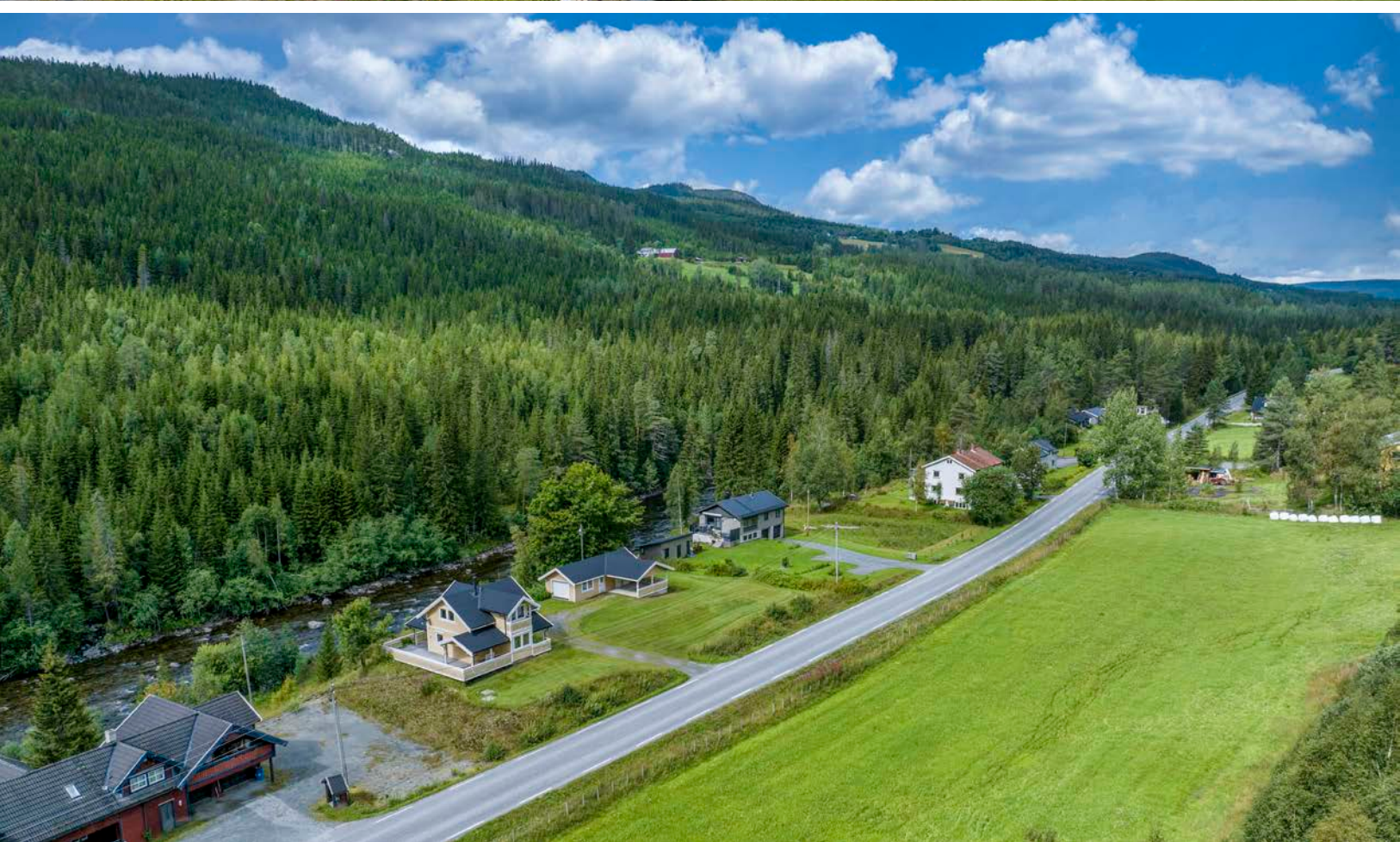


aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Ingrid Skrindsrud

Mobil 901 25 967

E-post ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 250 000,-
Omkostn.: Kr 32 600,-
Total ink omk.: Kr 1 282 600,-
Selger: Randi Marie Wistum
Trond Arne Wistum

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1913
BRA-i/BRA Total 76/118 kvm
Tomtstr.: 2479 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 120, bnr. 45
Oppdragsnr.: 1201240105

Hyggelig enebolig åpent beliggende ved elva Etna. Ca. 2 - 3 km til Bruflat med barnehage, skole m.m.

"Furulund" er en hyggelig boligeiendom med en fin, mindre enebolig og garasje/uthus. Eiendommen ligger lett tilgjengelig ca. 2 km nord for Bruflat sentrum. Her er det enkelt å bo med ikke mer enn ca. 5 minutters kjøring til butikk, kommunehus, barnehage, skoler og idrettshall. Det er også fine turmuligheter i området, og ikke minst, så renner fiskeelva Etna rett nedenfor boligen!

Eneboligen er opprinnelig fra 1913, men ble renoveret og modernisert i 2012. Den har stor, delvis overbygd terrasse. Inne er det lys og innbydende med pent, innholdsrikt kjøkken og flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Boligens to soverom er i 2. etasje.

Tomta er romslig med fine plener og naturtomt ned mot elva. På tunet er det en fin garasje med carport/stor uteplass.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	41
Egenerklæring	71
Energiattest	76
Privat avtale	77
Informasjon fra kommunen	80
Informasjon om el-anlegg	110
Bekreftelse på formuesverdi	112
Tinglyste dagbøker	115
Boligmappa	118
Andre vedlegg	119
Budskjema	125

Om Etnedalsvegen 1388

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA - e: 42 m²

BRA totalt: 118 m²

TBA: 70 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 42 m² Entré, stue/kjøkken og bad.

BRA-i: 34 m² Trappegang og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

70 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 42 m² Garasje, bod og vedskjul

Ikke målbare arealer

2. etasje: 3 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Jordkjeller med utvendig adkomst ansees ikke som måleverdig areal.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2479 m²

Tomtebeskrivelse

Trivelig, eiet tomt beliggende mellom elva Etna og Fylkesveien. Tomt er opparbeidet med fine gressplener foran bolig og garasje. På nedsiden av bebyggelsen er det hellende naturtomt ned mot elva.

Areal oppgitt i kommunens matrikkelkart: ca. 3.049 m².

Areal fratrukket privat avtale: ca. 2 479 m².

Det er kun en grense på eiendommen som er sikker. De tre andre er usikre og vi anbefaler oppmåling av tomten. Dette vil være for ny eiers regning.

Det foreligger en privat avtale om at 570 kvm skal eies av 120/31, dette arealet er ikke skilt ut enda. Alle utgifter ved en utskillelse skal dekkes av gnr. 121 bnr. 31 ihht. avtale. Forsiktig oppgitt areal på tomten fratrukket arealet i denne avtalen blir da 2 479 m².

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

tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet. For denne eiendommen er grensen mot veien grønn og mot naboeiendommene rosa. Den 4. grensen mot elva har hjelpelinje vannkant.

Vedlagt i salgsoppgaven følger også kopi av Skylddeling, tinglyst 18.11.1913. Denne er vanskelig å tyde, og man vil dermed få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Denne hyggelige, eldre boligeiendommen ligger åpent og fint til nær elva Etna, ca. 2 km nord for sentrum av Bruflat. "Furulund", som eiendommen heter, har gode solforhold om sommeren, men noe mer begrenset vinterstid. Her er det fin utsikt til elva, utover nærområdet og dalføret.

Eiendommen ligger lett tilgjengelig mellom fylkesvegen og elva, og for den som er interessert i fiske er denne beliggenheten en drøm. For alle andre er det trivelig å kunne sitte på terrassen og nyte utsikten utover elva. I tillegg til stor, delvis overbygd terrasse har eiendommen en romslig tomt med fine plener og beplantning, og god plass til parkering, lek og moro. Tomta er bratt hellende med ned mot elvekanten.

Fra "Furulund" er det kort vei til det meste en trenger. Til sentrum av Bruflat med kommunesenter, legekantor, butikk, bank m.m. er det som nevnt, ca. 2 km. Det er ca. 2 km til Eventyrskogen Barnehage, og til Etnedal Skule med 1. - 10. trinn er det ca. 2,8 km. Ved skolen ligger det en flott idrettshall som brukes flittig av Etnedals mange lag og foreninger.

I Bruflat og områdene rundt er det fint turterreng sommer som vinter. Espelibygda anbefales gjerne for her finner en stølsveier og stier for fot- og sykkelturner, og oppkjørte skiløyper til topper med vid utsikt. For den som ønsker alpint, er det slalåmbakke på Gamlestølen, og alpinanlegg i Aurdal.

Fra eiendommen er det ca. 30 minutters kjøring til både Fagernes og Dokka, begge steder med et rikt utvalg av butikker, servering m.m.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

Velkommen!

Bebyggelsen

Enebolig, uthus og garasje.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Boligeiendommens bebyggelse er bestående av enebolig og garasje/uthus.

Bolig er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet. Boligen er 111 år gammel, senere tilbygd og betydelig påkostet/rehabilitert i 2012. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, inneklima, fuktsikring, diffusjonstetting etc.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse satt utifra ufagmessigheter, avvik med feil utførelser, alder og slitasje. For ytterligere opplysninger se rapport.

Enebolig

Byggeår: 1913. Byggeåret er basert på opplysninger fra revirent og tidligere salgsoppgave.

Modernisering/renovering: 2012

Boligen ble renovert etter en tidligere brann i 2.etasje, foretatt betydelige arbeid av bla:

- Ny takteking/konstruksjon som ble revet etter brannen og bygd oppigjen
- Yttervegger er etterisolert, vindtetting og kledning
- Terrasse
- Enkelte vindu
- Overflater

- Bad
- Oppgradert kjøkken
- Elanlegg
- mm

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

Vedlikehold: Bygget er vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

UTVENDIG

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

Drenering er ikke synlig eller kjent.

Fundamentert med grunnmurer av steinmur, betong og sparestein.

Krypkjeller under bjelkelag med stubbeloft av tre over gulv av jordkjeller og dels grovstøpt betong.

Veggene har trolig tømmerkonstruksjon/bindingsverk (ikke inspeksjonsmulighet), utbygg/trappegang/entre er trolig bindingsverk med etablert vindtetting og lektet og fasade/kledning har liggende falset bordkledning.

Saltakkonstruksjon med takstoler og sperrer. Taktekkingen er av pappshingel, montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Forskjellig årstall fra 1974, 1982, 1990 og oppmot 2012. Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til entre. Terrassedør av malt med glassfelt og katteluke, adkomst til stue.

Overbygd inngangsparti på 6 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Terrasse rundt vegger mot sør og østlig retning på 64 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

INNENDIG

Gulv er belagt med laminatgulv, fliser i entre og bad.

Vegger er kledd med mdf-plater.

Himlinger er kledd med malte plater og mdf.

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

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

Peisovn i stue, tilknyttet stålpipeline plassert i stue.

Boligen har malt tretrapp og filt i trinn.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Garasje

Byggeår: 1975. Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent og tidligere salgsoppgave.

Modernisering: 2012. Det er foretatt påkostninger med bla. skifte av kledning på enkelte vegger, taktekke, carport mm.

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

Vedlikehold: Bygget er vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Garasje/uthus med garasjerom, bod og vedskjul. I tillegg er det åpen carport på overside. Eldre bygningsområde er oppgradert med bla carport, kledning på tre sider og takteking. Oppført i bindingsverk kledd med liggende og stående kledning. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med shingel. Støpt dekke i carport.

Vipport av tre til garasje.

Ytterdør av tre til bod og vedskjul.

Innvendig bod og vedskjul har tregulv ellers uinnredet. Garasjerom med gulv av steinbukk ellers uinnredet.

Vedlikehold, mangler:

En vegg må skiftes, ellers er det enkel fundamentert bygning satt rett på terreng på nedsiden.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Har tilstandsrapport.

Innhold

Enebolig:

1. etasje: Entré, stue/kjøkken og bad.

2. etasje: Trappegang og to soverom.

Overbygd inngangsparti og stor, delvis overbygd terrasse.

Garasje:

Garasje, bod og vedskjul.

Carport/overbygd uteplass.

Standard

"Furulund" er en hyggelig boligeiendom med en fin, mindre enebolig og garasje/uthus. Eiendommen ligger lett tilgjengelig ca. 2 km nord for Bruflat sentrum. Her er det enkelt å bo med ikke mer enn ca. 5 minutters kjøring til butikker, kommunehus, barnehage, skoler og idrettshall. Det er også fine turmuligheter i området, og ikke minst, så renner fiskeelva Etna rett nedenfor boligen!

Her kan en sitte på den store, delvis overbygde terrassen og se utover elva, eller en kan glede seg over store, fine plener med beplantning. Det er gode parkeringsmuligheter, både på tomte, i garasjen og i carporten.

Boligen ble oppført så tidlig som i 1913, men gjennomgikk i 2012 en omfattende renovering og modernisering etter brann i 2. etasje. Det ble bla. lagt ny taktekking/konstruksjon og yttervegger ble etterisolert, fikk vindtetting og ny kledning. Det ble også laget terrasse, el-anlegget ble oppgradert, det samme ble kjøkken og bad.

Boligen, som er lys og innbydende, har overbygd inngangsparti inn til et fint vindfang med trapp opp til 2. etasje. I vindfanget er det flislagt gulv med varmekabler og godt med oppbevaringsplass.

Med stue og kjøkken i åpen løsning blir det ekstra lyst og sosialt. Her er det mange vinduer som slipper lyset inn og en kan nyte den fine utsikten til elva.

Kjøkkenet har lys, innholdsrik innredning i malte folierte plater med over- og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Mellom benk og overskap er det praktiske fliser på vegg. Integrerte hvitevarer med komfyr og koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I stua er det fin plass til flere sittegrupper, og en stilig peisovn med innsyn gir lun og god varme til rommet, hvor det også er montert luft til luft varmepumpe. Fra stua er det utgang til terrasse.

På badet er det flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler. Lys baderomsinnredning folierte plater med over- og underskap med speil og tilhørende

belysning. Toalett og dusj på vegg. På badet er det også opplegg for vaskemaskin og elektrisk styrt vifte.

I 2. etasje er det en romslig trappegang som gjerne kan benyttes som en liten stue, kontor eller hobbyrom.

De to soverommene er lyse, har sjarmerende skråtak og fin plass til dobbeltseng og garderobeskap. På soverommene er det panelovner.

På tunet er det garasje/uthus oppført i samme stil som boligen. Denne ble påkostet i 2012 og har garasjerom med vippeport i tre. Stor overbygd uteplass/carport med inngang til bod og til vedskåle.

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.

Enebolig:

UTVENDIG

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avvik/ufagmessigheter på tekking i overganger vegg-liv, vindskier, gradbeslag/overgang, undertak og møne. Pga bratt grad på takket er ikke tak i sin helhet inspisert og anbefales nærmere undersøkelse. (endret avvik omfang kan forekomme, stedvis skade/hull på tekking)
Bemerket slitasje på vindskier og forkantbeslag.

Vinterstid kan isdannelse og oppdemming føre videre til innvendig kondensering/ lekkasje fra tak ved enkelte overganger.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. (kun medtatt lokale tiltak i overganger)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag, TG2

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon, TG3

Veggene har trolig tømmerkonstruksjon/bindingsverk (ikkeinspeksjonsmulighet), utbygg/trappegang/entre er trolig bindingsverk med etablert vindtetting og lektet og fasade/kledning har liggende falset

bordkledning. (ukjent oppbygging i opprinnelig konstruksjon). Ved restaurering er det opplyst foretatt etterisolering, vindtetting og kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

På vestlig gavlvegg ble det bemerkt råte i nedre del av kledning, manglende lufting og uheldig overgang ved fuktpåvirkning er trolig årsaksammenhengende. Anbefaler

kontroll av veggkonstruksjon i sin helhet.

Fra kjellernedgang er det påvist råte i bunnstokk, avdekking og kontroll bør vurderes.

Konsekvens/tiltak:

- Musebånd/lusing må etableres.

Må foretas tiltak for å lukke avvik. (avvik i kostnadsestimat kan forekomme)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltakkonstruksjon med takstoler og sperrer.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.

Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Dette er over areal entre ved trappegang et areal som ikke er inspisert pga manglende tilkomst, tettesjikt er ikke undersøkt. Kryploft har ingen inspeksjonsmuligheter, det anbefales kontroll og må hensyntas evt. avvik. Fra takfot over inngang var gesims ikke avsluttet, ble bemerkt avvik av gesims, manglende vindtetting/undertak ikke ført tilstrekkelig over veggliv eller ikke over takkonstruksjon, undertak ble ikke registrert. Bemerket fuktskjold der ved enkelte sperrer, men begrenset inspeksjon og kontroll pga tilkomst. Ellers er lufting ikke kjent, gjennomgang av konstruksjonen bør foretas. Pga registrerte avvik kan trolig isdannelse/kondens på tekking vinterstid forekomme.

Tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Forskjellig årstall fra 1974, 1982, 1990 og oppmot 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Alder på de eldste vinduene må hensyntas.

Tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører, TG2

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til entre. Terrassedør av malt med glassfelt og katteluke, adkomst til stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Terrassedør er eldre, må tas hensyn til alder.

Tiltak:

- Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Overbygd inngangsparti på 6 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Terrasse rundt vegger mot sør og østlig retning på 64 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Konstruksjonene har skjevheter.

- Vedlikeholdsbehov. Terrasse på nedsiden og østlig og sørlig retning har enkel ufagmessig fundamentering benyttet klosser og betongfundament rett på terreng i skrående terreng, det må foretas tiltak. Bjelker og terrasse er preget av ufagmessigheter ved innfesting og spenn, samt at det er benyttet ubehandlet materialer. Luke i gulv til kjeller har uegnet konstruksjonsoppbygging. Nedløp ved terrasse med manglende utkast og bortledning har ført til råteskader på søyler som bærende konstruksjon mot takkonstruksjon.

Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Andre tiltak:

- Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendig

Overflater, TG2

Gulv er belagt med laminatgulv, fliser i entre og bad. Vegger er kledd med mdf-plater.

Himlinger er kledd med malte plater og mdf.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Gulv i stue/kjøkken har svikt med skjevheter i planoverflate, avviker over krav til

planhet/legganvisning på type gulv som medvirkende årsak. Skjøt/kapp på gulv med kort avstand. Fliser i entre har sprekker i enkelte og generell bom (hullrom), der utskift må foretas og trolig manglende tilstrekkelig vedheft til undergulv er nærliggende årsak. Fuktskjolder i overgang vegg/himling ved vindu mot inngangsparti fra stue, synlig svellet mdf og opplyst om lekkasje. Ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag, men anbefales nærmere undersøkelse av årsak og evt. følgeskader. Fra kjøkkenskap ble det bemerket spor etter mus/skadedyr, ukjent omfang og anbefaler tiltak. Må tas hensyn til ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og avvik kan forekomme.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Gulvkonstruksjonen er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 27 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 40 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. 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 : Ingen umiddelbar kostnad

Radon, TG2

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

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

Peisovn i stue, tilknyttet stålpipes plassert i stue. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

- Det er registrert fuktskjolder i overgang stålpipes, rekvisit opplyser om tidligere lekkasje som ble tettet og ukjent hvordan annet enn tettemasse i overgang ble

benyttet. Ved fuktmåletaking ved skjolder var det ikke fuktutslag.

Tiltak:

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Krypkjeller, TG2

Krypkjeller under bjelkelag med stubbeloft av tre over gulv av jordkjeller og dels grovstøpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Gulvkonstruksjon er isolert med flisfylling, ukjent tilstand i konstruksjon og må foretas nærmere kontroll, det er påvist muggsopp og råte i hjørne. Spor etter aktivitet fra mus/skadedyr fra kryprom er det innganger som fører videre i konstruksjoner på bolig og åpning i grunnmur. Krypkjeller er generelt en risikokonstruksjon fordi det er utsatt for fuktpåkjenning fra grunn og terreng.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Må foretas nærmere undersøkelse og tiltak, kan ikke utelukkes ytterligere avvik/kostnad.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige trapper, TG2

Boligen har malt tretrapp og filt i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ikke bemerket andre avvik enn eldre plassbygd trapp, må hensyntas alder og slitasje.

Tiltak:

- Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov.

Innvendige dører, TG2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dør til bad har skjevheter.

Tiltak:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

1.etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Fliser på vegger, himling er kledd med MDF.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Bemerket svak vegg i dusj, svikt ved press på vegg i dusj og ukjent tilstand/underliggende konstruksjon.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Overflater Gulv, TG2

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt.

Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak:

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Påviste skader må utbedres.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak:

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
 - Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
 - Må påregnes renovering av bad, midlertidig løsning med dusjkabinett kan vurderes.
- Men må hensyntas registrerte avvik ved videre bruk.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Ventilasjon, TG2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot baderomsvegg, og det er påvist avvik i hulltakingen med bla uisolert vegg og spor av mus/smågnager.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Tiltak:

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Må foretas tiltak, omtalt i annet punkt.

Kjøkken

1.etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser mellom benk/overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist slitasje, men stort sett normal slitasjegrad utifra alder. Koketopp har slitasje og må vurderes utskifting. (kostnad avsatt for vedlikehold, lokale tiltak)

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- (kostnadsestimat kan avvike)

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avløpsrør, TG3

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Opplyst om feil fall på avløpsrør der tiltak må foretas, registrert stor grad av ufagmessighet ved bemerkninger gjort i jordkjeller. Må foretas utbedring.

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Ventilasjon, TG2

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i enkelte vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak:

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre VVS-installasjoner, TG2

Hovedvannledning av plast med stoppekran,

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det er påvist ufagmessig utførelse på anlegget.
- Fare for frost på vannrør.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.
- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg, TG3

Sikringskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i emtre.

Avleser er skiftet i 2016.

Spørsmål til eier er ikke besvart.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? - Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? - Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? - Ja. Det er ved stikkprøvetaking foretatt kontroll av enkelte downlights, det er spor etter skadedyr og gnagd skader på kabler mm. Det er også påvist manglende bruk av spottkasse noe som gjør konstruksjonen brannfarlig.

Generell kommentar

Grunnet registrerte avvik, bør det utføres en utvidet el-kontroll. (avvik i kostnadsestimat kan forekomme)

Tomteforhold

Drenering, TG3

Drenering er ikke synlig eller kjent.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

- Tiltak kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundamentert med grunnmur av steinmur, betong og sparestein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg

Terrengforhold, TG2

Tomt opparbeidet med gressplen i tilnærmet flatt/svakt skrående terreng ved bygningene, ellers naturtomt i skrående terreng mot elva ved spredt lauvskog ca 350 m.o.h.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Boligen selges umøblert med unntak av hvitevarer som medfølger i handelen.

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

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

Hvitevarer

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

Parkering

På gårdsplass, i garasje eller carport.

Diverse

Etnedal kommune opplyser vedr. branntilsyn: "Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten".

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med strøm og vedfyring.

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i entré og bad.

Luft til luft varmepumpe er plassert i stue.

Info strømforbruk

Etna Nett opplyser:

Det er ingen åpne saker på dette anlegget.

Forbruk 2023: 13.890 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 250 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2024:

Renovasjon pr. år: kr. 3.853,75

Feie-/tilsynsgebyr pr år: kr. 658,60

Eiendomsskatt pr. år: kr. 812,-

Slamtømming: Grunnsats pr tømming: kr. 1.405,-

Tømming avvanningsbil pr m3: kr. 555,-. Årsprognose: kr. 2.220,- (Gebyrer for slamtømming faktureres etter faktisk tømming, og inngår ikke i løpende gebyrer.)

Formuesverdi primær

Kr 315 844

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 200 205

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og

innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 120, bruksnummer 45 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:

3450/120/45:

27.11.1975 - Dokumentnr: 5815 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

07.01.1980 - Dokumentnr: 67 - Best om garasje/parkering
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven

18.11.1913 - Dokumentnr: 900132 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0541 Gnr:120 Bnr:21

01.01.2020 - Dokumentnr: 1549796 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0541 Gnr:120 Bnr:45

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Lovlighet ihht tilstandsrapport

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Ikke kjent at det foreligger byggetegninger, arbeid utført i 2012 kan inneholde fasadeendring og endring i rominnhold som krever søknadsplikt. anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Garasje/uthus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk Foreligger tegninger datert 1975 der et rom er byggemeldt som fjøs, avviker fasade da bla. carport er bygget i ettertid.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Gruset adkomst og innkjørsel fra Etnedalsvegen.

Vannforsyning fra brønn felles med naboeiendom

Privat nedgravd septiktank med slamutskiller, felles infiltrasjonsgrøft med naboeiendom. (kostnad vedrørende drift fordeles).

Tilstand på avløpsanlegg er ikke kjent eller undersøkt.

Opplyses om tilbakeslag og begrenset fall på avløpsledning, tiltak må påregnes av bunnledning til avløpsanlegg. Selger opplyser at septiktanken ved noen anledninger har tett seg ute i kummen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder kommuneplan. Kopi av denne kan fås ved henvendelse til megler.

Kommen tar fra kommunen:

"Eiendommen ligger i LNFR-område i kommuneplanens arealdel, samt delvis innenfor gul støysone. Området er ikke regulert."

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.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Deler av eiendommen ligger i aktsomhetsområde for snøskred
- Eiendommen ligger nær arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Eiendommen ligger nær aktsomhetsområde for flom

- Deler av eiendommen ligger i aktsomhetsområde for jord- og flomskred
- Eiendommen ligger i viktig/svært viktig friluftslivsområder
- Eiendommen ligger i et høyt aktsomhetsområde for radon
- Eiendommen ligger i lavt, men nær høyt støynivå (veg)
- Eiendommen ligger i delfelt vannkraft, utbygd og ikke utbygd
- Eiendommen ligger i område med verneplan for vassdrag

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleidel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Ca 3mnd etter budaksept.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

31 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

32 600 (Omkostninger totalt)

48 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

51 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 282 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 298 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 301 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 32 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 20.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 3,50 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

Ingrid Skrindsrud
Eiendomsmeglerfullmektig
ingrid.skrindsrud@aktiv.no
Tlf: 901 25 967

Ansvarlig megler

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

Tlf: 997 34 264

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

Salgsoppgavedato
26.02.2026











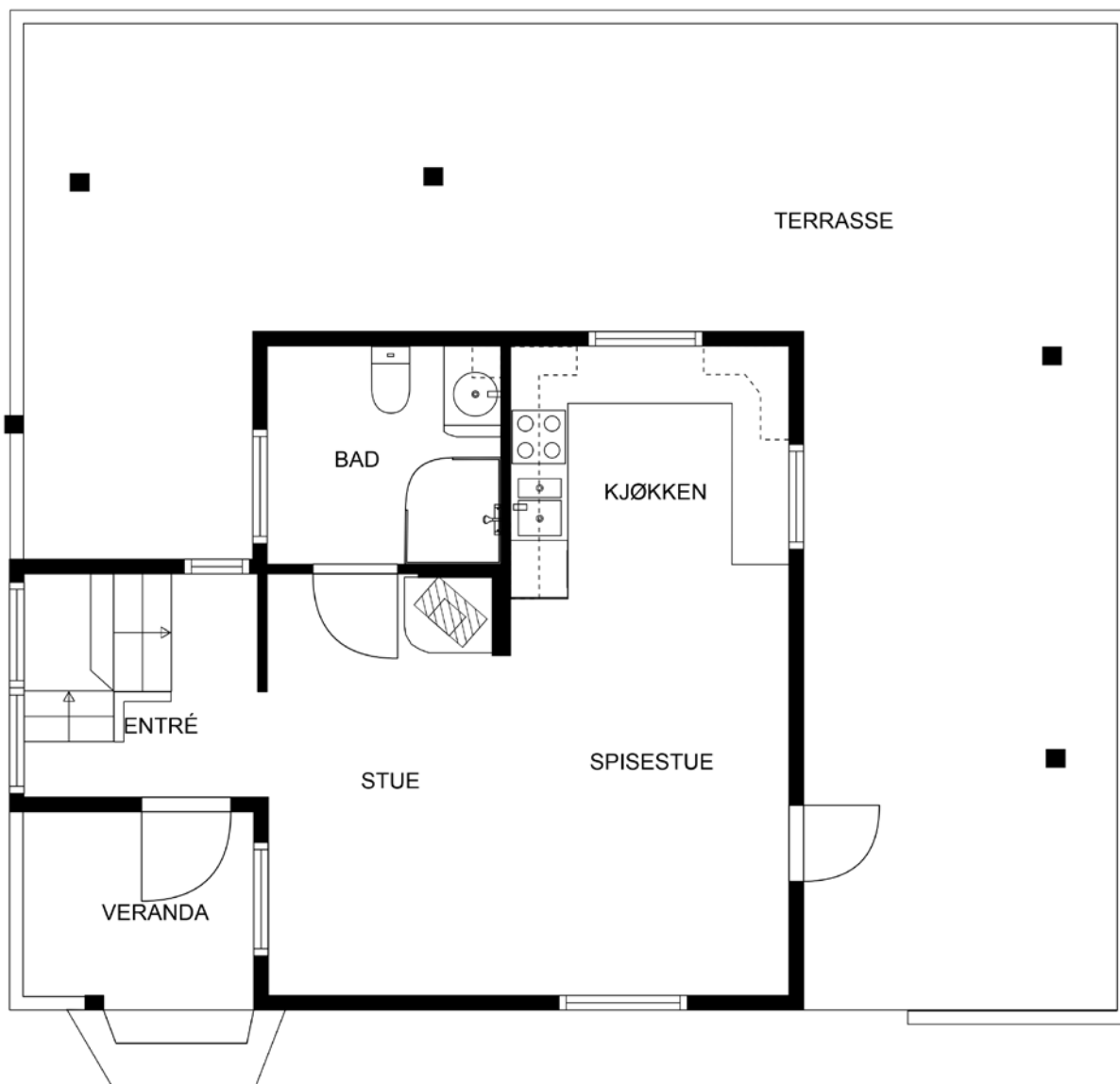






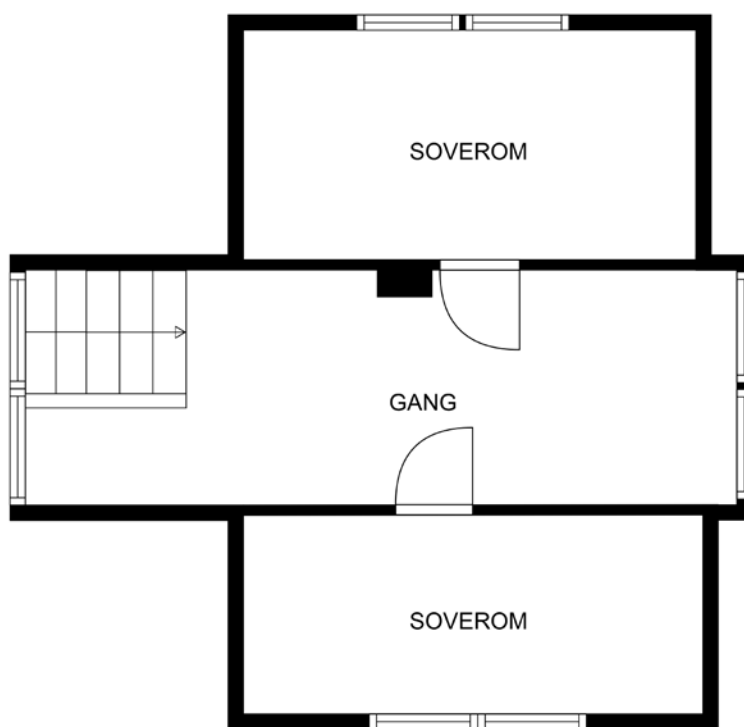






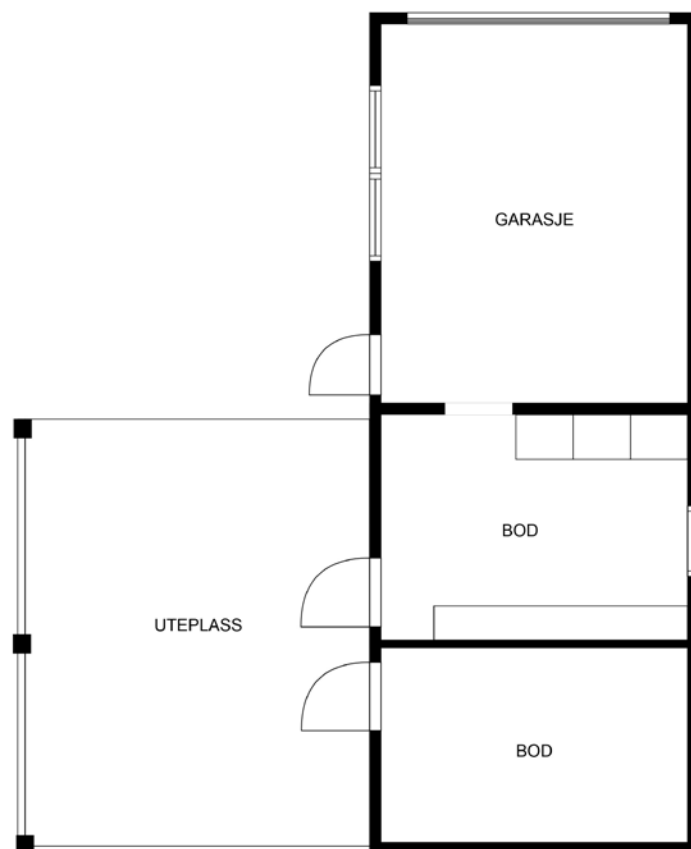
MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

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



MÅL BEREKNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

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



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Etnedalsvegen 1388, 2890 ETNEDAL



ETNEDAL kommune



gnr. 120, bnr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 14.04.2025

Rapportdato: 25.04.2025

Oppdragsnr.: 11138-1434

Referansenummer: RX2326

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2024126, 2025109



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende nord for Bruflat sentrum i Etnedal kommune. Avstand til Bruflat som er kommunesenteret med nærbutikk, offentlig kommunikasjon er ca 2 km. Eiendommen ligger nær elva Etna, har gode solforhold (noe begrenset vinterstid) og utsikt til nærområdet og dalføret. Gode fritidstilbud i kommunen.

Boligeiendommens bebyggelse er bestående av enebolig og garasje/uthus.

Bolig er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet. Boligen er 111 år gammel, senere tilbygd og betydelig påkostet/rehabilitert i 2012. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, innneklima, fuktsikring, diffusjonstetting etc

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse satt utifra ufagmessigheter, avvik med feil utførelser, alder og slitasje. For ytterligere opplysninger se rapport

Enebolig - Byggeår: 1913

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.
Drenering er ikke synlig eller kjent.
Fundamentert med grunnmur av steinmur, betong og sparestein.

Krypkjeller under bjelkelag med stubbeloft av tre over gulv av jordkjeller og dels grovstøpt betong.

Veggene har trolig tømmerkonstruksjon/bindingsverk (ikke inspeksjonsmulighet), utbygg/trappegang/entre er trolig bindingsverk med etablert vindtetting og lektet og fasade/kledning har liggende falset bordkledning.

Saltakkonstruksjon med takstoler og sperrer. Taktekkingen er av pappshingel, montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Forskjellig årstall fra 1974, 1982, 1990 og oppmot 2012.
Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til entre.
Terrassedør av malt med glassfelt og katteluke, adkomst til stue.

Overbygg inngangsparti på 6 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.
Terrasse rundt vegger mot sør og østlig retning på 64 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med laminatgulv, fliser i entre og bad.

Vegger er kledd med mdf-plater.
Himlinger er kledd med malte plater og mdf.

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

Peisovn i stue, tilknyttet stålpipe plassert i stue.

Boligen har malt tretrapp og filt i trinn.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Ukjent alder på bad, trolig er det oppusset i 2012, der det er registrert at bla. sluk er eldre. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på vegger, himling er kledd med mdf.
Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Bad har montert klosett, servant, dusj på vegg med glassdør/vegg og opplegg til vaskemaskin.

Baderomsinnredning folierte plater med over-og underskap med speil og tilhørende belysning.
Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot baderomsvegg, og det er påvist avvik i hulltakingen med bla isolert vegg og spor av mus/smågnager.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål.
Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser mellom benk/overskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Det er avløpsrør av plast.
Hovedvannledning av plast med stoppekran, Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i enkelte vindu.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i entre og bad. Luft til luft varmepumpe er plassert i stue.

Sikringskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i entre.
Avleser er skiftet i 2016.

Beskrivelse av eiendommen

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt opparbeidet med gressplen i tilnærmet flatt/svakt skrående terreng ved bygningene, ellers naturtomt i skrående terreng mot elva ved spredt lauvskog ca 350 m.o.h.

Garasje/uthus med garasjerom, bod og vedskjul. I tillegg er det åpen carport på overside. Eldre bygningsområde er oppgradert med bla carport, kledning på tre sider og taktekking. Oppført i bindingsverk kledd med liggende og stående kledning. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekking med shingel. Støpt dekke i carport ellers enkel fundament med stein og trestubber. Vipport av tre til garasje. Ytterdør av tre til bod og vedskjul. Innvendig bod og vedskjul har tregulv ellers uinnred. Garasjerom med gulv av steinpukk ellers uinnred.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ikke kjent at det foreligger byggetegninger, arbeid utført i 2012 kan inneholde fasadeendring og endring i rominnhold som krever søknadsplikt. Anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak.

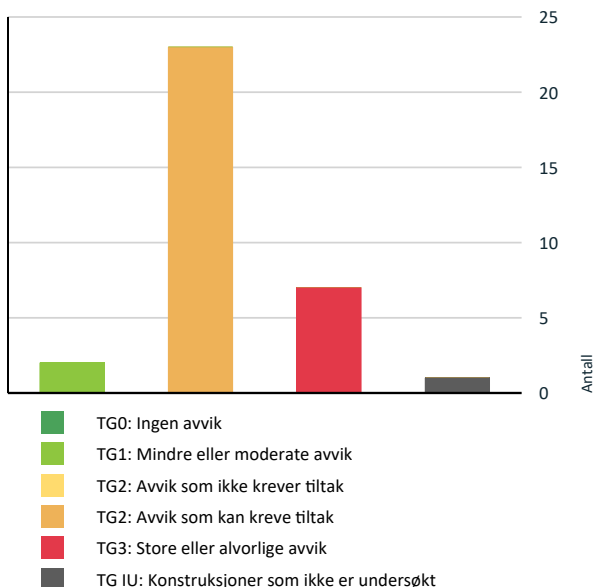
Garasje/uthus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Foreligger tegninger datert 1975 der et rom er byggemeldt som fjøs, avviker fasade da bla. carport er bygget i ettertid.

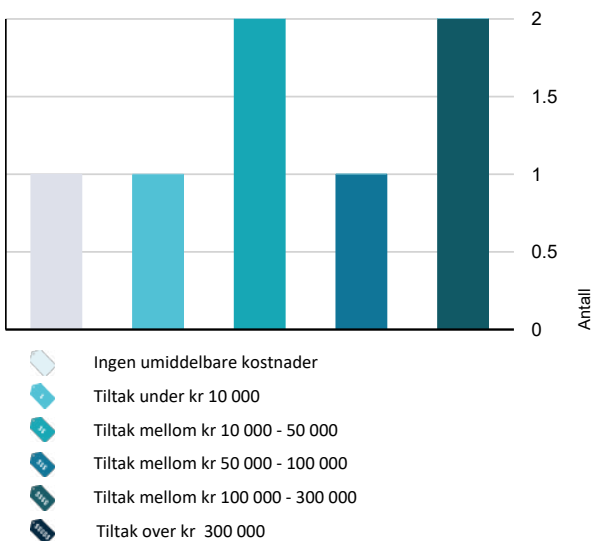
Sammendrag av boligens tilstand

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å tilstandsvurdere bygning eiendommen med 120/45 i Etnedal kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Det forutsettes at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknadstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1913

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekviert og tidligere salgsoppgave.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er påkostet/oppgradert siden byggeår, men preget av vedlikeholdsetterslep, det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten, bærer preg av utførelser utført med ufagmessighet som ikke er benevnt i hver tilfelle og må hensyntas utførelse som kan ha avvik utover normal god håndverkerskikk. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Boligen ble renoveret etter en tidligere brann i 2. etasje, foretatt betydelige arbeid av bla: - Ny takteking/konstruksjon som ble revet etter brannen og bygd oppigjen - Yttervegger er etterisolert, vindtetting og kledning - Terrasse - Enkelte vindu - Overflater - Bad - Oppgradert kjøkken - Elanlegg - mm
------	---------------	---

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avvik/ufagmessigheter på tekking i overganger vegg/liv, vindskier, gradbeslag/overgang, undertak og møne. Pga bratt grad på takket er ikke tak i sin helhet inspisert og anbefales nærmere undersøkelse. (endret avvik omfang kan forekomme, stedvis skade/hull på tekking)

Bemerket slitasje på isbord, vindskier og forkantbeslag.

Vinterstid kan isdannelse og oppdemming føre videre til innvendig kondensering/lekkasje fra tak ved enkelte overganger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Manglende bruk av beslag



Uheldig overgang



Slitasje

Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av sortlakkett stål.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.



Manglende bortledning av takvann, videre ført til fuktpåvirkning av bæring på terrasse/søyle

! TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har trolig tømmerkonstruksjon/bindingsverk (ikke inspeksjonsmulighet), utbygg/trappegang/entre er trolig bindingsverk med etablert vindtetting og lektet og fasade/kledning har liggende falset bordkledning. (ukjent oppbygging i opprinnelig konstruksjon) Ved restaurering er det opplyst foretatt etterisolering, vindtetting og kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

På vestlig gavlvegg ble det bemerkt råte i nedre del av kledning, manglende lufting og uheldig overgang ved fuktpåvirkning er trolig årsaksammenhengende. Anbefaler kontroll av veggkonstruksjon i sin helhet.

Fra kjellernedgang er det påvist råte i bunnstokk, avdekking og kontroll bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.

Må foretas tiltak for å lukke avvik. (avvik i kostnadsestimat kan forekomme)

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



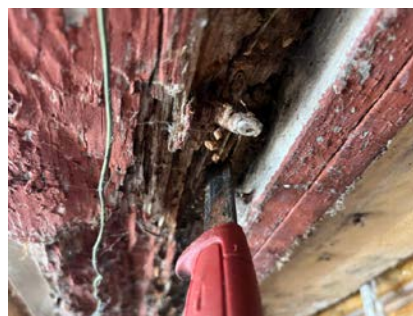
Manglende musetetting og ikke synlig bruk av grunnmurspapp mot bunnsvill



Råte mot grunnmur i gavlvegg



Råte i veggkledning og manglende lufting der løsning er utsatt for fuktpåkjønning



Råte i bunnstokk

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjon med takstoler og sperrer.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Dette er over areal entre ved trappegang et areal som ikke er innsisert pga manglende tilkomst, tettesjikt er ikke undersøkt.

Kryp loft har ingen inspeksjonsmuligheter, det anbefales kontroll og må hensyntas evt. avvik.

Fra takfot over inngang var gesims ikke avsluttet, ble bemerkt avvik av gesims, manglende vindtetting/undertak ikke ført tilstrekkelig over vegg liv eller ikke over takkonstruksjon, undertak ble ikke registrert. Bemerket fuktskjold der ved enkelte sperrer, men begrenset inspeksjon og kontroll pga tilkomst.

Ellers er lufting ikke kjent, gjennomgang av konstruksjonen bør foretas. Pga registrerte avvik kan trolig isdannelse/kondens på tekking vinterstid forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Må foretas tiltak for å lukke avvik.



Ikke avsluttet gesims over inngang, synlig at vindtetting ikke er ført over takkonstruksjon og dels avsluttet for lavt på vegg

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Forskjellig årstall fra 1974, 1982, 1990 og oppmot 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Alder på de eldste vinduene må hensyntas.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



Punktert vindu

TG 2 Dører

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til entre.

Terrassedør av malt med glassfelt og katteluke, adkomst til stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedør er eldre, må tas hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov.



Slitasje

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd inngangsparti på 6 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Terrasse rundt vegger mot sør og østlig retning på 64 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsrapport

Vedlikeholdsbehov.

Terrasse på nedsiden og østlig og sørlig retning har enkel ufagmessig fundamentering benyttet klosser og betongfundament rett på terreng i skrående terreng, det må foretas tiltak.

Bjelker og terrasse er preget av ufagmessigheter ved innfesting og spenn, samt at det er benyttet ubehandlet materialer.

Luke i gulv til kjeller har uegnet konstruksjonsoppbygging.

Nedløp ved terrasse med manglende utkast og bortledning har ført til råteskader på søyler som bærende konstruksjon mot takkonstruksjon.

Disse går uavhengig av yttermur/bygning og utført med enkle betongfundament, skjevhet/avvik kan forekomme

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:

Må foretas tiltak for å lukke avvik.



Vedlikeholdsbehov



Enkel og ufagmessig fundamenter

INNSENDIG

TO 2 Overflater

Gulv er belagt med laminatgulv, fliser i entre og bad.
Vegger er kledd med mdf-plater.
Himlinger er kledd med malte plater og mdf.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulv i stue/kjøkken har svikt med skjevheter i planoverflate, avviker over krav til planhet/legganvisning på type gulv som medvirkende årsak. Skjøtt/kapp på gulv med kort avstand, skader stedvis på overflater.

Fliser i entre har sprekker i enkelte og generell bom (hullrom), der utskift må foretas og trolig manglende tilstrekkelig vedheft til undergulv er nærliggende årsak.

Fuktskjolder i overgang vegg/himling ved vindu mot inngangsparti fra stue, synlig svellet mdf og opplyst om lekkasje. Ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag, men anbefales nærmere undersøkelse av årsak og evt. følgeskader.

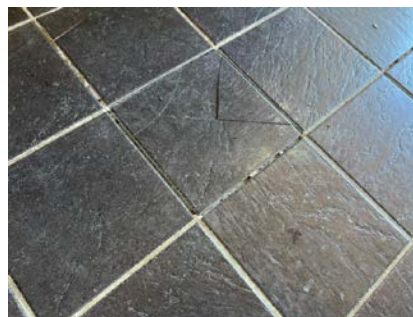
Fra kjøkkenskap ble det bemerket spor etter mus/skadedyr, ukjent omfang og anbefaler tiltak. Må tas hensyn til ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og avvik kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Fuktskjolder over vindu i stue, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag



Sprekker i fliser i entre, ellers bom (hullrom)



Skade på gulvoverflate

Tilstandsrapport

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjonen er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 27 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 40 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. 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: 100 000 - 300 000

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn i stue, tilknyttet stålpipes plassert i stue.

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

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er registrert fuktskjolder i overgang stålpipes, rekvirert opplyser om tidligere lekkasje som ble tettet og ukjent hvordan annet enn tettemasse i overgang ble benyttet. Ved fuktmåletaking ved skjolder var det ikke fuktutslag.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.



Fuktskjolder ved pipestamme, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag



For kort plate på gulv foran ovn ihenhold til krav om avstand til brennbart materiale

1 TG 2 Kryp Kjeller

Kryp Kjeller under bjelkelag med stubbeloft av tre over gulv av jordkjeller og dels grovstøpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Gulvkonstruksjon er isolert med flisfylling, ukjent tilstand i konstruksjon og må foretas nærmere kontroll, det er påvist muggsopp og råte i hjørne. Dels er bæring utført enkelt og ufagmessig ann med stakk/steder på grunn.

Spor etter aktivitet fra mus/skadedyr fra kryprom er det innganger som fører videre i konstruksjoner på bolig og åpning i grunnmur.

Kryp Kjeller er generelt en risikokonstruksjon fordi det er utsatt for fuktpåkjenning fra grunn og terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Tilstandsrapport

Må foretas nærmere undersøkelse og tiltak, kan ikke utelukkes ytterligere avvik/kostnad.



Råte i bunnstokk/bærebjelke



Muggsopp



Enkel oppstøtning

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp og filt i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke bemerket andre avvik enn eldre plassbygd trapp, må hensyntas alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til bad har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Ukjent alder på bad, trolig er det oppusset i 2012, der det er registrert at bla. sluk er eldre. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er registrert avvik kombinert med alder/ufagmessighet må hensyntas at badet i sin helhet bør renoveres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, himling er kledd med mdf.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bemerket svak vegg i dusj, svikt ved press på vegg i dusj og ukjent tilstand/underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Påviste skader må utbedres.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og tettesjikt opplyst smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Avvik kombinert med alder bør badet i sin helhet renoveres og videre bruk gir fare for lekkasje/skade kan forekomme. Dusjkabinett kan monteres som midlertidig løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Må påregnes renovering av bad, midlertidig løsning med dusjkabinett kan vurderes. Men må hensyntas registrerte avvik ved videre bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ikke registrert mansjett i rørgjennomføring/sluk



Ingen synlig membran fra sluk under klemring, påført med silikon i overgang, ikke egnet

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert klosett, servant, dusj på vegg med glassdør/vegg og opplegg til vaskemaskin. Baderomsinnredning folierte plater med over-og underskap med speil og tilhørende belysning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot baderomsvegg, og det er påvist avvik i hulltakingen med bla isolert vegg og spor av mus/smågnager.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Må foretas tiltak, omtalt i annet punkt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser mellom benk/overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist nylig foretatt overflatebehandling av fronter, ellers normal slitasjegrad utifra alder. Koketopp har slitasje. Tg satt utifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Ved fuktmåletaking av bunn kjøkkenskap var det ikke fuktutslag, bemerkte spor etter mus/skadedyr. (omtalt i annet punkt)

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Opplyst om feil fall på avløpsrør der tiltak må foretas, registrert stor grad av ufagmessighet ved bemerkninger gjort i jordkjeller. Må foretas utbedring.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ufagmessigheter

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i enkelte vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast med stoppekran,

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det er påvist ufagmessig utførelse på anlegget.

Fare for frost på vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.
- Anlegget må sjekkes av fagperson.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG IU Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i entre og bad.
Luft til luft varmepumpe er plassert i stue.

⚠ TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i emtre. Avleser er skiftet i 2016.

Spørsmål til eier er ikke besvart.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ved stikkprøvetaking foretatt kontroll av enkelte downlights, det er spor etter skadedyr og gnagd skader på kabler mm. Det er også påvist manglende bruk av spottkasse noe som gjør konstruksjonen brannfarlig.

Generell kommentar

Grunnet registrerte avvik, bør det utføres en utvidet el-kontroll. (avvik i kostnadsestimat kan forekomme)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende bruk av spottkasse



Slitasje/gnagd på ledning trolig fra mus/skadedyr



Sikringskap

⚠ TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

Tilstandsrapport

år?

Ja Eldre enn ti år

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

! TG 3

Drenering

Drenering er ikke synlig eller kjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2

Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med grunnmur av steinmur, betong og sparestein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg



Sprekk i mur



Deformasjoner av mur



! TG 2

Terrengforhold

Tomt opparbeidet med gressplen i tilnærmet flatt/svakt skrående terreng ved bygningene, ellers naturtomt i skrående terreng mot elva ved spredt lauvskog ca 350 m.o.h.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus



Anvendelse

Byggeår

1975

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvisit og tidligere salgsoppgave.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er påkostet/oppgradert siden byggeår, men preget av vedlikeholdsetterslep, det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten, bærer preg av utførelser utført med ufagmessighet som ikke er benevnt i hver tilfelle og må hensyntas utførelse som kan ha avvik utover normal god håndverkerskikk. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasje/uthus med garasjerom, bod og vedskjul. I tillegg er det åpen carport på overside. Eldre bygningsområde er oppgradert med bla carport, kledning på tre sider og taktekking. Oppført i bindingsverk kledd med liggende og stående kledning. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekken med shingel. Støpt dekke i carport ellers enkel fundament med stein og trestubber. Vipport av tre til garasje.

Ytterdør av tre til bod og vedskjul.

Innvendig bod og vedskjul har tregulv ellers uinnred. Garasjerom med gulv av steinpukk ellers uinnred.

Vedlikehold, mangler:

En vegg må skiftes, ellers er det enkel fundamentert bygning satt rett på terreng på nedsiden der refundamentering bør vurderes. Sprekk i mur.

Slitasje med vedlikeholdsbehov på bygning. Ingen lufting på kledning. Takkonstruksjon er plassbygd og enkel, bør vurderes forsterking og tak bør ettersees vinterstid. Bemerket ufagmessighet på utførelser.

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

Tilbygg / modernisering

2012 Modernisering Det er foretatt påkostninger med bla. skifte av kledning på enkelte vegger, taktekke, carport mm.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

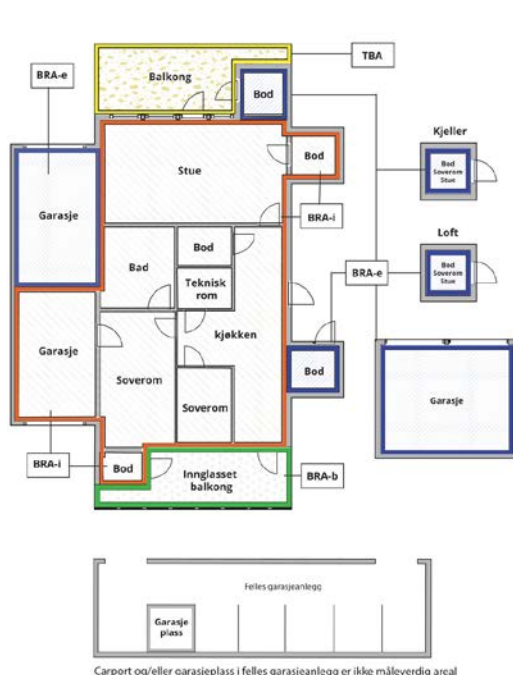
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	42			42	70		42
2. etasje	36			36		3	39
SUM	78				70	3	81
SUM BRA	78						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad		
2. etasje	Trappegang, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Jordkjeller med utvendig adkomst ansees ikke som måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Ikke kjent at det foreligger byggetegninger, arbeid utført i 2012 kan inneholde fasadeendring og endring i rominnhold som krever søknadsplikt. Anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		42		42	

SUM		42
SUM BRA	42	

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Foreligger tegninger datert 1975 der et rom er byggemeldt som fjøs, avviker fasade da bla. carport er bygget i ettertid.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	78	0
Garasje/uthus	0	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2025	Stian Hagen	Takstingeniør
16.4.2024	Stian Hagen	Takstingeniør
	Tor Wistum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	120	45		0	2500 m ²	Tomtearealet er basert på oppmålt areal i jmf kommunekart, avvik kan forekomme.	Eiet

Adresse

Etnedalsvegen 1388

Hjemmelshaver

Wistum Randi Marie 1/2, Wistum Trond Arne 1/2

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt. Tomtearealet er dermed omtrentlig og avvik i tomteareal kan forekomme, uten at det påvirker verdifastsettelsen. Anbefales oppmåling.
Jmf tidligere salgsoppgave er det opplyst om tomteareal på 2389 kvm, da 660 kvm skal fradeles. Foreligger en privat avtale av at 570 kvm skal eies av 120/31, det er derfor fratrukket tilsvarende i opplyst tomteareal.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende nord for Bruflat sentrum i Etnedal kommune. Avstand til Bruflat som er kommunesenteret med nærbutikk, offentlig kommunikasjon er ca 2 km. Eiendommen ligger nær elva Etna, har gode solforhold (noe begrenset vinterstid) og utsikt til nærområdet og dalføret. Gode fritidstilbud i kommunen.

Adkomstvei

Gruset adkomst og innkjørsel fra Etnedalsvegen inn til eiendommen. Parkering i carport, garasje for mindre bil og ellers på tomt.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra brønn felles med naboeiendom. (ukjent tilstand av vannkilde eller avtale og ikke kjent foretatt vannprøve)

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat nedgravd septiktank med slamutskiller, felles infiltrasjonsgrøft med naboeiendom. (kostnad vedrørende drift fordeles)
Tilstand på avløpsanlegg er ikke kjent eller undersøkt.
Opplyses om tilbakeslag og begrenset fall på avløpsledning, tiltak må påregnes av bunnledning til avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen og LNF-område, beliggende i gulv-støysone. For ytterligere opplysninger se planbestemmelser.
Hjørne av eiendommen mot østlig retning ligger under snøskred aktsomhetskart og nedre del langs elven ligger i aktsomhetsone mot flom. (ref. NVE for ytterligere opplysninger)

Om tomten

Tomt opparbeidet med gressplen i tilnærmet flatt/svakt skrående terreng ved bygningene, ellers naturtomt i skrående terreng mot elva ved spredt lauvskog ca 350 m.o.h.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfyllt	Finnes ikke		Nei
Situasjonskart	09.04.2024	Kommunekart	Gjennomgått	1	Nei
Rekvirent		Opplysninger er gitt av rekvirent som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	09.04.2024	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2024	
2	29.08.2024	
3	25.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RX2326>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201240105	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trond Arne Wistum	Randi Marie Wistum
Gateadresse	
Etnedalsvegen 1388	
Poststed	Postnr
ETNEDAL	2890
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika.
Polise/avtalnr.	6839356

Dokumentreferens: 1201240105

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
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vannavtale.

Dokumentreferens: 1201240105

Tilleggskommentar

Har tilstandsrapport.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Dokumentreferens: 1201240105

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
trond arne wistum	2700ecb811177b240a82f44 89fc4f7e26749bc4b	28.08.2024 10:00:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

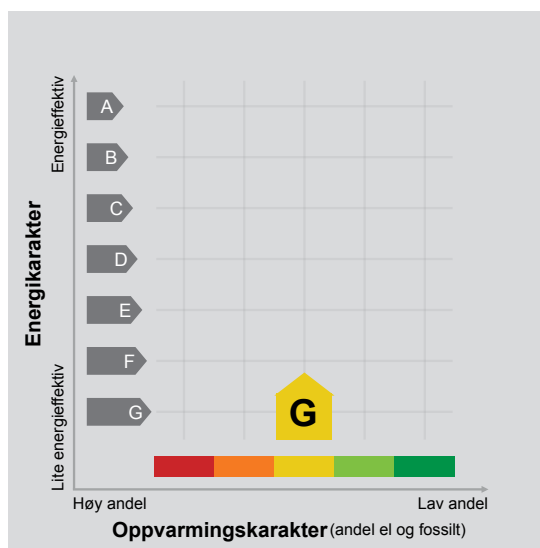
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Marie Wistum	af016ba5aa0ad7d68ead027 4fcc11619b30f5a9f	28.08.2024 10:06:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Dokumentreferens: 1201240105

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Etnedalsvegen 1388
Postnummer	2890
Sted	ETNEDAL
Kommunenavn	Etnedal
Gårdsnummer	120
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	157971077
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-16779
Dato	28.08.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

24/1-2020.

PRIVAT AVTALE.

Gnr.120 Bnr.31 og Gnr.120 Bnr.74/45.

Etnedal kommune.

Avtalen omhandler 2 punkter.

Punkt 1.

Grunneieravtale:

Vedlagt til avtale ligger et situasjonkart som viser et areal på 570m² mellom Gnr120. Bnr74/45. og Gnr120. Bnr31. dette arealet eies i sin helhet av Gnr120 Bnr31.

Dette området er pr i dag ikke oppmålt eller grensejustert av kommunen. Når eier av Gnr120. Bnr31 ønsker å gjøre dette plikter eier av Bnr120. Gnr74/45. å godkjenne dette med sin undersrift. Alle utgifter ved dette skal eier av Gnr120. Bnr31. betale.

Avtalen skal opplyses og gjelde ved salg av eiendommene.

Punkt 2.

Felles infiltrasjonsgrøft avløp:

Ger Konstad

R.M. 29.
S.A. Wistum

Begge eiendommene har egne private slamutskillere, med felles infiltrasjonsgrøft på Gnr120. Bnr31. Alle utgifter knyttet til infiltrasjonsgrøften deles 50/50 mellom eiendommene.

Gnr120. Bnr31.

Fagernes 24/1-2020

Geir Korstad

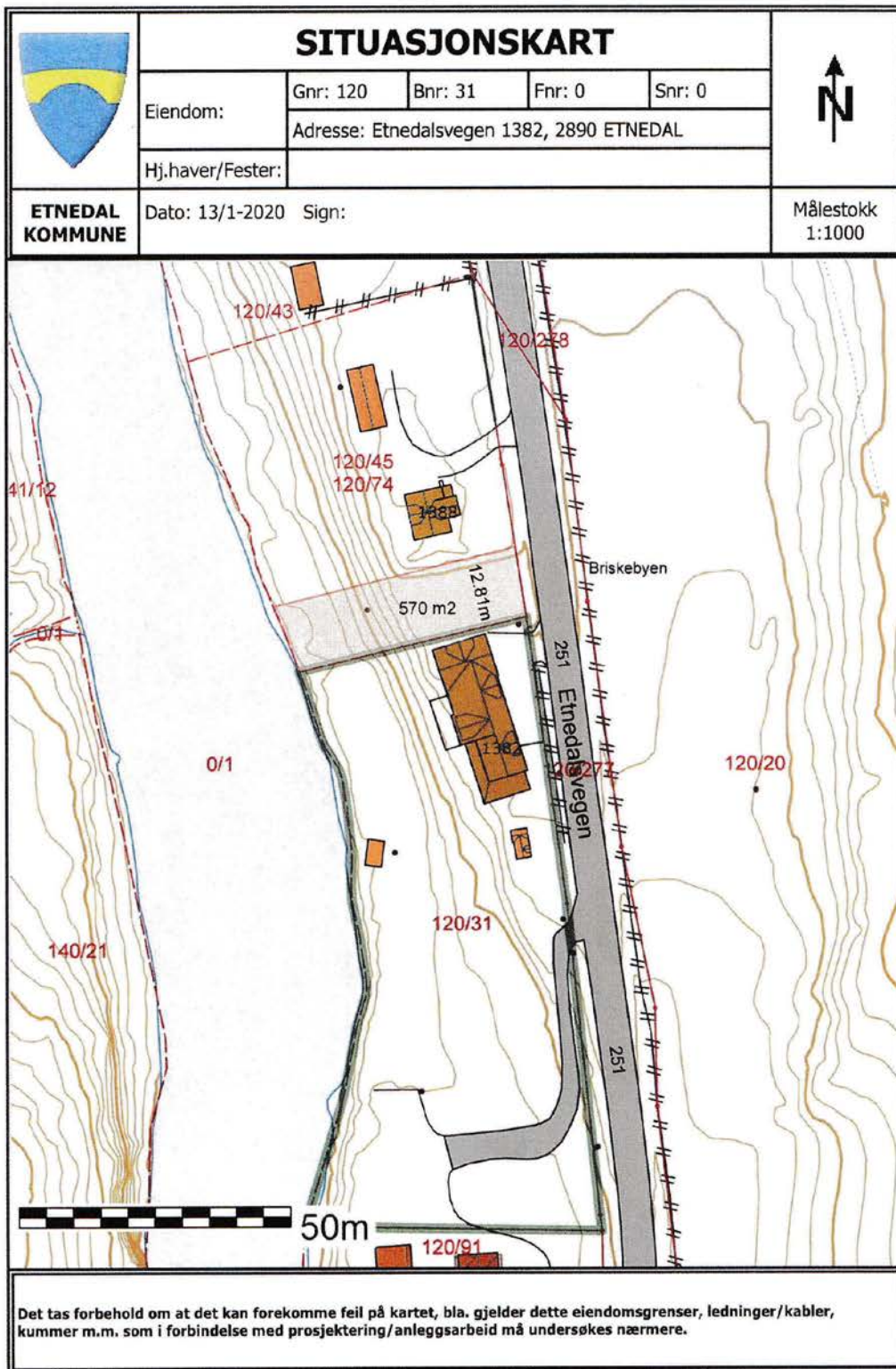
Gnr120. Bnr74/45

Fagernes 24/1-2020

Knut Arne Wistum

Pandi Marie Wistum

Vedlegg: 1.



Geir Konstad

S. A. Wiistum
R. H. W.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FURULUND	Beregnet areal	0
Etablert dato	18.11.1913	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	120/45
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Endre egenskaper	11.11.2010			120/45
Annen forretningstype	11.11.2010	Endret ifbm bygginfo		
Fradeling av grunneiendom	23.03.1982			120/45, 120/277
Kart- og delingsforretning				
Skylddeling	18.11.1913			0541-120/21, 120/45
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Teig med flere matrikkelenheter	6752289.4	534609.07	0	Ja	3049.4	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WISTUM RANDI MARIE F050646*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bruflatjordet 11 2890 2890 ETNEDAL	Bosatt (B)
WISTUM TROND ARNE F090247*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bruflatjordet 11 2890 2890 ETNEDAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Etnedalsvegen 1388

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2890 ETNEDAL	Kirkesogn	03100301 Bruflat
Grunnkrets	102 Bruflat	Tettsted	
Valgkrets	1 Etnedal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	157971077		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

2	157971085		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
---	-----------	--	-------------------------------------	------------------	--

1: Bygning 157971077: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	58
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	58
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Etnedalsvegen 1388	H0101	120/45	58	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	21	0	21	0	0	0
H01	1	37	0	37	0	0	0

2: Bygning 157971085: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	40
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert		-	120/45	-	-	-	-	-
------------	--	---	--------	---	---	---	---	---

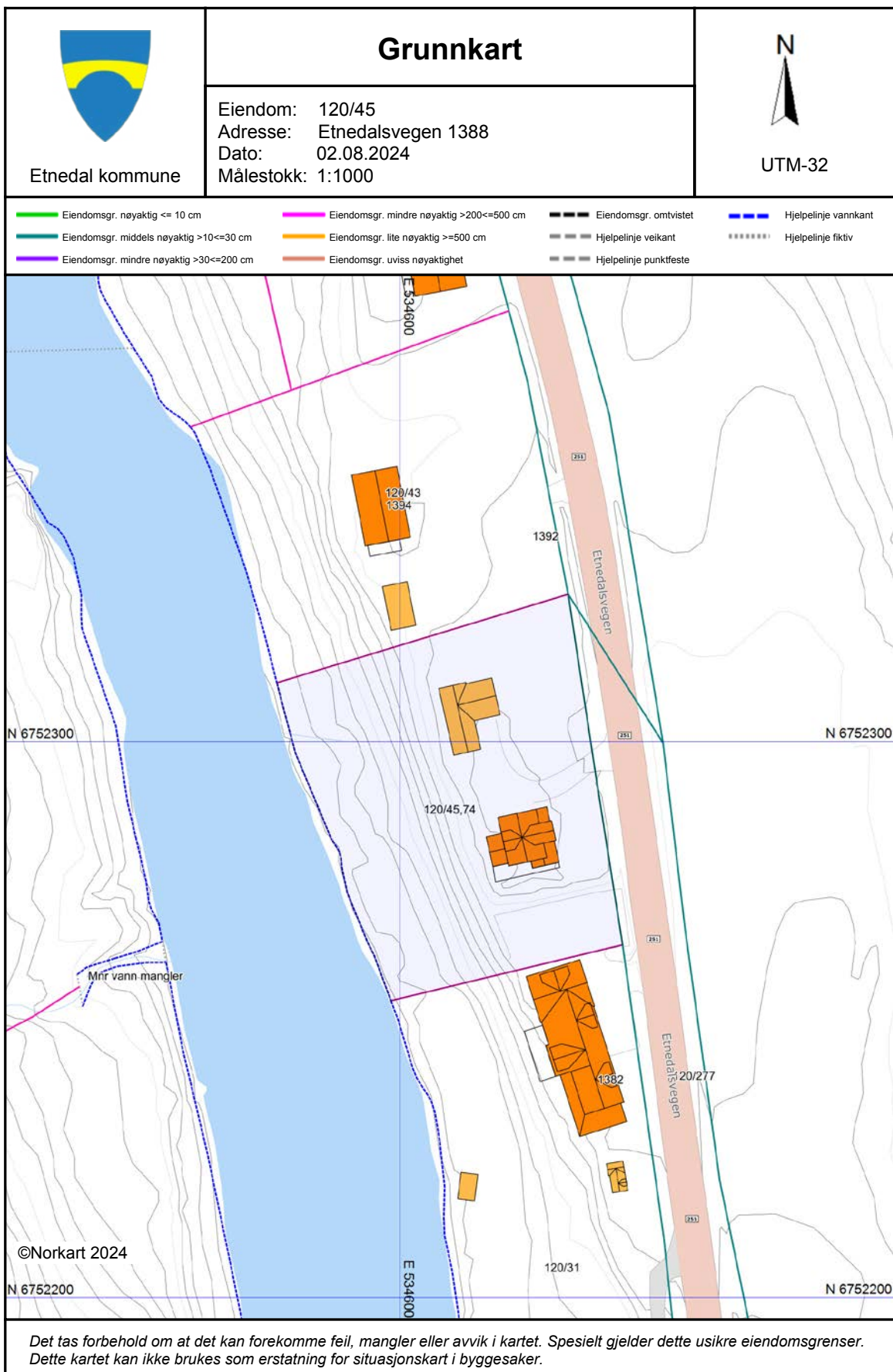
Etasjer

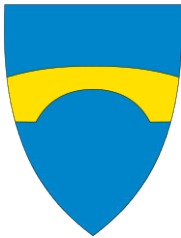
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	40	40	0	0	0

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 049,40 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6752289,4	Øst	534609,07

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6752253,61	534599,34	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	0,97	
2	6752263,44	534640,07	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,90	
3	6752291,34	534635,65	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,25	
4	6752326,49	534630,28	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,56	
5	6752310,57	534577,88	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	54,77	
6	6752307,17	534578,75	120 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	3,51	
7	6752253,39	534598,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	57,51	





Etnedal kommune

Kyrkjevegen 10
2890 Etnedal

Org.nr.: 933 038 173

Telefon: 61 12 13 00

E-post: postmottak@etnedal.kommune.no

Utskriftsdato:
02.08.2024

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	120	Bruksnr.	45	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Etnedalsvegen 1388, 2890 ETNEDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Kommentarer:	Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.	

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 02.08.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	120	Bruksnr.	45	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Etnedalsvegen 1388, 2890 ETNEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

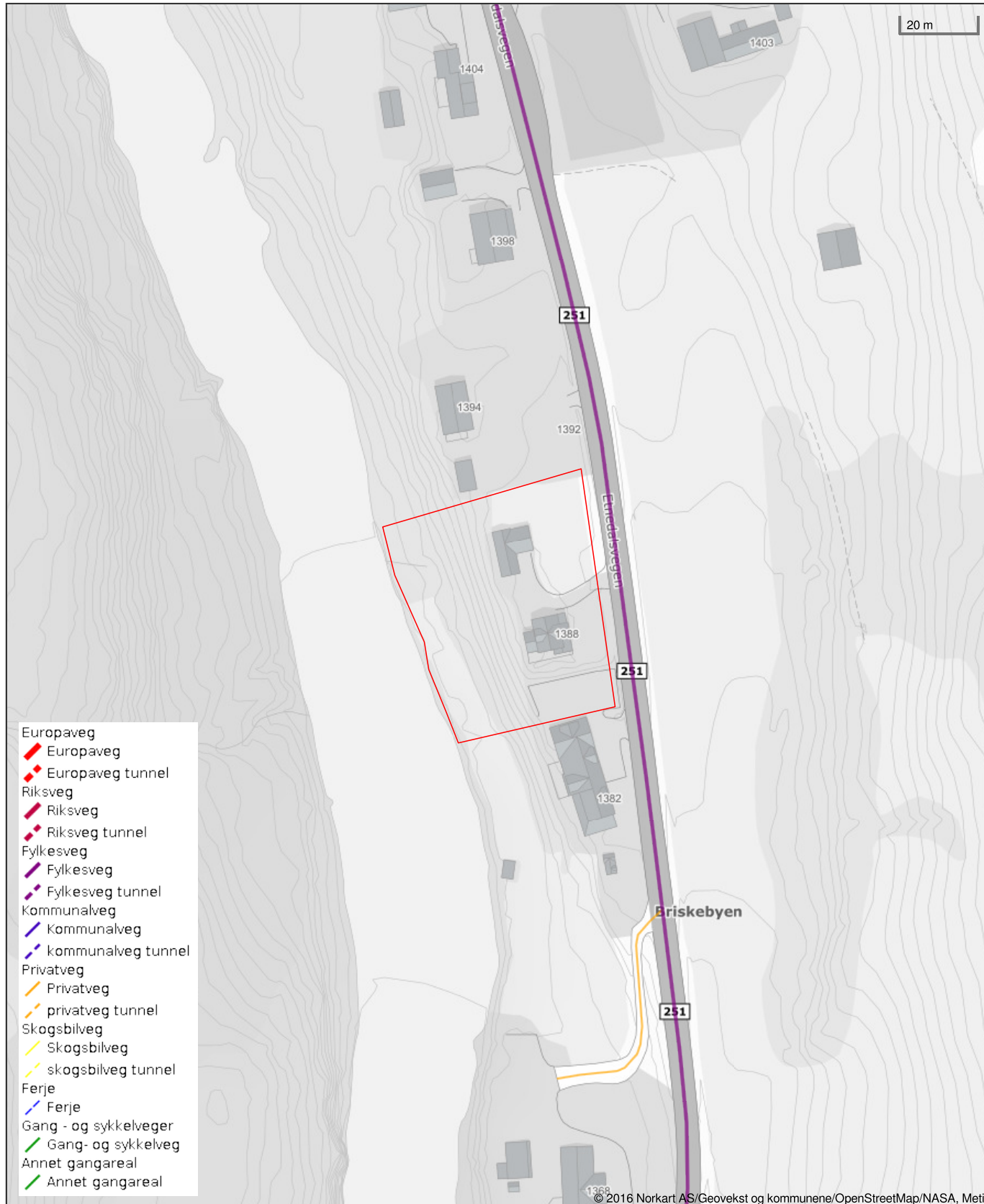
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vegstatuskart for eiendom 3450 - 120/45//



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



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 02.08.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	120	Bruksnr.	45	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 184620653

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 157971077

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Etnedalsvegen 1388, 2890
ETNEDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Kakkelovn		

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 184620653

BruksenhetId 184620716

Bygningstype

Unummerert

Bygningsnummer 157971085

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 184620716.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 02.08.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	120	Bruksnr.	45	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Etnedalsvegen 1388, 2890 ETNEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	812,00 kr
Feiing	670,50 kr
Renovasjon	3 670,00 kr
Sum	5 152,50 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

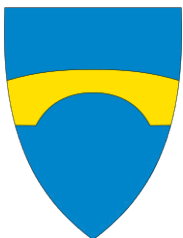
Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsavg feiing/tilsyn	1 stk	658,60 kr	1/1	0 %	658,60 kr	329,30 kr
Sekkerenovasjon	1 stk	3 853,75 kr	1/1	0 %	3 853,75 kr	1 926,88 kr
Eiendomsskatt	280000 prom	2,90 kr	1/1	0 %	812,00 kr	406,00 kr
Grunnpris slamtømming pr anlegg	1 stk	1 405,00 kr	1/1	0 %	1 405,00 kr	1 405,00 kr
Tømming avvanningsbil pr m3	4 m3	555,00 kr	1/1	0 %	2 220,00 kr	2 220,00 kr
				Sum	8 949,35 kr	6 287,18 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

**Etnedal kommune**

Dato: 05.08.2024

Kyrkjevegen 10
2890 Etnedal

Org.nr.: 933 038 173

Telefon: 61 12 13 00

E-post: postmottak@etnedal.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	120	Bnr:	45	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Etnedalsvegen 1388, 2890 ETNEDAL						

Kommentarer:

Gebyrer for slamtømming faktureres etter faktisk tømming, og inngår ikke i løpende gebyrer.

 Etnedal kommune	Planstatus
	Eiendom: 120/45 Adresse: Etnedalsvegen 1388 Dato: 2.8.2024
Eiendommen ligger i LNFR-område i kommuneplanens arealdel, samt delvis innenfor gul støysone. Området er ikke regulert.	



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 02.08.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	120	Bruksnr.	45	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Etnedalsvegen 1388, 2890 ETNEDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170130
Navn	Kommuneplanens arealdel 2019-2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.11.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/199/Planbestemmelser%20vedtatt%2021.11.19.pdf
Delarealer	Delareal 3 049 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 1 019 m ² KPHensynsonenavn H220_26 KPStøy Gul sone iht. T-1442



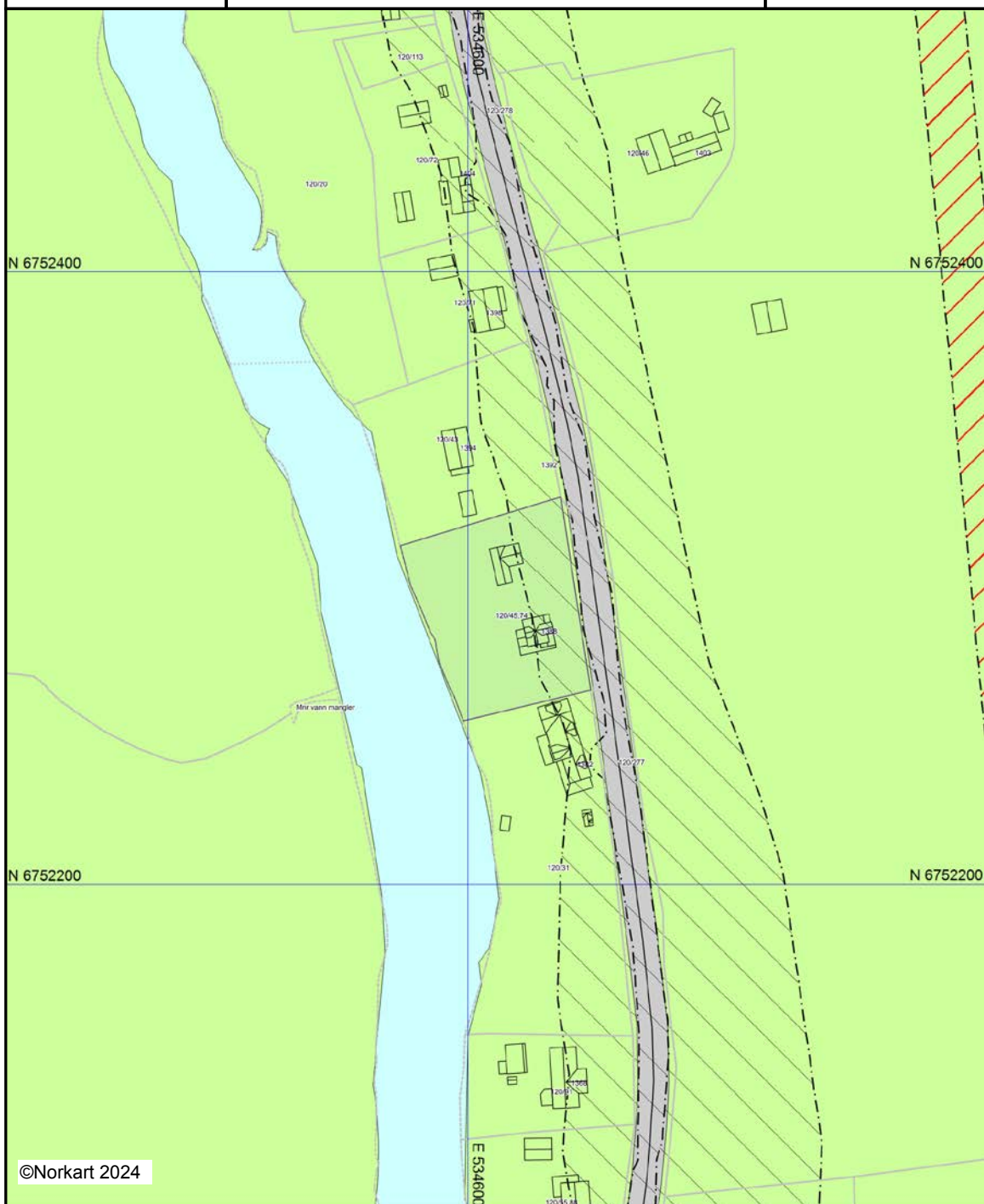
Etnedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 120/45
Adresse: Etnedalsvegen 1388
Utskriftsdato: 02.08.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>
	Veg - nåværende
	<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfu</i>
	LNFR-areal - nåværende
	<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)</i>
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i>
	Faresone grense
	Støysonegrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende

Eiendom	3450 120/45		
Utskriftsdato	02.08.2024	Antall datasett	94

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

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

12 Berørte datasett

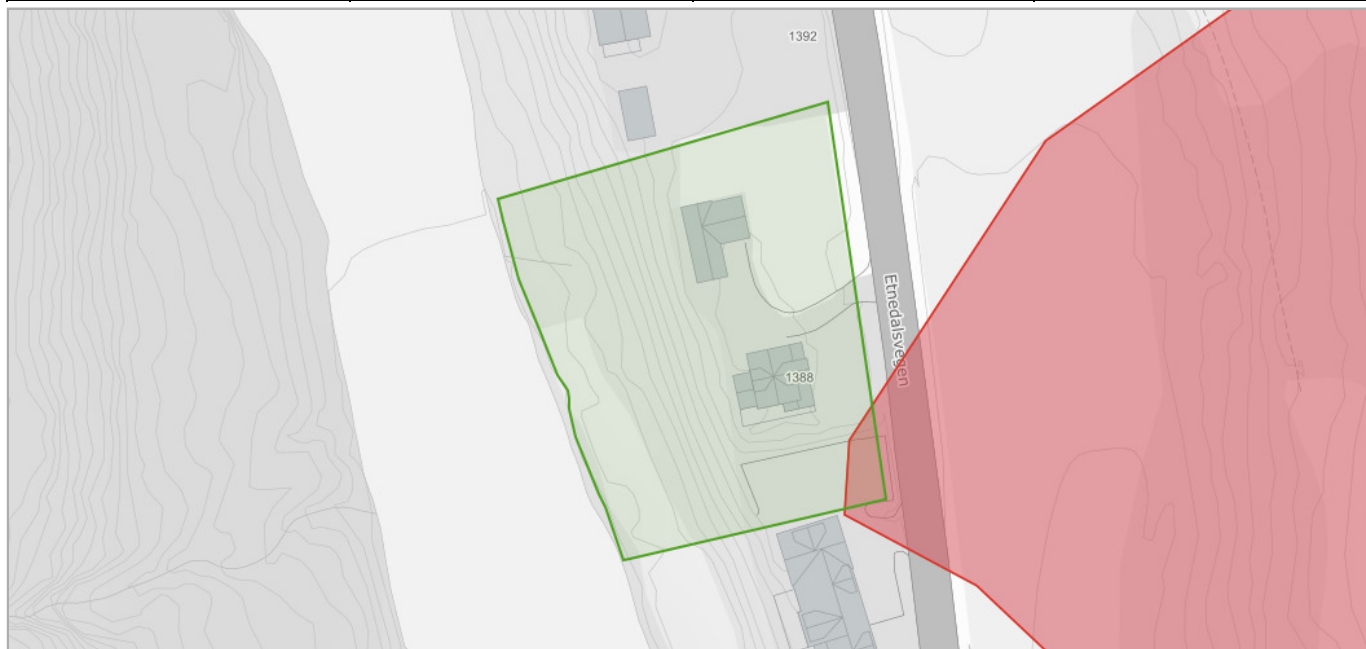
- ❗ Aktsomhetskart for snøskred
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Radon
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❗ Flom - aktsomhetsområder
- ❗ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❗ Verneplan for vassdrag

82 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ 100-meter belte kyst
- ✓ Ankringsområder
- ✓ Byggeforbudssoner kraftledning
- ✓ Dyrkbar jord
- ✓ FKB Tiltak
- ✓ FKB-bane
- ✓ Foreslåtte naturvernområder
- ✓ Grunnvannsborehull
- ✓ Gyteområder
- ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✓ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✓ Kulturlandskap - utvalgte
- ✓ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - SEFRAK
- ✓ Kvikkleire
- ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✓ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✓ Naturvernområder
- ✓ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ✓ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✓ Reindrift Reinavtaleområde
- ✓ Reindrift reinbeiteområde
- ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✓ Reindrift siidaområde
- ✓ Reindrift trekklei
- ✓ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✓ Skredhendelser
- ✓ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✓ Store fjellskred
- ✓ Støysoner Avinors lufthavner
- ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✓ Strategisk støykartlegging veg
- ✓ Tilgjengelighet
- ✓ Trafikkulykker
- ✓ Utvalgte naturtyper
- ✓ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✓ Villreinområder
- ✓ Akvakulturlokaliteter
- ✓ Bergrettigheter
- ✓ Dybde data
- ✓ Fiskeplasser redskap
- ✓ FKB-arealbruk
- ✓ Flomsoner
- ✓ Forurenset grunn
- ✓ Grus og pukk
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Inngrepssone naturområder
- ✓ Korallrev
- ✓ Kulturlandskap - verdifulle
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✓ Låsettingsplasser
- ✓ Marin grense
- ✓ Markagrensa
- ✓ Mulighet for marin leire
- ✓ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ✓ Reindrift beitehage
- ✓ Reindrift flyttlei
- ✓ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift oppsamlingsområde
- ✓ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✓ Reindrift reindriftsanlegg
- ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✓ Skredfaresoner
- ✓ Statens vegvesens kvikkleire data
- ✓ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✓ Stormflo
- ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✓ Tettsteder
- ✓ Trafikkmengde
- ✓ Turrutebasen
- ✓ Vannforekomster
- ✓ Vernskog
- ✓ Vindkraft

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	01.08.2024
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løseområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

Nytt aktsomhetskart for snøskred, kalt NAKSIN, ble publisert sommer 2023. Det nye aktsomhetskartet gjelder for tiltak opp til og med sikkerhetsklasse S2. For tiltak i S3 og over skal det nye aktsomhetskartet brukes i kombinasjon med det eldre aktsomhetskartet fra 2010. Det er generert et eget kombinasjonskart med navn Aktsomhetskart snøskred S3 2023, som kan brukes til dette formålet.

Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreducerende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løseområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor.

Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet med skogeffekt, må kommunen sikre at skogen som har betydning for tryggheten for utbyggingsarealet bli forvaltet på en måte som ikke øker skogfaren. Det må også dokumenteres at skogen faktisk står der, siden det kan ha vært hogst i området etter at skogdata ble samlet inn. Skog med betydning for utløsning av snøskred er presentert i eget kartlag.

Tegnforklaring

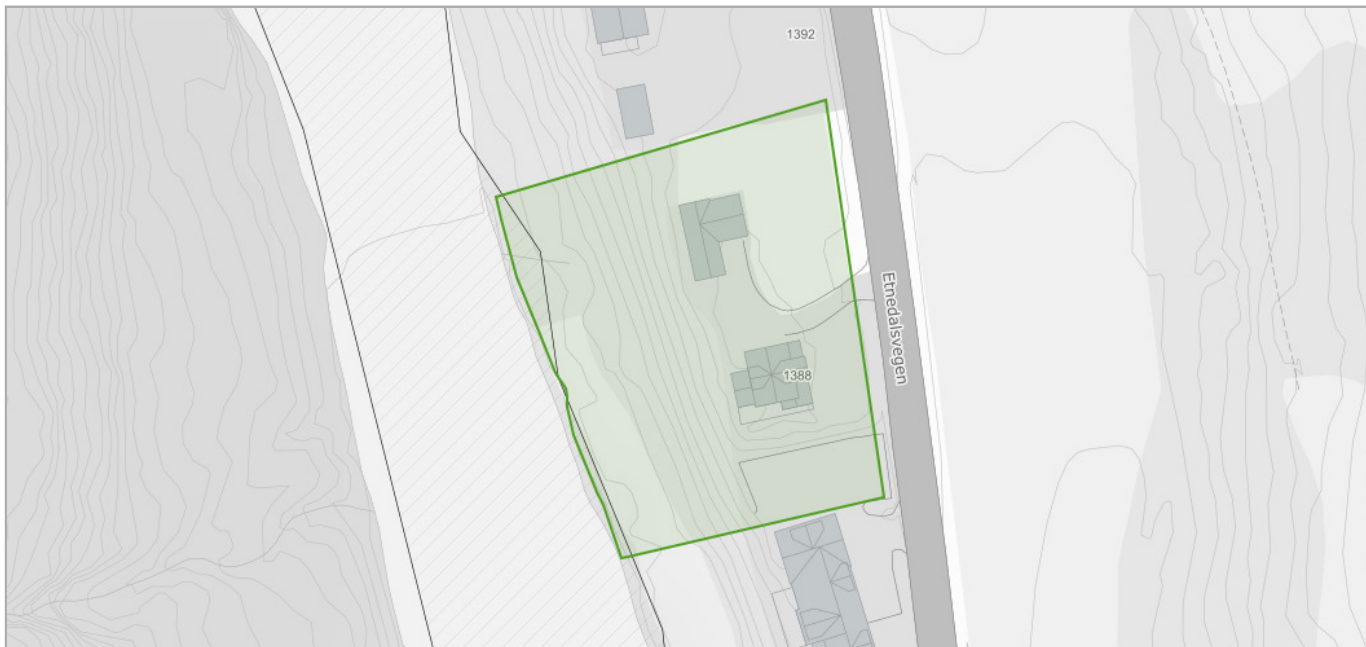
S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.08.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgsriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

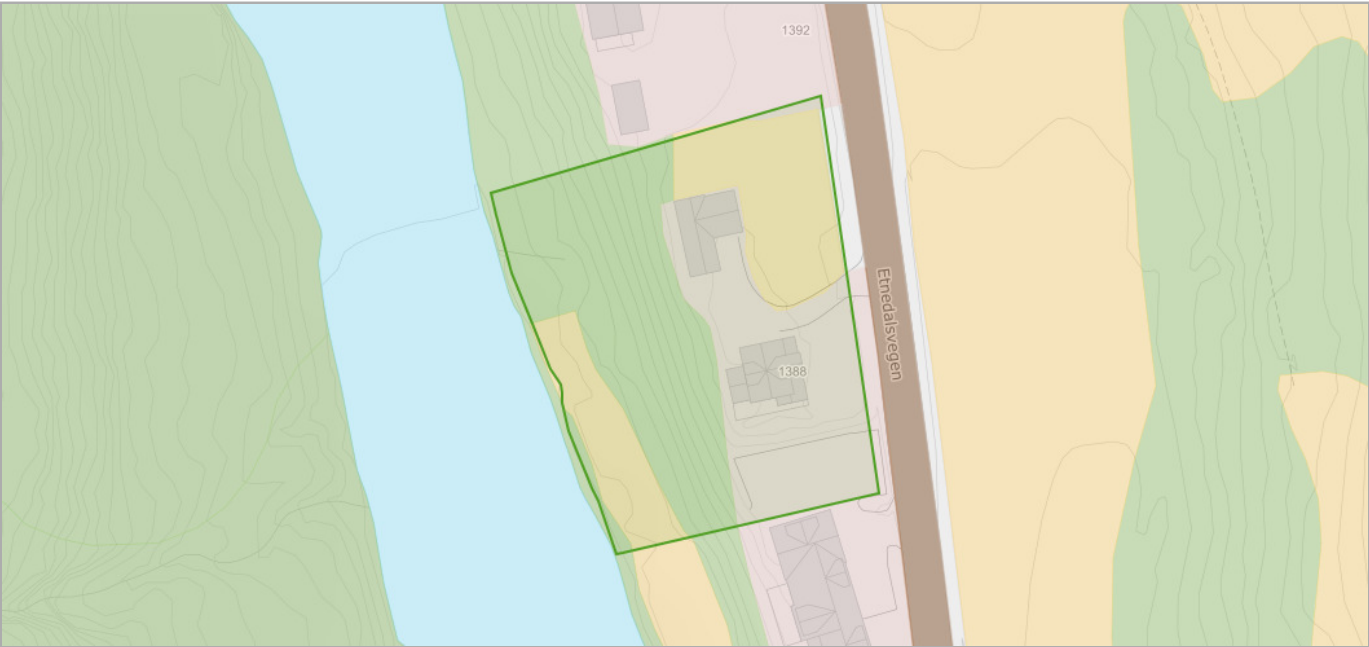
Tegnforklaring

Særlig stor forvaltningsinteresse område
☒ Arter av særlig stor forvaltningsinteresse område

Arter av særlig stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
øvrigeDyr	9.566245_60.988834_121308	elvemusling	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=9.566245_60.988834_121308)

Kilde	Geovekst	Versjon	30.07.2024
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

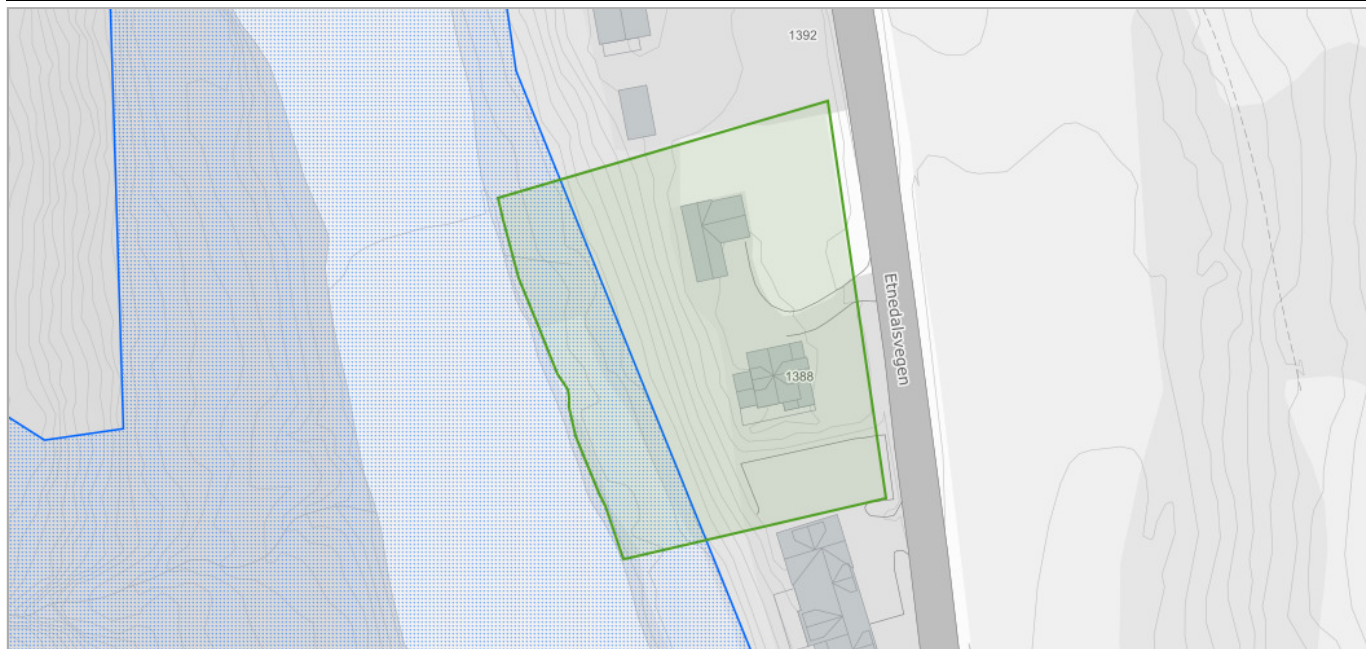
Bebyggelse
Fulldyrka jord
Skog
Åpen fastmark
Ferskvann
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Skog	Grunnlendt	Lav	Barskog	1
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	1

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	01.08.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

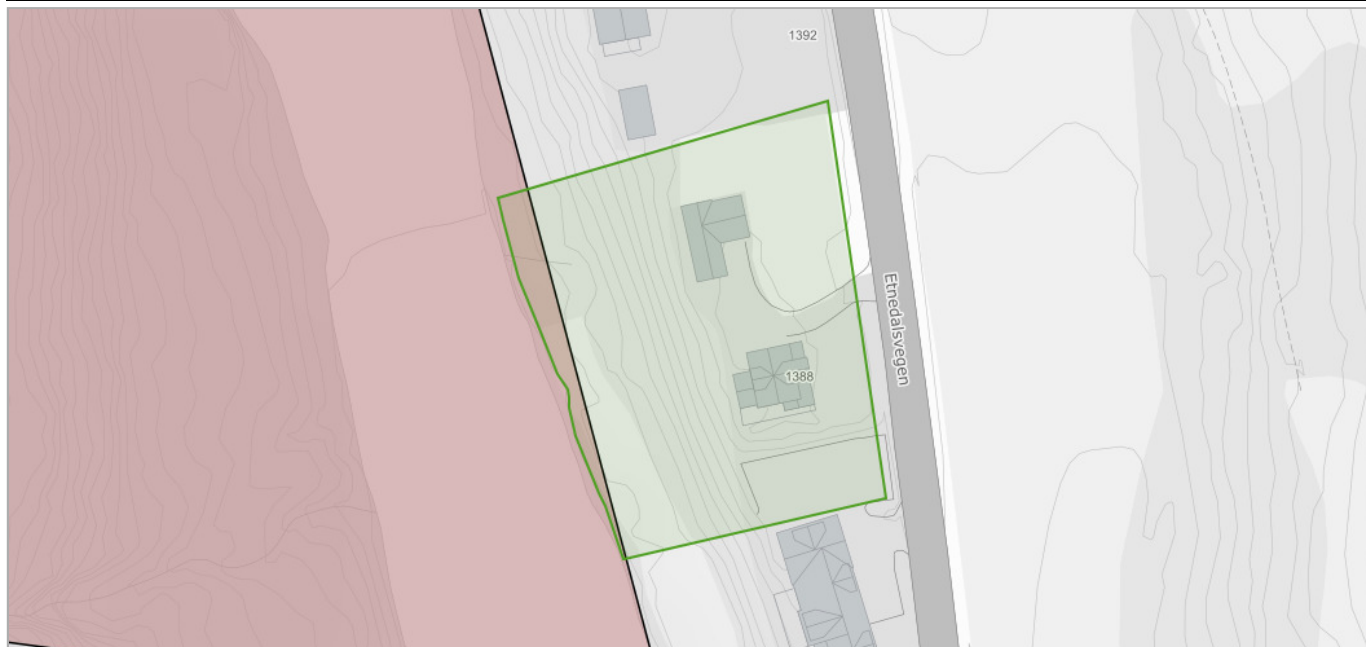
vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
 Flom aktsomhetsområde

Jord- og flomskred, aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

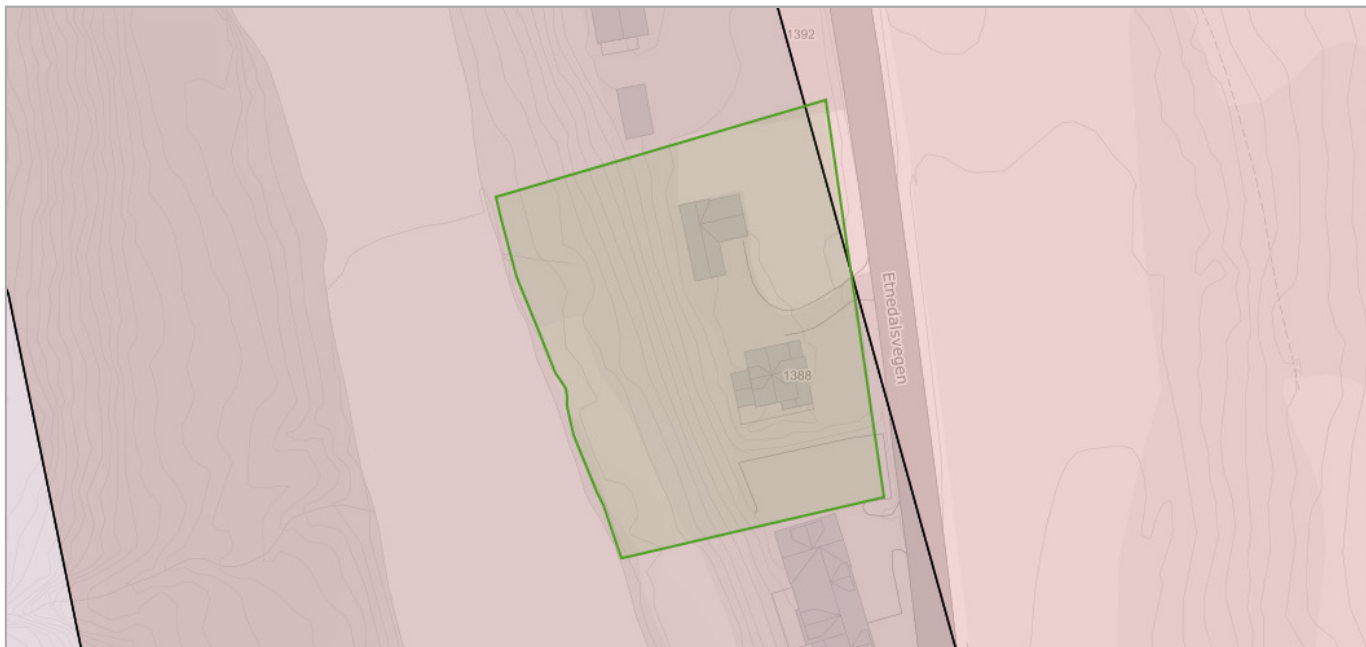
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltsskredfareomraade
Jord og flomskred aktsomhetsområder

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.08.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

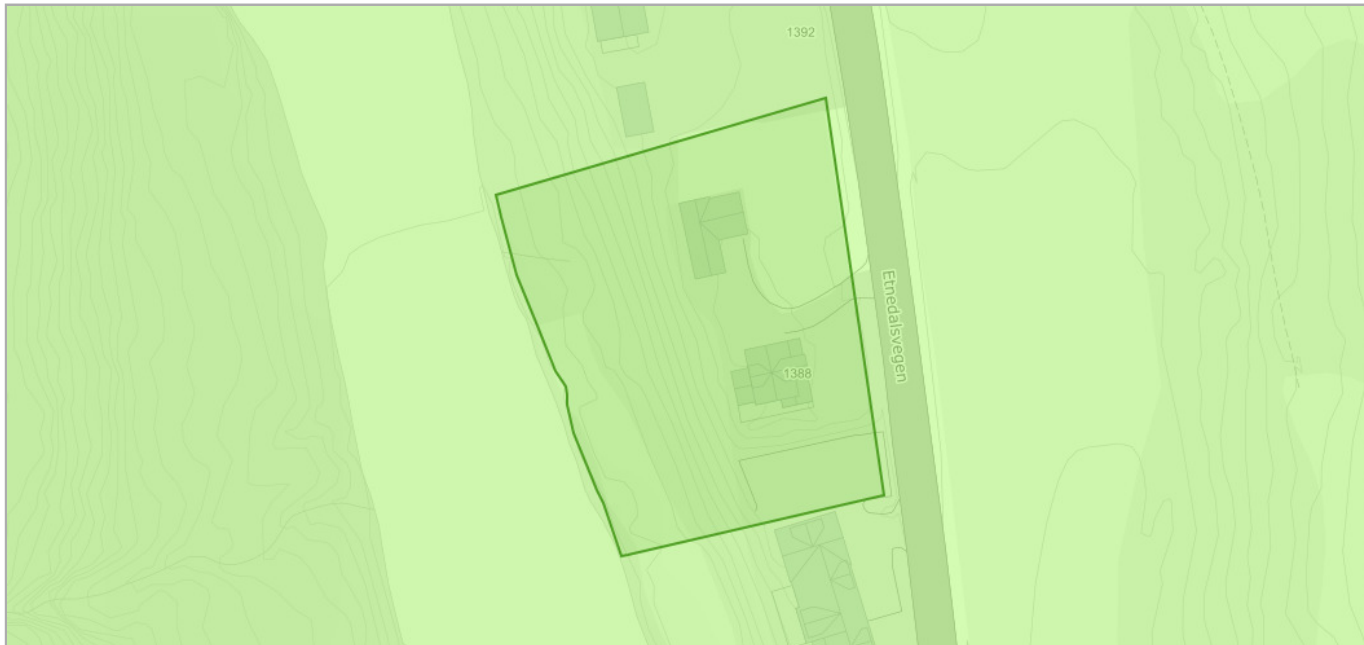
Kartlagte friluftslivsområder
■ Svært viktig friluftslivsområde
■ Viktig friluftslivsområde
■ Registrert friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Etna nord/Dalselva	strandsoneMedTilhørendeSjøOgVassdrag	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00036778)
Øvrig areal øst	stortTurområdeUtenTilrettelegging	viktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00036783)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.03.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	01.08.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

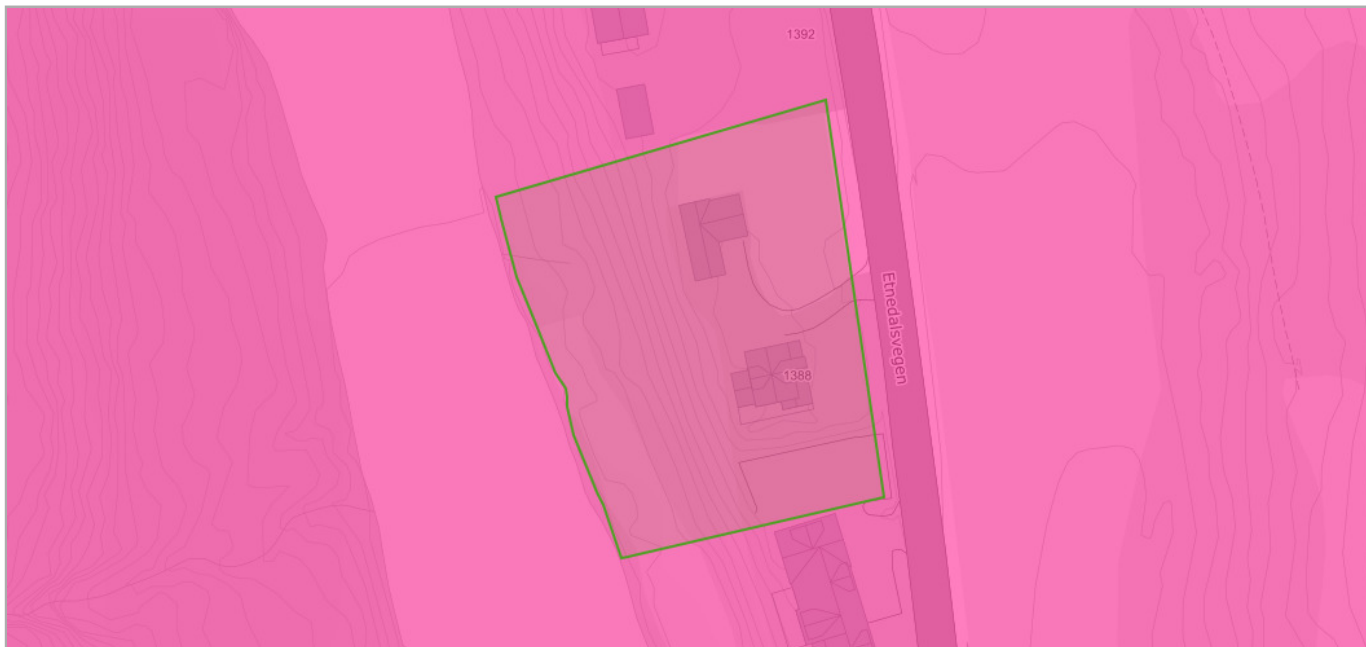
Innland - dallandskap
 Innland - dallandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med bebygde områder

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

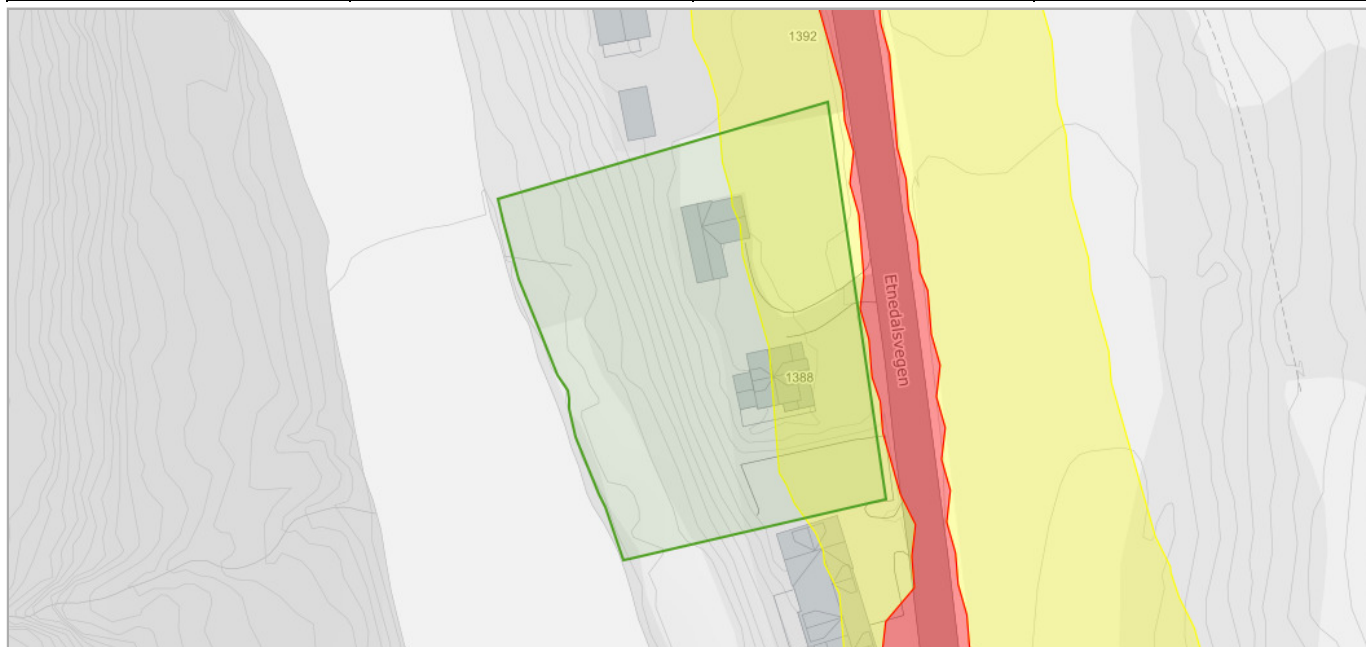
Radon aktsomhetsområde
■ Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	01.08.2024
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

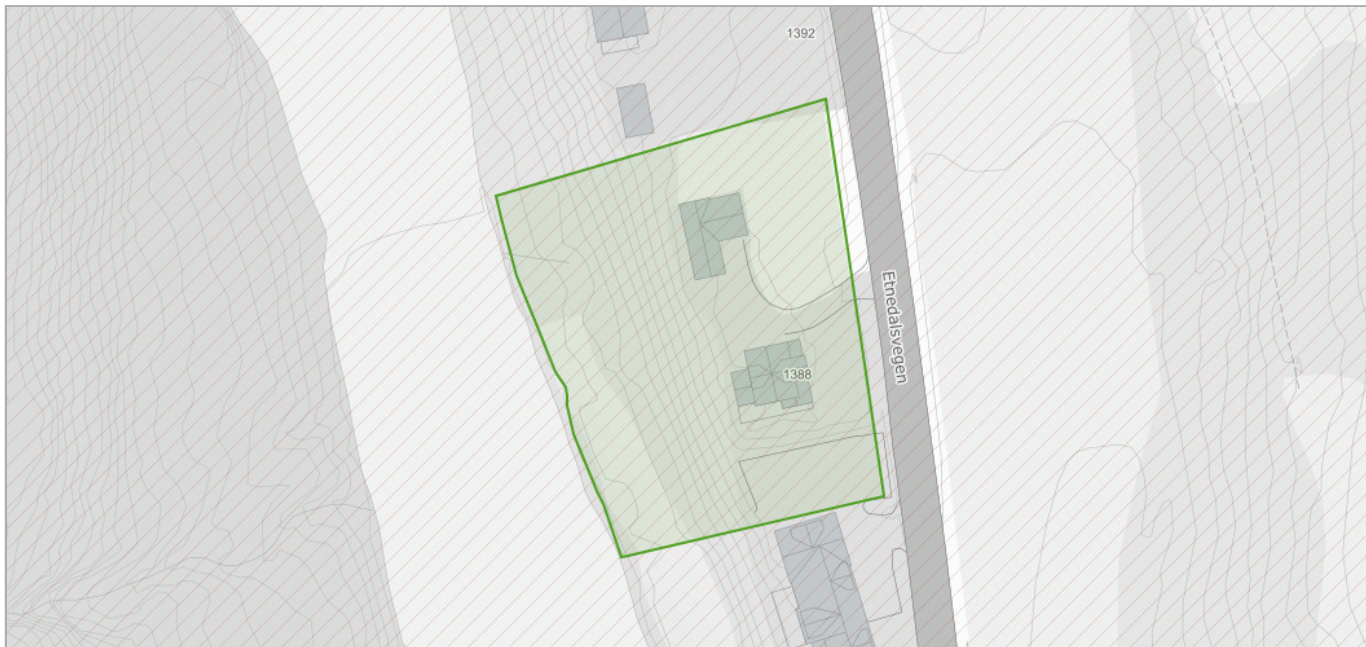
■	Lavt støynivå
■	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	30.07.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
RANDSFJORD	Bergerfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	01.08.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Etna

Synnøve Maria Hovde / Aktiv

Fra: Jan Stubbene <jan.stubbene@etna.no>
Sendt: torsdag 8. august 2024 15:47
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv
Emne: SV: Rekvisisjon info e-verk - 1201240105 Etnedalsvegen 1388

Hei

Det er ingen åpne saker på dette anlegget.

Med hilsen



Det lokale eltilsyn

V / Jan Stubbene

Tlf 952 25 773

Fra: Etna Nett Firmapost <firmapost@etna.no>
Sendt: fredag 2. august 2024 13:26
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>; Jan Stubbene <jan.stubbene@etna.no>
Kopi: Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>
Emne: SV: Rekvisisjon info e-verk - 1201240105 Etnedalsvegen 1388

Hei. Forbruk i 2023 var 13890 kWh. Vedr. tilsyn så setter jeg på Jan Stubbene og håper han kan svare på det du etterspør.

	Periode	Forbruk
2024	01. jan 2024 - 01. aug 2024	* 5 114 kWh
[+] August	01. aug 2024 - 01. aug 2024	3 kWh
[+] Juli	01. jul 2024 - 31. jul 2024	118 kWh
[+] Juni	01. jun 2024 - 30. jun 2024	158 kWh
[+] Mai	01. mai 2024 - 31. mai 2024	249 kWh
[+] April	01. apr 2024 - 30. apr 2024	654 kWh
[+] Mars	01. mar 2024 - 31. mar 2024	861 kWh
[+] Februar	01. feb 2024 - 29. feb 2024	* 1 200 kWh
[+] Januar	01. jan 2024 - 31. jan 2024	1 870 kWh
2023	01. jan 2023 - 31. des 2023	* 13 890 kWh
2022	01. jan 2022 - 31. des 2022	* 13 353 kWh

Mvh

Etna Nett AS

Anne Lise Kasenborg, kundesjef

Tlf 61112798, mobil 98212403

SV: Rekvisisjon info e-verk - 1201240105 Etnedalsvegen 1388



Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>

Til Synnøve Maria Hovde / Aktiv

Du svarte på meldingen 20.08.2024 13:15.

Hei!

Litt usikker på om du har fått svar fra Jan, han har fortsatt ferie.

Anlegget var kontrollert i 2016 uten feil eller mangler, neste kontroll er i 2036.

Det er ingen åpne saker hos oss på denne adressen

Vennlig hilsen

Etna Nett AS

Olav Slåttsveen

Faglig ansvarlig/Tilsynsingeniør

Det Lokale Eltilsyn

Mobil: 90 15 06 55

olav.slaatsveen@etna.no



Fra: Etna Nett Firmapost <firmapost@etna.no>

Sendt: fredag 2. august 2024 13:26

Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>; Jan Stubbene <jan.stubbene@etna.no>

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

Emne: SV: Rekvisisjon info e-verk - 1201240105 Etnedalsvegen 1388

Hei. Forbruk i 2023 var 13890 kWh. Vedr. tilsyn så setter jeg på Jan Stubbene og håper han kan svare på det du etterspør.

	Periode	Forbruk
2024	01. jan 2024 - 01. aug 2024	5 114 kWh
<i>Hi</i> August	01. aug 2024 - 01. aug 2024	3 kWh
<i>Hi</i> Juli	01. jul 2024 - 31. jul 2024	118 kWh
<i>Hi</i> Juni	01. jun 2024 - 30. jun 2024	158 kWh
<i>Hi</i> Mai	01. mai 2024 - 31. mai 2024	249 kWh
<i>Hi</i> April	01. apr 2024 - 30. apr 2024	654 kWh
<i>Hi</i> Mars	01. mar 2024 - 31. mar 2024	861 kWh
<i>Hi</i> Februar	01. feb 2024 - 29. feb 2024	1 200 kWh
<i>Hi</i> Januar	01. jan 2024 - 31. jan 2024	1 870 kWh
2023	01. jan 2023 - 31. des 2023	13 890 kWh
2022	01. jan 2022 - 31. des 2022	13 353 kWh

Mvh

Etna Nett AS

Anne Lise Kasenborg, kundesjef

Tlf 61112798, mobil 98212403



Skatteetaten

Dato
07.08.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3450 ETNEDAL

Gnr 120 Bnr 45 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Etnedalsvegen 1388, 2890 ETNEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 315 844
Som sekundærbolig:	kr 1 200 205

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 120, Bruksnummer 45 i 3450 ETNEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

09.09.2024 kl. 09.49

09.09.2024 kl. 09.48

Adresse(r) :

Gateadresse: **Etnedalsvegen 1388**

Gatenr: **1041**

Kommune: **ETNEDAL**

Postkrets: **2890 ETNEDAL**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2118502-1/200 17.02.2020 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

21:00

VEDERLAG: NOK 1 200 000

Omsetningstype: Fritt salg

WISTUM RANDI MARIE

FØDT: 05.06.1946 IDEELL: 1/2

WISTUM TROND ARNE

FØDT: 09.02.1947 IDEELL: 1/2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1975/5850-1/21 23.11.1975

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Registrert med feil dokumentnummer ved konvertering

1980/67-1/21 07.01.1980

BEST OM GARASJE/PARKERING

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold

til Bygningsloven

2022/963487-1/200 31.08.2022

15:04

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 1 402 500

Panthaver: VALDRES SPAREBANK

ORG.NR: 937 888 759

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1913/900132-1/21 18.11.1913

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0541 GNR: 120
BNR: 21

2020/1549796-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 0541 GNR: 120 BNR: 45

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Dagbok nr. 5850/1975. 27/11. Journr. 231/75 SSV/HE Arknr. 771-21
Valdres kommuniseringsbets

ERKLÆRING

Undertegnede Martin Rusten eier av
eiendommen Furulund gnr. 120 bnr. 45
i Etnedal herred som etter søknad av 6/1-75
har fått tillatelse av vegvesenet til utskifting av uthus på ca 10x4,3m
(samme grunnmur) i en avstand av
25 m fra midtlinje av riks veg 251
km 13,7

vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedenfor nevnte betingelser:

1. Eierens fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen.)
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Eierens må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom hus og veg.)
4. Byggearbeidet som denne dispensasjon omfatter må være utført innen to år fra dato da dispensasjonen ellers bortfaller.

Til vitterlighet:

J. M. A. H. H.
Olav SkibbeBundal den 27.10.75.
Martin Rusten
L. Rusten
Martin RustenSkrevet med påholden penn
J. M.

Jnr. 1468/79 AAa/AGG Ark.nr. 771-22

Dagbok nr. 67 1980. 81.
Valdres sorenskriverembete

ERKLÆRING

Undertegnede Martin Rusten eier av
eiendommen Furulund gnr. 120 bnr. 45
i Etnedal herred som etter søknad av 24/4 - 79
har fått tillatelse av vegvesenet til utskifting av garasje
på 5 x 5 m i en avstand av
ca. 17 m fra midtlinje av riks veg 251

HP 01 Km 13,9

vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedenfor nevnte betingelser:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen).
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Garasjen skal ha innkjøring parallelt med riksvegen, og det skal være tilstrekkelig snuplass på egen tomt.
4. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom hus og veg).
5. Byggearbeidet som denne dispensasjon omfatter må være utført innen to år fra dato, da dispensasjonen ellers bortfaller.

Etnedal den 27.12.79

for Martin Rusten,

Til vitnerhet:

Toralf Midtbo
*Arvid Spilhaus**Ligund Rusten*

117



SAMMENDRAG

Boligmappennummer: CZV0470
Matrikkel: 3450-120/45/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Randi Marie Wistum, Trond Arne Wistum



Adresse:
Etnedalsvegen 1388,
2890 ETNEDAL

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 5 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Service varmepumpe .pdf	VOKKS INSTALLASJON AS	ELFAG	2024-05-30
Feilsøk varmepumpe .pdf	VOKKS INSTALLASJON AS	ELFAG	2024-07-03
Samsvarserklæring (Lavspenningsanlegg)	VOKKS INSTALLASJON AS	ELFAG	2021-12-22
Risikovurdering (Lavspenningsanlegg)	VOKKS INSTALLASJON AS	ELFAG	2021-12-22
Sluttkontroll (Lavspenningsanlegg)	VOKKS INSTALLASJON AS	ELFAG	2021-12-22

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no



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.**



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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Etnedalsvegen 1388
2890 ETNEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ingrid Skrindsrud

Telefon: 901 25 967
E-post: ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre