

aktiv.





Eiendomsmegler

Fredric Bachér

Mobil 478 14 975

E-post fredric.bacher@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 900 000,-
Omkostn.: Kr 89 542,-
Total ink omk.: Kr 2 989 542,-
Selger: Helge Johnsen
Torill Johnsen

Boligtype: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA/P-rom: 102/97 m²
Tomtstr.: 1 937.3 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 151, bnr. 35
Oppdragsnr.: 1201230129

Koselig hytte solrikt beliggende ca. 1.035 moh. Vid utsikt til nydelig turterreng. Alle fasiliteter.

Lenningen er et vakkert og populært hytteområde, og midt i dette flotte turområdet, ca. 1.035 m.o.h, finner du denne hyggelige eiendommen. Den ligger åpent og solrikt til med nydelig utsikt til Djuptjernkampen, Røssjøkollane Rundemellen, Skarvemellen og til fjellene i Jotunheimen. Hytta er romslig og har alle fasiliteter, så her er det enkelt å samle familie og venner til opplevelsrike dager på høyfjellet.

Hytta har solrikt terrasse i forlengelse av den overbygde svalgangen. Stua er åpen og luftig med mønet himling og flotte tømmeråser. Peis. Åpent inn til spisestue med peisovn og god plass til langbord. Lite, men lyst og innholdsrikt kjøkken. Lyst og delikat bad med varmekabler. Tre romslige soverom. Trivelig eiertomt med lett adkomst.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	25
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	68
Informasjon fra kommunen	73
Informasjon om el-anlegg	89
Energiattest	90
Bekreftelse på formuesverdi	91
Grunnbok	92
Tinglyst dagbok nr. 238398	94
Nabolagsprofil	100
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 97 m²

BRA: 102 m²

Arealbeskrivelse

Hytte:

Bruksareal

100 kvm

Primærrom

97 kvm Gang, stue/spisestue, kjøkken, tre soverom og bad.

Sekundærrom

3 kvm Bod.

Uthus:

Bruksareal

2 kvm Store deler av uthus har ikke målbart areal pga lav takhøyde under krav til målbarhet. Gulvareal i sin helhet er 9 m².

Sekundærrom

2 kvm Bod, utedo og vedskjul.

Tomtetype

Eiet.

Tomtestørrelse

1 937.3 m²

Tomtebeskrivelse

Trivelig eiertomt pent opparbeidet med fine utearealer ved hytta, ellers naturtomt i hellende fjellterreng.

Oppgitt areal er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

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

Beliggenhet

Når en kommer opp til Lenningen og ser områdets vakre natur og flotte turterreng er det lett å skjønne hvorfor dette er et attraktivt hytteområde! Her er det både åpne vidder, flott fjell og vakre fjellvann!

Midt i dette vakre turområdet, ca. 1.035 m.o.h, finner du denne hyggelige eiendommen. Den ligger åpent og solrikt til med nydelig utsikt til Djuptjernkampen, Røssjøkollane Rundemellen, Skarvemellen og til fjellene i Jotunheimen. Hytta er romslig og har alle fasiliteter, så her er det enkelt å samle familie og venner til opplevelsrike dager på høfjellet.

Med åpen og solrik beliggenhet i ei trivelig hyttegrend, og kort vei til snaufjell og turstier, er hytta et flott utgangspunkt for turer sommer som vinter. Her kan en gå eller sykle på fine stier og stølsveier, besøke vakre fiskevann eller kanskje gå på småviltjakt i Torpa statsallmenning. Det er beitedyr i området, noe som gir hyttelivet en ekstra dimensjon. Hesteslippet om våren på Lenningen har vært en populær tradisjon i en årrekke. Noen av fotturene som anbefales i området er Spåtind (1.414 m.o.h), Djuptjernkampen (1.325 m.o.h) og Solskiva.

Om vinteren finner en oppkjørte skiløyper ca. 250 300 meter fra hytta. Disse er en del av omlag 330 km med velpreparerte løyper, som stekker seg milevis innover fjellet til bl.a. Synnfjell, Hugulia og Gamlestølen. Skulle noen ønske å tur i slalåmbakken er det 30 minutters kjøring til Gamlestølen, hvor det også er servering.

Vi håper du vil besøke Lenningen og denne flotte eiendommen, slik at du selv kan oppleve naturen og livet i disse vakre omgivelsene!

Adkomst

Fra Oslo kan en kjøre til Sandvika, og følge E16 videre til Bagn.

Ta av E16 og følg skilting til Etnedal over Tonsåsen og ned til Bruflat.

Fra Bruflat kjører en oppover dalen til Flatøydegard. Hold høyre, og kjør videre gjennom Rust til Smiugardskrysset/vegdele merket Lenningen/Lillehammer/Gausdal.

Ta av til høyre og fortsett på Lenningsvegen ca. 11,4 km. Ta av til høyre inn på Vidsynhøgde og følg denne ca. 250 m inn til hytta som ligger på venstre side av veien.

Hytta er merket med "til salgs" skilt.

God tur!

Fra Oslo kan en også kjøre via Brandbu til Dokka, og videre til Bruflat. Følg så veibeskrivelsen ovenfor.

Bebyggelsen

Hytte og uthus.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type takst

Tilstandsrapport.

Byggemåte

Informasjon under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Eiendommen er beliggende i Vidsynhøgde på Leningen i Etnedal kommune. Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt mot bla. Djuptjernkampen, Røssjøkollane, Mellene og Jotunheimen mm.

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte og uthus. Hytta har en god tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Tilkoblet strøm, vann og avløp/kloakk.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1972 og tilbygd i 2006 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår/tilbygd år. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklime, fuktsikring, etc.

Avvik som er påvist skyldes generelt som følge av utidsmessigheter, bruksslitasje og anbefalinger.

For ytterligere opplysninger se rapport.

Fritidsbolig

Byggeår: 1972 Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

1999: Tilbygg - Bod og kjøkken

2006: Tilbygg - Gang, soverom og bad

2006: Modernisering - Oppgradert opprinnelig del med bla. tak og vinduer skiftet i 2006

2016: Modernisering - Oppusset overflater i 2016

2022: Modernisering - Tilkoblet kommunalt vann og avløp

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

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

UTVENDIG

Det er ukjent byggegrunn, på tilbygg var det synlige tilkjørte steinmasser. Opprinnelig del: Fundamentert med ringmur/stripemurer av betong og sparestein på torv/jordmasser. Tilbygg: Fundamentert med ringmur av betong.

Opprinnelig del: Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over åpent og luftig kryprom.

Tilbygg: Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater over kryprom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår/tilbygd år, utvendig kledd med tømmermannspanel.

Saltakkonstruksjon med åser og sperrer. Taktekket med stålplater, montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Vinduer av 2-lags isolerglass + 1-lags i ytre treramme med sprosser. Enkelte koblede 1+1-lags vinduer i treramme fra byggeår. Hovedytterdør av malt tre, adkomst til gang. Ytterdør av malt tre, adkomst til bod.

Terrasse mot vestlig retning fra overbygd svalgang og trapp til terreng ca 34 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

INNVENDIG

Gulv er belagt med lakkert heltre av gran/furu, laminat i bod.

Vegger er bindingsverk kledd med trepanel.

Himlinger er kledd med trepanel. Raustet himling med synlige tømmeråser i stue.

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

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

Teglsteinspipe. Åpen plassmurt gruepeis i stue, vedovn på bakside mot spisestuedel.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Uthus

Byggeår:

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

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

Uthus med bod og utedo/vedskjul.

Oppført i enkle konstruksjoner av bindingsverk kledd med tømmermannspanel.

Fundamentert med stein og betong på terreng.

Skråtakkonstruksjon med sperrer, tekket med bølgeblekkplater av stål. Plassbygde dører.

Bod har tregulv, ellers uinnred.

Toalettrom-del har laminatgulv og malte vegger og himling. Plassbygd utedo/biodo.

Vedlikehold, mangler:

Slitasje på tekking preget av elde. Skjevheter i bygning.

Vi viser til tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Verditakst

Kr 2 700 000,-

Sammendrag selgers egenerklæring

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

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Etnedal kommune.

Se også vedlagte egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Gang, stue/spisestue, kjøkken, tre soverom, bad og bod.

Terrasse mot vestlig retning fra overbygd svalgang og trapp til terreng, ca 34 m².

Uthus:

Bod, utedo og vedskjul.

Standard

Med lett helårs adkomst, stor og romslig hytte og alle fasiliteter er Vidsynhøgde 8 er godt sted å komme opp til. Som navnet tilsier, her er det vid utsikt utover store fjellområder.

Turterrenget innbyr til aktive dager, men en kan også nyte solen fra morgen til kveld ute på den trivelige tomte eller hyttas terrasse. Terrassen ligger i vestlig retning som en forlengelse av hyttas overbygde svalgang, og har fin plass til utemøbler, grill m.m.

Fra svalgangen kommer en inn i hyttas romslige gang med god garderobeplass. I stua er det åpent og luftig med mønet himling med fem flotte tømmeråser. På veggene er det behandlet villmarkspanel. En åpen, plassmurt gruepeis gir lun varme og en hyggelig stemning til stua, og fungerer, sammen med en lav delevegg, som en liten romdeler inn mot spisestua. I spisestua er det god plass til langbord slik at familie og venner kan samles til gode måltider. En fin Jøtul peisovn med innsyn gir god varme.

Innenfor stue og spisestue er det et mindre kjøkken med skråtak. Lys kjøkkeninnredning i heltre og folierte plater. Heltre benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Kjøkkeninnredningen har bra med skaplass i over- og underskap. Ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Fra kjøkkenet er det adkomst til bod med god lagringsplass. Boden har også adkomst fra terreng.

I hytta er det tre soverom hvor hovedsoverommet er stort og romslig med flere plassbygde skap og god plass til dobbeltseng. De to øvrige soverommene er også i god størrelse med familiekøye på hvert av rommene.

Badet er lyst og innbydende med flislagt gulv med varmekabler. Lys baderomsinnredning med heldekkende servant, speil og belysning. Frittstående dusjkabinett og toalett. På badet er det også opplegg for vaskemaskin, fordelerskap, hovedvannledning med stoppekran og vannmåler. Hyttas varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

På tunet er det et praktisk uthus med bod, vedskjul og utedo/biodo.

