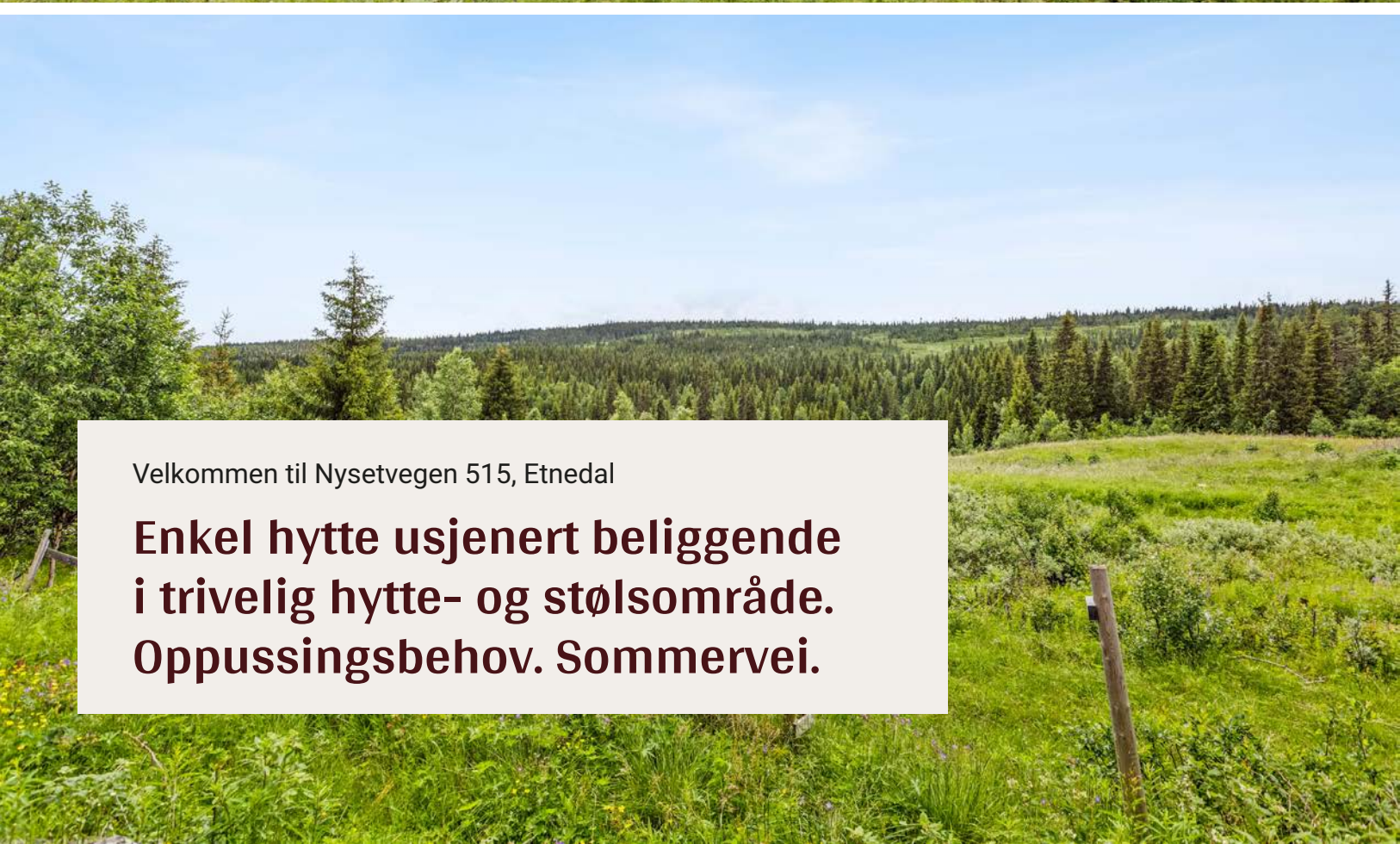




aktiv.



Velkommen til Nysetvegen 515, Etnedal

**Enkel hytte usjenert beliggende
i trivelig hytte- og stølsområde.
Oppussingsbehov. Sommervei.**



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 390 000,-

Omkostn.: Kr 26 792,-

Total ink omk.: Kr 416 792,-

Selger: Ivar Tollehaug

Boligtype: Fritidseiendom

Eierform: Eiet

Byggeår: 1960

BRA/P-rom: 56/45 m²

Tomtstr.: 929.1 m²

Soverom: 2

Gnr./bnr. 31/173

Oppdragsnr.: 1201230118

I stille og fredelige omgivelser på Ytre Tangen, ca. 775 moh!

På en trivelig naturtomt, rett utenfor en større stølsvoll, finner du denne eldre, og ikke så store, hytta. Eiendommen ligger på Ytre Tangen, ikke så langt fra Steinsetbygda, ca. 775 moh.

Her er det gode solforhold og fin utsikt utover området. Turterrenget er godt hvor turer til Goaren (1.070 moh) og fjellområder videre innover kan anbefales sommer som vinter.

Hytta ligger fredelig og usjenert til, men har behov for vedlikehold og oppgradering. Det er sommervei inn til hytta, mens en om vinteren må parkere ca. 5 km unna og gå på ski inn, eller evt. leie snøskutertransport.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	21
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	56
Informasjon fra kommunen	61
Grunnbok	74
Tinglyst dagbok	76
Bekreftelse på formuesverdi	80
Nabolagsprofil	82
Budskjema	91

Om Nysetvegen 515

Om boligen

Areal

P-rom: 45 m²

BRA: 56 m²

Arealbeskrivelse

Hytte:

Bruksareal:

1. etasje: 45 kvm Hytta har også overbygd terrasse på ca. 10 m².

Primærrom:

1. etasje: 45 kvm Vindfang, stue med åpen løsning til kjøkken, to soverom og vaskerom.

Uthus:

Bruksareal:

1. etasje: 10 kvm

Sekundærrom:

1. etasje: 10 kvm Vedskåle og bod/lager

Utedo:

Bruksareal:

1. etasje: 1 kvm

Sekundærrom:

1. etasje: 1 kvm Utedo

Tomtetype

Eiet.

Tomtestørrelse

929.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet naturtomt beliggende i svakt hellende terreng.

Tomta er inngerdet, har fargerike markblomter og noen trær, samt mulighet for flere fine uteplasser.

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte

tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.

Beliggenhet

Idyllisk beliggende i utkanten av stølsvoll, med gode solforhold og utsikt til området rundt finner du Nysetvegen 515. Eiendommen ligger på Ytre Tangen, ikke så langt fra Steinsetbygda, ca. 775 moh.

Dette er et trivelig turområde hvor turer til Goaren (1.070 moh) og fjellområder videre innover kan anbefales sommer som vinter. Her er det også fine stølsveier og stier for opplevelsesrike sykkelturet, og om vinteren er det ca. 1 km til oppkjørte skiløyper og et flott løypenett som strekker milevis innover fjellet. Det er også muligheter for fiske i området.

Hytta, som har behov for vedlikehold og oppgradering, ligger på en trivelig naturtomt med markblomster, brisk og bjørk. Det er sommervei helt fram, mens en om vinteren må parkere ved Klukkarlia, ca. 5 km fra hytta.

Fra eiendommen er det ca. 24 km til Fagernes og Leira med bla. butikker og serveringssteder, mens det er ca. 28 til kommunesenteret Bruflat. Hytta er også et flott utgangspunkt for turer rundt i Valdres, til Langsua Nasjonalpark og til Valdresflya og Jotunheimen.

Adkomst

Fra Oslo kan en kjøre E18 til Sandvika, og derfra følge E16 i retning Fagernes. Når en kommer til Bagn i Valdres, kan en ta vegen over Tonsåsen til Bruflat. Fra Bruflat kjører du på Etnedalsvegen i retning Fagernes. Etter ca. 9 km holder du til venstre på Steinsetbygdvegen ved Flatøydegard, og følger skiltingen mot Fagernes i ca. 15,4 km.

