggelsen skal oppføres i tømmer, stavverk eller bindingsverk med brede overliggere, hjørnemarkeringer og vindskibord. Fasadene skal være av tjærede eller jordfargede trematerialer i mørke nyanser. Vindskier skal også være i jordfargede, mørke fargenyanser. Verandaer, balkonger eller terrasser skal være en naturlig del av bebyggelsen, og skal (herunder rekkverk) utformes så diskret som mulig. Gjennomsnittlig høyde på veranda eller terrasse skal ikke overstige 0,6 m over planert terreng. Uthus og anneks skal være tilpasset hovedhuset mht. materialvalg, farge og takvinkel.

Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Mønehøyde kan være maks 7,5 m målt fra topp grunnmur. Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,6 m. Møneretning skal følge terrenget og tilpasses omkringliggende bebyggelse. Taktekking skal være takstein, tre, torv eller andre materialer som gir en mørk og ikke lysreflekterende overflate.

2.6 Avløpsanlegg

Kun bygninger og anlegg med direkte tilknytning til avløpsanlegget kan oppføres innenfor områdene.

2.7 Renovasjon

Området kan opparbeides for plassering av renovasjonscontainere og nødvendige installasjoner, i tillegg til pumpestasjon for avløp.

2.8 Skiløype

For områdene kan det gjøres nødvendige terrenginngrep og planeringer for etablering av skiløypetraseer.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Kjøreveg

Alle kjøreveger innenfor planområdet er private veger. Reguleringsbredde er påført plankartet og innbefatter også nødvendig areal til skjæring, fylling og grøfter.

Byggegrense mot veg er vist på plankartet. Denne er i hovedsak 10 meter fra midtlinja.

3.2 Parkering

Områdene for parkering (P1 og P2) kan opparbeides til felles parkeringsplasser/gjesteparkering for nærliggende hytter.

4 Grønnstruktur

4.1 Turveg

For områdene kan det gjøres nødvendige terrenginngrep og planeringer for etablering av enkel turveg.

5 Landbruks- natur- og friluftsområder samt reindrift

5.1 LNFR

Områdene kan benyttes til tradisjonell landbruksdrift.

5.2 Naturformål av LNFR

Området skal skjøttes for å ta vare på kulturlandskapet, spesielt med hensyn til planten Skjeggklokke.

5.3 Vern kulturminner/kulturmiljø

Innenfor området regulert til «Vern av kulturminner/kulturmiljø», jf. pbl § 12-5 nr 5 ligger et jernvinneanlegg og tre enkeltliggende kullgroper, id 149224, 149226, 149228 og 149229 i Riksantikvarens kulturminnedatabase, Askeladden. Kulturminnene er automatisk fredete etter lov om kulturminner §§ 4b, 6 og 8. Formålet med verneområdet er å sikre et helhetlig kulturmiljø rundt kulturminnene. Alle tiltak innenfor arealformålet skal forelegges kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Vannspeilene er regulert til naturområde.

7 Hensynssoner og juridiske linjer

7.1 Faresone høyspentanlegg (H370)

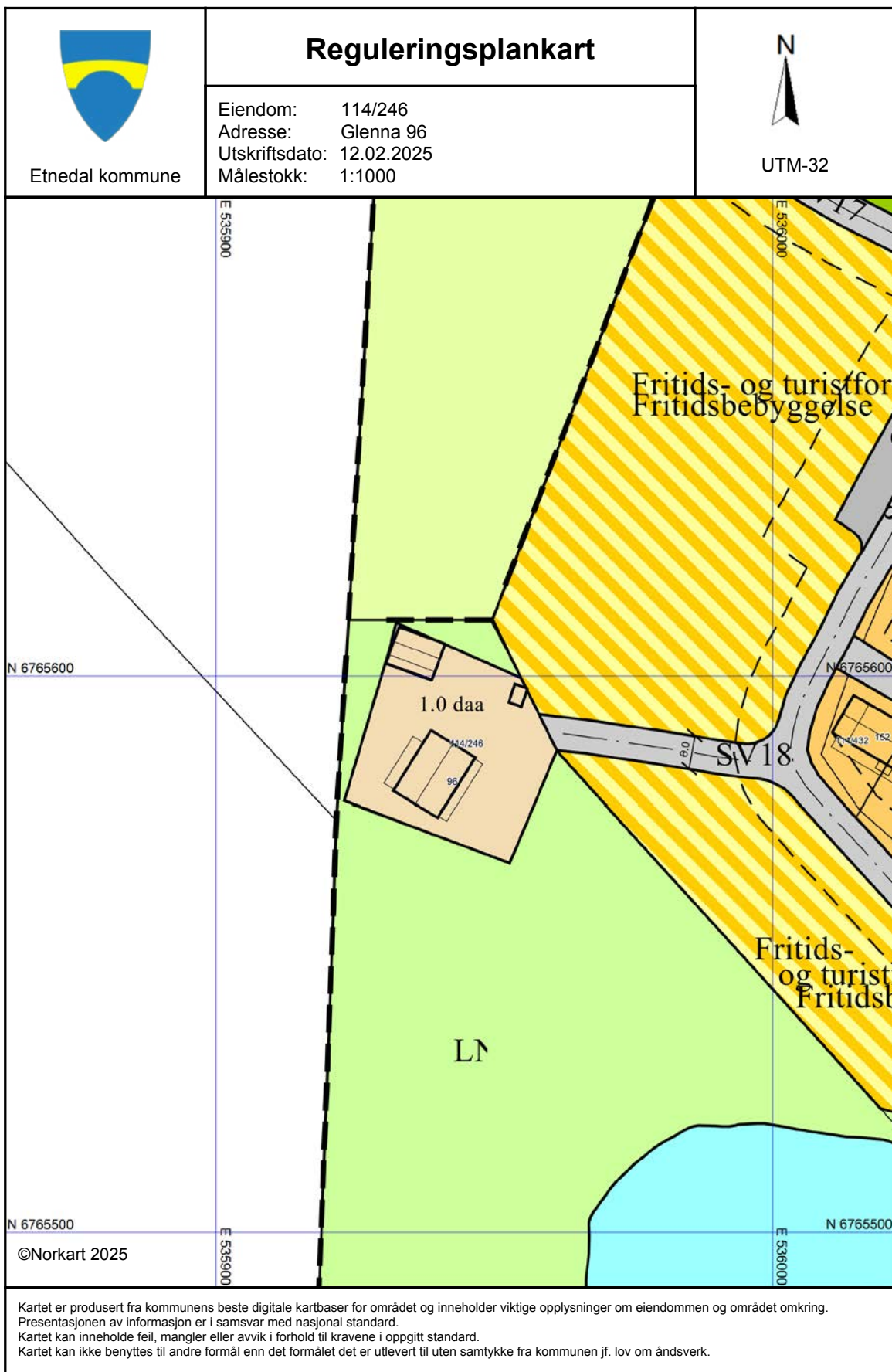
Det er ikke tillatt å føre opp bygninger eller andre installasjoner innenfor faresone for høyspentanlegg.