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

Fritidsbolig

Utvendig

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår/tilbygd år, utvendig kledd med tømmermannspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke funnet tilfredsstillende lufting av kledning mot grunnmur. Jmf. bygningsåret for konstruksjonen var dette en vanlig løsning på utvendig kledning.

Tiltak:

- Tiltak:
- Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting og etterisolering av opprinnelig del.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltakkonstruksjon med åser og sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Fra luke i himling i gang ble takkonstruksjon i opprinnelig del inspisert kun fra luke. Registrert spor av aktivitet fra mus/skadedyr, ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og anbefaler nærmere undersøkelse / tiltak. Begrenset isolering stedvis, luke er uisolert noe som kan medføre varmluft mot takflate og videre oppstå kondens på takkonstruksjon. Etterisolering og forbedring av lufting anbefales. Konstruksjonen forørig er ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmuligheter. Det er registrert små spalter i gesims, men lufting er ikke kjent. Registrert skjevheter i konstruksjon på opprinnelig del. Vedlikeholdsbehov av vindskier.

Tiltak:

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Vinduer, TG2

Vinduer av 2-lags isolerglass + 1-lags i ytre treramme med sprosser. Enkelte koblede 1+1-lags vinduer i treramme fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Må hensyntas alder på eldste vinduer. Et vindu på hovedsoverom har sprekke i glass, samt ellers vedlikeholdsbehov utvendig og stedvis karm.

Tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Andre tiltak:
- Bør foretas tiltak for å lukke avvik.

Dører, TG2

Hovedytterdør av malt tre, adkomst til gang. Ytterdør av malt tre, adkomst til bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Anbefaler montering av tettepakning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrasse mot vestlig retning fra overbygd svalgang og trapp til terreng ca 34 kvm.

Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vedlikeholdsbehov av terrassegulv og stedvis rekkverk, samt bemerket rust på innfestninger.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendig

Overflater, TG2

Gulv er belagt med lakkert heltre av gran/furu, laminat i bod. Vegger er bindingsverk kledd med trepanel. Himlinger er kledd med trepanel. Raustet himling med synlige tømmeråser i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis knirk i gulv. Bemerket riper/ brukslitasje, men ansees som normal brukslitasje utifra alder og tiltaksbehov er derfor ikke medtatt. (tiltaksbehov med slip/ overflatebehandling må derfor påregnes utover dette)

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov.

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 40 mm avvik på 2 meter lengde som høyeste avvik og 80 mm i hele rommet. Ved kontroll av tilbygg var det mindre avvik i denne delen av

bygningen.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Radon, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

Teglsteinspipe. Åpen plassmurt gruepeis i stue, vedovn på bakside mot spisestuedel. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Gulvfliser under vedovn er laft rett på gulv av organisk materiale som ikke er egnet og bemerket sprekkdannelse i fuger. Flis belagt ved åpen peis har avskalling/sprekk, keramiske fliser i peis er ikke egnet og årsakssammenheng med oppstått skade. Skorstein har manglende utkraging i overgang takgjennomføring, krav om avstand mellom pipe og brennbart materiale er da for liten.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Krypkjeller, TG2

Opprinnelig del: Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over åpent og luftig kryprom.

Tilbygg: Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater over kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fra luke i mur på tilbygg ble kryprom inspisert, synlig grunnmasser av tilkjørte

steinmasser. Jordmasser i overgang tilbygg er rast inn mot tilbygg og stedvis manglende masser under mur. Kryprom mangler fuktsikring på grunn. Stedvis enkel oppstøtning av bærebjelke under gulvkonstruksjon, anbefaler ytterligere oppstøtning. Hull i stubbeloft i plasssbygd kasse ved installasjoner, anbefales tetting

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendige dører, TG2

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Eier opplyser om at dører går noe etter årstid årsaksammenheng med bevegelse i grunn/bygning.

Våtrom

Overflater vegger og himling, TG2

Vegger og himling er kledd med malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tiltak:

- Andre tiltak:
- TG 2 er satt grunnet manglende tettesjikt på vegg ved våtsone som er ved servant og dusj. Dusj har montert dusjkabinett som gjør fuktbelastningen lav. Våtrommet fungerer forutsatt at bruken av rommet ikke endres, men bør holdes tilsyn.

Overflater Gulv, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Høyde sokkelflis er under krav til høyde på tettesjikt opp langs vegg.

Tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov da det er montert dusjkabinett som gjør fuktbelastningen lav, men må foretas tilsyn.

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ventilasjon, TG3

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med åpne fordelerstamme i plassbygd kasse i kryprom. 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 mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Plassbygd kasse med vanninstallasjoner bør holdes under tilsyn vinterstid med fare for frost, tiltaksbehov bør vurderes. Bør foretas gjennomgang av vann/avløpsrør i kryprom der tiltak med oppstøtning er enkle/ustødig.

Tiltak:

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Ventilasjon, TG2

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

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.

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter, TG2

Opprinnelig del: Fundamentert med ringmur/stripemurer av betong og sparestein på torv/jordmasser. Tilbygg: Fundamentert med ringmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Opprinnelig del: Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta. Bemerket stedvis utsig av masser under mur, samt fuktige jordmasser. Anbefaler tilsyn. Det må tas forbehold av alder på mur i opprinnelig del. Bemerket fra kryprom i denne delen at bjelker/bæring er lagt mot peisfundament noe som pgså trolig er medvirkende årsak til store avvik med skjevhet på gulvoverflate da fundament og yttermurer går uavhengig av hverandre.

Tiltak:

- Tiltak:
- Tiltaksbehov må vurderes.

Terrengforhold, TG3

Tomt i skrående terreng, gress/natureng rundt hytte ellers naturtomt.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Som følge av bemerket avvik er det avdekket fukt på yttermur på overside ved opprinnelig del.

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert og utstyrt som på visning, med unntak av:

Rosemalt bolle

Rosemalt ølkagge

Rosemalt veggskap

Veggeklokke

Kaffekvern

En smijern stål lampe

Gulvlysestake

Messing lysestake

Bord i hall

Krakk på soverom

Alt inventar i skap

Noen veggbilder

Personlige eiendeler og noen pyntegjenstander.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Helårsparkering ved eiendommen.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

591362

Diverse

Jmfr. situasjonskart står litt av gjerdet og port i/utenfor tomtegrensen. Dette blir kjøpers risiko å påse.

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

Oppgitt areal er samlet areal for alle bygg.

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

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

Energi

Oppvarming

Peis og peisovn.

Panelovner. Varmekabler på bad.

Info strømforbruk

Strøm vil variere i forhold til bruk. Forbruk i 2022: 7 241 kWh.

Sist kontrollert og godkjent: Anlegget er ikke kontrollert, neste tilsyn er i 2031.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Økonomi

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2023:

Vann og avløp: kr. 9.000,-

Brannsyn, feiing: kr. 496,-

Renovasjon pr. år: kr. 2.055,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 3.995,-

Forbruksgebyr vann og avløp kommer i tillegg, basert på målt forbruk.

Beløpene fordeles på to terminer.

Formuesverdi primær

Kr 149 992,-

Formuesverdi primær år

2021

Andre utgifter

Årskontigent er satt til kr. 6.450,- med en liten usikkerhet i forhold til posten brøyteavgift som reguleres av KPI per. 31.03.2023.

Årskontigenten dekker iflg. selger veivedlikehold, brøyting og skiløyper.

Utover det som er nevnt over, samt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 151, bruksnummer 35 i Etnedal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3450/151/35:

07.10.2008 - Dokumentnr: 813287 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3450 Gnr:151 Bnr:1

07.10.2008 - Dokumentnr: 813287 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0541 Gnr:151 Bnr:1 Fnr:26

01.01.2020 - Dokumentnr: 1382226 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0541 Gnr:151 Bnr:35

02.04.2009 - Dokumentnr: 238398 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:151 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:151 Bnr:158

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:151 Bnr:159

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:151 Bnr:160

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:151 Bnr:161

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

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 lovlig. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hytta er tilbygd med bod og kjøkken i 1999. Gang, soverom og bad ble tilbygd i 2006.

For tiltak gjennomført etter 1998 skal det foreligge ferdigattest, noe det ikke gjør i dette tilfelle. Dette blir kjøpers ansvar, risiko og kostnad å påse.

Lovlighet (ihht takst)

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

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

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Innlagt kommunal vann og avløp i 2022

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

Uthus

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger

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

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

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

Vei, vann og avløp

Helårsvei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har vannmåler.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innunder Kommuneplan, vedtatt 12.09.2019.

Krav vedrørende infrastruktur.

Reguleringsplan for Nordre Lenningen, vedtatt 12.09.2019. Fritidsbebyggelse.

Kopi av reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

72 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 900 000,-))

89 542,- (Omkostninger totalt)

2 989 542,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 89 542,-

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr.7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.742,-, grunnbokutskrift og kopi av tinglyste dokumenter kr. 590,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 585,- markedspakke kr. 19.900,- samt provisjon 2,00 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsanvarlig

Fredric Bachér

Eiendomsmegler

fredric.bacher@aktiv.no

Tlf: 478 14 975

Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14

2900 Fagernes

Tlf: 613 66 633

Salgsoppgavedato

11.09.2023

**Velkommen til
Vidsynhøgde 8!**









Når en kommer opp til Lenningen og ser områdets vakre natur og flotte turterreng er det lett å skjønne hvorfor dette er et attraktivt hytteområde!