Ta nå til høyre inn på Grønbrekkvegen, følg denne i ca. 1,53 km. Ta til høyre inn på Nysetvegen, kjør ca. 2,7 km før du tar til høyre inn på Bergsbakken. Etter ca. 1,1 km vil eiendommen ligge på høyre side av veien. Eiendommen vil være merket med "Aktiv - til salgs!"-skilt.

God tur!

Eiendommen har adkomst via privat bomveg.

Sommerveg. Ca. 5-6 km å gå på ski om vinteren. Mulighet for scootertransport.

Bebyggelsen

Hytte, uthus og utedo.

Bygningssakkyndig

Takst Innlandet AS v/ Ole-Jonny Kalstad.

Type takst

Tilstandsrapport.

Byggemåte

Informasjon under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport.

Fritidseiendom beliggende i Ytre Tangen, ved Steinsetbygda i Etnedal kommune, ca. 775 m.o.h. 28 km fra kommunesenteret i Etnedal.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Hytte i 1 etasje med hems, fra byggeår ca. 1960. Enkel standard uten innlagt vann og strøm. Fundamentert på bakkenivå på pilarer, bygget i bindingsverk med utvendig stående og liggende kledning. Takoverbygget terrasse ved inngangsdør. Hytta bærer preg av manglede vedlikehold.

BEBYGGELSEN:

Hytte med primærareal på 45 m² over 1 plan med hems over soverom.
Terrasse ved inngangsparti.
Uthus og utedo.

STANDARD:

Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 929,1 m² som er slakt skrånende. Tomten er omgitt av naturlig vegetasjon, lyng og gress. Gress ved innkjøring/parkering. Tomten er inngjerdet med sauegjerd.

Fritidsbolig -

Byggeår: Antatt: 1960.

Modernisert: 1995 - Nytt yttertak 2016 - Ny pilarer under deler av hytta

Standard:

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold:

Bygningen er generelt i normal stand byggeåret tatt i betraktning, men bærer noe preg av slitasje og behov for vedlikehold/oppgradering

UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vindskier i tre. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

Liggende kledning i mønet. Takkonstruksjonen har sperre konstruksjon med langsgående takåser. Bygningen har trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Takoverbygget terrasse ved inngangsparti ,10 m2.

Trapper utført i treverk.

Rom innenfor vindfang, har dusjkabinett og håndvask. Ikke innlagt vann.

INNENDIG

Innvendig er det tregulv, trepanel på vegger og trepanel og takåser i taket. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Hytta har elementpipe.

Bygningen har kryprom under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har hytta sponfyllingsdører.

- UTHUS -

Standard: Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold: Dette er et eldre bygg og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Byggeår - ca. 1960. Fundamentert på naturstein. Bygget i bindingsverk med stående kledning. Skrå takkonstruksjon tekket med metallplater.

Innvendig er det tregulv og plater på vegger og himling i ene boligen. Labank dører.

Lekkasje fra taket i ene rommet. Bygget har nivåforskjeller, konstruksjonen ligger helt ned til bakkenivå på oversiden. Bygget bærer preg av manglede vedlikehold.

Utedo:

Standard: Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold: Bygget er vedlikeholdt, men ekstra kostnader til vedlikehold må påregnes.

Byggeår ca.1960.

Fundamentert på naturstein. Bygget i bindingsverk med stående kledning. Mønet takkonstruksjon tekket med taksteinplater.

Innvendig er det tregulv. Labankdører. Lekkasje fra taket i ene rommet. Bygget har nivåforskjeller. Bærer preg av manglede vedlikehold.

Kommentar fra takstmann:

Oppmålt med lasermåler.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. 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.

Verditakst

Kr 450 000,-

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? - Ja. Det er gravd drengrofter på to sider av hytta.

Pkt. 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? - Ja. Det ble utbedret fundamentering under hytta for ca 10 år siden etter det har det vært bra.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse Nytt tak ble lagt ca 1992.

Pkt. 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? - Ja. Det ble holdt takst i 2022.

Pkt. 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? - Ja. Naboer min, min nevø, fikk forkjøpsrett for noen år siden, men har takket nei til å kjøpe.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Vindfang, stue med åpen løsning til kjøkken, to soverom og vaskerom.

Overbygd terrasse ca. 10 m²

Uthus:

Vedskåle og bod/lager.

Utedo.

Standard

På en trivelig naturtomt, rett utenfor en større stølsvoll finner du denne eldre hytta. Den har behov for vedlikehold og oppgradering, men her kan du få et koselig feriested i rolige og usjenerte omgivelser. Det er sommervei inn til hytta, mens en om vinteren må parkere ca. 5 km unna og gå på ski inn, eller evt leie snøskutertransport.

Hytta ligger som nevnt på en trivelig naturtomt. Tomta er inngjerdet og her er det mulighet for flere fine uteplasser. Hytta har overbygd terrasse på ca. 10 m², hvor det er fin plass til utemøbler.

Inne i hytta er det åpen løsning mellom stue og kjøkken. Her er det lyst og luftig med mange vinduer og mønet himling med fem tømmeråser. En eldre Jøtul peisovn og Jøtul 602 vedovn gir varme til rommet, hvor det er fin plass til både sofa- og spisegruppe.

Kjøkkenet har eldre, enkel innredning med malte profilerte fronter på overskap, og malte slette dører på underskap. Frittstående gasskomfyr og gasskjøleskap.

I hytta er det to soverom hvorav ett med plass til dobbeltseng. Over soverommene er det en liten hems med lav takhøyde. Det er laget et enkelt vaskerom i tilknytning til vindfanget, men her, som i andre rom, mangler det ferdigstillelse/vedlikehold.

Ute på tunet er det uthus med vedskåle og god bodplass. Det er også en frittstående utedo.

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

Fritidsbolig:

Utvendig

Nedløp og beslag - TG: 2

Vindskier i tre. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Ikke montert takfotbeslag ned i takrenna.

Tiltak:

- Stigetrinn for feier må monteres.
 - Tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Montere takfotbeslag ned i takrenna.

Veggkonstruksjon - TG: 2

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

Liggende kledning i mønet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tiltak:

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.

Takkonstruksjon/Loft - TG: 2

Takkonstruksjonen har sperre konstruksjon med langsgående takåser.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Yttertaket har nedbøying.

Takutstikk ved takoverbygget terrasse har nedbøying.

Tiltak:

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Montere drager ved nedbøyet takutstikk.

Vinduer - TG: 3

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Flere vinduer mangler omramming og vannbrett over og under vinduer.

Tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:

Dører - TG: 2

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tiltak:

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - TG: 3

Takoverbygget terrasse ved inngangsparti ,10 m2.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utvendige trapper - TG: 2

Trapper utført i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Begge trappene har råteskader på trinn og vanger.

Montere to nye trapper.

Andre utvendige forhold - TG: 2

Rom innenfor vindfang, har dusjkabinett og håndvask. Ikke innlagt vann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke godkjent våtrom.

INNVENDIG

Overflater - TG: 2

Innvendig er det tregulv, trepanel på vegger og trepanel og takåser i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG: 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak:

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

Pipe og ildsted - TG: 2

Boligen har elementpipe.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Fuktutslag innvendig på store deler av pipa. Antatt er dette før det ble montert hatt

over røykrør.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør monteres ildfast plate under ildsted.

Krypkjeller - TG: 2

Bygningen har kryprom under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bjelkelaget ligger nesten ned til bakkenivå.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Branntekniske forhold - TG: 3

Forskriften tryggere bolighandel krever at vi vurderer opp mot dagens krav iht. TEK17.

Om boligen er bygget før 1985 gjelder byggeforskriften fra 1985. Er bygget oppført senere er det gjeldende teknisk forskrift på oppføringstidspunktet som er kravet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav? - Ja
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav? - Nei
3. Er det skader på røykvarslere? - Ja Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter - TG: 2

Hytta er fundamentert på naturstein og lecablokker på bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nivåforskjell på pilarene.

Tiltak:

- Tiltak:

Etablere større bæreflate under pilarene.

Terrengforhold - TG: 3

Flat/skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selger møblert og utstyrt som på visning, med unntak av kistebordet i stuen som blir fjernet før overtagelse.

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.

Hvitevarer

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

Forsikringsselskap

Landkredit.

Diverse

Selgers nevø har forkjøpsrett til eiendommen, og kan jf. lov om løysingsrettar § 12 gjøre denne gjeldende innen 24 timer etter budaksept.

Hytta er ferdig vasket og ryddet til visning, og vil ikke bli ytterligere rengjort.

Oppgitt areal er samlet areal for alle bygg.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. 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.

Det som finnes på eiendommen av røykvarslere, brannslukningsapparat og evt. annet brannslukningsutstyr overtas i den stand det er i. Det anbefales på generelt grunnlag å jevnlig kontrollere brannslukningsutstyr ihht. Forskrift om brannforebygging.

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

Energi

Oppvarming

Eldre peisovn i stue/kjøkken.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2023:

Feie- og tilsynsavgift: kr. 496,-.

Renovasjon pr. år: kr. 2.055,-.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 734,-.

Beløpene fordeles på to terminer.

Formuesverdi primær

Kr 125 074,-

Formuesverdi primær år

2021.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 173 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:

3450/31/173:

26.10.1994 - Dokumentnr: 5759 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3450 Gnr:31 Bnr:17

26.10.1994 - Dokumentnr: 5759 - Målebrev

929.1 M2

26.10.1994 - Dokumentnr: 5759 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0541 Gnr:31 Bnr:17 Fnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1872155 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0541 Gnr:31 Bnr:173

24.10.1968 - Dokumentnr: 3880 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:31 Bnr:17

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:0541 Gnr:31 Bnr:17 Fnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Fra tilstandsrapport - Lovlighet

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger.

Utedo

- Det foreligger ikke tegninger

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat bomveg. Sommerveg, mens om vinteren er det ca. 5 km å gå på ski fra parkering til hytta. Mulighet for scootertransport.

Ingen vann/avløp. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innunder Kommuneplan, vedtatt 12.09.2019.

Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) - Nåværende.

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

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

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.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
9 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 390 000,-))

26 792,- (Omkostninger totalt)

416 792,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 26 792,-

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglernes vederlag

Tilrettelegging kr. 11.900,- oppgjør og tinglysing kr. 6.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.636,-, grunnbokutskrift og kopi av tinglyste dokumenter kr. 590,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 585,- markedspakke kr. 18.900,- samt provisjon 3,50% av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsanvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

03.08.2023







Ute på tunet er det uthus med vedskåle og god bodplass. Det er også en frittstående utedo.









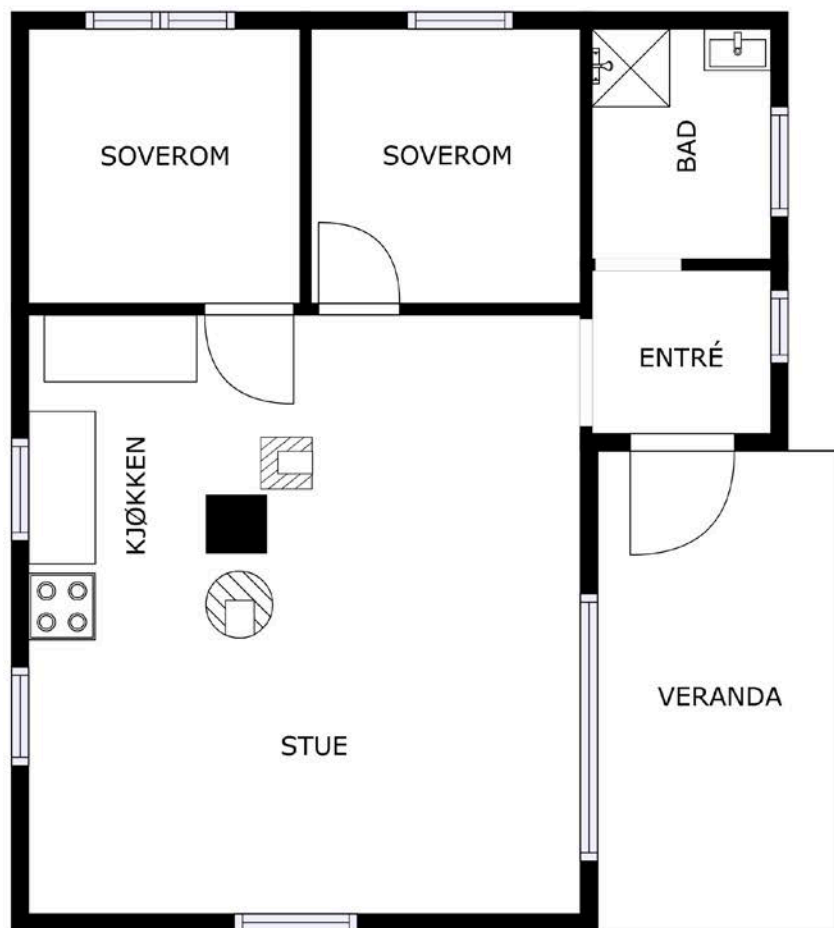












Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Nysetvegen 515 , 2890 ETNEDAL

📖 ETNEDAL kommune

Gnr. 31, Bnr. 173

Markedsverdi

450 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 45 m², Uthus 10 m², Utedo 1 m²



Befaringsdato: 02.08.2022

Rapportdato: 04.08.2022

Oppdragsnr: 12121-1060

Referansenummer: DB2362

Autorisert foretak: TAKST INNLANDET AS

Sertifisert takstmann: Ole-Jonny Kalstad



Gyldig rapport
04.08.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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)
- Tomtevurdering
- Uavhengig kontroll
- Byggeledelse



Ole-Jonny Kalstad
Uavhengig Takstmann
04.08.2022 | DOKKA

TAKST INNLANDET AS
VestTorpevegen 41
909 50 003

Rapportansvarlig
Ole-Jonny Kalstad
Uavhengig Takstmann
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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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 tjenestetyper.

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:

Fritidseiendom beliggende i Ytre Tangen, ved Steinsetbygda i Etne kommunehelhet, ca. 775 m.o.h. 28 km fra kommunesenteret i Etne.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Hytte i 1 etasje med hems, fra byggeår ca. 1960. Enkel standard uten innlagt vann og strøm. Fundamentert på bakkenivå på pilarer, bygget i bindingsverk med utvendig stående og liggende kledning. Takoverbygget terrasse ved inngangsdør. Hytta bærer preg av manglede vedlikehold.

BEBYGGELSEN:

Hytte med primæreal på 45 m² over 1 plan med hems over soverom.

Terrasse ved inngangsparti.
Uthus og utedo.

STANDARD:

Hytte er fra ca 1960.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 929,1 m² som er slakt skrånende. Tomten er omgitt av naturlig vegetasjon, lyng og gress. Gress ved innkjøring/parkering. Tomten er inngjerdet med sauegjerd.

Fritidsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og taket er besikket fra bakkenivå.

Vindskier i tre. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. Liggende kledning i mønet.

Takkonstruksjonen har sperre konstruksjon med langsgående takåser.

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Takoverbygget terrasse ved inngangsparti, 10 m².

Trapper utført i treverk.

Rom innenfor vindfang, har dusjkabinett og håndvask. Ikke innlagt vann.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Innvendig er det tregulv, trepanel på vegger og trepanel og takåser i taket.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Hytte har elementpipe.

Bygningen har kryprom under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har hytta sponfyllingsdører.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter på overskap. Malte slette dører på underskap og respatex benkeplate.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Hytte har naturlig ventilasjon.

Forskriften tryggere bolighandel krever at vi vurderer opp mot dagens krav iht. TEK17. Om boligen er bygget før 1985 gjelder byggeforskriften fra 1985. Er bygget oppført senere er det gjeldende teknisk forskrift på oppføringstidspunktet som er kravet.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør.

Hytta er fundamentert på naturstein og lecablokker på bakkenivå.