8 Rekkefølgebestemmelser

Før det kan fradeles nye tomter eller godkjennes ny utbygging skal det foreligge godkjent vann- og avløpsplan for hele det regulerte området.

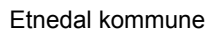
Før tomt 19 og 20 kan fradeles, skal tursti mellom tomtene være etablert.

Utvidet bruk av avkjøring til fylkesveg må være godkjent før byggetillatelse kan gis på nye tomter.

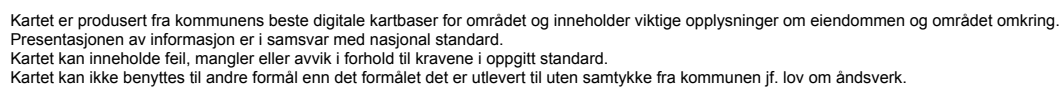


Tegnforklaring

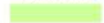
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198.</i>
	Område for jord- og skogbruk
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Fritidsbebyggelse - konsentrert
	Skiløype
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>
	Kjøreveg
	Parkering
	<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</i>
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vass</i>
	Naturområde
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Eiendom: 114/246
Adresse: Glenna 96
Utskriftsdato: 12.02.2025
Målestokk: 1:2000



Tegnforklaring

- Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu*
 LNFR-areal - nåværende
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i*
 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*
 Detaljeringgrense
 Forbudsgrense vassdrag
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
 Planområde
 Grense for arealformål
 Adkomstveg - nåværende

Eiendom	3450 114/246		
Utskriftsdato	12.02.2025	Antall datasett	94

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

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

9 Berørte datasett

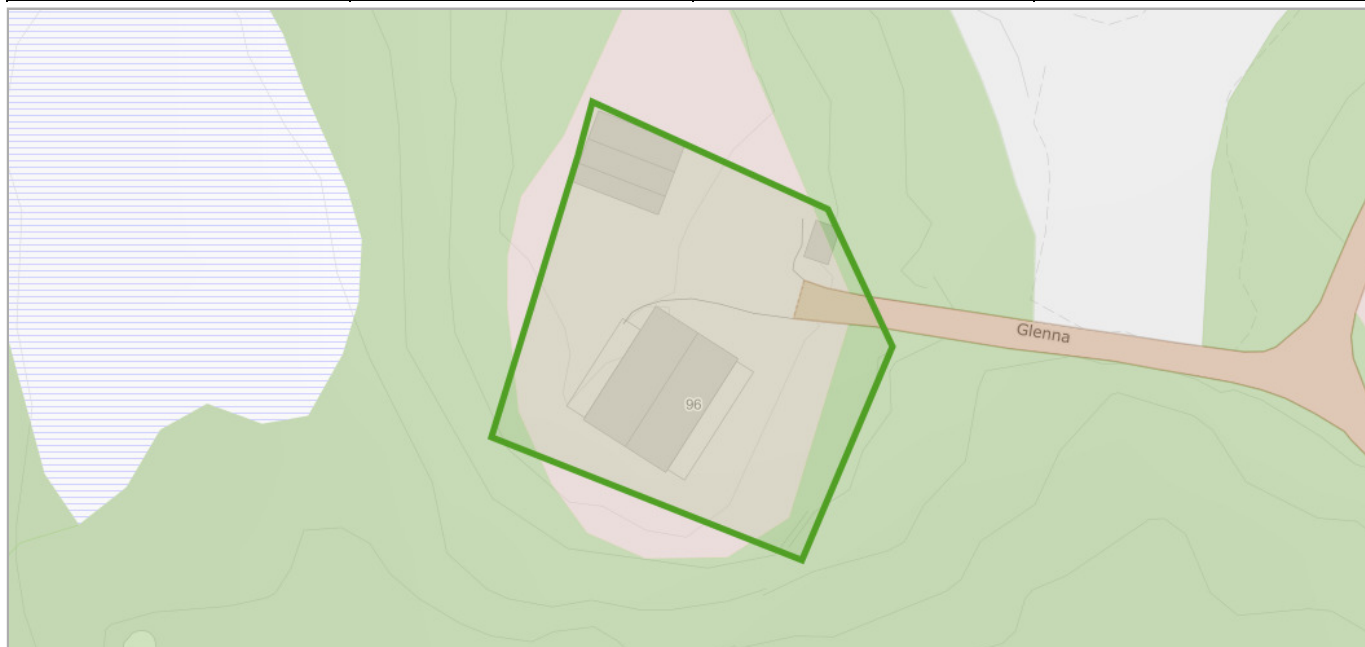
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Naturtyper på land (NiN)
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❗ Vernskog
- ❗ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Vannkraft, Utbyggt og ikke utbyggt
- ❗ Verneplan for vassdrag

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdige tette trehusmiljøer
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✔ Radon
- ✔ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekkleie
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidsbeite
- ✔ 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
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Vindkraft
- ✔ Aktsomhetskart for jord og flomskred
- ✔ Aktsomhetskart for steinsprang
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdedata
- ✔ Faresonekart for flom
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepssfrie naturområder
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marin grense
- ✔ Markagrensa
- ✔ Mulighet for marin leire
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttleie
- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindriftsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidsbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Utvalgte naturtyper
- ✔ Villreinområder

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	11.02.2025
-------	----------	---------	------------



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

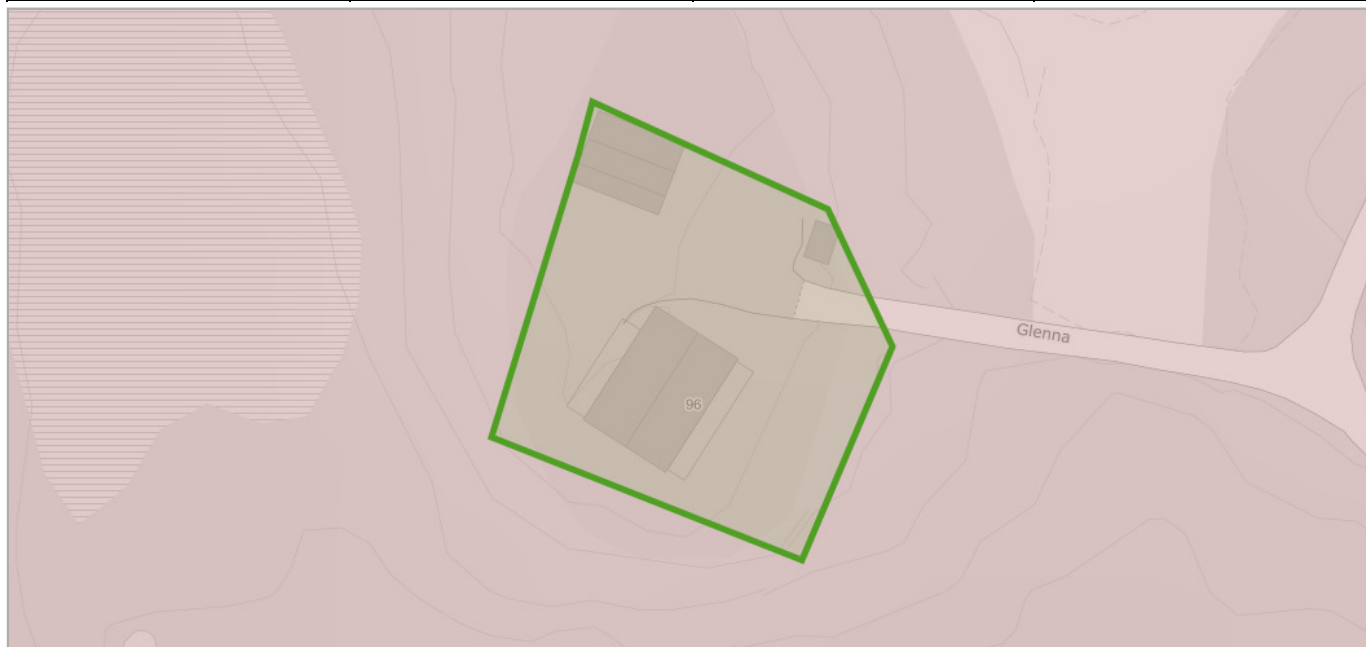
	Bebyggelse
	Skog
	Åpen fastmark
	Samferdsel
	Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Impediment	Barskog
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	11.02.2025
-------	-------------------	---------	------------



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

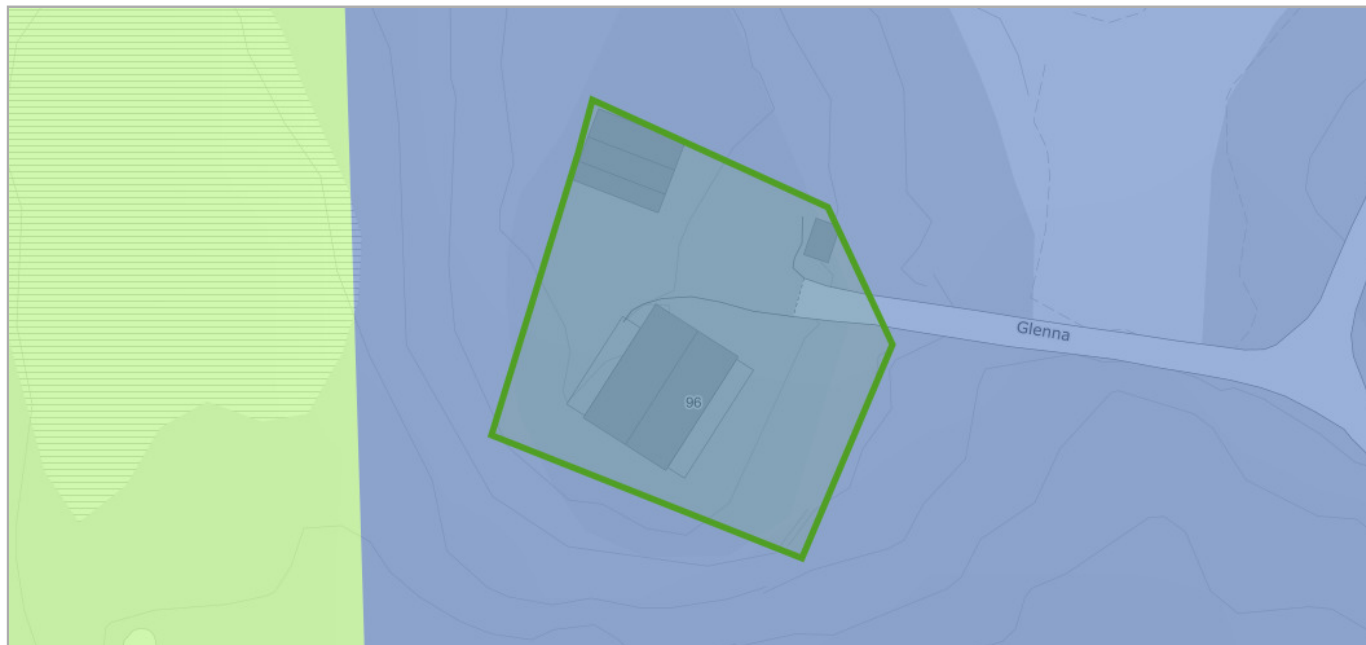
Kartlagte friluftslivsområder
 Svært viktig friluftslivsområde

Objekter

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

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

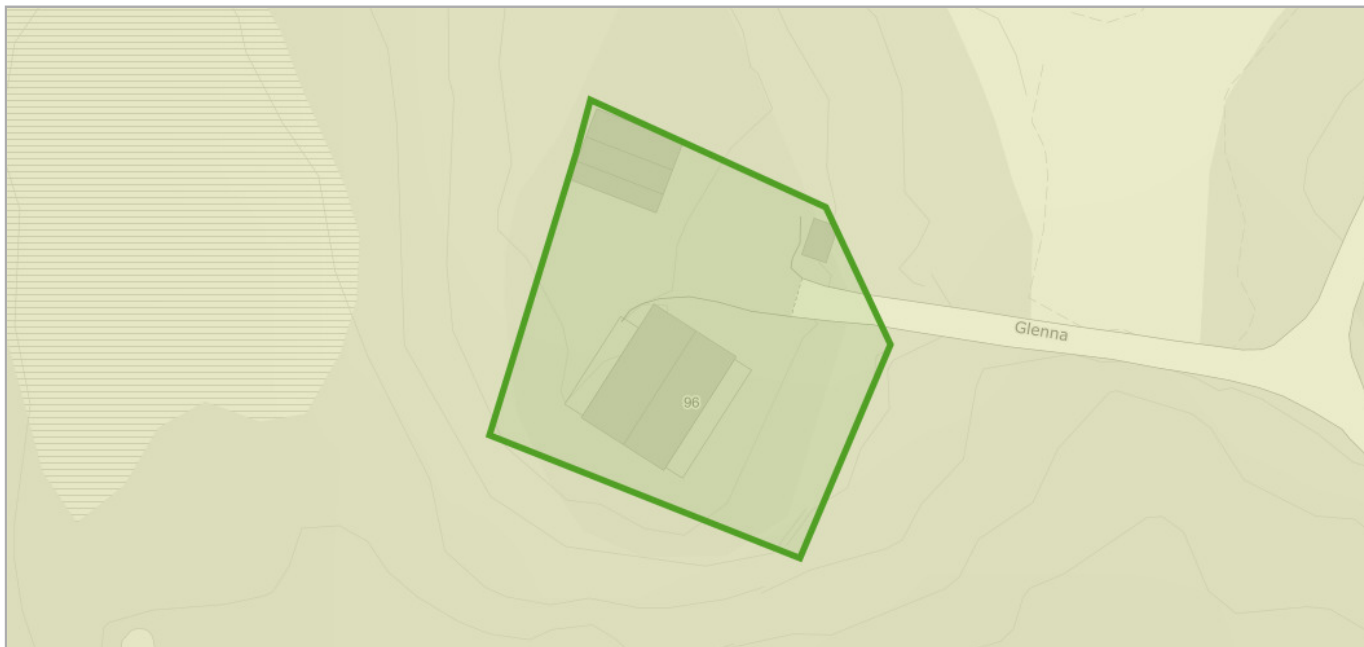
Løsmasser N50/N250	
Tykk morene	
Torv og myr	

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	11.02.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

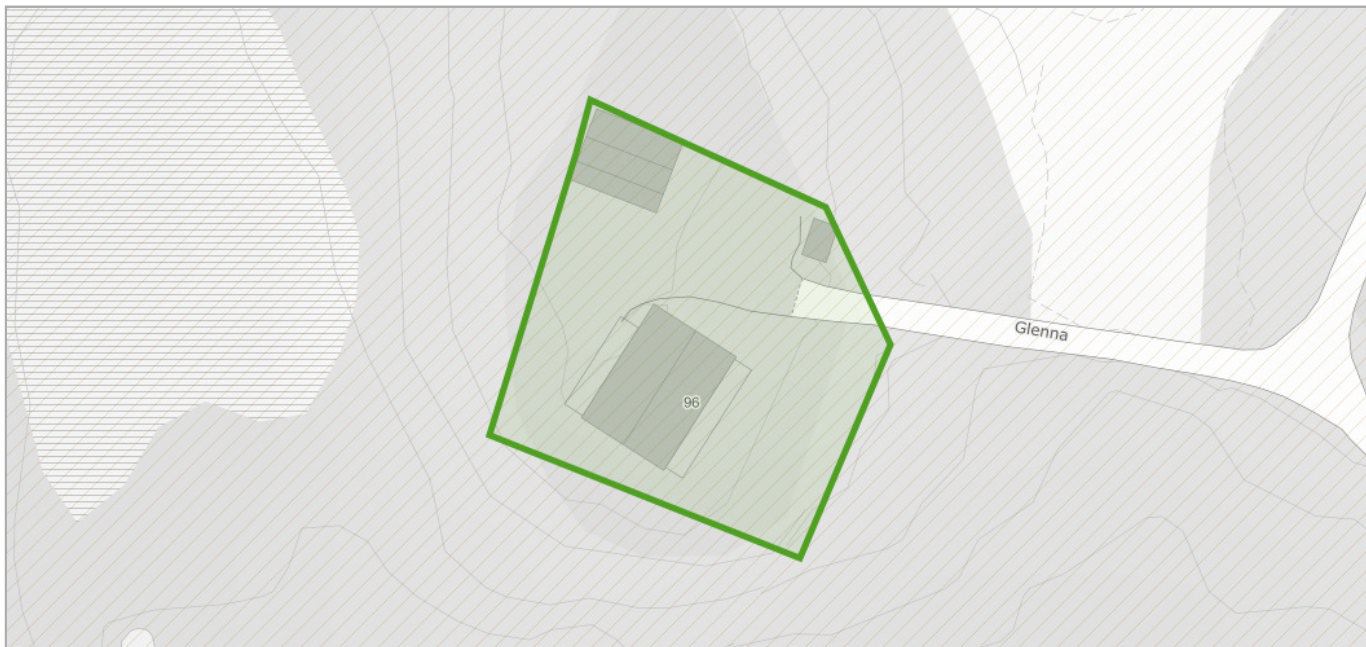
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

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

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	09.02.2025
-------	-------------------	---------	------------

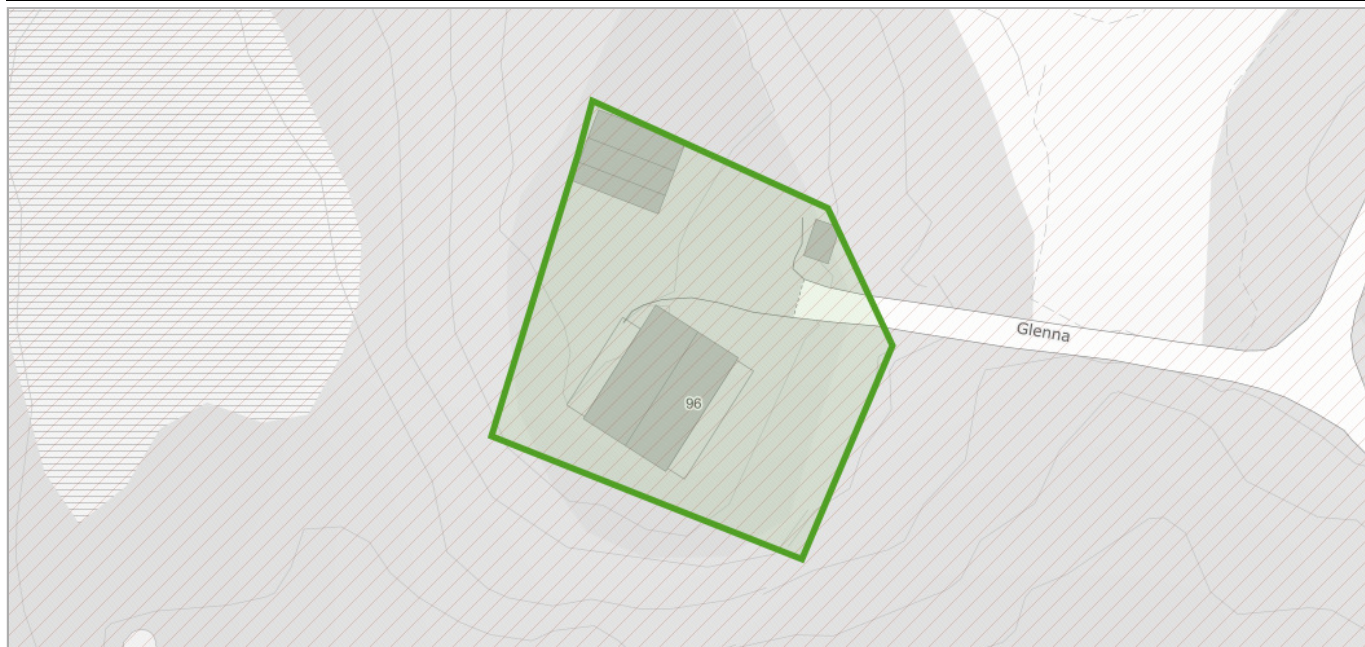


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Gamlestølen-Lenningen	Natur Og Samfunn AS	2024

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.02.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



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

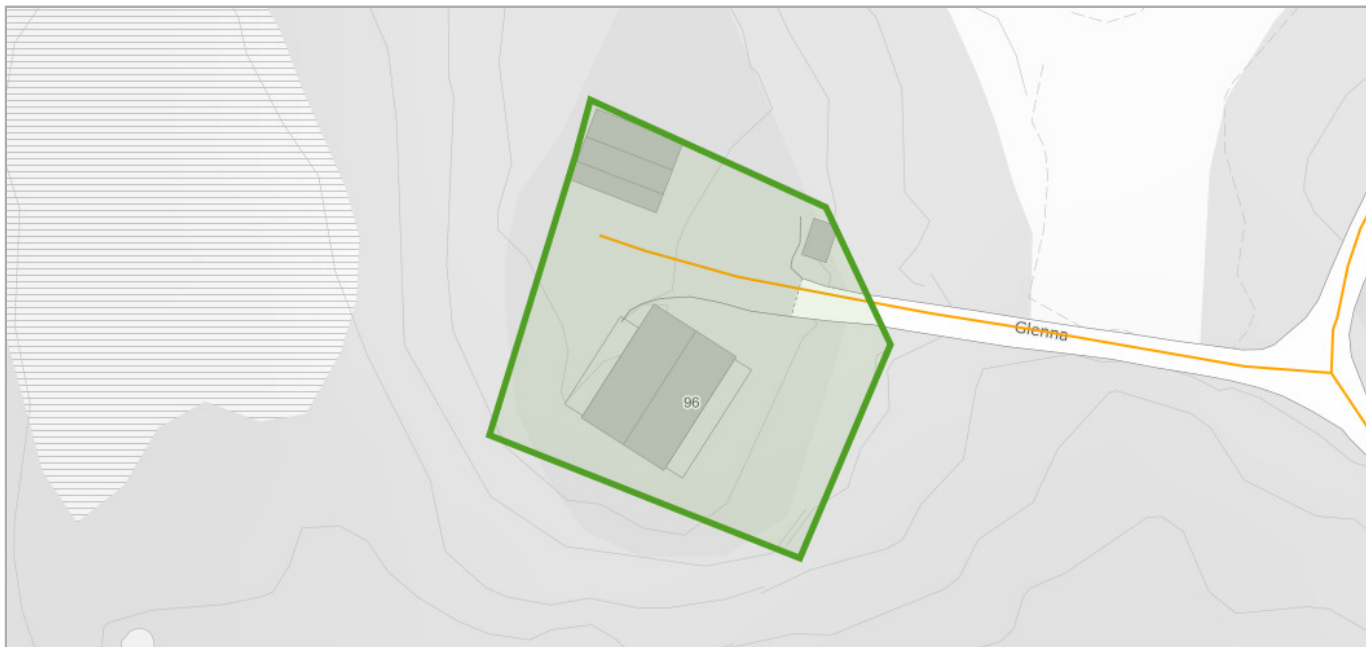
Delfelt
 Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
RANDSFJORD	Bergerfoss

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	10.02.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

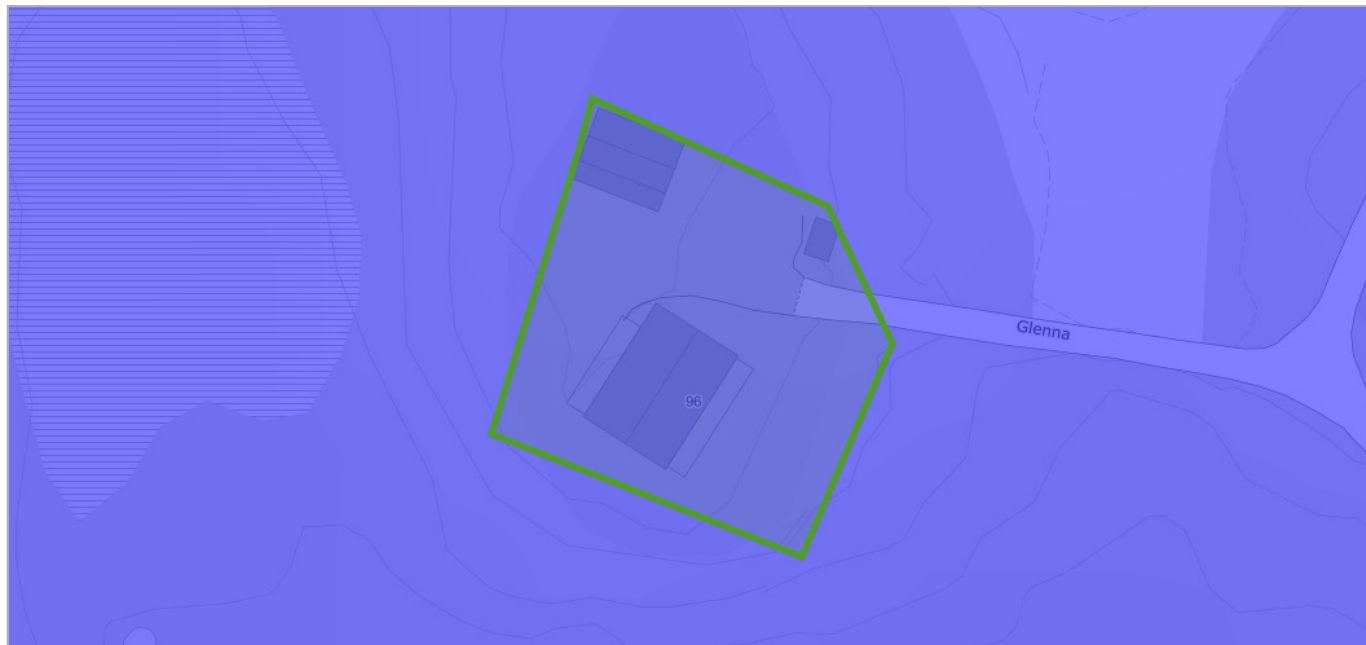
Privatveg
Privatveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	99723

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.02.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



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

Synnøve Maria Hovde / Aktiv

Fra: Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>
Sendt: fredag 14. februar 2025 07:14
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv
Emne: SV: Rekvisisjon info e-verk - 1201250008 Glenna 96

Hei!

Måler nr stemmer med det hos oss.

Grunnen er nok at Fjordkraft har fått eier til å tegne strøm abonnement hos dem som et bedriftsabonnement og da blir eiendommen registrert hos Elhub (strøminnsamlerverktøyet) som næringsvirksomhet.

Det er der vi får data om abonnementet og eier fra. Dette opplever vi stadig vekk både på hus og hytter.

Vennlig hilsen

Etna Nett AS

Olav Slåttsveen

Faglig ansvarlig/Tilsynsingeniør

Det Lokale Eltilsyn

Mobil: 90 15 06 55

olav.slaatsveen@etna.no



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

Sendt: torsdag 13. februar 2025 11:51

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

Emne: SV: Rekvisisjon info e-verk - 1201250008 Glenna 96

Hei, og takk for svar.

Vi har nå fått målernr på eiendommen: 7359992890046300.

Vil du bare sjekke om dette stemmer med eiendommen du har sett på?

Grunnen til at jeg spør, er at dere oppgir å ha eiendommen registrert som næringseiendom, mens vi har fått oppgitt boligeiendom, og denne har akkurat blitt omregulert til fritidseiendom.

Vennlig hilsen,

Synnøve Maria Hovde

Kundekoordinator

Tlf: (+47) 61 36 66 33

Mob: (+47) 91 64 31 17 | www.aktiv.no |

Aktiv Valdres Eiendomskontor



This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the system manager.

This footnote also confirms that this email message has been swept for the presence of computer viruses.

Fra: Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>
Sendt: onsdag 12. februar 2025 12:48
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>
Emne: SV: Rekvisisjon info e-verk - 1201250008 Glenna 96

Hei!
Her er opplysningene du etterspør:

Anlegget ble kontrollert i mai 2016 uten feil eller mangler, neste kontroll 2036 (Dette pga at eiendommen er registrert som næringseiendom)
Det er ingen åpne jordfeil-eller tilsynssaker på eiendommen.
Forbruk i 2024 : 5615 kWh

Vennlig hilsen
Etna Nett AS
Olav Slåttsveen
Faglig ansvarlig/Tilsynsingeniør
Det Lokale Eltilsyn
Mobil: 90 15 06 55
olav.slaatsveen@etna.no

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

Sendt: onsdag 12. februar 2025 10:51

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

Emne: Rekvisisjon info e-verk - 1201250008 Glenna 96

Det elektriske anlegget på Glenna 96 - gnr. 114, bnr. 246 (Ideell andel 1/1) i Etnedal kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Knut Småladen	Glenna 96, 2890 Etnedal	27.12.1952

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Sist godkjent:

Foreligger det påbud om utbedringer av anlegget som ikke er utført eller kontrollert?

Forbruk 2024:

**For Etna Nett
AS**

Sted, dato Signatur

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post synnove.maria.hovde@aktiv.no.

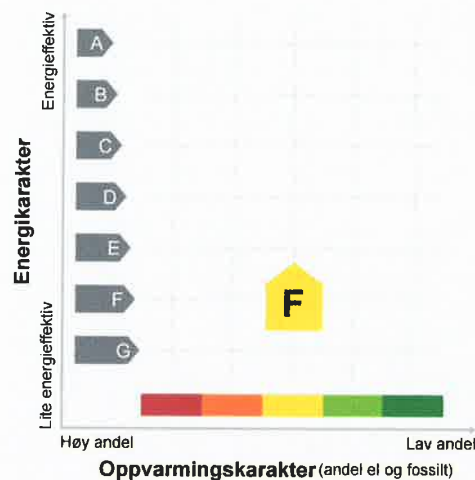
På forhånd takk og ha en fin dag!

Vennlig hilsen
for Aktiv Valdres Eiendomskontor

Synnøve Maria Hovde
Medhjelper
synnove.maria.hovde@aktiv.no

ENERGIATTEST

Adresse	Glenna 96
Postnummer	2890
Sted	ETNEDAL
Kommunenavn	Etnedal
Gårdsnummer	114
Bruksnummer	246
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	117741648
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-43738
Dato	27.10.2024
Innmeldt av	OLE JONNY KALSTAD



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Skatteetaten

Dato
12.02.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3450 ETNEDAL

Gnr 114 Bnr 246 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Glenna 96, 2890 ETNEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 314 158
Som sekundærbolig:	kr 1 256 632

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 114, Bruksnummer 246 i 3450 ETNEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

14.03.2025 kl. 12.48

Oppdatert per

14.03.2025 kl. 12.47

Adresse(r) :

Gateadresse: **Glenna 96**

Gatenr: **1058**

Kommune: **ETNEDAL**

Postkrets: **2890 ETNEDAL**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1982/4040-1/21 13.09.1982

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

SMÅLADEN KNU

FØDT: 27.12.1952

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/85797-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

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:

1861/900265-1/21 05.04.1861

RETTIGHET

Rettighetshaver: VALDRES SKIFERBRUD AS

ORG.NR: 930 986 178

LEIEAVTALE

FORPAKTNINGSKONTRAKT

LEIE-TID: 199 ÅR

SKIFERBRUDD

1906/900222-1/21 10.03.1906

**** NYE VILKÅR**

1989/5627-1/21 11.12.1989

OBLIGASJON

Beløp: NOK 125 000

Panthaver: Etnedal Sparebank

ORG.NR: 937 888 570

1999/259-1/21 20.01.1999 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 200 000
Panthaver: Etnedal Sparebank
ORG.NR: 937 888 570

2010/745882-1/200 30.09.2010 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 000 000
Panthaver: Etnedal Sparebank
ORG.NR: 937 888 570

2025/85797-1/200 23.01.2025 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 040 000
Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167

2025/85797-2/200 23.01.2025 21:00 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167

GRUNNDATA

1982/3554-1/21 13.08.1982 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3450 GNR: 114
BNR: 10

1995/4173-1/21 24.08.1995 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/4173-2/21 24.08.1995 **MÅLEBREV**

2020/1394258-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0541 GNR: 114 BNR: 246

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Nabolagsprofil

Glenna 96

Offentlig transport

 Rust 11 min 
Linje 309 7.9 km

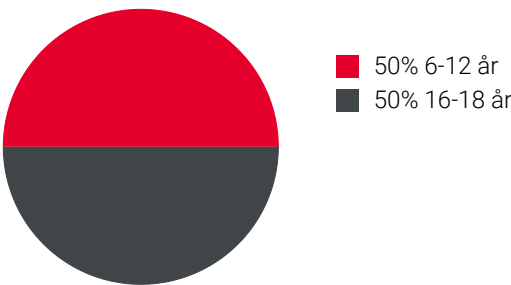
Skoler

Etnedal skule (1-10 kl.) 21 min 
117 elever, 10 klasser 17.5 km

Dokka videregående skole 50 min 
359 elever 50.1 km

Valdres vidaregåande skule 52 min 
547 elever 49.9 km

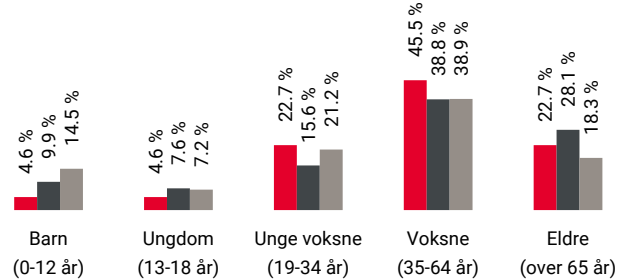
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bakkane	40	22
Kommune: Etnedal	1 256	863
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 25 min 
33 barn 21.5 km

Torpa barnehager Solheim (1-5 år) 36 min 
16 barn 25.3 km

Dagligvare

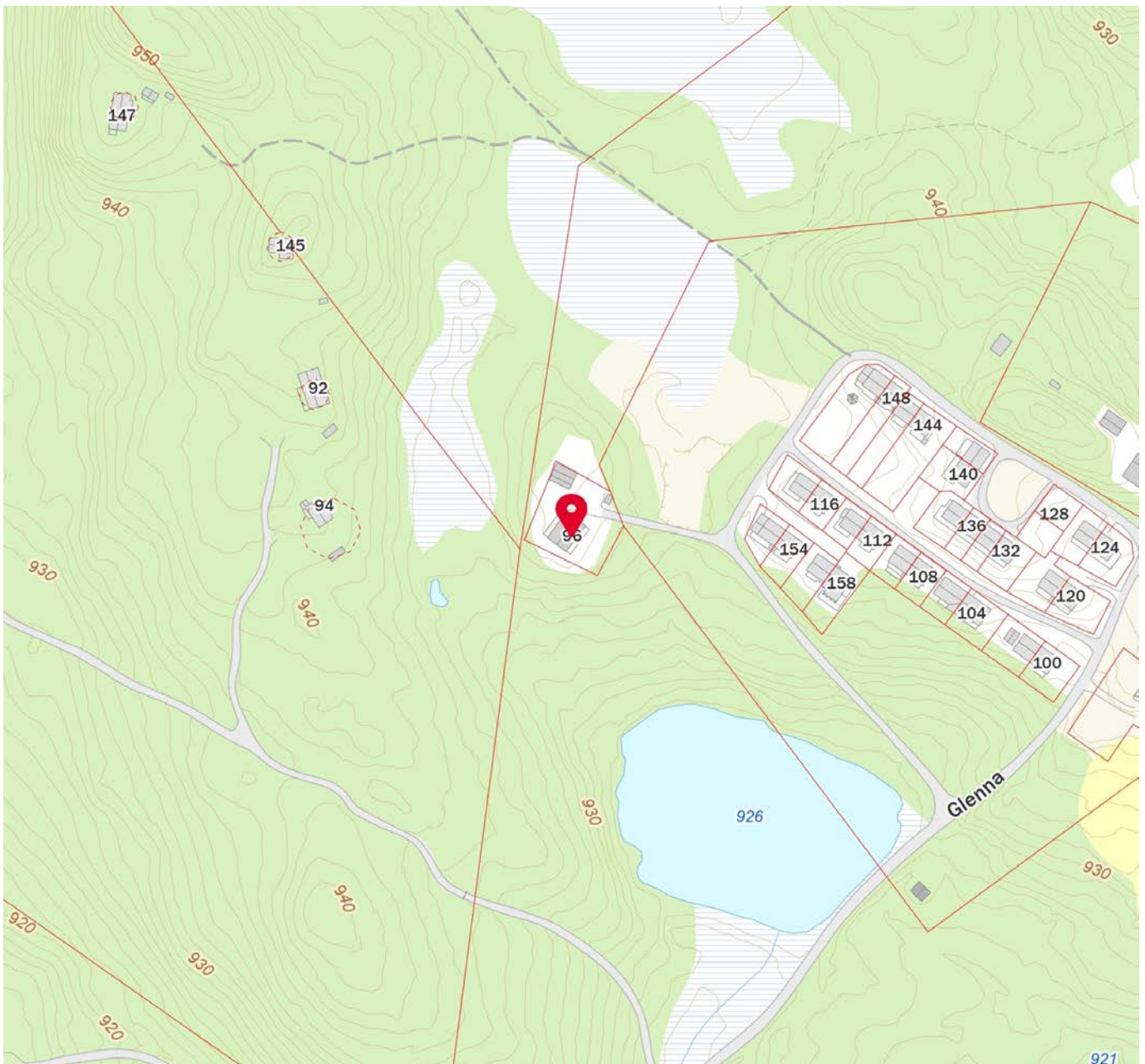
Joker Etnedal 19 min 

Nærbutikken Nørstelien 27 min 
Post i butikk, PostNord 16.9 km

Sport

 Etnedal skule 21 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 17.5 km

 Bruflat sandvolleyballbane 25 min 
Sandvolleyball 21.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?

Da er det mange fordeler med å bruke
lokalbanken!

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Glenna 96
2890 ETNEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric Bachér

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