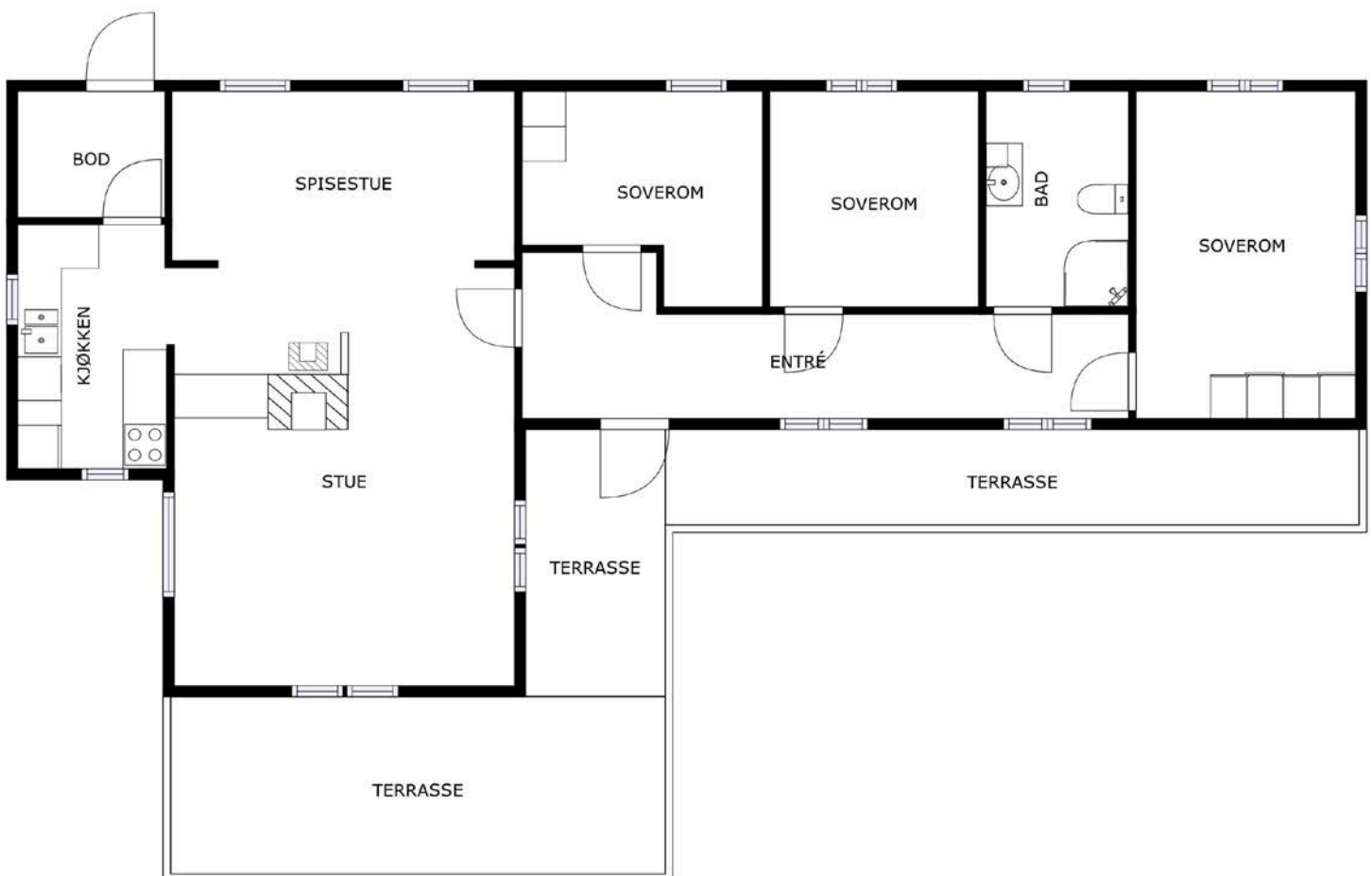
















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Vidsynhøgde 8, 2890 ETNEDAL

🏠 ETNEDAL kommune

gnr. 151, bnr. 35

Markedsverdi

2 700 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 100 m², Uthus 2 m²



Befaringsdato: 10.08.2023

Rapportdato: 31.08.2023

Oppdragsnr.: 11138-1313

Referansenummer: NZ6666

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2023261



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

Gyldig rapport
31.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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, Fagernes og Beitostølen.

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrmestere 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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 i Vidsynhøgde på Lenningen i Etne kommun. Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt mot blå. Djuptjernkampen, Røssjøkollane, Mellene og Jotunheimen mm.

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte og uthus. Hytta har en god tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Tilkoblet strøm, vann og avløp/kloakk.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1972 og tilbygd i 2006 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår/tilbygd år. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler i henhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, innelima, fuktsikring, etc.

Avvik som er påvist skyldes generelt som følge av utidsmessigheter, bruksslitasje og anbefalinger.

For ytterligere opplysninger se rapport.

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn, på tilbygg var det synlige tilkjørte steinmasser. Opprinnelig del: Fundamentert med ringmur/stripemurer av betong og sparestein på torv/jordmasser. Tilbygg: Fundamentert med ringmur av betong.

Opprinnelig del: Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over åpent og luftig kryprom. Tilbygg: Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater over kryprom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår/tilbygd år, utvendig kledd med tømmermannspanel.

Saltakkonstruksjon med åser og sperrer. Taktekket med stålplater, montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Vinduer av 2-lags isolerglass + 1-lags i ytre treramme med sprosser. Enkelte koblede 1+1-lags vinduer i treramme fra byggeår. Hovedytterdør av malt tre, adkomst til gang. Ytterdør av malt tre, adkomst til bod.

Terrasse mot vestlig retning fra overbygd svalgang og trapp til terreng ca 34 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med lakkert heltre av gran/furu, laminat i bod. Vegger er bindingsverk kledd med trepanel. Himlinger er kledd med trepanel. Raustet himling med synlige tømmeråser i stue.

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

Teglsteinspipe. Åpen plassmurt gruepeis i stue, vedovn på baksida mot spisestuedel.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2006. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vegger og himling er kledd med malt trepanel. Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist og forhøyning ved terskel, fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler.

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

Bad har montert klosett, servant, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil og belysning.

Det er ingen ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot vegg bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i heltre og folierte plater med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med åpne fordelerstamme i plassbygd kasse i kryprom.

Det er avløpsrør av plast.

Fordelerskap på bad med montert hovedvannledning med stoppekran og vannmåler.

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i bad.

Sikringskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i utvendig skap. Sliftet avleser i 2016.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Uthus med bod og utedo/vedskjul.

Oppført i enkle konstruksjoner av bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med Stein og betong på terreng.

Skråtakkonstruksjon med sperrer, tekket med bølgeblekkplater av stål. Plassbygde dører.

Bod har tregulv, ellers uinnred.

Toalettrom-del har laminatgulv og malte vegger og himling. Plassbygd utedo/biodo.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	102 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	100 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	100	97	3
Sum	100	97	3
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	2	0	2
Sum	2	0	2

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

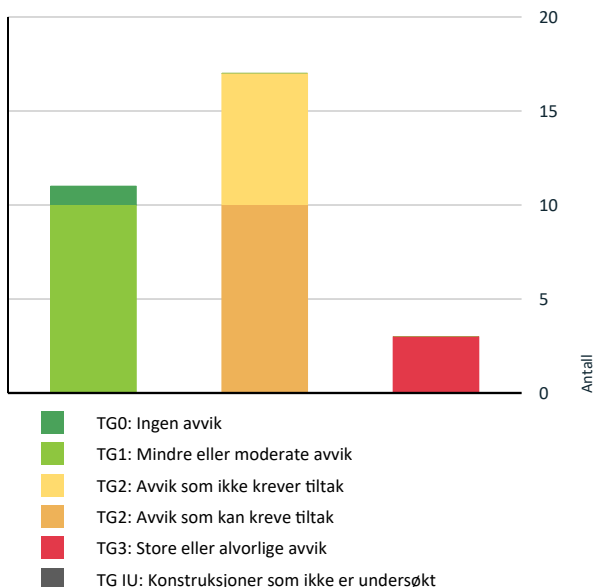
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

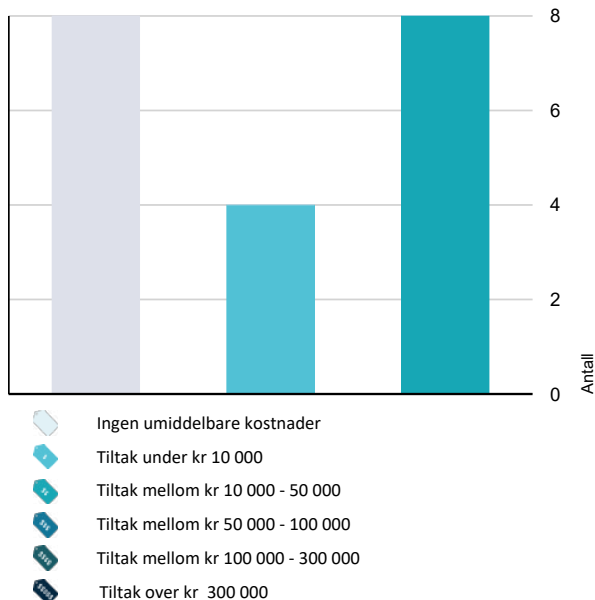
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å takserer eiendommen med gårds-og bruksnr. 151/35 i Etnedal kommune. Taksten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekviert 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 som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Som følge av bemerket avvik er det avdekket fukt på yttermur på overside ved opprinnelig del.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Fra luke i himling i gang ble takkonstruksjon i opprinnelig del inspisert kun fra luke. Registrert spor av aktivitet fra mus/skadedyr, ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og anbefaler nærmere undersøkelse / tiltak.

Begrenset isolering stedvis, luke er uisolert noe som kan medføre varmluft mot takflate og videre oppstå kondens på takkonstruksjon. Etterisolering og forbedring av lufting anbefales.

Konstruksjonen forørig er ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmuligheter. Det er registrert små spalter i gesims, men lufting er ikke kjent.

Registrert skjevheter i konstruksjon på opprinnelig del.

Vedlikeholdsbehov av vindskier.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Må hensyntas alder på eldste vinduer.
Et vindu på hovedsoverom har sprekk i glass, samt ellers vedlikeholdsbehov utvendig og stedvis karm.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vedlikeholdsbehov av terrasegulv og stedvis rekkverk, samt bemerket rust på innfestninger.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Gulvfliser under vedovn er laft rett på gulv av organisk materiale som ikke er egnet og bemerket sprekkdannelse i fuge.

Flis belagt ved åpen peis har avskalling/sprekk, keramiske fliser i peis er ikke egnet og årsakssammenheng med oppstått skade. Skorstein har manglende utkraging i overgang taggjennomføring, krav om avstand mellom pipe og brennbart materiale er da for liten.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Fra luke i mur på tilbygg ble kryprom inspisert, synlig grunnmasser av tilkjørte steinmasser. Jordmasser i overgang tilbygg er rast inn mot tilbygg og stedvis manglende masser under mur. Kryprom mangler fuktsikring på grunn. Stedvis enkel oppstøtning av bærebjelke under gulvkonstruksjon, anbefaler ytterligere oppstøtning. Hull i stubbeloft i plasssbygd kasse ved installasjoner, anbefales tetting



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Plassbygd kasse med vanninstallasjoner bør holdes under tilsyn vinterstid med fare for frost, tiltaksbehov bør vurderes.

Bør foretas gjennomgang av vann/avløpsrør i kryprom der tiltak med oppstøtning er enkle/ustødig.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke funnet tilfredsstillende lufting av kledning mot grunnmur. Jmf. bygningsåret for konstruksjonen var dette en vanlig løsning på utvendig kledning.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Stedvis knirk i gulv.
Bemerket riper/ brukslitasje, men ansees som normal brukslitasje utifra alder og tiltaksbehov er derfor ikke medtatt. (tiltaksbehov med slip/overflatebehandling må derfor påregnes utover dette)



Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet



Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høyde sokkelflis er under krav til høyde på tettesjikt opp langs vegg.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Opprinnelig del: Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta. Bemerket stedvis utsig av masser under mur, samt fuktige jordmasser. Anbefaler tilsyn. Det må tas forbehold av alder på mur i opprinnelig del.

Bemerket fra kryprom i denne delen at bjelker/bæring er lagt mot peisfundament noe som pgså trolig er medvirkende årsak til store avvik med skjevhet på gulvoverflate da fundament og yttermur går uavhengig av hverandre.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

1999	Tilbygg	Bod og kjøkken
2006	Tilbygg	Gang, soverom og bad
2006	Modernisering	Oppgradert opprinnelig del med bla. tak og vinduer skiftet i 2006
2016	Modernisering	Oppusset overflater i 2016
2022	Modernisering	Tilkoblet kommunalt vann og avløp

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekket med stålplater, inispisert fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner med nedløp av sortlakkert stål.



Anbefaler bortledning av takvann bort fra bygningskropp

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår/tilbygd år, utvendig kledd med tømmermannspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke funnet tilfredsstillende lufting av kledning mot grunnmur. Jmf. bygningsåret for konstruksjonen var dette en vanlig løsning på utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting og etterisolering av opprinnelig del.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltakkonstruksjon med åser og sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Tilstandsrapport

Fra luke i himling i gang ble takkonstruksjon i opprinnelig del inspisert kun fra luke. Registrert spor av aktivitet fra mus/skadedyr, ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og anbefaler nærmere undersøkelse / tiltak. Begrenset isolering stedvis, luke er uisolert noe som kan medføre varmluft mot takflate og videre oppstå kondens på takkonstruksjon. Etterisolering og forbedring av lufting anbefales.

Konstruksjonen forørig er ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmuligheter. Det er registrert små spalter i gesims, men lufting er ikke kjent.

Registrert skjevheter i konstruksjon på opprinnelig del.

Vedlikeholdsbehov av vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

TG 2

Vinduer av 2-lags isolerglass + 1-lags i ytre treramme med sprosser. Enkelte koblede 1+1-lags vinduer i treramme fra byggeår.



Kondens på vindu



Slitasje i karm



Slitasje



Vedlikeholdsbehov

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Må hensyntas alder på eldste vinduer.

Et vindu på hovedsoverom har sprekke i glass, samt ellers vedlikeholdsbehov utvendig og stedvis karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Andre tiltak:

Bør foretas tiltak for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Hovedytterdør av malt tre, adkomst til gang.

Ytterdør av malt tre, adkomst til bod.



Utettheter i overgang dørblad/karm og anbefaler tettpakning

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler montering av tettepakning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse mot vestlig retning fra overbygd svalgang og trapp til terreng ca 34 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.



Vedlikeholdsbehov



Synlig rust på skrue

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vedlikeholdsbehov av terrassegulv og stedvis rekkverk, samt bemerket rust på innfestninger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Gulv er belagt med lakkert heltre av gran/furu, laminat i bod. Vegger er bindingsverk kledd med trepanel. Himlinger er kledd med trepanel. Raustet himling med synlige tømmeråser i stue.



Slitasje på gulvoverflate

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis knirk i gulv.

Bemerket riper/ brukslitasje, men ansees som normal brukslitasje utifra alder og tiltaksbehov er derfor ikke medtatt. (tiltaksbehov med slip/overflatebehandling må derfor påregnes utover dette)

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

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 40 mm avvik på 2 meter lengde som høyeste avvik og 80 mm i hele rommet.

Ved kontroll av tilbygg var det mindre avvik i denne delen av bygningen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Radon

TG 2

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Teglsteinspipe.

Åpen plassmurt gruepeis i stue, vedovn på bakside mot spisestuedel.

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



Sprekk i flis ved peis



Manglende utkraging og avstand til brennbart materiale blir da for kort

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvfliser under vedovn er laft rett på gulv av organisk materiale som ikke er egnet og bemerket sprekkdannelse i fuge. Flis belagt ved åpen peis har avskalling/sprekk, keramiske fliser i peis er ikke egnet og årsakssammenheng med oppstått skade. Skorstein har manglende utkraging i overgang takgjennomføring, krav om avstand mellom pipe og brennbart materiale er da for liten.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kryp Kjeller

TG 2

Opprinnelig del: Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over åpent og luftig kryprom.

Tilbygg: Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater over kryprom.



Utsig under deler av opprinnelig mur med synlig muggsopp på grunn

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fra luke i mur på tilbygg ble kryprom inspisert, synlig grunnmasser av tilkjørte steinmasser. Jordmasser i overgang tilbygg er rast inn mot tilbygg og stedvis manglende masser under mur. Kryprom mangler fuktsikring på grunn. Stedvis enkel oppstøtning av bærebjelke under gulvkonstruksjon, anbefaler ytterligere oppstøtning. Hull i stubbeloft i plassbygde kasse ved installasjoner, anbefales tetting

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Eier opplyser om at dører går noe etter årstid årsakssammenheng med bevegelse i grunn/bygning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2006. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger og himling er kledd med malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 2 er satt grunnet manglende tettesjikt på vegg ved våtsoner som er ved servant og dusj. Dusj har montert dusjkabinett som gjør fuktbelastningen lav. Våtrommet fungerer forutsatt at bruken av rommet ikke endres, men bør holdes tilsyn.

Overflater Gulv

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høyde sokkelflis er under krav til høyde på tettesjikt opp langs vegg.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov da det er montert dusjkabinett som gjør fuktbelastningen lav, men må foretas tilsyn.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad har montert klosett, servant, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil og belysning.

Ventilasjon

TG 3

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot vegg bad.



Hulltaking foretatt fra gang i vegg mot bad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning i heltre og folierte plater med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.

To typer skrog/innredning, normal brukslitasje utifra alder.



Ved fuktmåletaking av gulv foran innredning var det ikke fuktutslag

Avtrekk

TG 1

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Funksjonstestet ved bruk av papirark.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med åpne fordelerstamme i plassbygd kasse i kryprom.

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.



Manglende tettestpakning

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettestemmer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Plassbygd kasse med vanninstallasjoner bør holdes under tilsyn vinterstid med fare for frost, tiltaksbehov bør vurderes.

Bør foretas gjennomgang av vann/avløpsrør i kryprom der tiltak med oppstøtning er enkle/ustødig.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettestemmer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 2

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Fordelerskap på bad med montert hovedvannledning med stoppekran og vannmåler.



Fordelerskap

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Andre installasjoner

TG 1

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i bad.

Elektrisk anlegg

TG 1

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 forenklete 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 utvendig skap. Sliftet avleser i 2016.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)

Tilstandsrapport

2006

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

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



Sikringsskap



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

! TG 0

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, på tilbygg var det synlige tilkjørte steinmasser.

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Opprinnelig del: Fundamentert med ringmur/stripemurer av betong og sparestein på torv/jordmasser.
Tilbygg: Fundamentert med ringmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Opprinnelig del: Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fukt påkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta. Bemerket stedvis utsig av masser under mur, samt fuktige jordmasser. Anbefaler tilsyn. Det må tas forbehold av alder på mur i opprinnelig del. Bemerket fra kryprom i denne delen at bjelker/bæring er lagt mot peisfundament noe som pgså trolig er medvirkende årsak til store avvik med skjevhet på gulvoverflate da fundament og yttermurer går uavhengig av hverandre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltaksbehov må vurderes.

Terrengforhold



Tomt i skrående terreng, gress/natureng rundt hytte ellers naturtomt.

Vurdering av avvik:

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

Som følge av bemerket avvik er det avdekket fukt på yttermur på overside ved opprinnelig del.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1972

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Uthus med bod og utedo/vedskjul.

Oppført i enkle konstruksjoner av bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med Stein og betong på terreng. Skråtakkonstruksjon med sperrer, teknet med bølgeblekkplater av stål. Plassbygde dører.

Bod har tregulv, ellers uinnred.

Toalettrom-del har laminatgulv og malte vegger og himling. Plassbygde utedo/biodo.

Vedlikehold, mangler:

Slitasje på tekking preget av elde. Skjevheter i bygning.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

100 m²/97 m²

Fritidsbolig: Gang, Stue, Kjøkken, Bod, 3 Soverom, Bad

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 2 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 700 000

Konklusjon markedsverdi

2 700 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som er sammenlignbare mht. størrelse/standard/tilstand og som lagt til grunn ved vurderingen. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bjødnafallet 1 ,2890 ETNEDAL 82 m ² 2003 4 sov	27-02-2022	3 150 000	3 280 000	0	3 280 000	40 000
2 Langtjednhaugen 16 ,2890 ETNEDAL 64 m ² 1999 3 sov	19-09-2021	2 500 000	2 500 000	0	2 500 000	39 063
3 Uglehøgde 7 ,2890 ETNEDAL 64 m ² 1974 2 sov		2 400 000	0	0	0	37 500
4 Uglehøgde 4 ,2890 ETNEDAL 77 m ² 1978 2 sov	09-08-2020	2 840 000	2 850 000	0	2 850 000	37 013
5 Bjødnafallet 12 ,2890 ETNEDAL 96 m ² 1998 3 sov	07-02-2021	3 300 000	3 300 000	0	3 300 000	34 375
6 Vardevegen 23 ,2890 ETNEDAL 73 m ² 1974 4 sov	13-06-2021	2 200 000	2 250 000	0	2 250 000	30 822
7 Reglavegen 4 ,2890 ETNEDAL 147 m ² 2016 4 sov	10-03-2019	2 490 000	2 400 000	0	2 400 000	16 327