Flat/skrånende tomt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	56 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	45 m ²
Totalpris	450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	45	45	0
Sum	45	45	0
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	10	0	10
Sum	10	0	10
Utedo			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	1	0	1
Sum	1	0	1

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 600 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

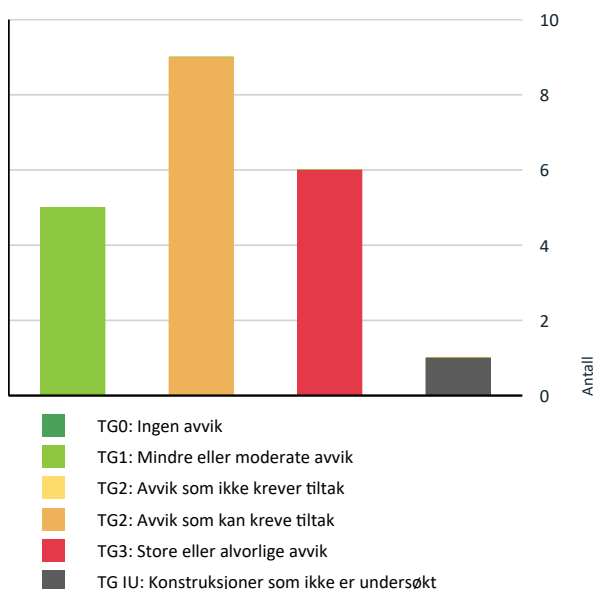
- Det foreligger ikke tegninger

Utedo

- Det foreligger ikke tegninger

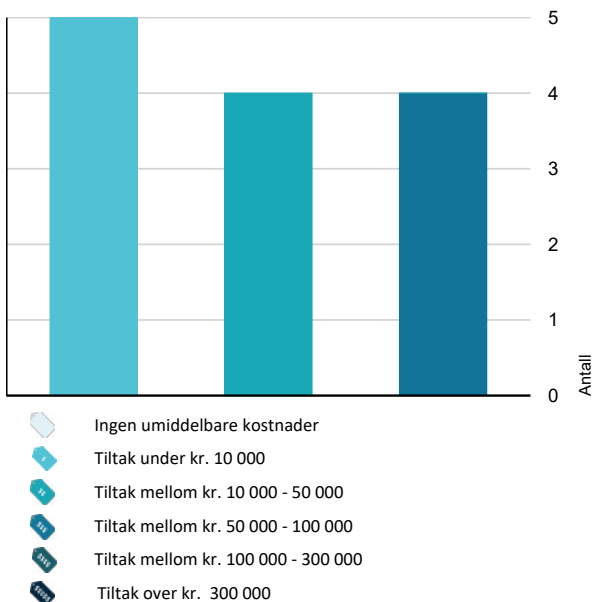
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen 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 bolighuset.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Flere vinduer mangler omramming og vannbrett over og under vinduer.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Begge trappene har råteskader på trinn og vanger.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er avvik:

Ikke montert takfotbeslag ned i takrenna.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Yttertaket har nedbøying.

Takutstikk ved takoverbygget terrasse har nedbøying.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rommet er ikke godkjent våtrom.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Fuktutslag innvendig på store deler av pipa. Antatt er dette før det ble montert hatt over røykrør.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Bjelkelaget ligger nesten ned til bakkenivå.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Nivåforskjell på pilarene.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Antatt

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er generelt i normal stand byggeåret tatt i betraktning, men bærer noe preg av slitasje og behov for vedlikehold/oppgradering.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisert	Ny pilarer under deler av hytta
1995	Modernisert	Nytt yttertak

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Alder: 1995

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

! TG 2

Vindskier i tre. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Ikke montert takfotbeslag ned i takrenna.

Tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Montere takfotbeslag ned i takrenna.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Veggkonstruksjon

! TG 2

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. Liggende kledning i mønet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Takkonstruksjonen har sperre konstruksjon med langsgående takåser.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Yttertaket har nedbøying.

Takutstikk ved takoverbygget terrasse har nedbøying.

Tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Montere drager ved nedbøyet takutstikk.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 3

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Flere vinduer mangler omramming og vannbrett over og under vinduer.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Dører

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Takoverbygget terrasse ved inngangsparti ,10 m2.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

TG 3

Trapper utført i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Begge trappene har råteskader på trinn og vanger.
- Montere to nye trapper

Andre utvendige forhold

TG 2

Rom innenfor vindfang, har dusjkabinett og håndvask. Ikke innlagt vann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke godkjent våtrom.

Tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Innvendig er det tregulv, trepanel på vegger og trepanel og takåser i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har elementpipe.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Fuktutslag innvendig på store deler av pipa. Antatt er dette før det ble montert hatt over røykrør.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør monteres ildfast plate under ildsted.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har kryprom under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bjelkelaget ligger nesten ned til bakkenivå.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Innvendige dører

TG 1

Innendig har hytta sponfyllingsdører.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter på overskap. Malte slette dører på underskap og respatex benkeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Branntekniske forhold

TG 3

Forskriften tryggere bolighandel krever at vi vurderer opp mot dagens krav iht. TEK17. Om boligen er bygget før 1985 gjelder byggeforskriften fra 1985. Er bygget oppført senere er det gjeldende teknisk forskrift på oppføringstidspunktet som er kravet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Ja
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Ja Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Drenering

TG IU

Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Hytta er fundamentert på naturstein og lecablokker på bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nivåforskjell på pilarene.

Tiltak

- Tiltak:

Etablere større bæreflate under pilarene.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Terrengforhold

TG 3

Flat/skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Byggeår**

1965

Kommentar

Antatt

Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Dette er et eldre bygg og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse

Uthus i 1 etasje, byggeår ca.1960.

Fundamentert på naturstein. Bygget i bindingsverk med stående kledning. Skrå takkonstruksjon tekket med metallplater. Innvendig er det tregulv og plater på vegger og himling i ene boligen. Labank dører. Lekkasje fra taket i ene rommet. Bygget har nivåforskjeller, konstruksjonen ligger helt ned til bakkenivå på oversiden. Bygget bærer preg av manglede vedlikehold.

Utedo

**Byggeår**

2005

Kommentar

Antatt

Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, men ekstra kostnader til vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Utedo i 1 etasje, byggeår ca.1960.

Fundamentert på naturstein. Bygget i bindingsverk med stående kledning. Mønet takkonstruksjon tekket med taksteinplater. Innvendig er det tregulv. Labankdører. Lekkasje fra taket i ene rommet. Bygget har nivåforskjeller. Bærer preg av manglede vedlikehold.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

45 m²/45 m²

Fritidsbolig: Vindfang /vaskerom, Stue/kjøkken ,
Soverom , Soverom 2

Andre bygg: Uthus, Utedo

Bruksareal andre bygg: 11 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 600 000

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

450 000

Konklusjon markedsverdi

450 000

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.

Beregninger

Årlige kostnader

Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert	Kr.	2 530
Kostnader vei, Helårskort bomvei, estimert	Kr.	1 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	4 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	950 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	350 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	50 000

Utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Utedo	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	410 000
------------------------------------	------------	----------------

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.	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	600 000
--	------------	----------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	45	45	0	Vindfang /vaskerom, Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2	
Sum	45	45	0		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. 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.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?	☐ Ja	☒ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☒ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☒ Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	10	0	10		Skåle, Bod/lager
Sum	10	0	10		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. 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.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?	☐ Ja	☒ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☒ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☒ Nei

Utedo

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	1	0	1		Utedo
Sum	1	0	1		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. 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.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?	☐ Ja	☒ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☒ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
02.8.2022	Line Tollehaug	Datter av eier
	Ole-Jonny Kalstad	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	31	173		0	929.1 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet
Adresse Nysetvegen 515							
Hjemmelshaver Tollehaug Ivar							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende i Ytre Tangen, ved Steinsetbygda i Etnedal kommune, ca. 775 m.o.h. 28 km fra kommunesenteret i Etnedal, hvor helsehus og kommunale kontorer ligger, i tillegg til butikk. 24 km til Fagernes og 56 km til Landsbyen Dokka. Åpen beliggenhet med utsikt mot Synnfjell og Etnedal. Fritidsboligen ligger usjenert til i rolige omgivelser, med utsikt og gode solforhold. Sommervei helt fram, vintervei til Klukkarlia, ca. 4 km fra hytta. Skimuligheter. Muligheter for fiske i området. Fine rekreasjonsmuligheter sommer og vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat bomveg. Sommerveg. Ca. 5-6 km og gå på ski om vinteren. Mulighet for scootertransport.

Tilknytning vann

Eiendommen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet avløpsanlegg.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2019-2029

Om tomten

Eiet tomt på 929,1 m² som er slakt skrånende. Tomten er omgitt av naturlig vegetasjon, lyng og gress. Gress ved innkjøring/parkering. Tomten er inngjerdet med sauegjerde.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1995	Gave

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Landkreditt	34039151	Fullverdi		2 285
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	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. Straksiltak 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 elektro faglig 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/personvernerklaering/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/DB2362>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201230118	

Selger 1 navn
Ivar Tollehaug

Gateadresse	
Nysetvegen 515	

Poststed	Postnr
ETNEDAL	2890

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

1980

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

36

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Landkredit

Polise/avtalnr.

Document reference: 1201230118

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er gravd drenggrøfter på to sider av hytta

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble utbedret fundamentering under hytta for ca 10 år siden etter det har det vert bra

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt tak ble lagt ca 1992

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble holt takst i 2022

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Naboen min min nevø fikk forkjøpsrett for noen år siden,men har takket nei til å kjøpe

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201230118

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ivar Tollehaug	ef9a0b325a099a7cc520d3 512cb3de4a675e043c	29.06.2023 13:20:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201230118

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Etnedal kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3450 - Etnedal kommune	31	173	0	0	Grunneiendom		Ja	200,1	929,1	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
21.10.1994	Nei	Nei	Nei			Nord: 6770529.80674142 Øst: 527450.752761308 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER

Forretningsstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			31/173	0
Annen forretningsstype	15.11.2012	15.11.2012			31/173	0
					31/17	0
Grunneiendom fra feste	26.10.1994				31/173	0
					31/17/1	0
Kart- og delingsforretning	21.10.1994			Avgiver	31/17	-929.1
				Mottaker	31/173	929.1

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
157942611	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	40	40
157942638	Garasjeuth.anneks til fritidb	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Nysetvegen	515			Nord: 6770534.78044359 Øst: 527446.639981195 System: EPSG:25832		Grunnkrets 112-Bergsbakken SKOLEKRETS 12-BERGSBAKKEN Stemmekrets 1-Etnedal Kirkesokn 2-Nord-Etnedal Postnummerområde 2890-ETNEDAL

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
---------------	------------	-------------

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
200,1	Nord: 6770529,80684424 Øst: 527450,75275966 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Etnedal kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

3450 - Etnedal kommune

31

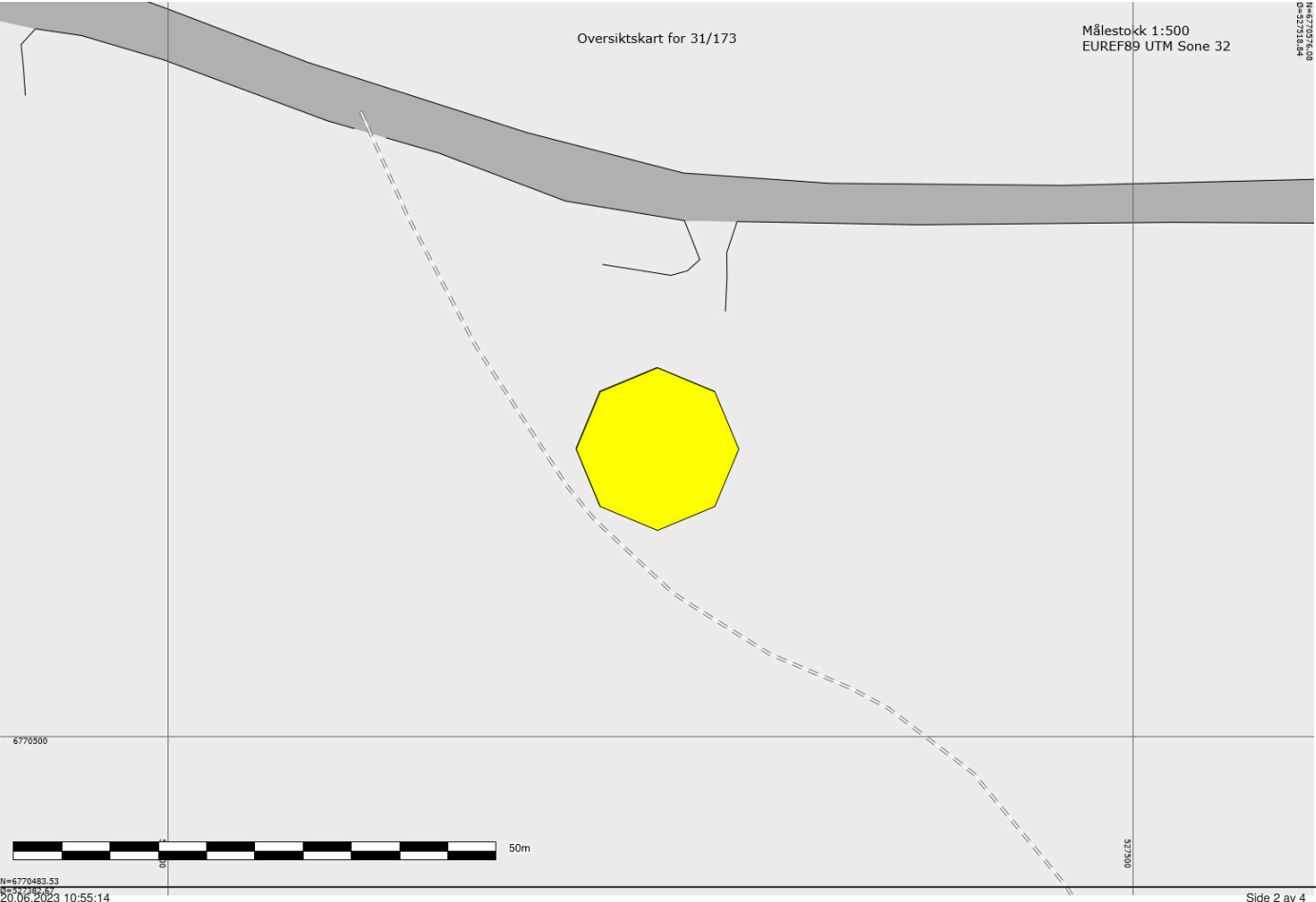
173

0

0

Orientering om matrikkelkart

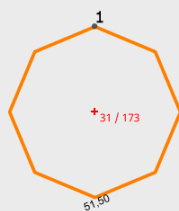
Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet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



31/173 (Hovedteig)

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32

N=5714614.48
E=327318.84



6370500



N=5770482.33
E=327282.62

20.06.2023 10:55:15

3273500

Side 3 av 4

Areal og koordinater

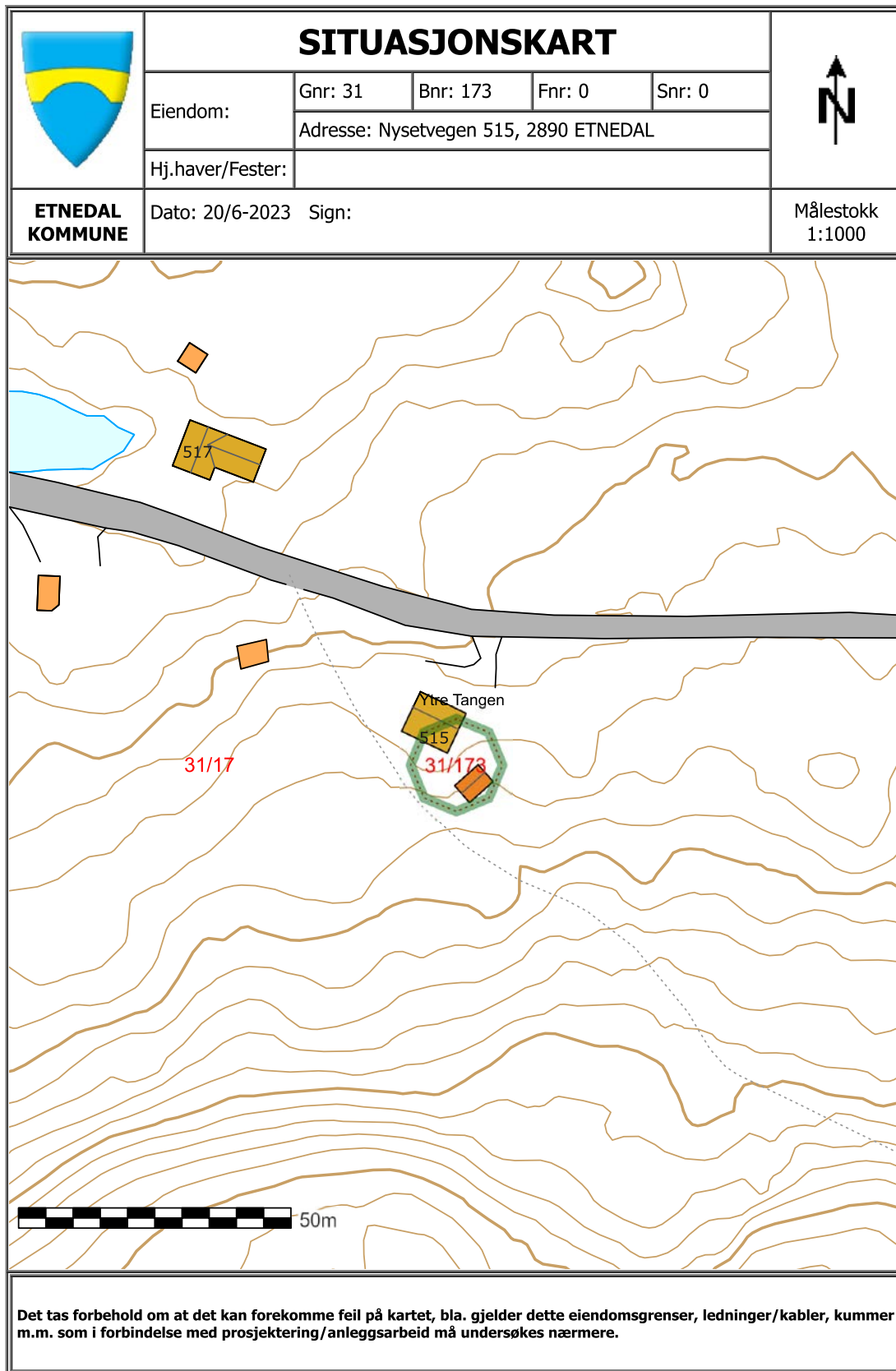
Areal: 200,10

Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6770529,81 Øst: 527450,75

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6770538,22	527450,75	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	99 Ukjent	9999	
			51.50	Fiktiv grense		9999	





Etnedal kommune

Adresse Kommunehuset, 2890

Telefon

Utskriftsdato: 20.06.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Etnedal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3450 **Gårdsnr.:** 31 **Bruksnr.:** 173

Adresse: Nysetvegen 515, 2890 ETNEDAL

Referanse: 1201230118

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Etnedal kommune

Adresse Kommunehuset, 2890

Telefon

Utskriftsdato: 20.06.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Etnedal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3450 **Gårdsnr.:** 31 **Bruksnr.:** 173

Adresse: Nysetvegen 515, 2890 ETNEDAL

Referanse: 1201230118

Vann	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett Eiendommen har ikke septiktank Det er ikke etablert utslipp.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Etnedal kommune

Kyrkjevegen 10, 2890 Etnedal
Telefon 61 12 13 00

postmottak@etnedal.kommune.no

Dato: 20.06.2023

Megleropplysninger – Pipe/ildsted/nedgravde oljetanker

Eiendom

Gnr: 31 Bnr: 173 Fnr: Snr:

Når er det sist utført tilsyn/feiling på eiendommen?

Klikk her for å skrive inn en dato.

☒ Ukjent/ikke utført

Kommentar: Klikk her for å skrive inn tekst.

Når er neste tilsyn/feiling planlagt på eiendommen?

Klikk her for å skrive inn en dato.

☒ Ukjent/ikke planlagt

Kommentar: Klikk her for å skrive inn tekst.

Foreligger det avvik/anmerkning for pipe/ildsted på eiendommen?

☐ Avvik Klikk her for å skrive inn tekst.

☐ Anmerkning Klikk her for å skrive inn tekst.

Finnes det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja Klikk her for å skrive inn tekst.

☐ Nei Klikk her for å skrive inn tekst.

☒ Vet ikke



Etnedal kommune

Kyrkjevegen 10, 2890 Etnedal
Telefon 61 12 13 00

postmottak@etnedal.kommune.no

Dato: 20.06.2023

Megleropplysninger – Kommunale avgifter

Eiendom

Gnr: 31 Bnr: 173 Fnr: Snr:

Følgende kommunale avgifter er registrert på eiendommen per dato, oppgitt i årsbeløp inklusive eventuell mva:

Renovasjon kr. 2055,00

Tilsyn/feiling kr. 496,00

Vann og avløp kr. ☐ Vann- og/eller avløpsavgift etter målt forbruk

Eiendomsskatt kr. 734,00

Beløpene fordeles på to terminer.

Kommentar: [Klikk her for å skrive inn tekst.](#)



Etnedal kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3450 - Etnedal kommune	31	173	0	0	Nysetvegen 515, 2890 ETNEDAL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)
Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) - Nåværende	Kommuneplan (12.9.2019)

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Nei

BEBYGGELSESPPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

Nei

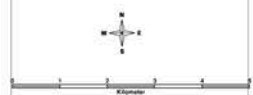
PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

[illegible]

Geometric vs. Physiological

Garcetti et al. *Psychiatry*

energy@cs.cmu.edu

- LACERULE, NATUR OG FILLITFORMÅL SAMT REINSGIFT Nødvendig

EXPERIMENT 2: EARLY AND LATE HEMISPHERIC

- CLERICAL PERSONNEL
- Know the latest technology
- INFRASTRUCTURE
- Know your inside infrastructure

• **Polymers**

- Journal of Management Inquiry 23(1)



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 31, Bruksnummer 173 i 3450 ETNEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

15.06.2023 kl. 13.52

Oppdatert per

15.06.2023 kl. 13.51

Adresse(r) :

Gateadresse: **Nysetvegen 515**

Gatenr: **1124**

Kommune: **ETNEDAL**

Postkrets: **2890 ETNEDAL**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1995/4918-1/21 20.09.1995

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Gave

TOLLEHAUG IVAR

FØDT: 12.02.1949

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

GRUNNDATA

1994/5759-1/21 26.10.1994

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3450 GNR: 31

BNR: 17

1994/5759-2/21 26.10.1994

MÅLEBREV

929.1 M2

1994/5759-3/21 26.10.1994

OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER

Utgått festenr:

KNR: 0541 GNR: 31 BNR: 17 FNR: 1

2020/1872155-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0541 GNR: 31 BNR: 173

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1968/3880-2/21 24.10.1968

BESTEMMELSE OM VEG

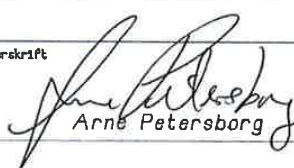
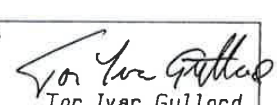
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 31 BNR: 17

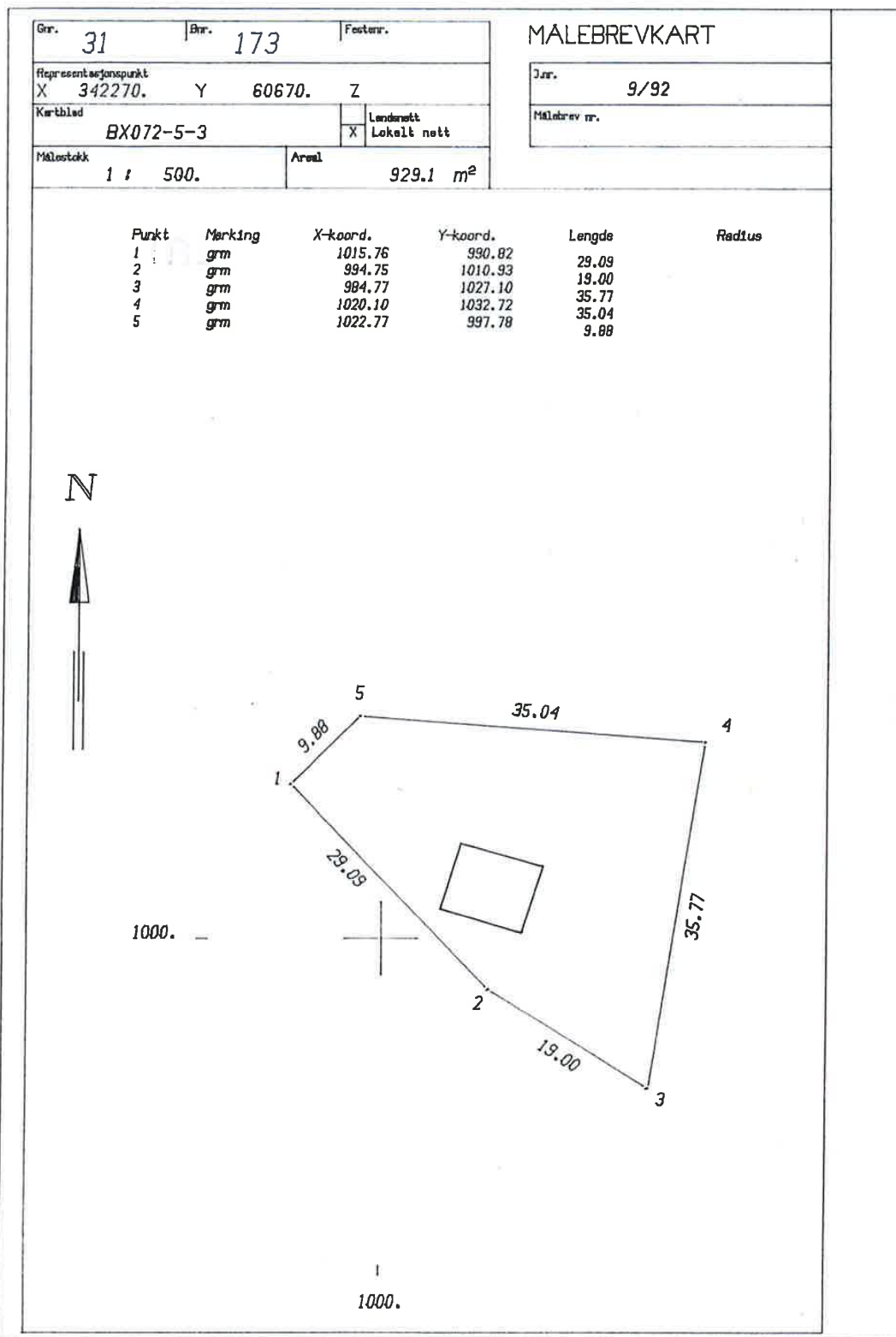
Bestemmelse om vannrett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0541 GNR: 31 BNR: 17 FNR: 1

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

Kommune 0541 Etnedal		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">MALEBREV</td> <td style="text-align: center;">☒ uten grensejustering med grensejustering</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Jnr. 9/92</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Målebrev nr.</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Evt. midl. forretnings dato/ ref.nr.</td> </tr> </table>		MALEBREV		☒ uten grensejustering med grensejustering	Jnr. 9/92			Målebrev nr.			Evt. midl. forretnings dato/ ref.nr.		
MALEBREV		☒ uten grensejustering med grensejustering													
Jnr. 9/92															
Målebrev nr.															
Evt. midl. forretnings dato/ ref.nr.															
Målebrev over															
Eiendom	Gnr. 31	Bnr. 173	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">Dagbokstempel</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">REGISTRERT</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">26 OKT. 1994</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">SORENSKRIVEREN I VALDREIS</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Dagboknr.: 5759 <i>VR</i></td> </tr> </table>	Dagbokstempel	REGISTRERT	26 OKT. 1994	SORENSKRIVEREN I VALDREIS	Dagboknr.: 5759 <i>VR</i>							
Dagbokstempel															
REGISTRERT															
26 OKT. 1994															
SORENSKRIVEREN I VALDREIS															
Dagboknr.: 5759 <i>VR</i>															
Areal	929.1 m ²														
I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning															
Dato for forretningen	14.10.94														
Rekvirent	Konrad Tollehaug														
Bestyrer	Tor Ivar Gullord														
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av g.nr. 31, b.nr. 17. Tomta erstatter feste nr. 1 under 31/17. Nåværende eier av 31/17 er Astrid Tollehaug Jevne.														
Underskrift															
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift												
Etnedal	20/10-1994	 Arne Petersborg	 Tor Ivar Gullord												
Tinglysning															
Dagbokstempel	Tinglysningstempel														
															
Doknr: 5759 Tinglyst: 26.10.1994 Emb: 021 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM															
Påtegninger (rettelser o.l.)															



Dagbok nr. 3880 19 68 24/10
Valdres sorenskrivarembete

Stempel nr. 50.-1

kfr.

F E S T E K O N T R A K T:

I.

Undertegna Konrad Tollehaug, født 6/4 1924, bortfester hermed til Alf Weaas, Leirsund født 16/1 1921, ei hyttetomt på min eiendom Tangen gnr. 31, br. nr. 17 i Etnedal.

Grensa tek til ved nedsett merkestein ved vegen som går nedover til Etna elv og følger denne vegen 44 m. i sør-austleg retning til nedsett merkestein, derifrå 22 m. i nordleg retning til nedsett merkestein, derifrå 35,5 m. i vestleg retning tilbake til utgangspunktet. Tomta er på ca. 0,400 dekar.

2.

Festetida skal vera 99 år regna frå //, 1926 til //, 2066. Festeren kan krevja feste forlenga for 20 år om gongen so lenge den opphavelege hytta på tomta er i god stand. Krav om det må festaren koma med ~~i god~~ skriftleg i det siste året av kvar festetid.

3.

Festepengene er kr. 200,-- to hundrekroner -- for året og forfell til betaling 1/1 kvart år. Festepengene endres kvart tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den tid som er gått. Ein bruker indeksen for august måned.

Ved forlenga festetid etter punkt 2 ovanfor, kan eigaren krevja full revisjon av festepengane opp til prisenivået for kvar gong.

4.

Husa som vert bygde på tomta skal vera som byggingsrådet fastset i samsvar med vedtekta for Etnedal. Det same med hensyn til renovasjon.

5.

Adkomst til eiendomen og til drikkevann etter avtale.

6.

Festeren har rett til å overdra festet til etterfyljande eigarar av ~~samma~~ husa på tomta, men ikkje til framleige av festeretten.

7.

Ved festetidas slutt - ogso etter forlenga festetid - kan eigaren krevja at det som er bygd på tomta vert fjerna og tomta rydda på festerens regning. Utkastels kan skje utan søksmål etter tvangsfullbyrdelseslovens § 3 punkt 9.

8

Vert kontrakta oppheva på grunn av vesentlig mislighold frå festarens side, kan utkastelse skje som fastsatt i punkt 7 ovanfor. Som vesentlig mislighold regnes bl.a. ikkje å betala skuldige festepengar innan ei veke frå motteke krav. Skuldige festepengar forrentes med 6% p.a. Grunneigaren har I. prioritets panterett i festeretten og husa for ein sum inntil tre års festepengar med renter og omkostningar, med rett til tvangsaksjon utan søksmål.

9

Utlegg til tinglysing, stempling og skrivning av denne kontrakt og andre overdragelskostnader betales av festeren.

10.

Kontrakta erskreve i to eks. med eit til kvar av festar og eigar.

Nord - Etnedal, den 9 okt 1968

Som festar:

Gj. Waas

Som eigar:

Konrad Tollehaug

Undertegna vitnar at denne kontrakt er underskreve av festar og eigar og att i vårt nærvær, og at bae er over 21 år.

Trygve Hagaset

Liv Hagaset



Skatteetaten

Dato
28.07.2023

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3450 ETNEDAL

Gnr 31 Bnr 173 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Nysetvegen 515, 2890 ETNEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2021: kr 125 074

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



DRØMMER DU OM HUS ELLER HYTTE?

Vår dyktige rådgiver Lage Kamben hjelper deg med finansieringen.



61 12 15 08



lage@etnedalsparebank.no

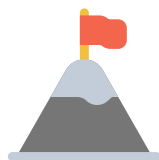
www.etnedalsparebank.no

En lokalbank i **eika.**

Nysetvegen 515

Høyde over havet

772 m



Offentlig transport

Hagaset Linje 309	18 min 6.5 km
Valdres høyfjellshotell Linje 309	20 min 7.5 km

Avstand til byer

Fagernes	41 min
Lillehammer	1 t 51 min
Oslo	3 t 14 min

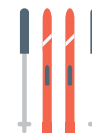
Ladepunkt for el-bil

Burger King Valdres	39 min
Recharge Leira	40 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 937 m
- 362 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Valdres Alpinsenter
- Kjøretid: 51 min
- Skitrek i anlegget: 5



Aktiviteter

Bakko Besøksgård	39 min
Fagernes Gjestegård Bowling	41 min
Fagernes kulturhus (kino, bibliotek)	42 min
Valdres Folkemuseum	42 min

Sport

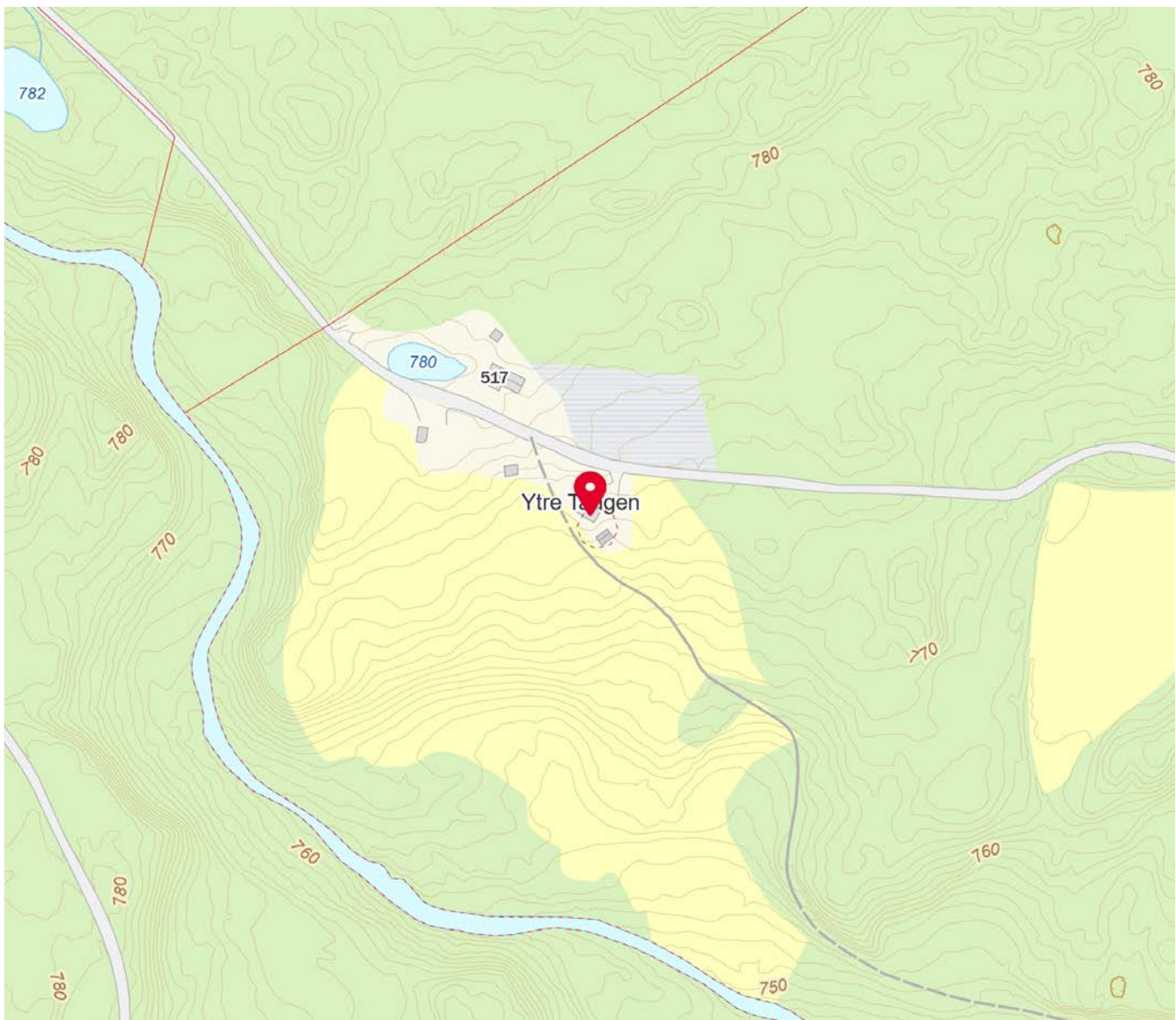
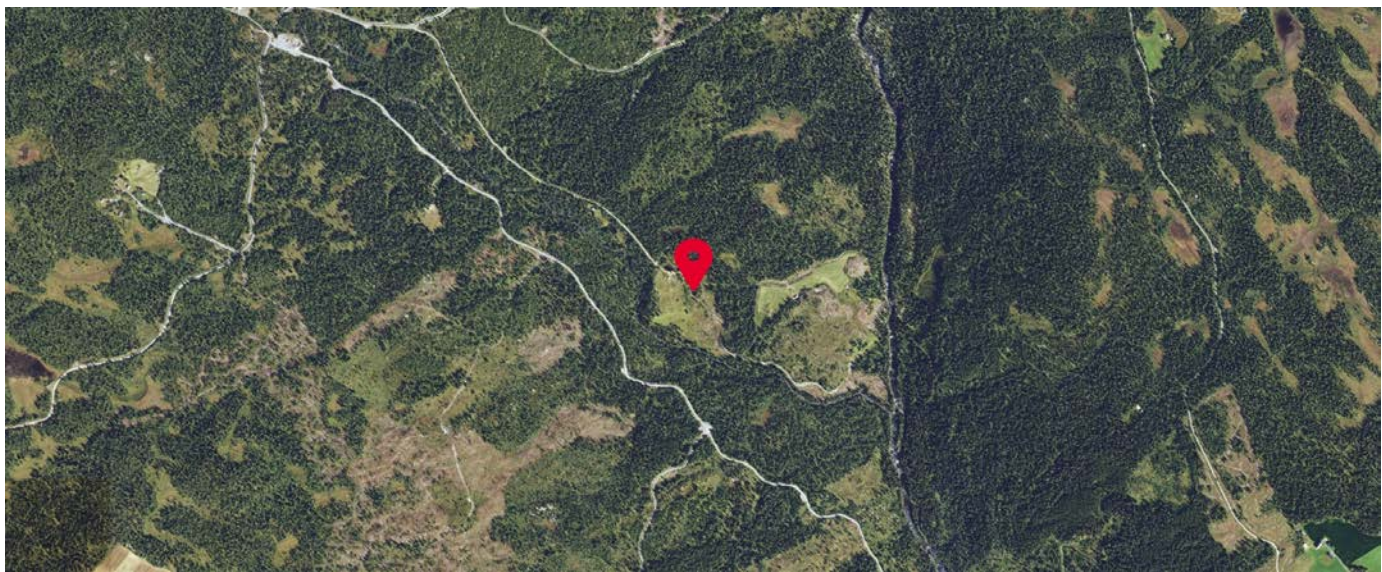
Oset gressbane Fotball	24 min 11.2 km
Etnedal skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	37 min 23 km
Valdres Treningssenter	42 min

Dagligvare

Joker Etnedal	35 min
Coop Extra Leira Post i butikk	40 min 23.6 km

Varer/Tjenester

AMFI Valdres	39 min
--------------	--------



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Valdres kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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





Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Nysetvegen 515
2890 ETNEDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric Bacher**Oppdragsnummer:** 1201230118**Telefon:** 478 14 975
E-post: fredric.bacher@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

03.08.2023

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