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring (stipulert)	Kr.	4 500
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	8 000
Vei/velavgift for brøyting, vedlikehold og løypelag	Kr.	6 450
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	19 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 950 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 960 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	850 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje	100	97	3	Gang , Stue/spisestue, Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad , Soverom 3	Bod
Sum	100	97	3		

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 det er avvik fra disse.
Kommentar:

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

Kommentar: Innlagt kommunal vann og avløp i 2022

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje	2	0	2		Bod , Utedo og vedskjul
Sum	2	0	2		

Kommentar

Store deler av uthus har ikke målbart areal pga lav takhøyde under krav til målbarhet. Gulvareal i sin helhet er 9 kvm.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2023	Stian Hagen	Takstingeniør
	Helge Johnsen	Kunde
	Torill Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	151	35		0	1937.3 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Vidsynhøgde 8

Hjemmelshaver

Helge Johnsen 1/2, Torill Johnsen 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Vidsynhøgde på Lenningen i Etnedal kommune. Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt mot bla. Djuptjernkampen, Røssjøkollane, Mellene og Jotunheimen mm. Det er gode turmuligheter i området sommer og vinter innover bla Synnfjell. Preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett like i nærheten.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra helårsvei , innkjørsel og parkering ved eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (itillegg er det tidligere benyttet vann fra borehull/grunnboring med utv. kran)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger under reguleringsplanen for Nordre Lenningen, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

Om tomten

Tomt med gress/natureng rundt hytte i ellers naturtomt i skrående fjellterreng med bjørkeskog ca 1030 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			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	03.08.2023	Jmf kommunekart	Gjennomgått	1	Nei
Eier		Tilstede på befaring	Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	03.08.2023	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	4	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak 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 brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NZ6666>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201230129	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Torill Johnsen	Helge Johnsen
Gateadresse	
Vidsynhøgde 8	
Poststed	Postnr
ETNEDAL	2890
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2000
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	22
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	591362

Document reference: 1201230129

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Påbygg

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Etnedal kommune

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1201230129

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Johnsen	8609e5904a29c3a347efef0 d9681220a6d2f271d	21.08.2023 15:00:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torill Johnsen	b0c32a9f1861fbbde7b218d9 af4fa53203d020cf	22.08.2023 16:46:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201230129

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



Etnedal kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3450 - Etnedal kommune	151	35	0	0	Grunneiendom	FESTE NR 26	Ja	1937,3	1937,4	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
09.09.2008	Nei	Nei	Nei			Nord: 6774052.67 Øst: 537745.15 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			151/35	0
Oppmålingsforretning	29.08.2019	23.09.2019	19/621	Avgiver	151/1	-1808.2
					151/35	0
					151/1/29	0
					151/75	0
				Mottaker	151/159	1808.1
Grunneiendom fra feste	09.09.2008				151/1/26	0
					151/35	0
Kart- og delingsforretning	09.09.2008			Mottaker	151/35	1937.4
				Avgiver	151/1	-1937.4

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
157961144	Garasjeuth.anneks til fritidb	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	0	0
157961152	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	102	102
157961152-1	Tilbygg	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	42	42

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Vidsynhøgde	8			Nord: 6774046.55606315 Øst: 537754.059381655		Grunnkrets 110-Brusveen SKOLEKRETS 10-BRUSVEEN

System: EPSG:25832

Stemmekrets 1-Etnedal
Kirkesokn 2-Nord-Etnedal
Postnummerområde 2890-ETNEDAL

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn Referanser Kommentarer

F-Fritidseiendom J-Journalnummer: 108/08

TEIGER

Areal Representasjonspunkt Hovedteig Tvist Har flere matrikkelenheter

1937,3 Nord: 6774052,67009976 Øst: 537745,1499979 System: EPSG:32632 Ja Nei Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal Representasjonspunkt Hovedflate Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Etnedal kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

3450 - Etnedal kommune

151

35

0

0

Orientering om matrikkelkart

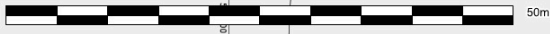
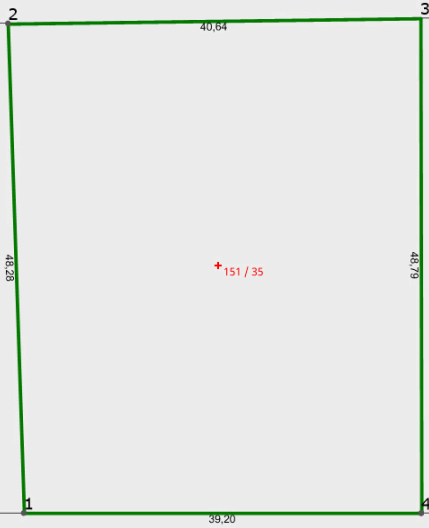
Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet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



151/35 (Hovedteig)

Målestokk 1:500
EURF89 UTM Sone 32

N=677406.39
E=537780.0



N=677406.39
E=537780.0
04.07.2023 11:09:41

537780.0

Areal og koordinater

Areal: 1937,30



Arealmerknad:

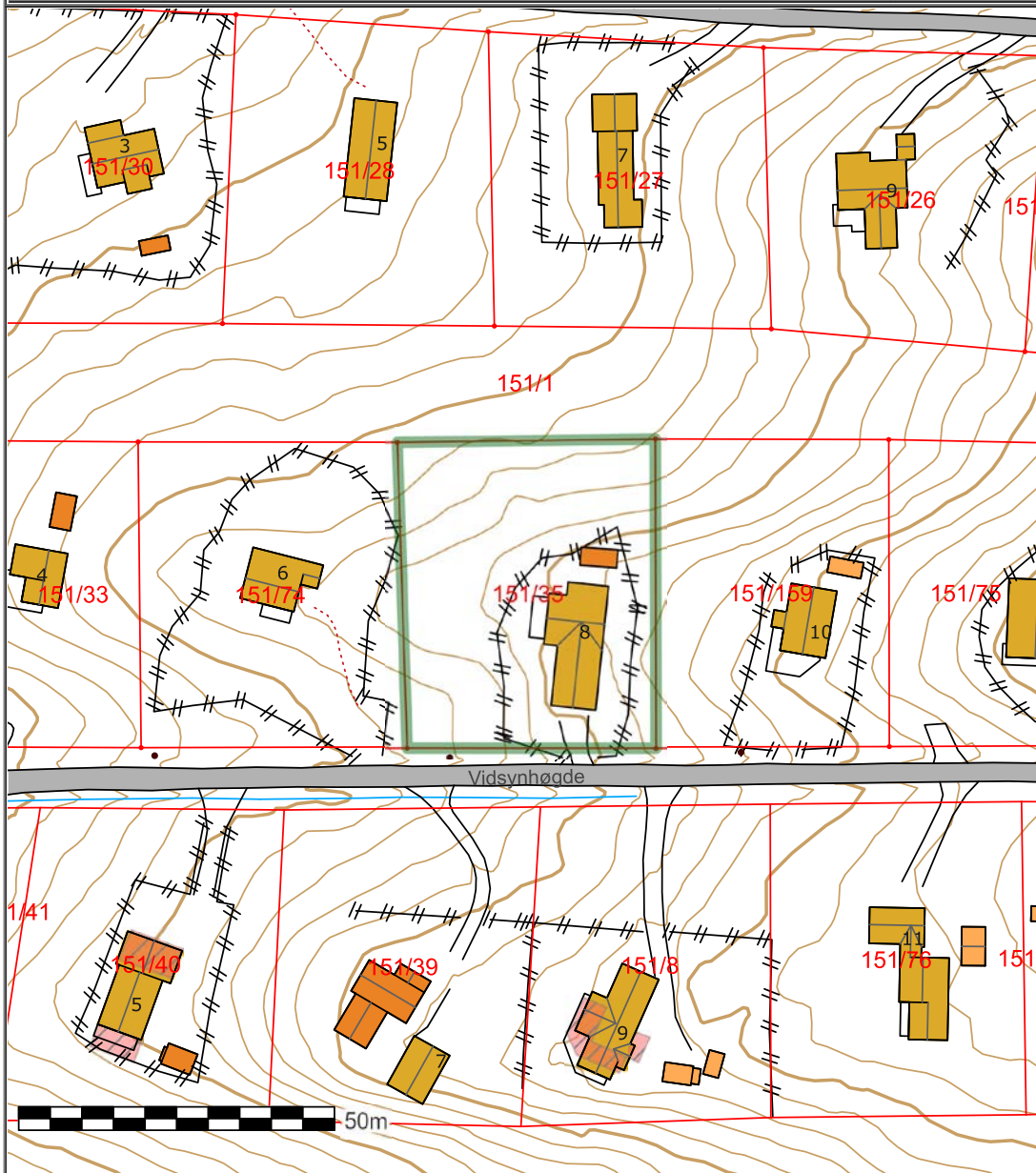
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6774052,67 Øst: 537745,15

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6774028,28	537725,97	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			48,28	Ikke hjelpelinje			
2	6774076,54	537724,42	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			40,64	Ikke hjelpelinje			
3	6774077,06	537765,06	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			48,79	Ikke hjelpelinje			
4	6774028,27	537765,17	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			39,20	Ikke hjelpelinje			

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 151	Bnr: 35	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Vidsynhøgde 8, 2890 ETNEDAL				
Hj.haver/Fester:						
ETNEDAL KOMMUNE	Dato: 4/7-2023 Sign:			Målestokk 1:1000		



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Etnedal kommune

Adresse Kommunehuset, 2890

Telefon

Utskriftsdato: 04.07.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 96-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Etnedal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3450 **Gårdsnr.:** 151 **Bruksnr.:** 35

Adresse: Vidsynhøgde 8, 2890 ETNEDAL

Referanse: 1201230129

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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



Etnedal kommune

Adresse Kommunehuset, 2890

Telefon

Utskriftsdato: 04.07.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Etnedal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3450 Gårdsnr.: 151 Bruksnr.: 35

Adresse: Vidsynhøgde 8, 2890 ETNEDAL

Referanse: 1201230129

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Etnedal kommune

Kyrkjevegen 10, 2890 Etnedal
Telefon 61 12 13 00

postmottak@etnedal.kommune.no

Dato: 04.07.2023

Megleropplysninger – Kommunale avgifter

Eiendom

Gnr: 151 Bnr: 35 Fnr: Snr:

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

Renovasjon kr. 2055,00

Tilsyn/feiing kr. 496,00

Vann og avløp kr. 9000,00 Vann- og/eller avløpsavgift etter målt forbruk

Eiendomsskatt kr. 3995,00

Beløpene fordeles på to terminer.

Kommentar: Forbruksgebyr vann og avløp kommer i tillegg, basert på målt forbruk.



Etnedal kommune

Kyrkjevegen 10, 2890 Etnedal
Telefon 61 12 13 00

postmottak@etnedal.kommune.no

Dato: 04.07.2023

Megleropplysninger – Pipe/ildsted/nedgravde oljetanker

Eiendom

Gnr: 151 Bnr: 35 Fnr: Snr:

Når er det sist utført tilsyn/feiling på eiendommen?

Klikk her for å skrive inn en dato.

Ukjent/ikke utført

Kommentar: Klikk her for å skrive inn tekst.

Når er neste tilsyn/feiling planlagt på eiendommen?

Klikk her for å skrive inn en dato.

Ukjent/ikke planlagt

Kommentar: Klikk her for å skrive inn tekst.

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

Avvik Klikk her for å skrive inn tekst.

Anmerkning Klikk her for å skrive inn tekst.

Finnes det nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Klikk her for å skrive inn tekst.

Nei Klikk her for å skrive inn tekst.

Vet ikke



Etnedal kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3450 - Etnedal kommune	151	35	0	0	Vidsynhøgde 8, 2890 ETNEDAL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommuneplan (12.9.2019)
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplan (12.9.2019)

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål
Ja	3450 20090096	Nordre Lenningen (9.12.2009)	Fritidsbebyggelse

BEBYGGELSESPÅN

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Områderegulering for
 Nordre Lening turistområde
 Planid: 20110100



Tegnforklaring

Anslagsformål, pkt 8 12-5:

Byggesone og anlegg

- Friskebyggesone (F)
- Friske- og kuleformid (F7)
- Campingsone (C1)
- Lagerplass (S1)
- Slagterier, skelavdelinger
- Arbeidsplass (A, Hverdagssjikt (H), Trakt)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøring (P7 og P7)
- Annen vegtype - grøntbelte
- Parkeringsplass (P)

Grønnstruktur

- Grønnstrukturformid

LNFR

- Landbruk, natur- og kulturmiljø
- skatt reservat (LNFR)

Hensynssoner

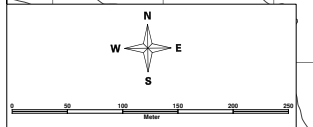
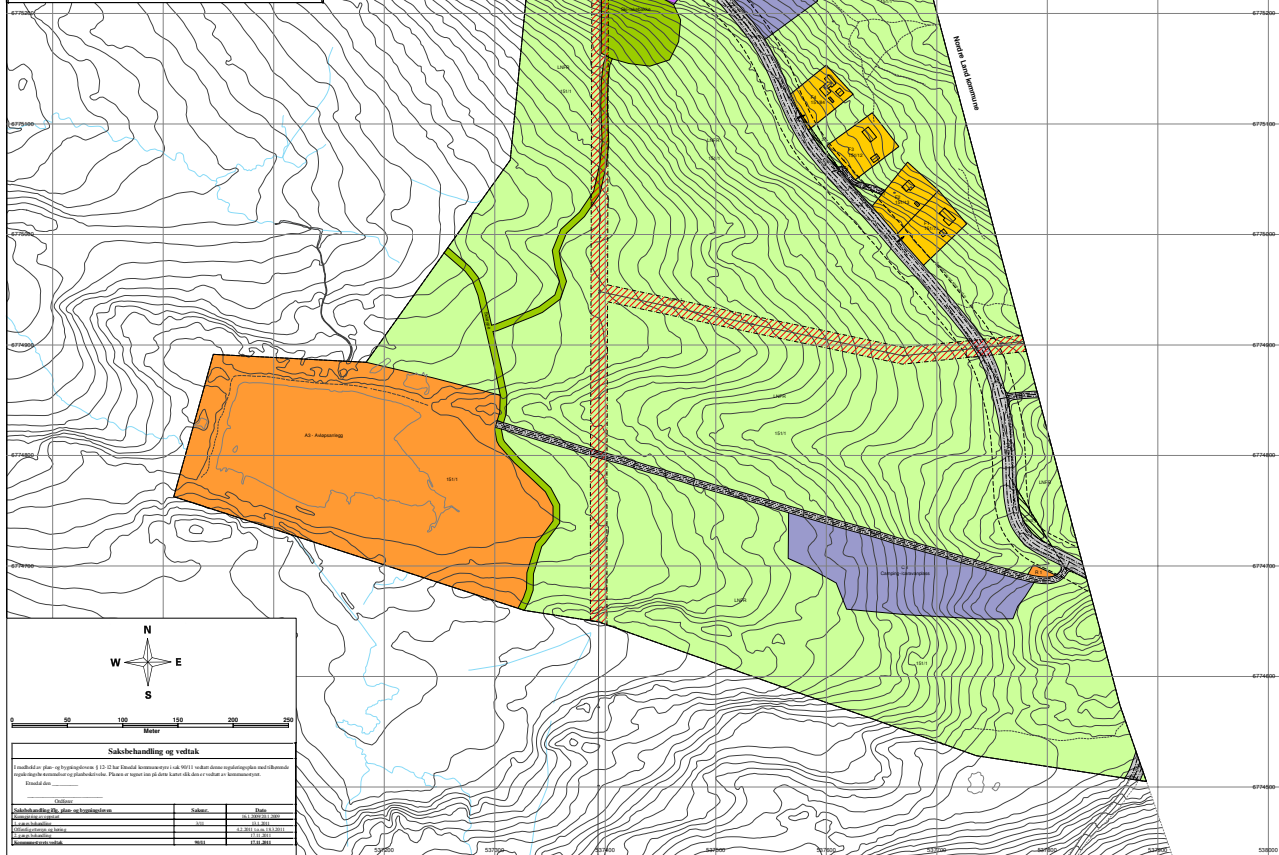
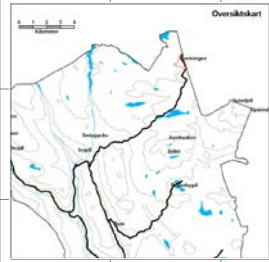
- Hagelandskapsvernet
- Fraktesone
- Lands- og punktlytting
- Planens regulerings
- Grønn arealformid
- Regulert terrengareal
- Regulering
- Byggesone som inngår i planen
- Regulert kystlinje
- Regulert kystlinje
- Fraktesone
- Grønn hensynssone
- Akustisk

Dissekt (ikke juridisk bindende):

- Så
- Naturverns- og landskapsvernet

Kartprosjekt: FKB | Koordinatystem: UTM, Etred 89 | Ekkedatater: 1 meter | Målestokk: 1:12500/400

Planens utarbeidelse:
 Etedal kommune, plan og næring



Saksbehandling og vedtak

Fredningsplan og byggesone i 12-5 Etedal turistområde i 2011 vedtatt med endringer med tilførsel av nye byggesoner og fraktesoner. Planen er godkjent av plan og næring i kommunestyret.

Dato: 2011

Saksbehandler	Saker	Dato
...
...
...
...

Reguleringsplan Nordre Leningen, del av gnr. 151 bnr. 1 i Etnedal kommune.

Reguleringsbestemmelser

1 Fellesbestemmelser

1.1 Planområdet er avgrenset med plangrense vist på kart dat. 6.8.2009, og viser følgende formål:

Pbl § 25, 1. ledd nr 1 Byggeområder:

- Fritidsbebyggelse

Pbl § 25, 1. ledd nr 2 Landbruksområder:

- Jord- og skogbruk

Pbl § 25, 1. ledd nr 3 Offentlige trafikkområder:

- Kjøreveg

Pbl § 25, 1. ledd nr 5 Fareområder:

- Høyspenningsanlegg

Pbl § 25, 1. ledd nr 6 Spesialområder:

- Privat veg
- Friluftsområde
- Anlegg for telekommunikasjon
- Frisiktzone
- Bevaring av kulturminne

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

1.3 Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller dens sikringssone på 5 m, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune, slik at disse kan foreta befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og evt. vilkårene for dette.

1.4 Alle nye kabler skal legges under bakken.

2 Byggeområder for fritidsbebyggelse

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

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

terreng. Uthus og anneks skal være tilpasset hovedhuset mht. materialvalg, farge og takvinkel.

- 2.3 Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Mønehøyde kan være maks 5,5 m målt fra topp grunnmur. Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,6 m. Møneretning skal følge terrenget og tilpasses omkringliggende bebyggelse. Taktekking skal være takstein, tre, torv eller andre materialer som gir en mørk og ikke lysreflekterende overflate.
- 2.4 Det tillates inngjerding av inntil 600 m² pr. tomt. Gjerdene skal utformes i tre, og grunder skal slå utover. Gjerdehøyde kan være maks 110 cm. Gjerdene som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Flere tomter kan tillates inngjerdet samlet, der dette er hensiktsmessig, etter søknad til kommunen. Ved vurdering av søknad om slik inngjerding skal hensynet til fri ferdsel, sikring av ferdselsårer og stier, samt beitebruk tillegges vekt.

Oppsetting av flaggstenger og portaler tillates ikke. Parabolantennene og tv-antennene skal monteres på vegg, ikke stikke over mønet og ha samme farge/tilpasset farge i forhold til bygningene.

- 2.5 Etnedal kommune skal behandle og godkjenne byggesøknaden før terrenginngrep og byggearbeider kan igangsettes. I forbindelse med byggesøknad eller melding skal det leveres med situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000 som viser atkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtgrenser. Vedlagt byggesøknaden eller meldingen skal det også vises på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep og vise planlagt terrengbehandling.
- 2.6 Tomtene 53, 54 og 55, med tilhørende atkomstveg, kan ikke opparbeides og bygges før det er etablert ny felles vannkilde som kan erstatte eksisterende brønn på nedsiden av fylkesvegen.

3 Landbruksområder

- 3.1 I områdene regulert til formål jord- og skogbruk er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller gjøre andre terrenginngrep utover det som er nødvendig for framføring av jordkabelanlegg m.m.

Områdene kan for øvrig benyttes til tradisjonell jord- og skogbruksaktivitet.

4 Offentlige trafikkområder

- 4.1 Fylkesveg 204 gjennom planområdet har en total reguleringsbredde på 12 meter. Regulert bredde på kjørebane er 6 meter

5 Fareområder

- 5.1 Eksisterende høyspentlinje går inn i planområdet som vist på plankartet. Denne er regulert som fareområde med 20 meters bredde.
- 5.2 Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor fareområdene, med unntak av installasjoner og bygninger i forbindelse med høyspenningsanlegg.

- 5.3 Installasjoner og bygninger i forbindelse med høyspenningsanlegg skal tilpasses nærområdets utforming og bruk. Eventuelle bygg skal oppføres med saltak og utvendig kledning av tre eller naturstein.

6 Spesialområder

6.1 *Private veger og parkering*

Alle atkomstveger er regulert til formål privat veg. Total reguleringsbredde inkludert grøfter, fyllinger og skjæringer er 8 meter for hovedatkomstveger og 6 meter for mindre atkomstveger. Regulert kjørebanebredde er henholdsvis 4 meter og 3 meter.

6.2 *Friluftsområde*

I område F1 regulert til formål friluftsområde kan det gjøres enkel tilrettelegging for felles friluftaktiviteter.

6.3 *Anlegg for telekommunikasjon*

Innenfor området er det oppført mast og nødvendig anlegg for telekommunikasjon.

6.4 *Frisiktsone*

Frisiktsone i avkjørsler fra fylkesvegen er 6 x 100 meter. Innen frisiktsonene er det ikke tillatt med sikthindrende vegetasjon, installasjoner el. som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs kjørebane nivå.

6.5 *Bevaring av kulturminne*

Innenfor området ligger en veidebu fra nyere tid. Det er ikke tillatt med bygningsmessige tiltak m.v. som kan virke uheldig inn på kulturminnet.

6.6 *Skiløype, ski-/akebakke*

Innenfor området merket ”skiløype” er det tillatt med rydding av trær og annen vegetasjon samt mindre og skånsomt utførte terrenginngrep dersom dette er nødvendig for å komme fram.

Innenfor området merket ”ski-/akebakke” er det tillatt med rydding av trær og annen vegetasjon. Området er ment som et felles lekeareal for allmennheten.

VS: Rekvisisjon info e-verk - Vidsynhøgde 8



Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>
Til  Henrik Holten Riste / Aktiv



Hei!

Her er opplysningene :

- Målernr : 7359992891102937
- Anlegget er ikke kontrollert, neste tilsyn er 2031
- Ingen tilsynssaker eller jordfellsaker for dette anlegget
- Forbruk 2022 : 7241 kwh

Siden anlegget ikke er kontrollert, anbefaler vi at det bestilles en anleggskontroll av el-anlegget utført av en autorisert EI-installerør.

Med vennlig hilsen

Olav Slåttsveen

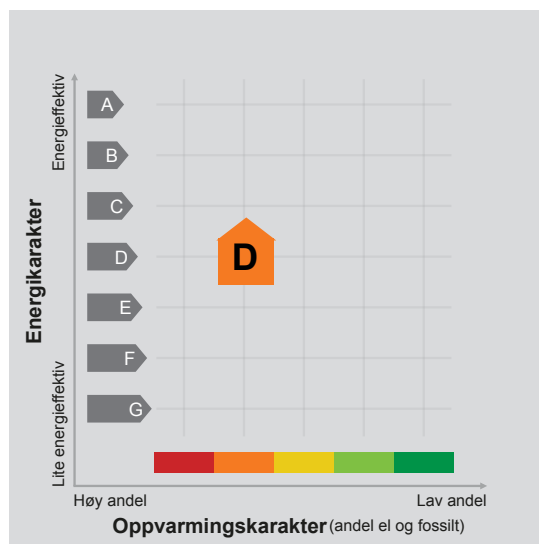
Tilsynsingeniør
Det lokale etilsyn



Mobil: 901 50 655
olav.slaatsveen@etna.no

ENERGIATTEST

Adresse	Vidsynhøgde 8
Postnummer	2890
Sted	ETNEDAL
Kommunenavn	Etnedal
Gårdsnummer	151
Bruksnummer	35
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	157961152
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	a6d3871a-e4de-4e00-be09-5eb3f37a33a0
Dato	23.08.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Skatteetaten

Dato
29.06.2023

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3450 ETNEDAL

Gnr 151 Bnr 35 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Vidsynhøgde 8, 2890 ETNEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2021: kr 149 992

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 151, Bruksnummer 35 i 3450 ETNEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

28.06.2023 kl. 08.29

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

28.06.2023 kl. 08.27

Adresse (r) :Gateadresse: **Vidsynhøgde 8**Gatenr: **1199**Kommune: **ETNEDAL**Postkrets: **2890 ETNEDAL****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2009/238398-1/200 02.04.2009 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 109 480
Omsetningstype: Fritt salg
JOHNSEN HELGE
FØDT: 06.01.1950 IDEELL: 1/2
JOHNSEN TORILL
FØDT: 15.01.1950 IDEELL: 1/2

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2005/3669-1/21 29.07.2005 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 750 000
Panthaver: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND
ORG.NR: 937 889 275
Overført fra: KNR: 0541 GNR: 151 BNR: 1 FNR: 26
m.fl.

GRUNNDATA

2008/813287-1/200 07.10.2008 **FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3450 GNR: 151
BNR: 1

2008/813287-2/200 07.10.2008 **OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER**
Utgått festenr:
KNR: 0541 GNR: 151 BNR: 1 FNR: 26

Gårdsnummer 151, Bruksnummer 35 i 3450 ETNEDAL kommune

2020/1382226-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 0541 GNR: 151 BNR: 35


EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2009/238398-2/200 02.04.2009 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 151 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 151 BNR: 158
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 151 BNR: 159
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 151 BNR: 160
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 151 BNR: 161
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn EiendomsAdvokaten i Valdres AS		Plass for linavsnasstempel  Doknr: 238398 Tinglyst: 02.04.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse Valdresvegen 6		
Postnr 2900	Poststed Fagernes	
(Under-) organisasjonsnr/lødselsnr. 990 983 054	Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾					
Kommunenr. 0541	Kommunenavn Etnedal	Gnr. 151	Bnr. 35	Festenr.	Seksjonsnr. Ideell andel 1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			Overdragelsen omfatter transport av festeretten <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Beskaffenhetsnr. <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygg <input type="checkbox"/> 2 Ubebygg					
Bruk av grunn <input type="checkbox"/> B Bolig eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet					
Type bolig <input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus-kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet					

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
kr 109.480,-		
Omselningstype <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾
kr 109.480,-


4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 9 7 6 9 8 9 4 0 6	Navn Bruflat Sokn	Ideell andel 1/1

5. Til		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 060150 150150	Navn Helge Johnsen Torill Johnsen	Fast bosatt i Norge Ideell andel <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei 1/2 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei 1/2 <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eiendommen skal ha vegrett over selgerens grunn - gnr 151 bnr 1 - langs opparbeidet trase. Traseen er innfarget på vedheftet kartutsnitt.

Dato 14.11.2008	Utstederens underskrift 	Skjøte
--------------------	--	--------

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) Overdragelsen gjelder tidl. festetomt - feste nr 26av gnr151 bnr 1. Partene er enige om at festekontrakt tinglyst 27.03.1972 (dagboknr 1298) er opphørt og skal slettes i grunnboken. Slettingen berører ikke 3. manns interesse.		
for Bruflat Sokn : Asmund Wold <i>Asmund Wold</i>		som (tidligere)fester: Helge Johnsen <i>Helge Johnsen</i>
Torill Johnsen <i>Torill Johnsen</i>		
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overtagelse av boligseksjon ⁶⁾ Jeg/vi erklærer at mitt/vårt ervert av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.		
Dato	Sted	
Kjøpers/erverters underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾ 1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.		
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.		
3. Gjelder overtagelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overtagelsen.		
9. Underskrifter og bekreftelser		
Dato	Sted	
14.11.2008	Fagernes	
Utstaders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
<i>Asmund Wold</i>	for Bruflat Sokn Asmund Wold e.f.	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overtagelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
<i>Sigurd Bang</i>	Sigurd Bang, adv.	
Adresse	advokatene BANG og DAHLE DA Advokat Sigurd Bang AS Org.nr 989 970 860 mva Valdresvegen 6, 2900 Fagernes tf. 61 36 56 70 - sigbang@bangogdahle.no	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Dato	Utstederens underskrift	
11.12.2007		



Bruflat Sokn v/Bruflat sokneråd skal over en periode selge en rekke festetomter på Lenningen under gnr. 151 bnr. 1 i Etnedal kommune.

I forbindelse med kontrakter og skjøtning er det praktisk at soknerådets leder har fullmakt til å inngå avtaler og å skjøte på vegne av Bruflat Sokn. I denne anledning avgis slik

FULLMAKTSEKLÆRING

Undertegnede -
som omfatter samtlige valgte medlemmer av Bruflat sokneråd med tillegg av
presten – gir med dette soknerådets leder

Asmund Wold (250651)

fullmakt til å inngå avtaler med kjøpere av tomter på Lenningen. Han gis
også fullmakt til alene å skjøte tomter under gnr. 151 bnr. 1 i Etnedal på vegne
av Bruflat Sokn.

Foranstående fullmakt gjelder ut funksjonstiden for soknerådet – til 31.
desember 2009, dersom den ikke skriftlig tilbakekalles tidligere.

Anna Kompen Bruflat, den 8. mai 2007. Age Kleven
Anna Kompen Martin Kompen Age Kleven

Kari Hovde Eva Nysveen Marit Slettum
Kari Hovde Eva Nysveen Marit Slettum

x Asmund Wold
ASMUND WOLD

Jeg bekrefter at jeg aksepterer å forestå skjøtning m.v. i henhold til
foranstående fullmakt.

Bruflat, den 8. mai 2007.

Asmund Wold
Asmund Wold

Undertegnede bekrefter at samtlige underskrifter ovenfor er påført under vårt
nærvær.

Grethe N. Bjørnødegård Bruflat, den 8. mai 2007. Reidun J. Espeeth
Navn: GRETHE N. BJØRNØDEGÅRD Navn: REIDUN J. ESPEETH
Adresse: 2890 ETNEDAL Adresse: 2910 AURDAL
Alder: 49

advokatene **BANG og DAHE DA**
RETT KOPI BEKREFTES *og at fullmakten
forbærer gjeld*
16.3.2007
Advokat

**Den norske kyrkja
Kyrkjekontoret
2890 Etnedal**

Etnedal, 20. oktober 2005

Til

**Nye Nord - Etnedal sokneråd
Nye Bruflat sokneråd**

Valråda kan kunngjere fylgjande resultat av soknerådsvala i Etnedal 2005 :

Bruflat sokn - 9. oktober :

1. Asmund Wold 43 røyster
2. Anna Kompen 41 røyster
3. Martin Kompen 39 røyster
4. Åge Kleven 35 røyster
5. Kari Hovde 35 røyster
6. Eva Nysveen 33 røyster

Varamedlemer :

1. Liv Stenbekk 32 røyster
2. Geir Bråten 29 røyster
3. Unni Aarstad 24 røyster
4. Eivind Stubbene 21 røyster
5. Tutta Solberg 15 røyster

Nord – Etnedal sokn - 16. oktober :

1. Erik Bråten 27 røyster
2. Arve Bergsbakken 26 røyster
3. Bjørg Steinsli 25 røyster
4. Oddveig Bergsbakken 21 røyster

Varamedlemer :

1. Sigrun Lauvhaug 20 røyster
2. Anders Fauske 20 røyster
3. Vegar Storsveen 20 røyster
4. Arne Fauske 18 røyster
5. Anne Bjørg Smålåden 15 røyster

Funksjonstida for dei nyvalde råda : 1. januar 2006 – 31. desember 2009

Dei sitjande råda vil kalle inn til fyrste møte for nærare orientering og påfylgjande konstituering.

1. varamedlem møter fast i sokneråda, - med tale – og forslagsrett, men utan røysterett.

advokatene **BANG og DAHLF DA**

RETT KOPI BEKRÆFTET

16/3-15 
Advokat

KURS FOR NYVALDE SOKNERÅD

Det er lagt til rette for eit to trinns kurs for nyvalde sokneråd.

Første kurs blir torsdag 3. november kl. 1830 – 2130 på Bruflat menighetshus.

Her deltek prost Georg Espolin Johnson i samarbeid med dei avtroppande soknerådsleiarane og lokal kyrkjeverje og prest.

Andre kursdel blir regionalt i Valdres i februar. Der deltek representantar frå bispedømmeadministrasjonen og bispedømmerådet. Kursa er obligatoriske, - og det er ynskjeleg at alle, til og med 2. varamedl. møter.

Vel møtt til kurskveld på Bruflat menighetshus og til samarbeid for den lokale kyrkja i Etnedal !

Venleg helsing



Marit Slettum
Prest

Kopi til : Ragnhild Fagemæs, leiar Bruflat sokneråd og valråd
Annikken Haug, leiar Nord – Etnedal sokneråd og valråd

advokatene **BANG og DAHLE DA**
RETT KOPPI BEKREFTES

16/5-03


Advokat

Vidsynhøgde 8

Høyde over havet

1034 m



Offentlig transport

🚗 Stølen 16 min 🚗
Linje 309 11.6 km

🚗 Smiugard 18 min 🚗
Linje 309 12.1 km

Avstand til byer

Fagernes 57 min 🚗

Lillehammer 1 t 39 min 🚗

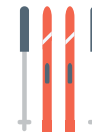
Hamar 2 t 10 min 🚗

Oslo 3 t 8 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 258 m
- 336 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Valdres Alpinsenter
- Kjøretid: 57 min
- Skitrek i anlegget: 5



Aktiviteter

Bakko Besøksgård 28 min 🚗

Sport

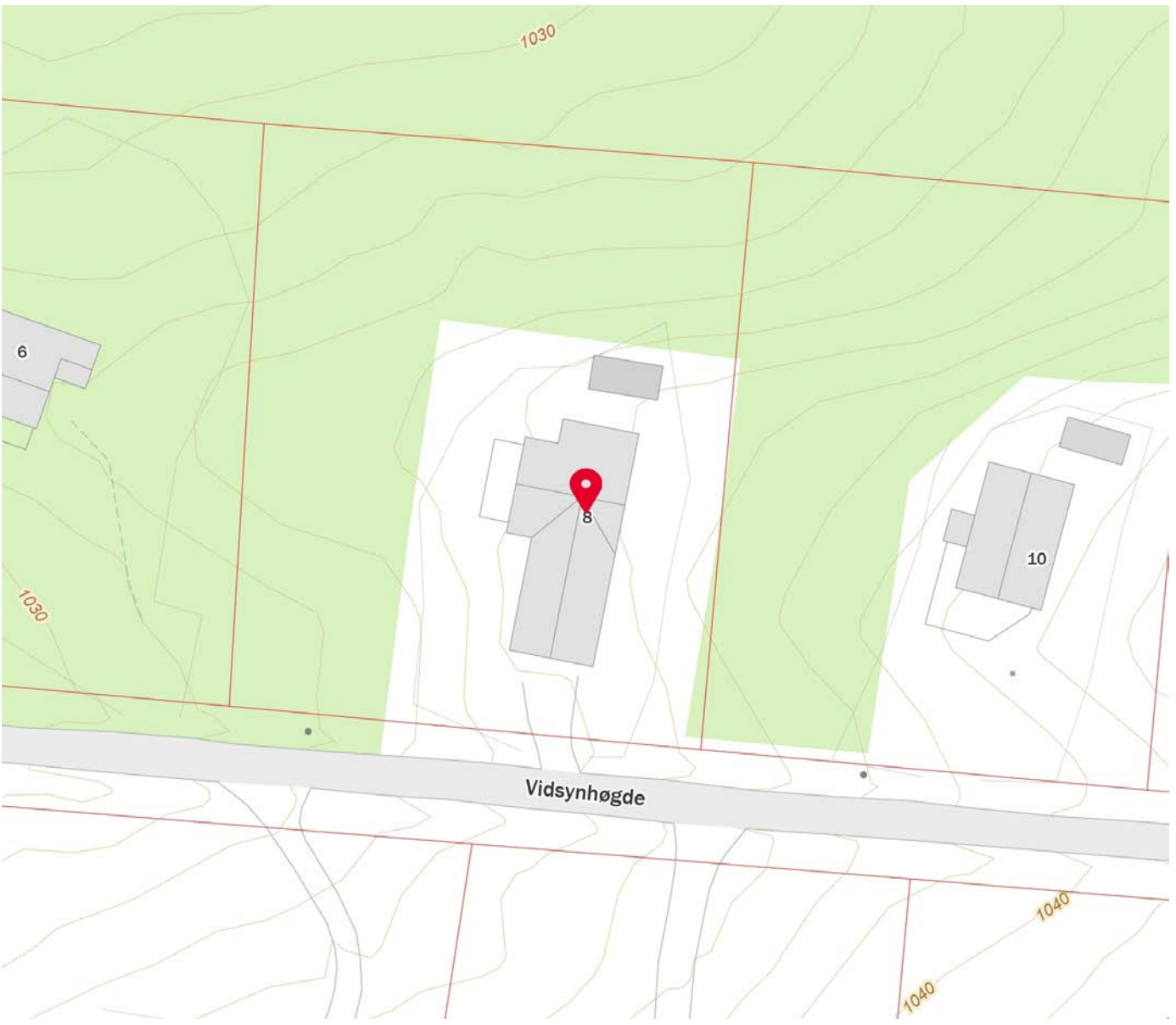
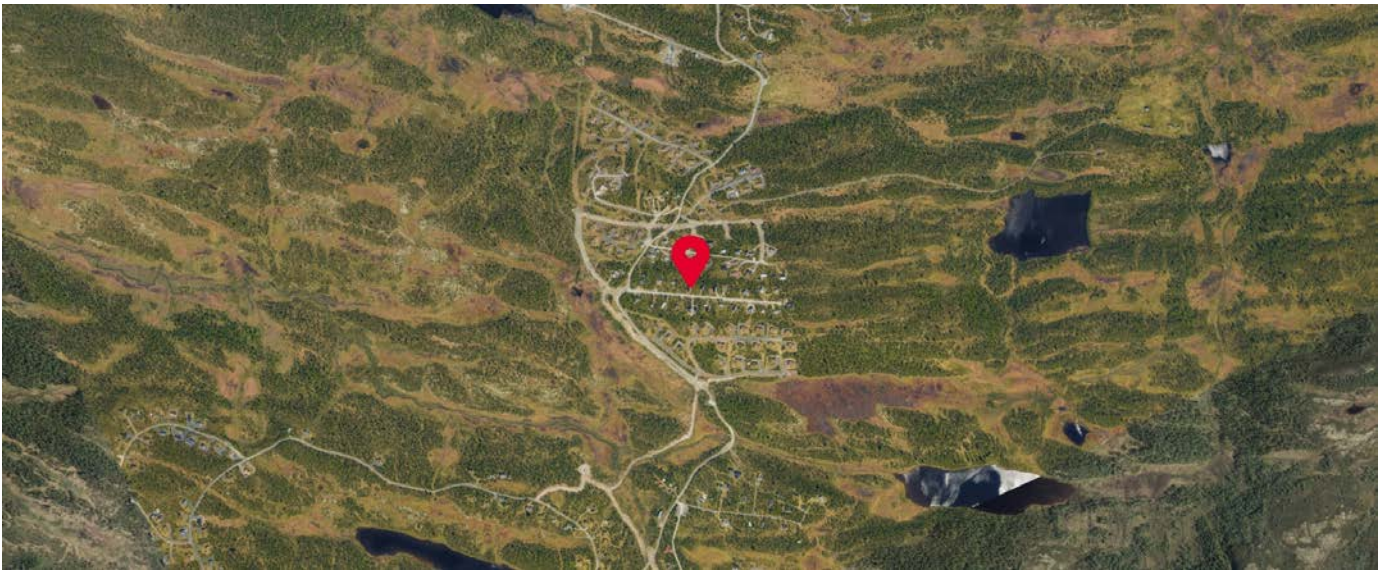
⚽ Oset gressbane 30 min 🚗
Fotball 22 km

⚽ Etnedal skule 31 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 25.7 km

Dagligvare

Joker Etnedal 29 min 🚗

Matkroken Etnedal 34 min 🚗
Post i butikk, PostNord 29.4 km



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



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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 gis.
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: Vidsynhøgde 8
2890 ETNEDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric Bachér

Oppdragsnummer: 1201230129

Telefon: 478 14 975
E-post: fredric.bacher@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

11.09.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre