

aktiv.





Eiendomsmegler

Fredric Bachér

Mobil 478 14 975

E-post fredric.bacher@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 850 000,-
Omkostn.: Kr 40 390,-
Total ink omk.: Kr 890 390,-
Selger: Inger Margrete Randulff
Nielsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 49/59 kvm
Tomtstr.: 1975 m²
Soverom: -
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 33
Oppdragsnr.: 1201240084

Koselig hytte med gamle tømmervegger i stue, solrikt og usjenert beliggende nær elva Åfeta.

På en solrikt naturtomt med gress, lyng og bjørketrær finner du denne koselige hytta. Den er opprinnelig en gammel laftet hytte, som ble flyttet til området og tilbygd i 1967/1968.

Hytta ligger på en romslig og usjenert tomt nær elva Åfeta, hvor en gjerne kan prøve fiskelykken. Det er fine stier og stølsveier i nærområdet, og om vinteren er det oppkjørte skiløyper ca. 100-150 m fra hytta. På tomten er det god plass til lek og moro, og mulighet for flere hyggelig uteplasser. Det er også mange bjørketrær, så her kan en også lage sin egen vinterdvald om en ønsker det.

Inne i hytta, som har innlagt strøm, er det en åpen og luftig stue med gamle, sjarmerende tømmerveggene.

Uthus.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	77
Informasjon fra kommunen	82
Informasjon om el-anlegg	106
Bekreftelse på formuesverdi	107
Grunnbok og tinglyste dagbøker	108
Nabolagsprofil	116
Budskjema	126

Om Briskehallvegen 74

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 59 m²

TBA: 4 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 49 m² Vindfang, stue, kjøkken, to disponible rom benyttet som soverom og bod.

Soverommene er ikke godkjent som oppholdsrom grunnet manglende rømningsvei, og det foreligger ikke godkjent bruksendring for ett soverom søkt som bod..

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m² Overbygd inngangsparti.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m² Bod og dorom.

Ikke målbare arealer

Hytte har gulvareal på 53 m², men ytre del av kjøkken/soverom har lav høyde og ikke måleverdig slik at hytte har et målbart areal på 49m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring. Arealer er målt innvendig.

Arealer av rom som er under 1,90m er ikke medtatt utover gjeldene 0,60m regel.

Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale og evt

godkjenning fra bygningsmyndigheter. Forutsatt for takst at eiendommen er godkjent slik den fremsto ved befaring.

Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære måleregler.

Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA).

--

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1975 m²

Tomtebeskrivelse

Trivelig eiertomt med usjenert beliggenhet litt opp for elva Åfeta. Tomta er stor og romslig med et åpent tun foran hytta. På tomta er det lyng, brisk og mye bjørk. Her kan en gjerne lage sin egen vinterved.

Oppgitt areal er fra eldre Skylddelingsforretning, tinglyst 01.02.1962. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

I kommunens matrikkelkart er arealet oppgitt til å være 2.239 m². Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet. For denne eiendommen er grensene mindre nøyaktige.

Beliggenhet

Denne trivelige eiendommen ligger solrikt og fint til nær Elveseter og elva Åfeta ca. 900 moh! Her kan en nyte roen og stillheten omgitt av vakker natur med et utalls turmuligheter. Hytta har gode solforhold og ligger usjenert til på en romslig eiertomt. Den har fin utsikt utover området, og om en velger å hugge noen av bjørketrærne på tomta vil en kunne få ytterligere utsikt og mere sol.

I dette fine området er det stier og stølsveier for opplevelsesrike turer, og vinterstid finner en oppkjørte skiløyper ca. 100-150 m fra hytta. Rett nedenfor tomta renner Åfeta, en mindre elv hvor en kan være heldig å en fin, liten ørret på kroken, bare husk å løs fiskekort først! For den som liker topper med vid utsikt kan en gjerne ta turen opp på Jomfruslettfjell, (1.139 m.o.h.), hvor det er nydelig utsikt utover Valdres og til Jotunheimen. Spåtind, (1.414 m.o.h.), er det høyeste punktet i Synnfjell, og er et flott turmål sommer- og vinterstid med panoramautsikt til Jotunheimen, Rondane, Dokkadalen og Randsfjorden. Langsua nasjonalpark ligger i tilknytning til Synnfjell, så finn gjerne fram sykkelen og ta turen innover i dette flotte området.

Det er gode fiske- og bademuligheter i elva Åfeta, samt til flere små fjellvann i området mellom Elveseter og Gausdal. Terrenget innbyr til turer både til fots- og på sykkel, og på turen kan en gjerne plukke litt bær, kanskje også multer til juledesserten. Om sommeren kan en sykle på stier og stølsveier til Glenna, Røssjøkollen, Hugulia, Spåtind eller Lenningen, gå tur til Jomfruslettfjell eller Djuptjernkampen. Det er også muligheter for småviltjakt på for eksempel rype og skogsfugl.

Gamlestølen Turistsenter ligger ca. 12 km fra hytta, og er et populært stoppested med mange aktiviteter og gode måltider servert i hyggelige omgivelser. Gamlestølen sier

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

Om vinteren finner en som nevnt, oppkjørte skiløyper ca. 100 - 150 m fra hytta. Disse er en del av et omfattende løypenett på til sammen 350 km, hvor flere av løypene har dobbeltspor og skøytetrasé. Her kan en enkelt velge korte eller lengre turer og om en vil ha fint eller krevende terreng, mulighetene er mange. Ta gjerne turen til Elveseter, Jomfruslettfjell, Spåtind, eller kanskje rundturen Garin - Elveseter. Gamlestølen og omegn er et svært populært og ettertraktet område for alle langsrennsinteresserte. Om noen ønsker å kjøre slalåm finneren Jomfruslettfjellheisen og en barnevennlig slalåmbakke på Gamlestølen. Skitrekket er 600 m langt og har tre nedfarter.

Fra hytta er det ca. 18 km til nærmeste dagligvarebutikk og byggevarehandel, og ca. 20 km til Bruflat med kommuneadministrasjon, butikker, post, bank, bensinstasjon mm.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Hytte og uthus.

Bygningssakkyndig

Lie Bygg & Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidseiendom med usjenert beliggenhet langs elven hvor eiendommen har stor tomt.

Hytte og uthus har vedlikeholdsbehov.

Fritidsbolig

Byggeår: 1968. Opplyst byggeår.

Tilbygg: 1983/1984 Tilbygd vindfang, bod og soverom hvor det som benyttes til soverom er byggesøkt som del av bod.

Modernisering: 2021 Skiftet 1 vindu

Standard:

Fritidseiendom med meget god beliggenhet forholdsvis usjenert etter elven Åfeta.

Opprinnelig hytte satt opp på denne eiendom i 1967/1968 er en gammel laftet konstruksjon som er flyttet til denne eiendom. Opprinnelig byggeår for denne del er ikke kjent, men ut fra tømmer/lafteteknikk som synes så antas den å være fra før 1900. Hytte ble i 1983/1984 tilbygd kjøkken og soverom mot syd og nytt inngangsparti mot nord med vindfang og bod hvor bod i dag benyttes som soverom. Liten matbod i bakkant av tilbygget. Bygningen er fundamentert med ringmur, stripefundamenter og pkt fundamenter. Stripefundamenter mot syd er fra opprinnelig byggeår 1967/1968 og var trolig del opprinnelig veranda.

Vedlikehold:

Hytte er løpende noe vedlikeholdt, men det er registrert vedlikeholdsetterslep slik at det må påregnes renovering/oppgradering.

Det ble i 2021 skiftet stort vindu i stue.

UTVENDIG

Taket er tekt med papp fra 1984.

Det er montert tretakrenner på sydsiden. Mot nord er det ikke montert takrenner.

Opprinnelig del er oppført i laftet tømmer og bygningen har stått annet sted, men ble flyttet hit i 1967/1968.

Tilbygg 1983/1984 i bindingsverk hvor det i dag er kjøkken, soverom og inngangsparti.

Hytte er utvendig kledd med stående behandlet trepanel.

Takkonstruksjon utført som sperrekonstruksjon som er lukket slik at evt isolering ikke er mulig å vurdere.

Ingen synlig lufting av konstruksjonen.

Hytte har vinduer fra byggeår hvor det er enkle glass med varavinduer / koblede glass.

Det ble i 2021 skiftet et vindu på stue og dette har isolerglass med utvendige sprosser.

Adkomstdør er av stalldør type av tre med malte overflater.

Øvre del kan åpnes uavhengig av undre del.

INNENDIG

Innvendige overflater fra byggeår hvor det i stue er tømmervegger, mens resten er

kledd med trepanel. Heltre gulv og trepanel i himlinger. Trebjelkelag mot krypkjeller.

Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.
Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - usikker

Murt pipe som er sentrert i hytte. Over tak har pipe fotbeslag og synlig murstein. Helle på toppen av pipe.
Det er i stue en vedovn og murt åpen peis.

Krypkjeller under hytte har ikke tilkomst for god inspeksjon.
Det er lav høyde fra opprinnelig terreng opp til bjelkelag/stubbeloft slik at kamera ble benyttet via ventil som var løs/fjernet.
Synlig at det under hytte er opprinnelig terreng og en del rester etter byggingen.

Observerert avføring i kjeller etter mindre dyr som mus, røyskatt eller mår.

Innvendig dører med profilerte overflater fra byggeår.

Uthus
Byggeår: 1985. Opplyst byggeår.
Modernisering: Do-rom oppgradert i overflater 2019-2020

Standard:
Uthus med utedo fra 1985 hvor do-rom med enkelt vaskerom ble oppgradert i 2019/2020.
Bygningen er oppført som bindingsverkskonstruksjon kledd med behandlet trepanel.
Fundamentert med lecablokker på terreng. Taket er tekt med papp fra byggeår.

Toalett med tank under bygning hvor det er luke for tømming/vedlikehold.
Toalettrom hvor det er heltre gulv, trepanel på vegger og himlinger.
Panelovn som varmekilde. Ingen synlig ventilerings i do-rommet.

Vedlikehold:
Bygningen framstår etter byggeår med skjevheter og slitasje slik at vedlikehold/renovering er påregnelig.
Da bygget er fundamentert rett på terreng så har tele beveget noe på det slik at det er skjevheter.
Tak fra byggeår er slitt og har en del mose.

Verditakst
Kr 850 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Dråpelekkasje ved pipeløp

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

- Ja. Noen ujevnheter

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

Tilleggs kommentar fra selger:

Grunnet akutt sykdom ble hytten ikke mulig å bruke som først ønsket og antatt. Selges derfor med en begrenset kjennskap til stedet og byggene.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Vindfang, stue, kjøkken, to disponible rom benyttet som soverom og bod.

Uthus:

Bod og dorom.

Standard

På en solrik naturtomt med gress, lyng og bjørketrær finner du denne koselige hytta. Den er opprinnelig en gammel laftet hytte, som ble flyttet til området og tilbygd i 1967/1968.

Hytta ligger på en romslig tomt nær elva Åfeta, hvor en gjerne kan prøve fiskelykken. Det er fine stier og stølsveier i nærområdet, og om vinteren er det oppkjørte skiløyper ca. 100-150 m fra hytta. På tomten er det god plass til lek og moro, og mulighet for flere hyggelige uteplasser. Det er også mange bjørketrær, så her kan en også lage sin egen vinterveg om en ønsker det.

Inne i hytta, som har innlagt strøm, er det en åpen og luftig stue med gamle, sjarmerende tømmerveggene. Her er det også mønet himling med tre tømmeråser, og sammen med en stor plassmurt tegelsteinsovn er dette en stue av de sjeldne. Det er fin plass til både sofa- og spisegruppe, og nær peisen er det en større vedovnsom gir lun og god varme til hytta.

På kjøkkenet er det fin plass til et lite spisebord og et par stoler nær vinduet. Kjøkkeninnredningen er i tre med profilerte fronter og har bra med skap plass i over- og underskap. Nær den frittstående komfyren er det nyere benkeskap med store, praktiske skuffer. På kjøkkenet er det også et frittstående kjøleskap.

I hytta er det to disponible rom som er innredet som soverom. Ett rom hardobbeltseng, mens det på det andre rommet er plassbygd familiekøye med praktisk oppbevaring i sokkel. Soverommene er ikke godkjent som oppholdsrom grunnet manglende

rømningsvei, og det foreligger ikke godkjent bruksendring for ett soverom som er opprinnelig søkt som bod.

I tilknytning til hyttas vindfang er det en praktisk bod med flere hyller og god lagringsplass.

På tunet er det et lite uthus med hyggelig vaskerom, oppgradert i 2019/2020. Rommet har beisede vegger og det er laget benk med hyller. Oppå benken er det stilig servant med gråvannsavløp til terreng. I rommet, som blir oppvarmet av panelovn, er det snurreddass med tank under bygget. I uthuset er det også bod med god lagringsplass til ved, redskap, ski o.l.

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

UTVENDIG

Taktekking - TG: 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekt med papp fra 1984.

Vurdering av avvik:

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

Taktekking er generelt slitt, noe oppsprukket og mosegrodd.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Det må påregnes å legge ny takteking.

Nedløp og beslag - TG: 3

Det er montert tretakrenner på sydsiden. Mot nord er det ikke montert takrenner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Takrenner har skader og må påregnes nye.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skifte ut takrenner og montere nye inkludert nedløp og beslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon - TG: 2

Opprinnelig del er oppført i laftet tømmer og bygningen har stått annet sted, men ble flyttet hit i 1967/1968.

Tilbygd 1983/1984 i bindingsverk hvor det i dag er kjøkken, soverom og inngangsparti.

Hytte er utvendig kledd med stående behandlet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Det er avvik:

Treverk er stedvis tett til terreng noe som har medført noe sopp/mose i nedre del pga fukt.

Stedvis noe slitte overflater og løse bord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrenget senkes og overflater rengjøres/behandles.

Takkonstruksjon/Loft - TG: 3

Takkonstruksjon utført som sperrekonstruksjon som er lukket slik at evt isolering ikke er mulig å vurdere.

Ingen synlig lufting av konstruksjonen

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

- Det er avvik:

Konstruksjonen har endel skjevheter grunnet ustabile grunnforhold som har beveget noe på hytte.

Synlige fuktskjolder som indikerer at det er / har vært lekkasjer inn i konstruksjonen.

Ved befarung ble det ikke målt unormale verdier for fukt slik at dette kan være gamle skader.

Observert noe råte- fuktskader på treverk i forbindelse med takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

- Lufting/ventilering bør forbedres.

- Tiltak:

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer - TG: 2

Hytte har vinduer fra byggeår hvor det er enkle glass med varavinduer / koblede glass. Det ble i 2021 skiftet et vindu på stue og dette har isolerglass med utvendige sprusser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer fra byggeår med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dører - TG: 2

Adkomstdør er av stalldør type av tre med malte overflater.

Øvre del kan åpnes uavhengig av undre del.

Vurdering av avvik:

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

Dør er noe slitt og ujustert. Original lås benyttes ikke da dør beveger seg med årstider og derfor montert beslag og hengelås.

Konsekvens/tiltak:

- Dører må justeres.

INNENDIG

Overflater - TG: 3

Innvendige overflater fra byggeår hvor det i stue er tømmervegger, mens resten er kledd med trepanel.

Heltre gulv og trepanel i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist skade i gulv som er en følgeskade av at hytte beveger seg pga grunnforhold / tele.

Konsekvens/tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG: 3

Trebjelkelag mot krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er avvik:

Gulv har store skjevheter og det er knekk i området ved peis samt at det er en stein under hytte som presser opp gulvet.

Konstruksjonen har også noe svikt som indikerer begrenset bæreevne/underdimensjonert.

Da det ikke er adkomst til krypkjeller så er gulv svært begrenset vurdert fra underside, kun fotografert via en ventil.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

- Tiltak:

Gulv anbefales utbedret da det er skade og bjelkelag må forsterkes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon - TG: 2

Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.

Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - usikker

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved renovering av gulv anbefales plast/radonsperre lagt på grunn.

Pipe og ildsted - TG: 2

Murt pipe som er sentrert i hytte. Over tak har pipe fotbeslag og synlig murstein. Helle på toppen av pipe.

Det er i stue en vedovn og murt åpen peis.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipe og peis har sprekker. Plate på gulv foran vedovn er ikke tilfredstillende. Mangler plate på gulv under sotluke.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales kontroll av pipe for evt kartlegge tilstand i forhold til sprekker.

Krypkjeller - TG: 2

Krypkjeller under hytte har ikke tilkomst for god inspeksjon.

Det er lav høyde fra opprinnelig terreng opp til bjelkelag/stubbeloft slik at kamera ble benyttet via ventil som var løs/fjernet.

Synlig at det under hytte er opprinnelig terreng og en del rester etter byggingen.

Observerte avføring i kjeller etter mindre dyr som mus, røyskatt eller mår.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak:

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Montere flere ventiler, utbedre skadet ventil, etabler adkomst/inspeksjonsmulighet utover via ventil.

Innvendige dører - TG: 2

Innvendig dører med profilerte overflater fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Noe skjevheter og behov for justering grunnet bevegelser i grunn

Konsekvens/tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

KJØKKEN

Overflater og innredning - Tg: 2

Kjøkken med innredning fra 1984 hvor det er tre i innredning og profilerte overflater.

Noe variert utførelse av innredning

Komfyr hvor det er ventil over på yttervegg. Plass til kjøleskap

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe skjevheter grunnet bevegelser i grunn.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Justere innredning når gulv utbedres.

Avtrekk - TG: 2

Det er ikke montert avtrekk utover en veggventil over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon - TG: 2

Hytte har naturlig ventilering med veggmonterte ventiler på soverom og kjøkken. Ingen

ventiler i stue.

Vurdering av avvik:

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

Mangler ventilering i stue.

Konsekvens/tiltak:

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

Elektrisk anlegg - TG: 2

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

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

Hytte har innlagt strøm og dette ble lagt inn i 2006 da det kom strøm til området.

Sikringsskap med automater er montert i bod.

Det er montert ring hytta varm som er koblet til panelovn.

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

Spørsmål til eier

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

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. - 2006 Anlegg montert nytt i 2006

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? - Ja Eksisterer det samsvarserklæring? - Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? - Ja det forekommer at sikringer går m man belaster kurser for mye da anlegget har noe begrenset kapasitet.

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar:

Det er ikke kursoversikt og det mangler noen deksler i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Drenering - TG: 2

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen indikasjon på at det er drenering slik at det antas å være naturlig avrenning.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak:

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

Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Da hytte har skjevheter grunnet frost så anbefales drenering og frostsikring.

Grunnmur og fundamenter - TG: 2

Grunnmur utført som ringmur, stripefundamenter og pt fundament.

Krypkjeller med svært lav høyde og begrenset adkomst.

Noen ventiler observert i den del som har ringmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert sprekker, skjevheter og noe avflasing.

Grunn er utsatt for frost og hytte beveger seg noe gjennom årstider grunnet manglende frostsikring.

En ventilrist har falt av.

Konsekvens/tiltak:

- Påviste skader må utbedres.

- Andre tiltak:

Det anbefales frostsikring av grunnmur / grunn for å begrense bevegelser av hytte.

Terrengforhold - TG: 2

Hytte ligger på en liten høyde over myrområdet.

Vurdering av avvik:

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

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytte selges møblert og utstyrt som på visning. Når det kommer til løsøre og personlige gjenstander, bestemmer selger selv hva hun ønsker å sette igjen.

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

Brunevarer (tv, musikkanlegg, tv-antenn, parabolantenn, tuner, dekode osv,) følger kun med i handelen dersom dette er angitt spesielt i salgsoppgaven.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering ved Elvseter. Sommerstid følger en stil langs elva ca. 500 m fram til hytta. Om vinteren er det skiløyper i området.

Diverse

Det er tinglyst to obligasjoner på eiendommen fra hhv. 1868 og 1879. Disse obligasjonene vil bli forsøkt slettet, men det gis ingen garanti for at dette vil la seg gjennomføre. Obligasjonene vil eventuelt følge eiendommen videre.

Eiendommen er vasket til visning, og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse.

--

Etnedal kommune har ingen opplysninger om branntilsyn på denne eiendommen.

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

Energi

Oppvarming

Ved og strøm.

"Ring hytta varm" koblet til panelovn.

Info strømforbruk

Info fra Etna Nett:

Det foreligger ingen åpne jordfeilsaker eller tilsynssaker for eiendommen.

Til info kan jeg opplyse om at det er tatt ut el-kontroll der fra oss 17.07.2024.

Vi har ikke fått noen tilbakemeldinger på om kunden er der på denne dato.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 850 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2024:

Renovasjon pr. år: kr. 2.157,50

Brannsyn, feiing: kr. 438,50

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.141,-

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 256.136,-

Andre utgifter

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Vedlikehold og brøyting av vei.

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 34, bruksnummer 33 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:

3450/34/33:

01.12.1962 - Dokumentnr: 2737 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3450 Gnr:34 Bnr:25

01.01.2020 - Dokumentnr: 319866 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0541 Gnr:34 Bnr:33

21.10.1963 - Dokumentnr: 2720 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:34 Bnr:25

Bestemmelse om byggeforbud

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Soverommene i hytta er ikke godkjent som oppholdsrom grunnet manglende rømningsvei, og det foreligger ikke godkjent bruksendring for ett soverom som er opprinnelig søkt som bod. Dette blir kjøpers ansvar, kostnad og risiko å eventuelt påse.

Lovlighet jfr. tilstandsrapport:

Fritidsbolig

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

Tegninger av 1983 viser at tilbygget er søkt som vindfang/gang og bod/vaskerom men er avdelt slik at det i dag er et soverom her.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skifte av vindu utført av lokal håndverker.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduer i soverom har noe begrenset dagslysflater, sitter høyt på vegg og lar seg begrenset åpne i forhold til rømning.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger.

Det er ikke oversendt eller innhentet tegninger for uthuset.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har ihht opplyst av grunneier og tidligere eier veirett og det er etablert vei fram til Briskehalle 70-72, men derfra er vei ikke fullført slik at man må gå ned til elveområdet for så krysse elven som er 2-3m bred ved hytte. Det er ikke bru, men ved befaring lå det en planke der man kan legge over bekken å gå på.

Veien anbefales fullført ned til elveområde for så lage en god bru over til hytte, men dette må gjøres i samråd med grunneier av området.

Man kan parkere på plassen ved Elveseter å gå drøyt 500m langs elv til hytte i myrområde sommerstid. Vinteren er det skiløyper som går i nærområdet.

Vann hentes i området eller medbringes.

Gråvannsavløp til terreng.

Snurreddo i uthus.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner:

Id: 20170130

Navn: Kommuneplanens arealdel 2019-2029

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.11.2019

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

Planbestemmelser vedtatt 21.11.19.pdf

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Flom aktsomhetsområde
- Svært viktig friluftslivsområde
- Torv og myr

- Verneplan for vassdrag
- Verneskog mot fjell

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke nøyaktig oppmålt mens tinglyst skylddeling viser under 2 dekar, viser kommunens opplysninger over 2 dekar.

For å unngå evt forsinkelser ved tinglysning av skjøte bes kjøper om å fylle ut "Egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet" jfr. under:

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

21 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 850 000,-))

40 390,- (Omkostninger totalt)

890 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 40 390

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.450,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 20.900,-, visning per stk. kr. 2.450,-, samt provisjon 3,50 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

12.09.2024







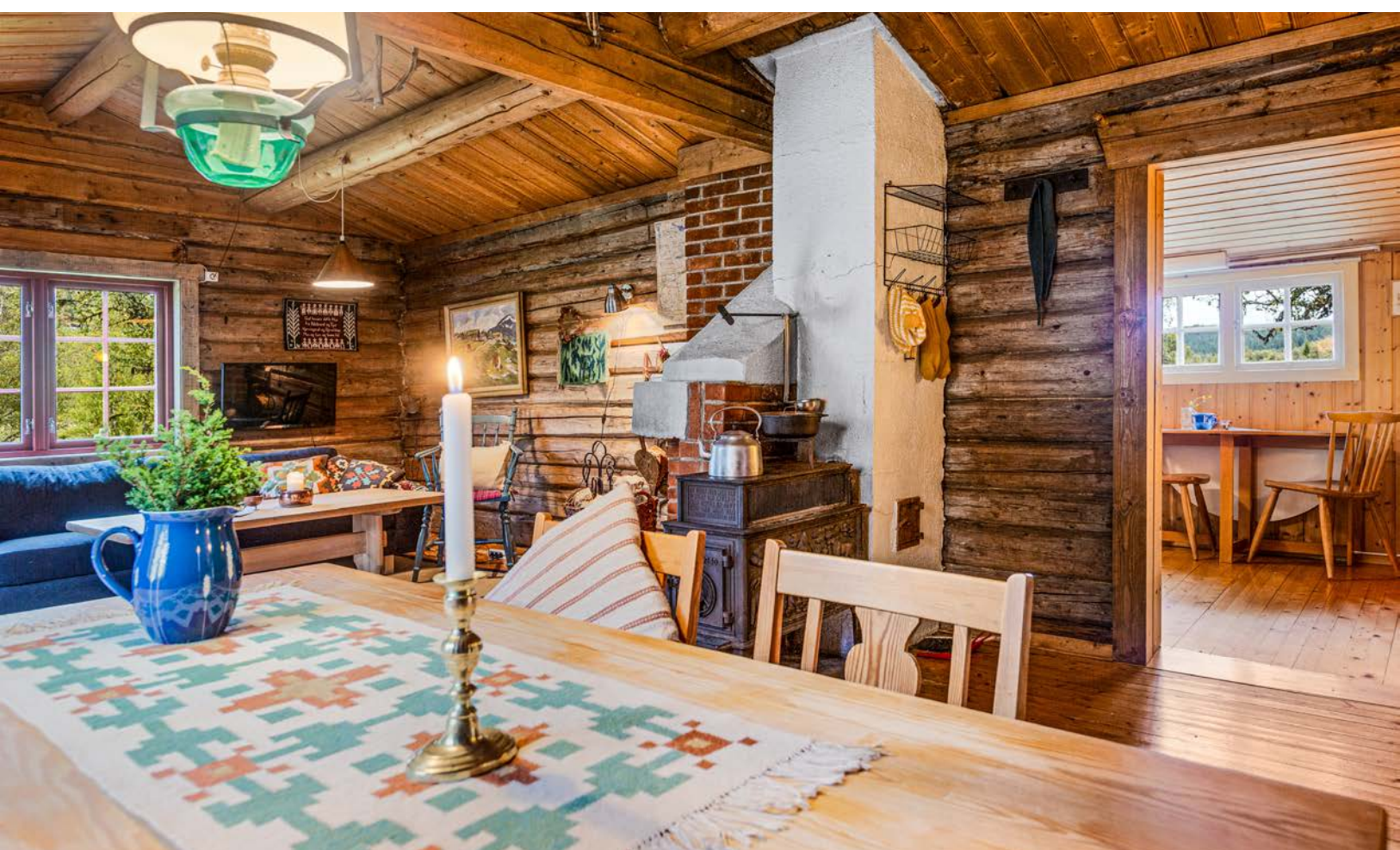
Velkommen inn!





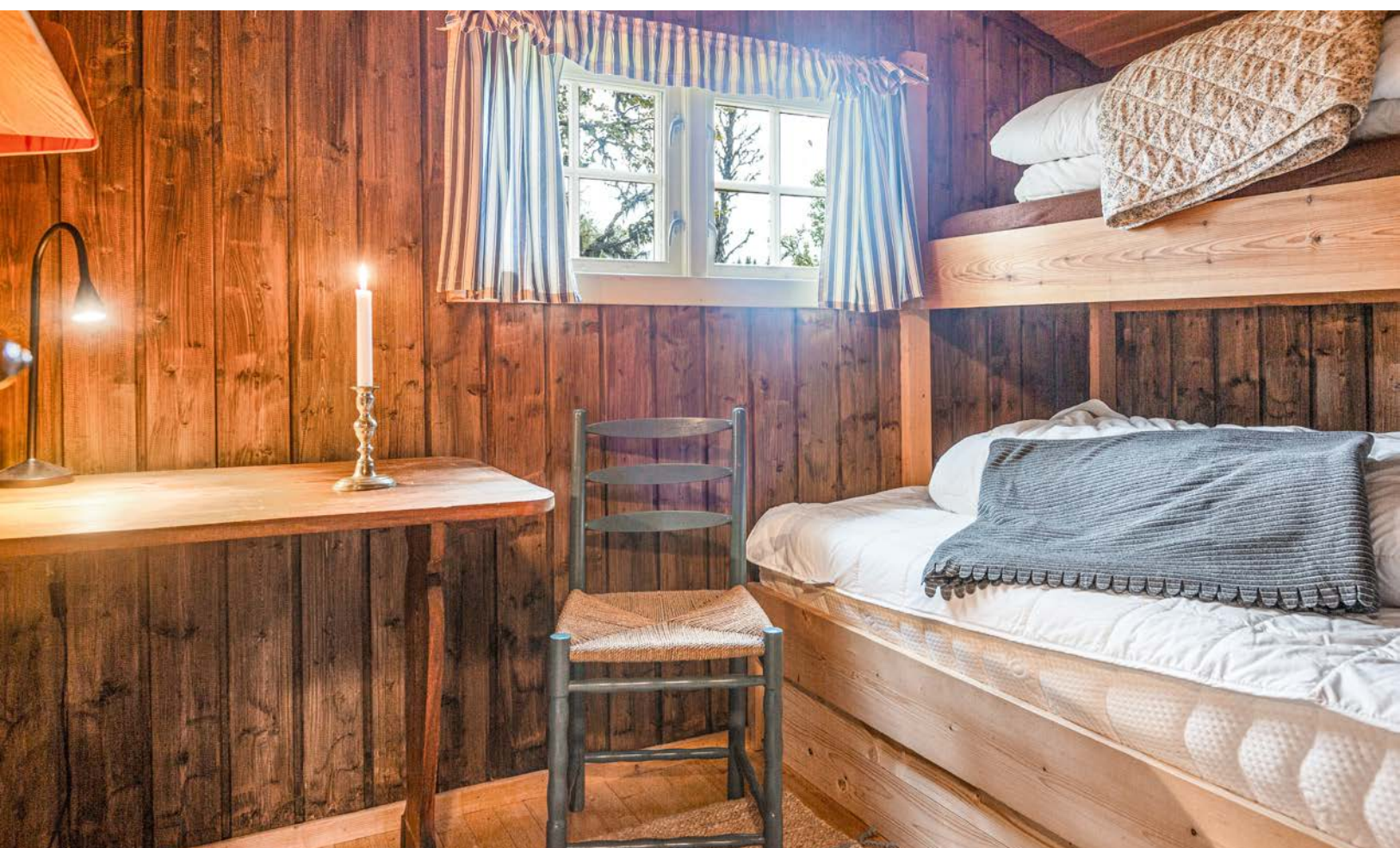




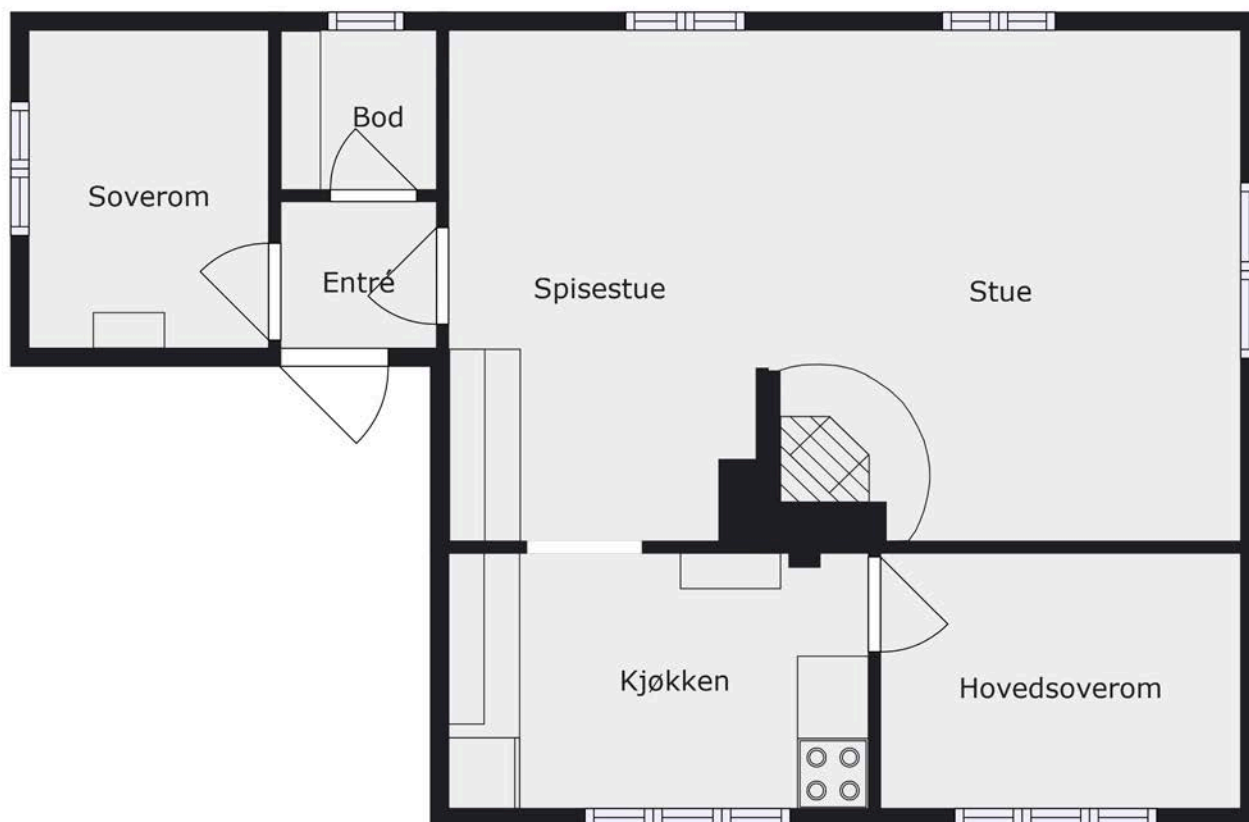


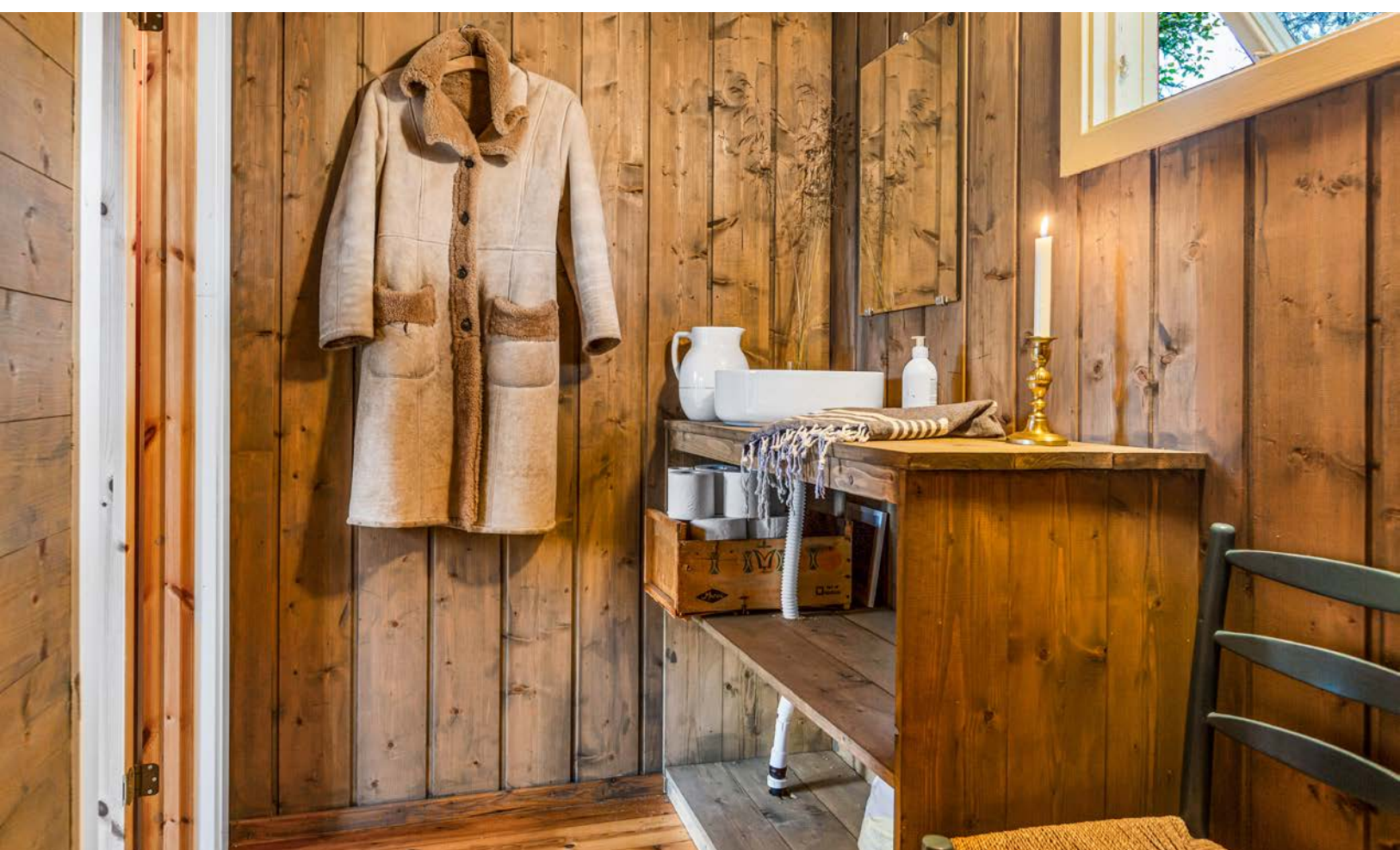




















Vinteridyll!



Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Briskehallvegen 74, 2890 ETNEDAL

📖 ETNEDAL kommune

gnr. 34, bnr. 33

Markedsverdi

850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 27.08.2024

Rapportdato: 29.08.2024

Oppdragsnr.: 20280-1335

Referansenummer: NW4652

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Lie

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.

Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.

Takstingeniør Tor Håkon Schjørlien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

Takstingeniør Egil Sjøengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.

Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst, Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og

Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig



Morten Lie

Uavhengig Takstingeniør

post@lietakst.no

412 91 275



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidseiendom med usjenert beliggenhet langs elven hvor eiendommen har stor tomt.

Hytte og uthus har vedlikeholdsbehov.

Fritidsbolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekt med papp fra 1984.
Det er montert tretakrenner på sydsiden. Mot nord er det ikke montert takrenner.
Opprinnelig del er oppført i laftet tømmer og bygningen har stått annet sted, men ble flyttet hit i 1967/1968.
Tilbygd 1983/1984 i bindingsverk hvor det i dag er kjøkken, soverom og inngangsparti.
Hytte er utvendig kledd med stående behandlet trepanel.
Takkonstruksjon utført som sperrekonstruksjon som er lukket slik at evt isolering ikke er mulig å vurdere.
Ingen synlig lufting av konstruksjonen
Hytte har vinduer fra byggeår hvor det er enkle glass med varavinduer / koblede glass.
Det ble i 2021 skiftet et vindu på stue og dette har isolerglass med utvendige sprosser.
Adkomst dør er av stalldør type av tre med malte overflater.
Øvre del kan åpnes uavhengig av undre del.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater fra byggeår hvor det i stue er tømmervegger, mens resten er kledd med trepanel.
Heltre gulv og trepanel i himlinger.
Trebjelkelag mot krypkjeller.
Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.
Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - usikker
Murt pipe som er sentrert i hytte. Over tak har pipe fotbeslag og synlig murstein. Helle på toppen av pipe.
Det er i stue en vedovn og murt åpen peis.
Krypkjeller under hytte har ikke tilkomst for god inspeksjon.
Det er lav høyde fra opprinnelig terreng opp til bjelkelag/stubbeloft slik at kamera ble benyttet via ventil som var løs/fjernet.
Synlig at det under hytte er opprinnelig terreng og en del rester etter byggingen. Observert avføring i kjeller etter mindre dyr som mus, røyskatt eller mår.

Innvendig dører med profilerte overflater fra byggeår.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med innredning fra 1984 hvor det er tre i innredning og profilerte overflater.
Noe variert utførelse av innredning
Komfyr hvor det er ventil over på yttervegg. Plass til kjøleskap
Det er ikke montert avtrekk utover en veggventil over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytte har naturlig ventilering med veggmonterte ventiler på soverom og kjøkken. Ingen ventiler i stue.
Hytte har innlagt strøm og dette ble lagt inn i 2006 da det kom strøm til området.
Sikringsskap med automater er montert i bod.
Det er montert ring hytta varm som er koblet til panelovn.
Det er brannslukningsapparat og røykvarslere med batteridrift montert i hytte.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hytte er fundamentert på opprinnelig grunn.
Ingen indikasjon på at det er drenering slik at det antas å være naturlig avrenning.
Grunnmur utført som ringmur, stripefundamenter og pt fundament.
Krypkjeller med svært lav høyde og begrenset adkomst.
Noen ventiler observert i den del som har ringmur.
Hytte ligger på en liten høyde over myrområdet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	59 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m²
Totalpris	850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

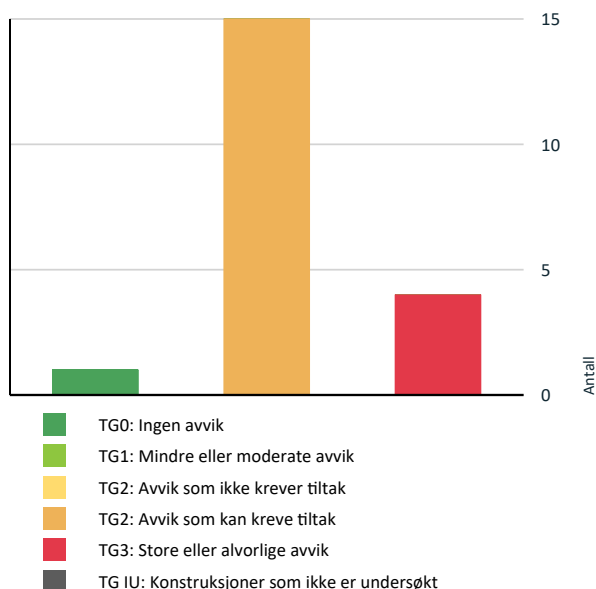
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tegninger av 1983 viser at tilbygget er søkt som vindfang/gang og bod/vaskerom men er avdelt slik at det i dag er et soverom her.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke oversendt eller innhentet tegninger for uthuset.

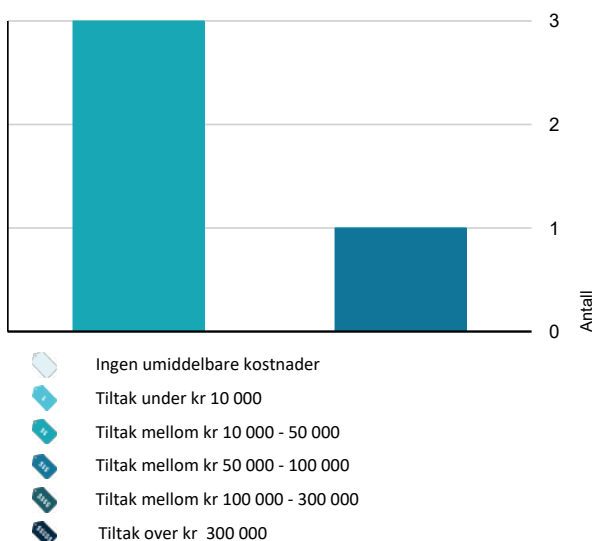
Sammendrag av boligens tilstand

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

Undertegnede var alene ved befaring, eiers datter har gitt informasjon via mail og undertegnede takserte eiendommen i 2023 og da ga tidligere eier opplysninger som er lagt til grunn for denne takst. tidligere eier og Grunneier i området har opplyst tidligere om veirett.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1968

Anvendelse

Hytte

Standard

Fritidseiendom med meget god beliggenhet forholdsvis usjenert etter elven Åfeta.

Opprinnelig hytte satt opp på denne eiendom i 1967/1968 er en gammel laftet konstruksjon som er flyttet til denne eiendom.

Opprinnelig byggeår for denne del er ikke kjent, men ut fra tømmer/lafteteknikk som synes så antas den å være fra før 1900.

Hytte ble i 1983/1984 tilbygd kjøkken og soverom mot syd og nytt inngangsparti mot nord med vindfang og bod hvor bod i dag benyttes som soverom. Liten matbod i bakkant av tilbygget.

Bygningen er fundamentert med ringmur, stripefundamenter og pkt fundamenter. Stripefundamenter mot syd er fra opprinnelig byggeår 1967/1968 og var trolig del opprinnelig veranda.

Vedlikehold

Hytte er løpende noe vedlikeholdt, men det er registrert vedlikeholdsetterslep slik at det må påregnes renovering/oppradering.

Det ble i 2021 skitet stort vindu i stue.

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	1983/1984 Tilbygd Vindfang, bod og soverom hvor det som benyttes til soverom er byggesøkt som del av bod.
2021	Modernisering	Skiftet 1 vindu

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekt med papp fra 1984.

Årstall: 1984

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Taktekking er generelt slitt, noe oppsprukket og mosegrodd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Det må påregnes å legge ny takteking.

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag

Det er montert tretakrenner på sydsiden. Mot nord er det ikke montert takrenner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Takrenner har skader og må påregnes nye.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skitte ut takrenner og montere nye inkludert nedløp og beslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Opprinnelig del er oppført i laftet tømmer og bygningen har stått annet sted, men ble flyttet hit i 1967/1968.

Tilbygd 1983/1984 i bindingsverk hvor det i dag er kjøkken, soverom og inngangsparti.

Hytte er utvendig kledd med stående behandlet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Treverk er stedvis tett til terreng noe som har medført noe sopp/mose i nedre del pga fukt.
Stedvis noe slitte overflater og løse bord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrenget senkes og overflater rengjøres/behandles.

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon utført som sperrekonstruksjon som er lukket slik at evt isolering ikke er mulig å vurdere. Ingen synlig lufting av konstruksjonen

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er avvik:

Konstruksjonen har endel skjevheter grunnet ustabile grunnforhold som har beveget noe på hytte. Synlige fuktskjolder som indikerer at det er / har vært lekkasjer inn i konstruksjonen. Ved befaring ble det ikke målt unormale verdier for fukt slik at dette kan være gamle skader. Observert noe råte- fuktskader på treverk i forbindelse med takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Vinduer

Hytte har vinduer fra byggeår hvor det er enkle glass med varavinduer / koblede glass. Det ble i 2021 skiftet et vindu på stue og dette har isolerglass med utvendige sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer fra byggeår med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Adkomstdør er av staldør type av tre med malte overflater.
Øvre del kan åpnes uavhengig av undre del.

Vurdering av avvik:

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

Dør er noe slitt og ujustert. Original lås benyttes ikke da dør beveger seg med årstider og derfor montert beslag og hengelås.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater fra byggeår hvor det i stue er tømmervegger, mens resten er kledd med trepanel.
Heltre gulv og trepanel i himlinger.

Vurdering av avvik:

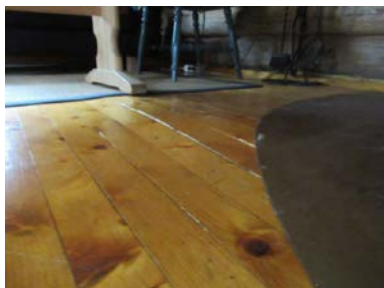
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist skade i gulv som er en følgeskade av at hytte beveger seg pga grunnforhold / tele.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mot krypkjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Gulv har store skjevheter og det er knekk i området ved peis samt at det er en stein under hytte som presser opp gulvet. Konstruksjonen har også noe svikt som indikerer begrenset bæreevne/ underdimensjonert. Da det ikke er adkomst til krypkjeller så er gulv svært begrenset vurdert fra underside, kun fotografert via en ventil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Gulv anbefales utbedret da det er skade og bjelkelag må forsterkes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger. Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - usikker

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved renovering av gulv anbefales plast/radonsperre lagt på grunn.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe som er sentrert i hytte. Over tak har pipe fotbeslag og synlig murstein. Helle på toppen av pipe. Det er i stue en vedovn og murt åpen peis.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

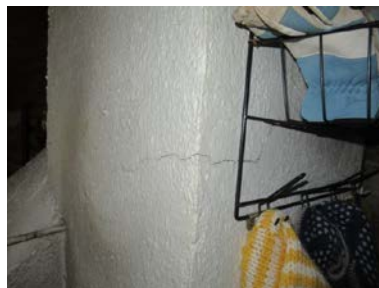
Pipe og peis har sprekker. Plate på gulv foran vedovn er ikke tilfredstillende. Mangler plate på gulv under sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales kontroll av pipe for evt kartlegge tilstand i forhold til sprekker.

Tilstandsrapport



TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under hytte har ikke tilkomst for god inspeksjon.

Det er lav høyde fra opprinnelig terreng opp til bjelkelag/stubbeloft slik at kamera ble benyttet via ventil som var løs/fjernet.

Synlig at det under hytte er opprinnelig terreng og en del rester etter byggingen. Observert avføring i kjeller etter mindre dyr som mus, røyskatt eller mår.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Montere flere ventiler, utbedre skadet ventil, etabler adkomst/inspeksjonsmulighet utover via ventil.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig dører med profilerte overflater fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Noe skjevheter og behov for justering grunnet bevegelser i grunn

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med innredning fra 1984 hvor det er tre i innredning og profilerte overflater.

Noe variert utførelse av innredning

Komfyr hvor det er ventil over på yttervegg. Plass til kjøleskapl

Årstall: 1984

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe skjevheter grunnet bevegelser i grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere innredning når gulv utbedres.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ikke montert avtrekk utover en veggventil over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Hytte har naturlig ventilering med veggmonterte ventiler på soverom og kjøkken. Ingen ventiler i stue.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Mangler ventilering i stue.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Hytte har innlagt strøm og dette ble lagt inn i 2006 da det kom strøm til området.

Sikringsskap med automater er montert i bod.

Det er montert ring hytta varm som er koblet til panelovn.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2006 Anlegg montert nytt i 2006

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Ja det forekommer at sikringer går m man belaster kurser for mye da anlegget har noe begrenset kapasitet.

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jåmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det er ikke kursoversikt og det mangler noen deksler i sikringsskap.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere med batteridrift montert i hytte.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Hytte er fundamentert på opprinnelig grunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen indikasjon på at det er drenering slik at det antas å være naturlig avrenning.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Da hytte har skjevheter grunnet frost så anbefales drenering og frostsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur utført som ringmur, stripefundamenter og pt fundament.
Krypkjeller med svært lav høyde og begrenset adkomst.
Noen ventiler observert i den del som har ringmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er observert sprekker, skjevheter og noe avflasing.
Grunn er utsatt for frost og hytte beveger seg noe gjennom årstider grunnet manglende frostsikring.
En ventilrist har falt av.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Det anbefales frostsikring av grunnmur / grunn for å begrense bevegelser av hytte.

TG 2 Terrengforhold

Hytte ligger på en liten høyde over myrområdet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Uthus med utedo

Byggeår

1985

Kommentar

Opplyst byggeår

Standard

Uthus med utedo fra 1985 hvor do-rom med enkelt vaskerom ble oppgradert i 2019/2020.

Bygningen er oppført som bindingsverkskonstruksjon kledd med behandlet trepanel.

Fundamentert med lecablokker på terreng. Taket er tekt med papp fra byggeår.

Toalett med tank under bygning hvor det er luke for tømming/vedlikehold.

Toalettrom hvor det er heltre gulv, trepanel på vegger og himlinger.

Panelovn som varmekilde. Ingen synlig ventilering i do-rommet.

Vedlikehold

Bygningen framstår etter byggeår med skjevheter og slitasje slik at vedlikehold/renovering er påregnelig.

Da bygget er fundamentert rett på terreng så har tele beveget noe på det slik at det er skjevheter.

Tak fra byggeår er slitt og har en del mose.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Do-rom oppgradert i overflater 2019-2020
------	---------------	--

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

0 m²/0 m²

Andre bygg: Fritidsbolig, Uthus

Bruksareal andre bygg: 59 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

850 000

Konklusjon markedsverdi

850 000

Markedsvurdering

Fritidseiendom med god beliggenhet i et forholdsvis usjenert i et veletablert hytte og seterområde hvor det er aktiv drift med beitedyr. Området har mange muligheter for aktiviteter og vinterstid er det et meget godt skiløypenett hvor løypene går like ved hytte. Eiendommen har noe vedlikeholdsetterslep og det er påregnelig med oppgradering / renovering av bygninger. Verdien er satt ut i fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet samt med erfaring i dagens marked.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 650 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	400 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 450 000

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.	380 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 380 000

Kommentar

Verdi av tomt er vurdert opp mot beliggenhet, opparbeidelse, størrelse og område eiendommen ligger i.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	850 000
--	------------	----------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

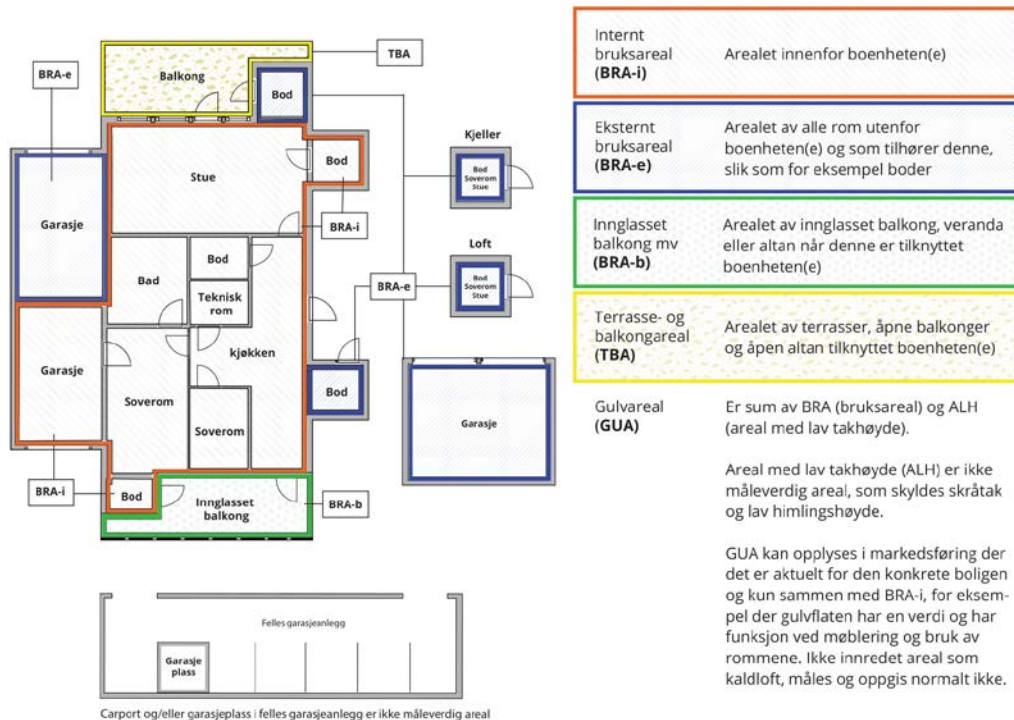
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	49			49	4	4	53
SUM	49				4	4	53
SUM BRA	49						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Bod , Soverom , Soverom 2, Stue , Kjøkken		

Kommentar

Areal målt ved befaring.

Hytte har gulvareal på 53m², men ytre del av kjøkken/soverom har lav høyde og ikke måleverdig slik at hytte har et målbart areal på 49m²

Overbygd inngangsparti er 4m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger av 1983 viser at tilbygget er søkt som vindfang/gang og bod/vaskerom men er avdelt slik at det i dag er et soverom her.

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: Skifte av vindu utført av lokal håndverker.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer i soverom har noe begrenset dagslysflater, sitter høyt på vegg og lar seg begrenset åpne i forhold til rømning.

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Plan		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan		Bod , Do rom	

Kommentar

Areal målt innvendig ved befaring

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke oversendt eller innhentet tegninger for uthuset.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	47	2
Uthus	0	10

Kommentar

Fritidsbolig

Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.

Arealer er målt innvendig.

Arealer av rom som er under 1,90m er ikke medtatt utover gjeldene 0,60m regel.

Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale og evt godkjenning fra bygningsmyndigheter. Forutsatt for takst at eiendommen er godkjent slik den fremsto ved befaring.

Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære måleregler.

Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2024	Morten Lie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	34	33		0	2239.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Briskehallvegen 74

Hjemmelshaver

Nielsen Inger Margrete Randulff

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende i Valdres, Nordre Etnedal ved Elveseter langs elven Åfeta i område Elveseter / Bjødnastølen / Hafsennstølen. Eiendommen ligger ca 500m nord for parkeringen på Elvesætri slik at man går fra denne og opp til hytte da det ikke er etablert bilvei fram til hytte. Det er også mulighet til å parkere etter Briskehallvegen for så gå langs elven å krysse denne over til eiendommen. Det er da ca 200m å gå, men elven er til tider stor. Hyttetunet som ligger på en høyde over myrområdet slik at det er fin utsikt og god solgang på eiendommen. Skiløype går like ved hytte og området har et meget godt skiløypenett med spor til Jomfruslett fjell, Lenningen, Spåtind og Jotunheimen for dem som vil ha lengre turer.

Adkomstvei

Eiendommen har iht opplyst av grunneier og tidligere eier veirett og det er etablert vei fram til Briskehalle 70-72, men derfra er vei ikke fullført slik at man må gå ned til elveområdet for så krysse elven som er 2-3m bred ved hytte. Det er ikke bru, men ved befaring lå det en planke der man kan legge over bekken å gå på. Veien anbefales fullført ned til elveområde for så lage en god bru over til hytte, men dette må gjøres i samråd med grunneier av området. Man kan parkere på plassen ved Elveseter å gå drøyt 500m langs elv til hytte i myrområde sommerstid. Vinteren er det skiløyper som går i nærområdet.

Tilknytning vann

Hytte har ikke vann slik at dette må hentes i området eller medbringes.

Tilknytning avløp

Hytte har ikke avløp slik at gråvann føres til terreng.

Regulering

Kommunalt reguleringskart på nett viser at denne eiendommen ligger i LNF område som ikke er regulert. Gjeldene plan vil da være kommunedelsplan for Etnedal Kommune og område Elvesætri.

Om tomten

Eiendommen har en stor romslig tomt som ligger på en høyde i forhold til myrområdet og elven Åfeta som renner like nord og øst for hytte og eiendommen grenser nesten ned til elven. Naturtomt. Elven Åfeta er en mindre elv hvor det er ørret slik at man kan løse kort for fiske i området. Ton Sameiet selger fiskekort. Tomt er bevokst med Bresk/Einer, bjørk og noe barnåltrær og det er stedvis noe tett med vegetasjon/trær slik at det bør ryddes opp noe.

Tinglyste/andre forhold

Gammelt skjøte framkommer det at det ikke skal bebygges nærmere enn 50, fra grense til denne eiendom. Eiendommen har fri adkomst over Herman Fauskes eiendom. Opplyst at denne eiendom i 2007/2008 var med å dekket kostnader med opparbeidelse av provisorisk vei over eiendommen til Anders Fauske seter og ned til elven Åfeta. Denne vei er ikke vedlikeholdt senere tid og man må evt oppgradere den. Det er observert noe avføring etter mus i hytte.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
850 000	2024	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.08.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	06.07.2006		Gjennomgått		Nei
Skjøte	26.09.1963	Adkomstrett	Gjennomgått		Nei
Tegninger påbygg	10.10.1983	Dato godkjent. Avvik på bruk av rom	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	05.12.2023		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NW4652>

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.	
1201240084	

Selger 1 navn	
Kristin Helene Randulff Nielsen	

Gateadresse	
Briskehallvegen 74	

Poststed	Postnr
ETNEDAL	2890

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1201240084

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

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

Tilleggskommentar

Grunnet akutt sykdom ble hytten ikke mulig å bruke som først ønsket og antatt. Selges derfor med en begrenset kjennskap til stedet og byggene. Eiendommen selges "Som den er".

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201240084

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Helene Randulff Nielsen	73bd76f9bca6a1a34d8d19e1 74202ff078f412cf	26.08.2024 11:02:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201240084

- 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>

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BURUDBU	Beregnet areal	2239.5
Etablert dato	01.12.1962	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	09.02.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	34/33
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	01.12.1962			34/25, 34/33
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6769741.77	533454.12	0	Ja	2239.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NIELSEN INGER MARGRETE R F200245*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Bjerregaards gate 28A 0172 0172 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Briskehallvegen 74

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	157955942		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 157955942: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	49
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	49
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Briskehallvegen 74	H0101	34/33	49	0	0	0	

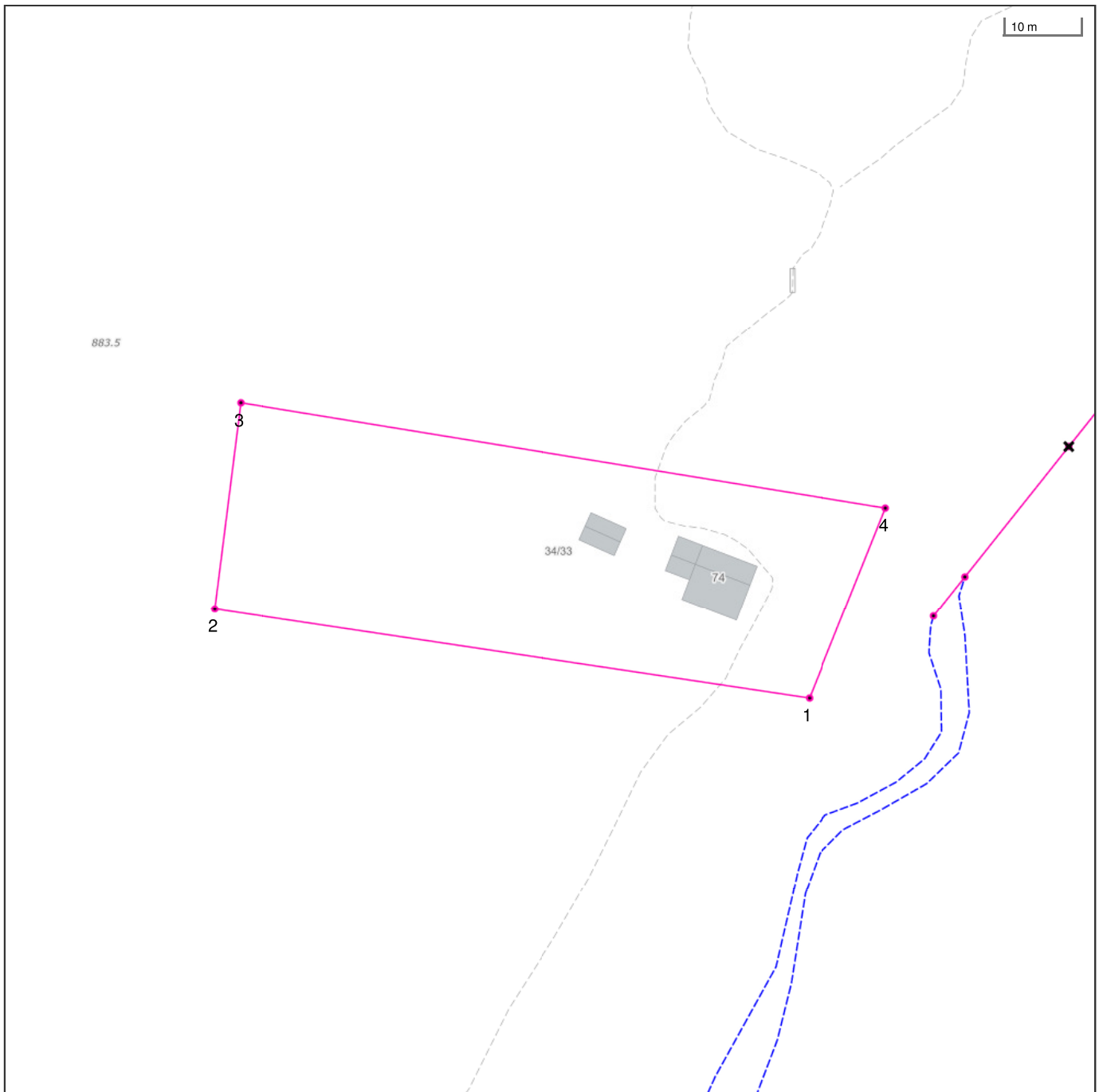
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	49	49	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 3450 - 34/33//



10 m



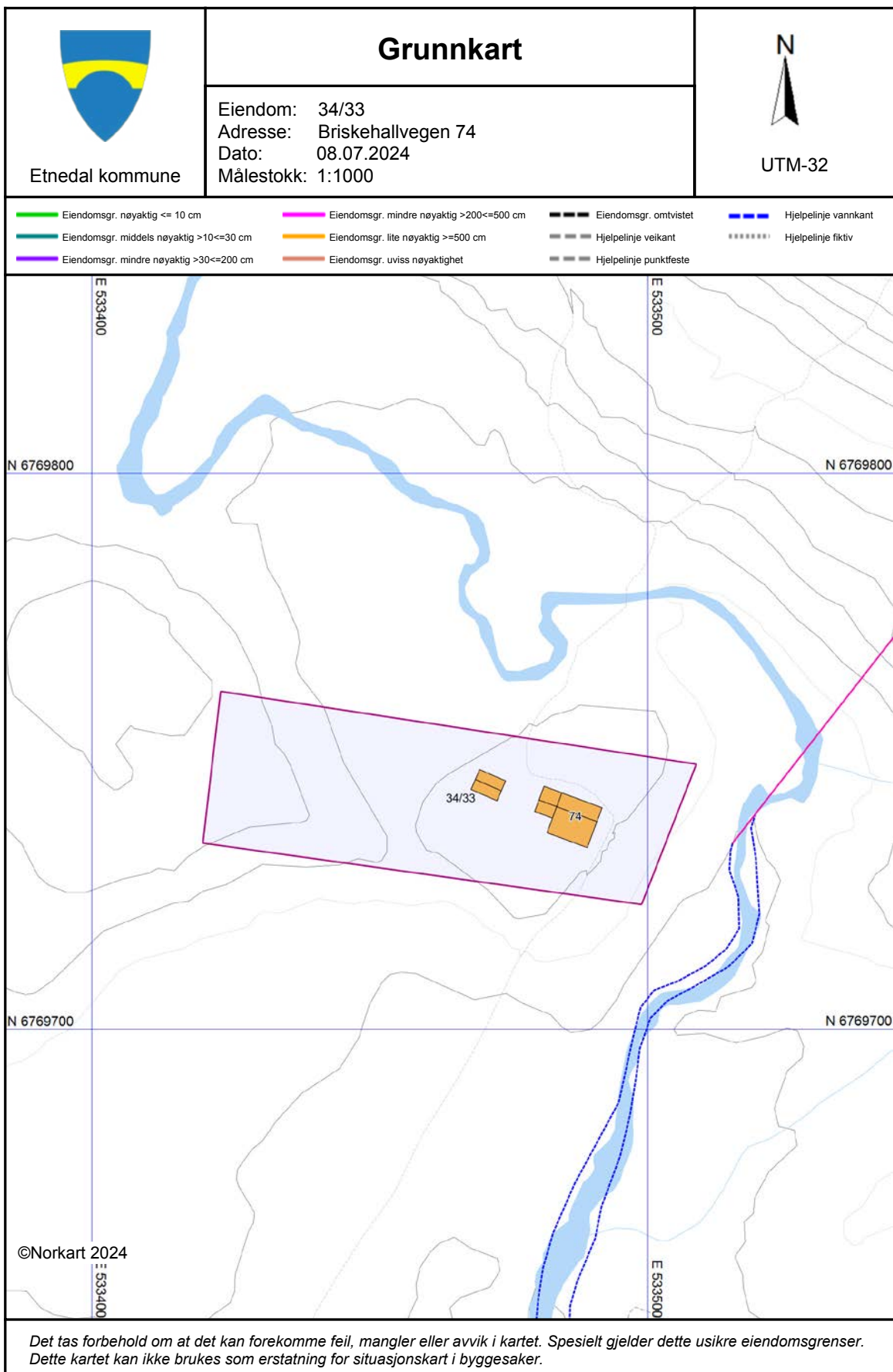
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

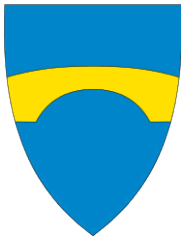
----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelp punkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 239,50 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6769741,77	Øst	533454,12

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6769722,45	533498,89	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	27,11	
2	6769733,5	533419,97	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	79,69	
3	6769760,79	533423,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	27,48	
4	6769747,7	533508,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	86,58	





Etnedal kommune

Kyrkjevegen 10
2890 Etnedal

Org.nr.: 933 038 173

Telefon: 61 12 13 00

E-post: postmottak@etnedal.kommune.no

Utskriftsdato:
12.07.2024

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	34	Bruksnr.	33	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Briskehallvegen 74, 2890 ETNEDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 08.07.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	34	Bruksnr.	33	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Briskehallvegen 74, 2890 ETNEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

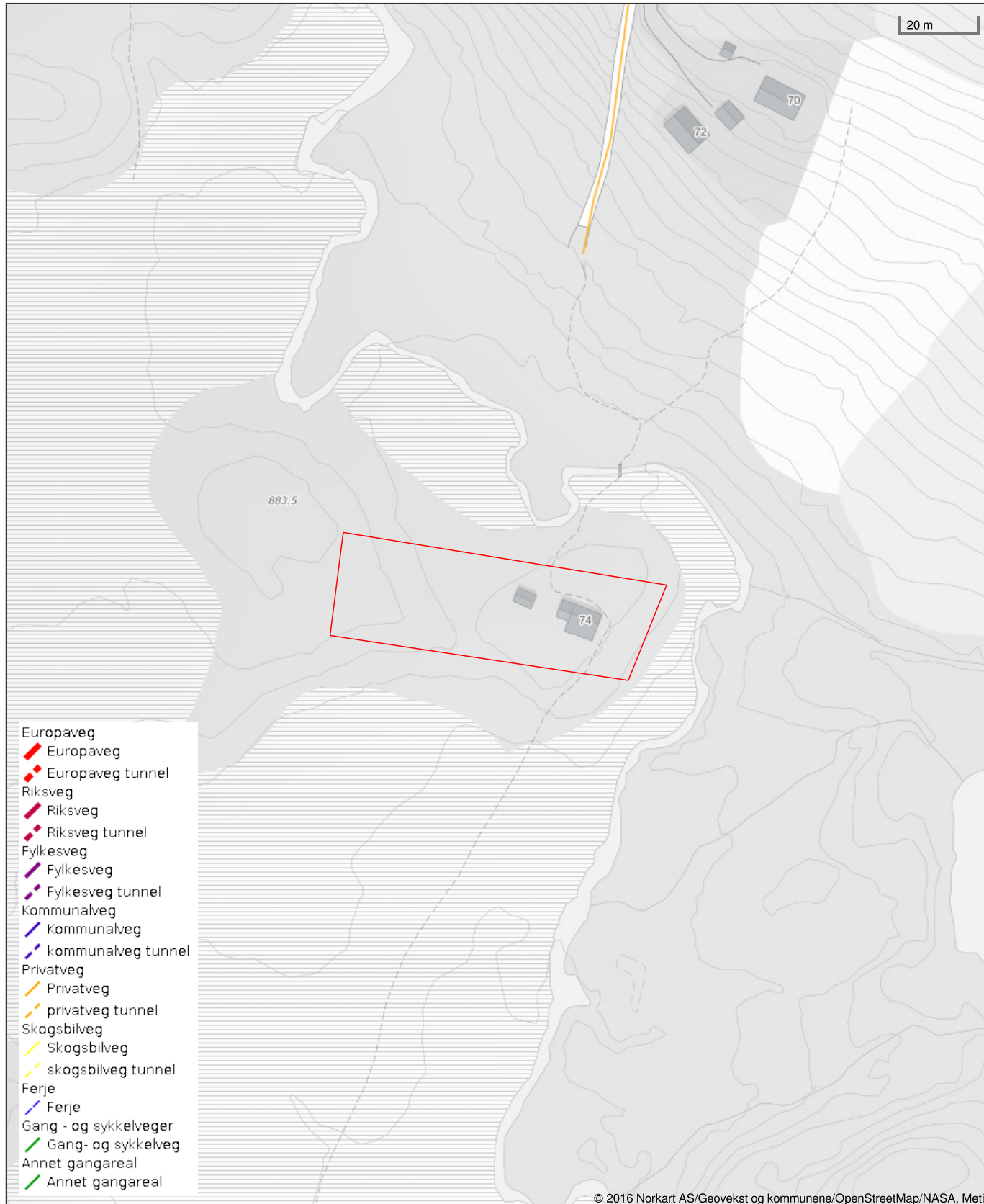
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vegstatuskart for eiendom 3450 - 34/33//



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



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 08.07.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	34	Bruksnr.	33	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Briskehallvegen 74, 2890 ETNEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	1 140,43 kr
Feiing	446,40 kr
Renovasjon	2 055,00 kr
Sum	3 641,83 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterrenovasjon	1 stk	2 157,50 kr	1/1	0 %	2 157,50 kr	1 078,75 kr
Tilsyn/feiing hytte	1 stk	438,50 kr	1/1	0 %	438,50 kr	219,25 kr
Eiendomsskatt - fritid	393400 prom	2,90 kr	1/1	0 %	1 141,00 kr	570,43 kr
				Sum	3 737,00 kr	1 868,43 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 08.07.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	34	Bruksnr.	33	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 08.07.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	34	Bruksnr.	33	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Briskehallvegen 74, 2890 ETNEDAL								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

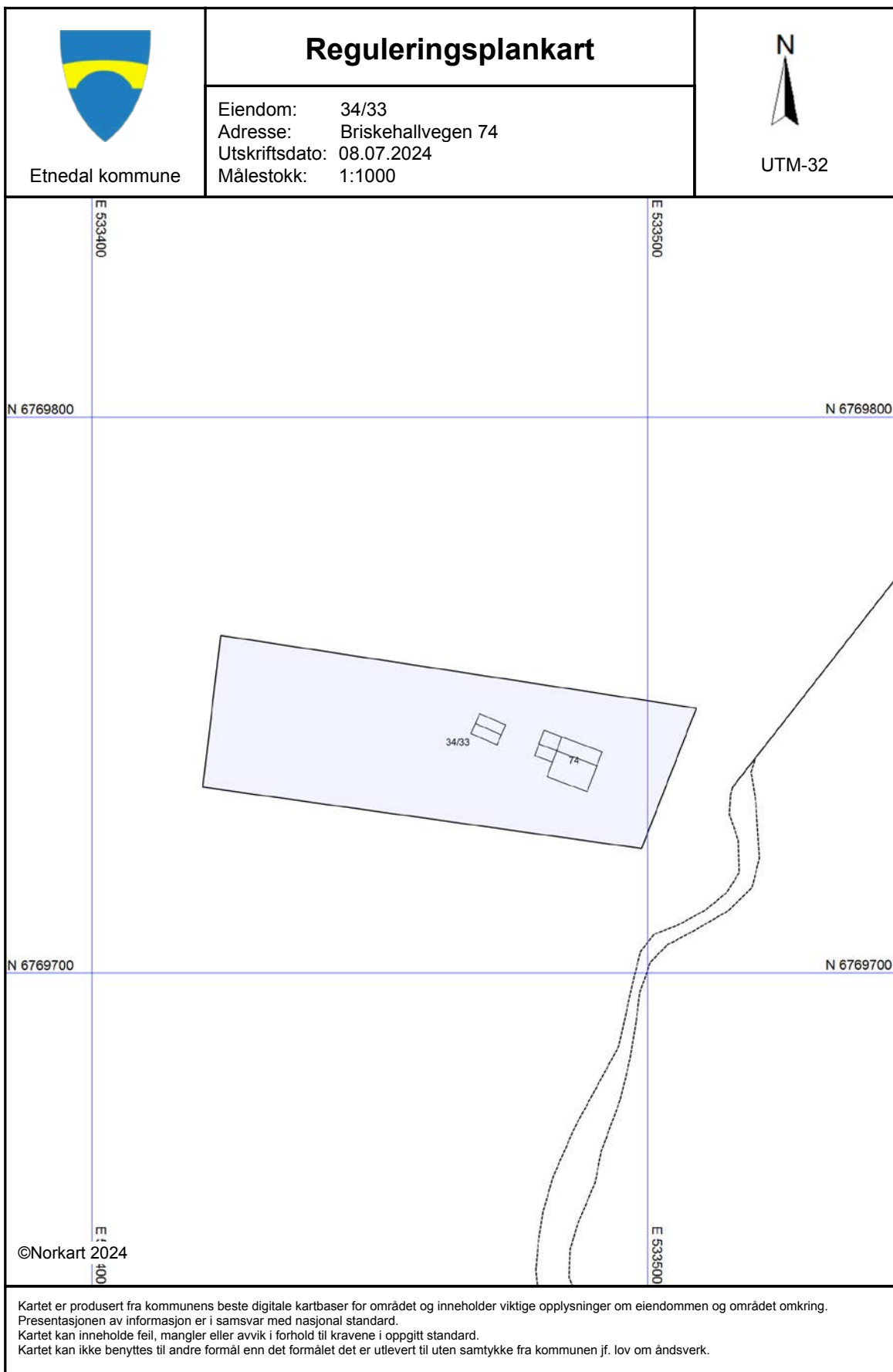
- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

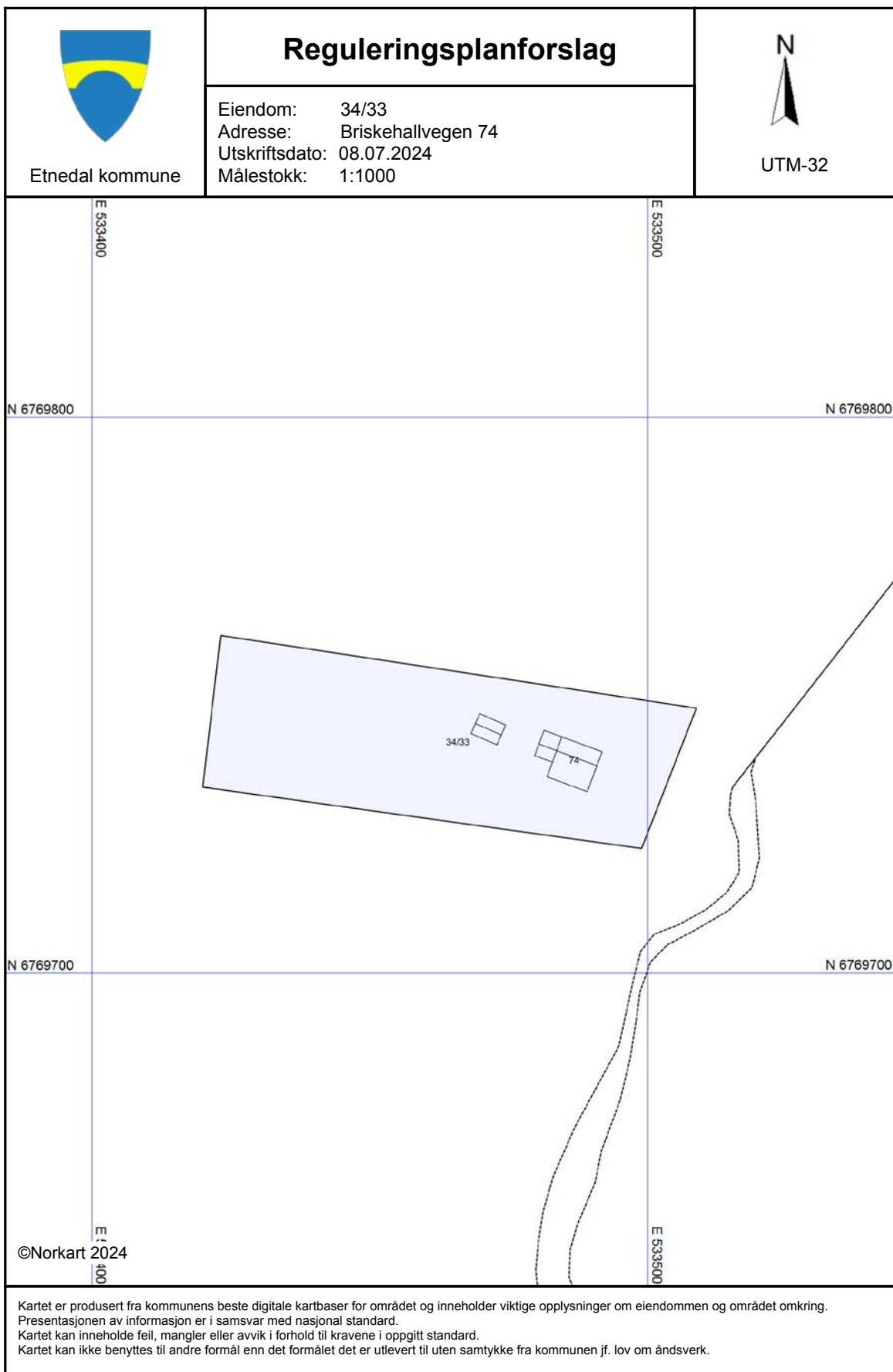
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

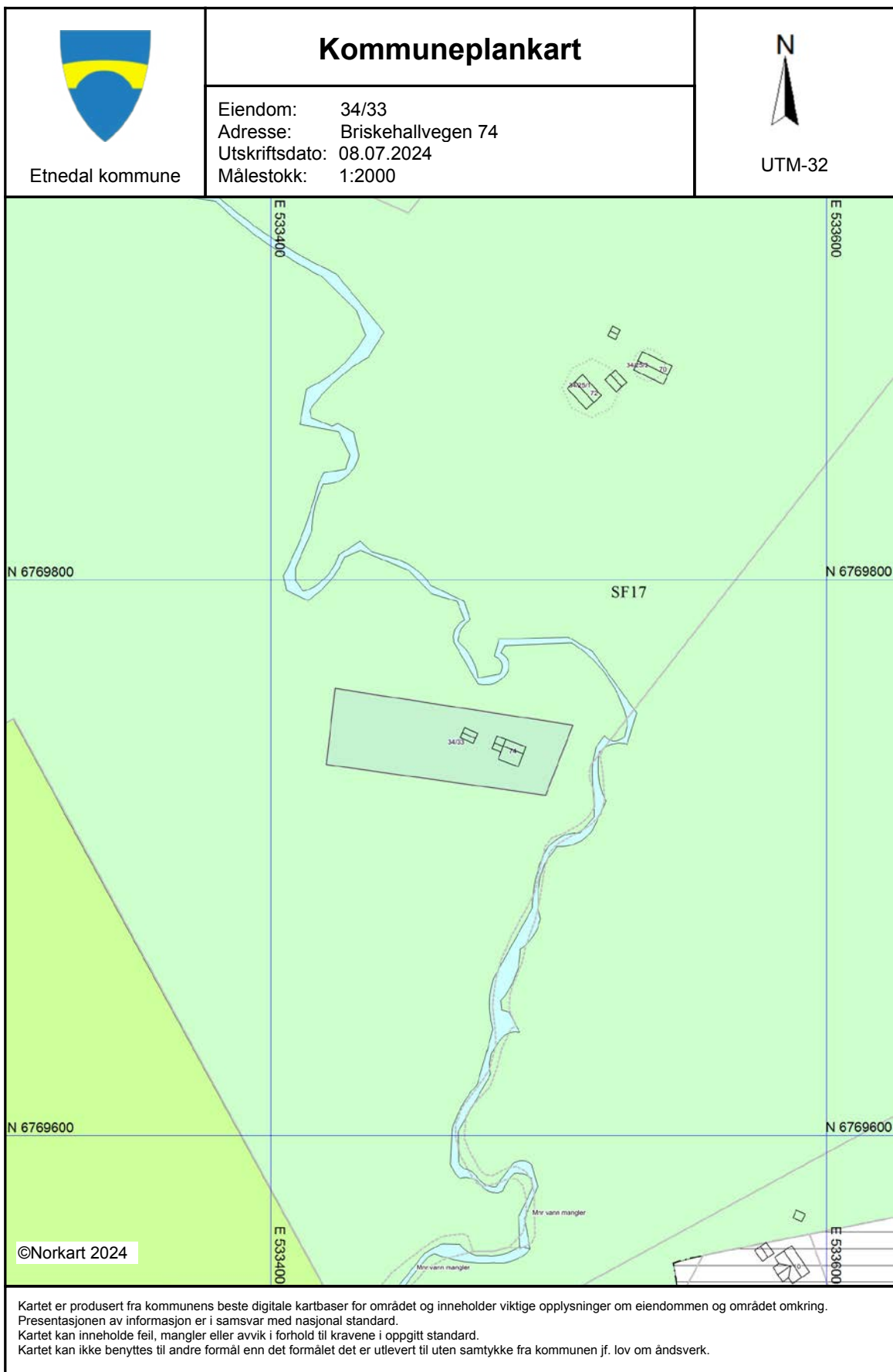
Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170130		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2019-2029		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.11.2019		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/199/Planbestemmelser%20vedtatt%2021.11.19.pdf		
Delarealer	Delareal	2 240 m ²	
	Arealbruk	Spredt fritidsbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	SF17	







Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu</i> LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse - nåværen
	<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i> Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i</i> Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i> Faresone grense
	Støysonegrense
	Detaljeringgrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> Planområde
	Grense for arealformål
	Påskrift områdenavn

Eiendom	3450 34/33		
Utskriftsdato	08.07.2024	Antall datasett	94

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

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

8 Berørte datasett

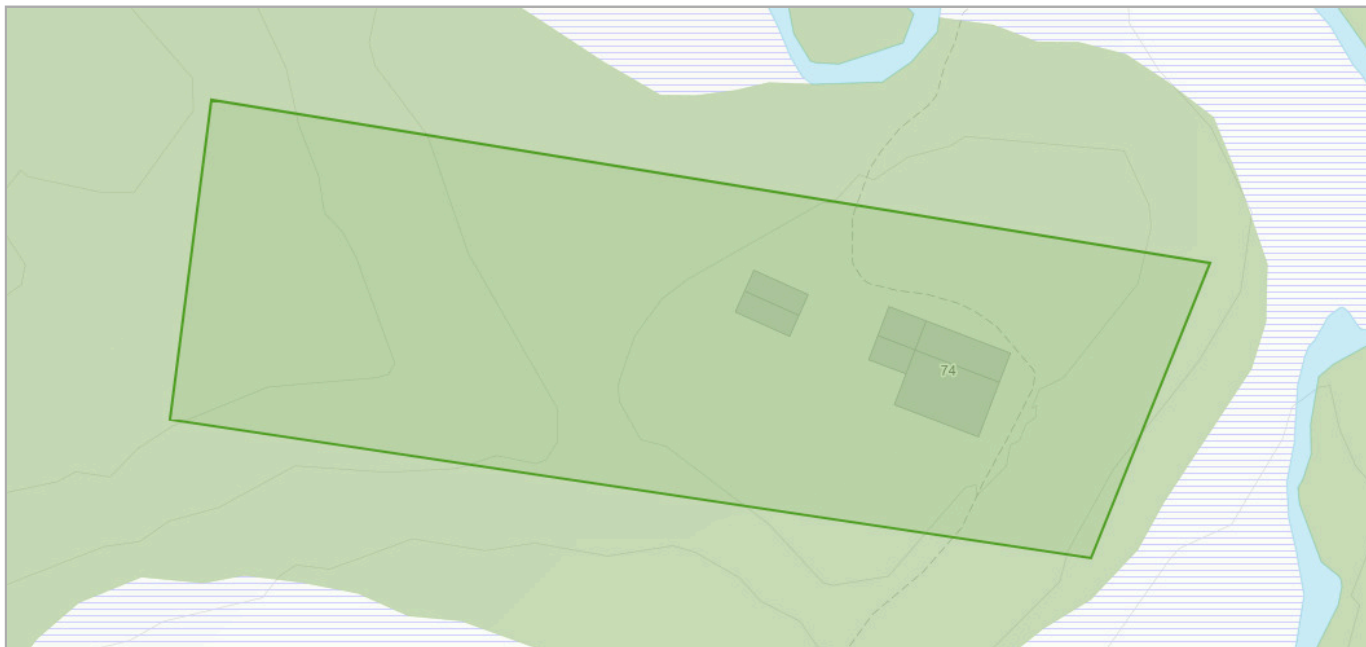
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Verneplan for vassdrag
- ❗ Flom - aktsomhetsområder
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ Vernskog

86 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	02.07.2024
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

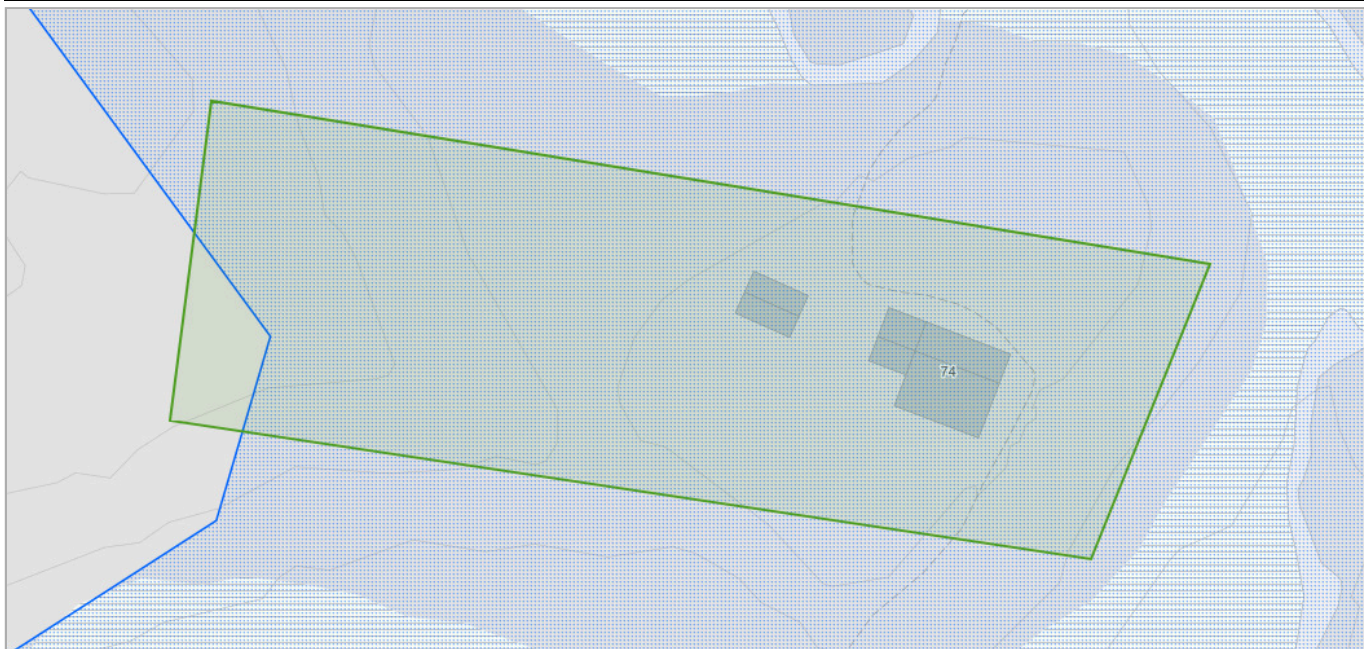
Skog
Ferskvann
Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Impediment	Blandingsskog

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	07.07.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

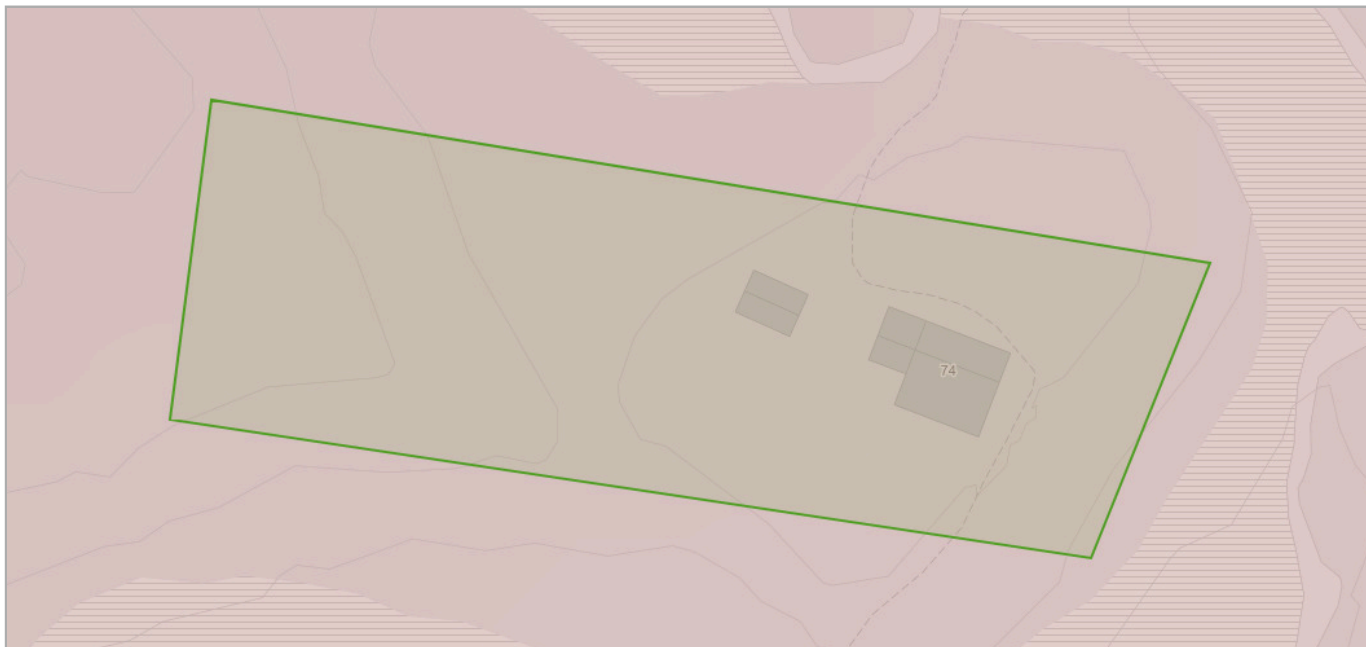
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

	Flom aktsomhetsområde
	Flom aktsomhetsområde

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	07.07.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

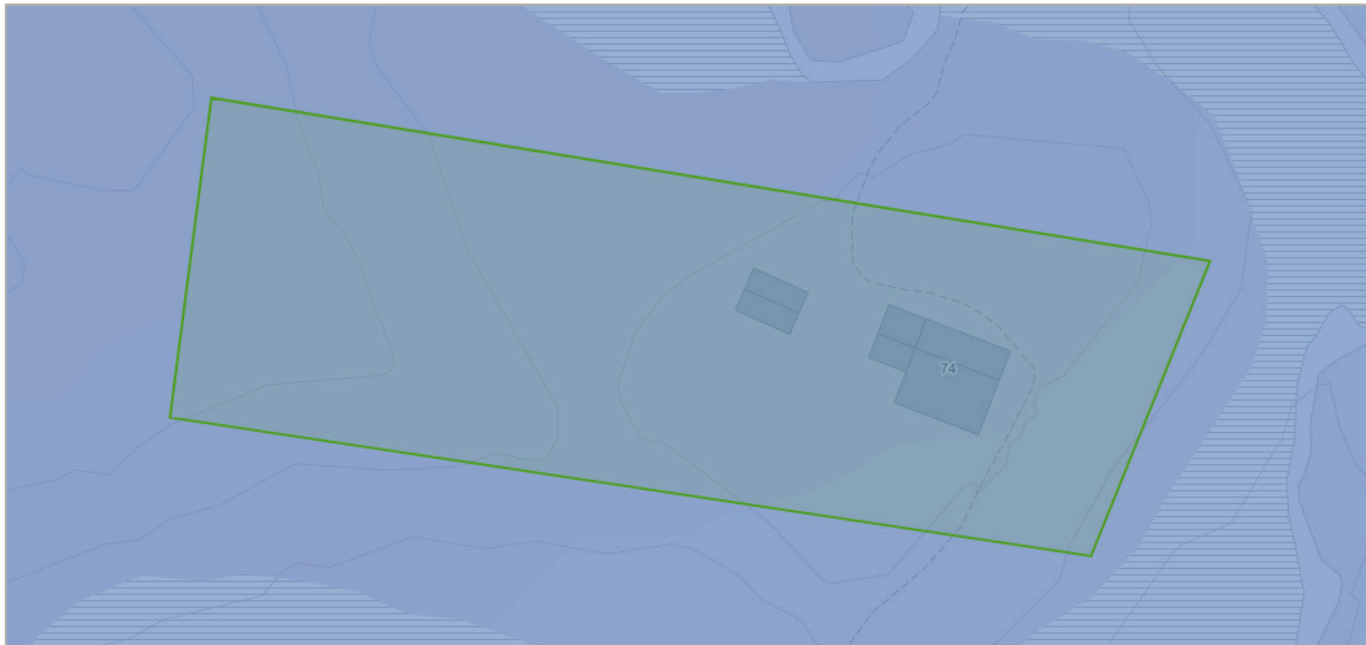
Kartlagte friluftslivsområder
Svært viktig friluftslivsområde

Objekter

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

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

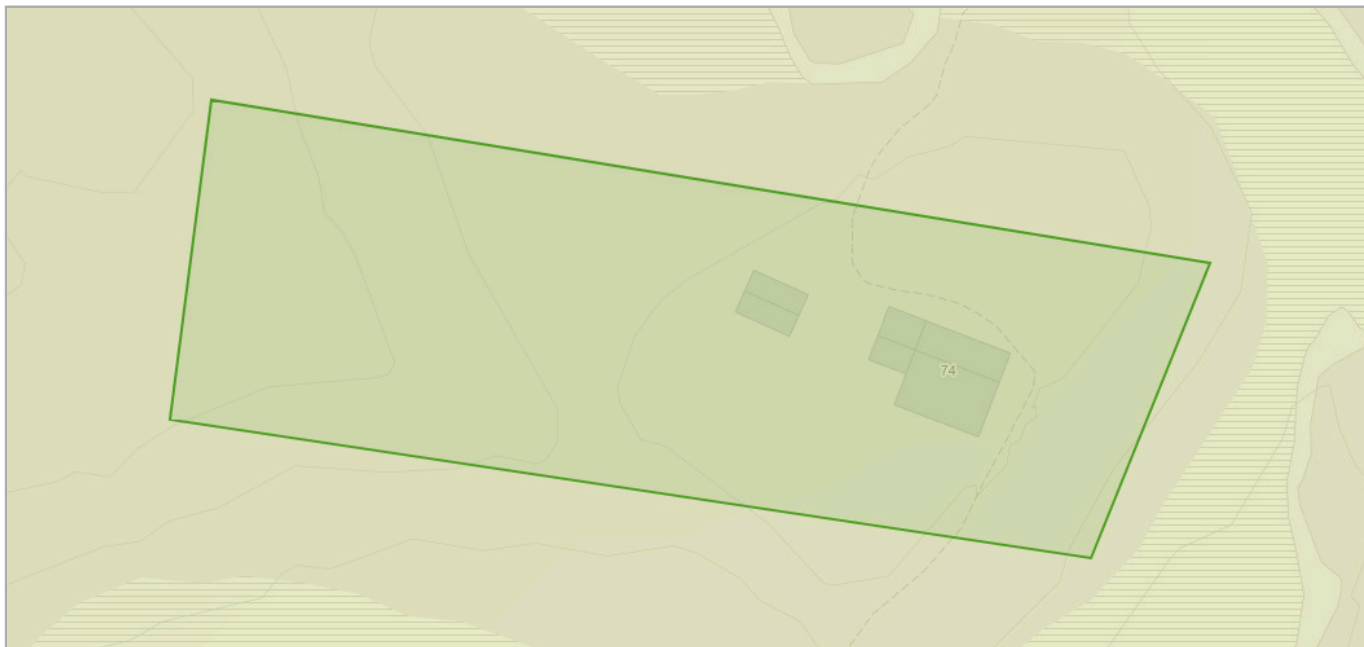
Løsmasser N50/N250
Torv og myr

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	07.07.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

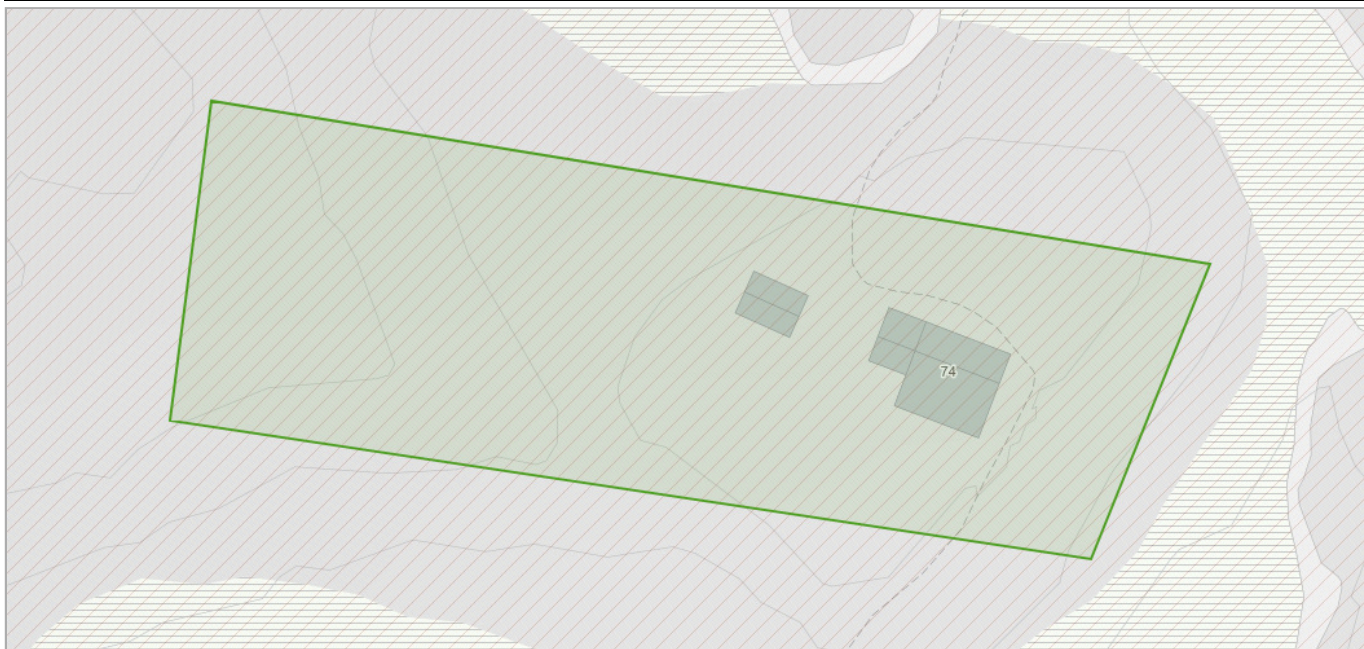
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

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

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	08.07.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

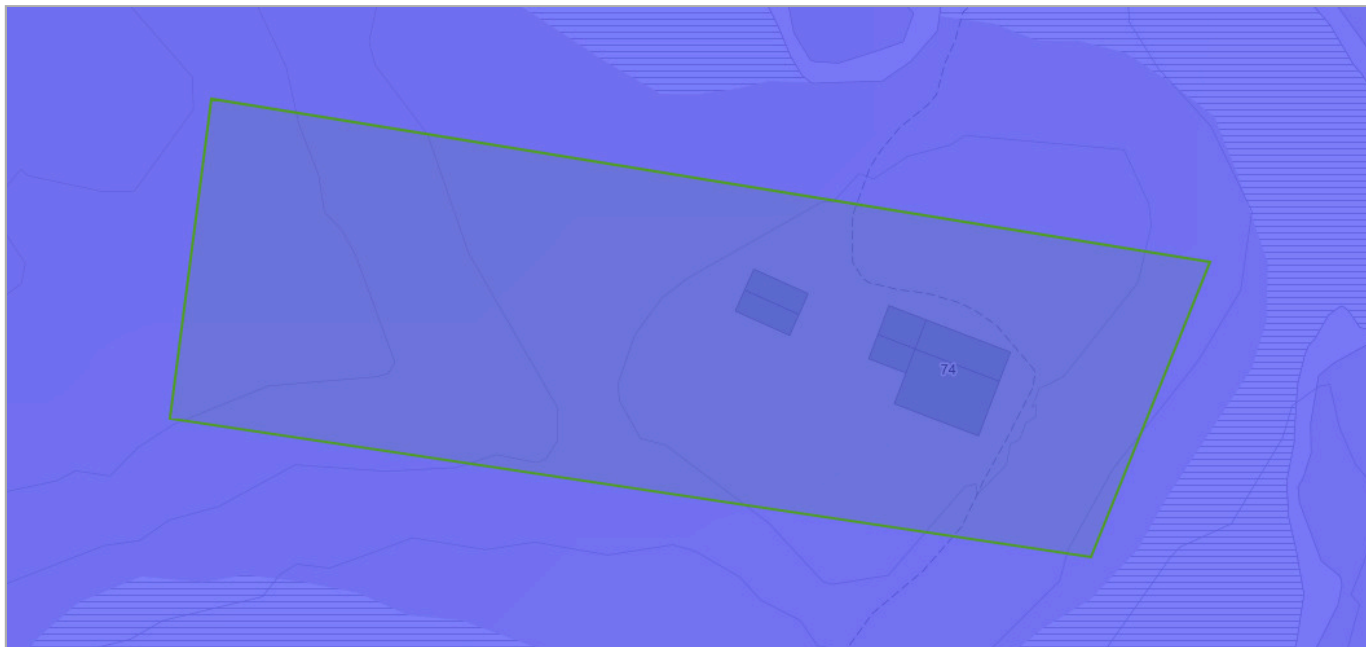
☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
RANDSFJORD	Bergerfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	07.07.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

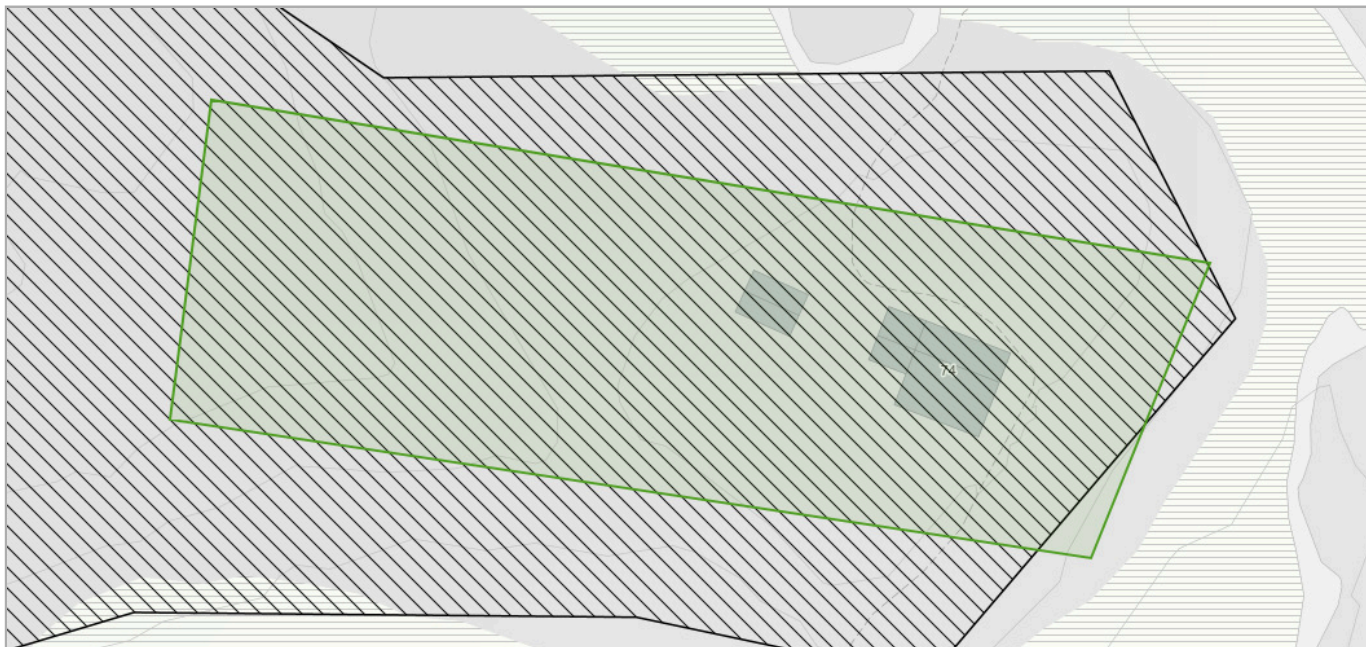
Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Etna

Vernskog

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>
Sendt: torsdag 11. juli 2024 07:13
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: SV: Rekvisisjon info e-verk - Briskehallvegen 74

Hei!

Det foreligger ingen åpne jordfeilsaker eller tilsynssaker for eiendommen.
Til info kan jeg opplyse om at det er tatt ut el-kontroll der fra oss 17.07.2024.
Vi har ikke fått noen tilbakemeldinger på om kunden er der på denne dato.

Vennlig hilsen

Etna Nett AS

Olav Slåttsveen

Faglig ansvarlig/Tilsynsingeniør

Det Lokale Eltilsyn

Mobil: 90 15 06 55

olav.slaatsveen@etna.no



Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: onsdag 10. juli 2024 15:15
Til: Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - Briskehallvegen 74

Etna Nett AS
Gamle Jevnakervegen 3
2870 Dokka

Vår referanse:
1201240084

Vår saksbehandler:
Tove Berg

Telefon:
906 05 487

Vår dato:
10.07.2024

Det elektriske anlegget på Briskehallvegen 74 - gnr. 34, bnr. 33 (Ideell andel 1/1) i Etnedal kommune



Skatteetaten

Dato
09.07.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3450 ETNEDAL

Gnr 34 Bnr 33 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Briskehallvegen 74, 2890 ETNEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 256 136

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 34, Bruksnummer 33 i 3450 ETNEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	15.02.2024 kl. 13.27
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	15.02.2024 kl. 13.26

Adresse(r) :

Gateadresse: **Briskehallvegen 74**
 Gatenr: **1025**
 Kommune: **ETNEDAL**
 Postkrets: **2890 ETNEDAL**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1077206-1/200 08.02.2024 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
 21:00

VEDERLAG: NOK 850 000
 Omsetningstype: Annet
NIELSEN INGER MARGRETE RANDULFF
 FØDT: 20.02.1945

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:

1868/900014-1/21 24.01.1868 **OBLIGASJON**
 Beløp: SPD 100
 Panthaver: SOLBREKKEN ERIK O
 LØPENR: 1657036
 BRUKSPANTEBREV MED BRUKELIG PANT I 100
 ÅR. KAN IKKE SLETTES ETTER PARAGRAF 28
 MED PANT I HEIMSETEREN LIEN

1879/900012-1/21 22.02.1879 **OBLIGASJON**
 Beløp: NOK 500
 Panthaver: SOLBREKKEN ERIK E
 LØPENR: 1657037
 BRUKSPANTEBREV MED BRUKELIG PANT I 15
 ÅR. KAN IKKE SLETTES ETTER PARAGRAF 28
 MED PANT I ET SKOGSTYKKE

GRUNNDATA

1962/2737-1/21 01.12.1962 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3450 GNR: 34
BNR: 25

2020/319866-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0541 GNR: 34 BNR: 33

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1963/2720-1/21 21.10.1963 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 34 BNR: 25
Bestemmelse om byggeforbud

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.

Sept. Kr. 35.-

Dagbok nr. *272019 63 21/10*

Valdres sorenskriverembete

Til innhefting i panteboka.

Rfr.

Skjøte.

Undertegnede HERMAN FAUSKE

født 16.1.78.
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Edith Burud

adr. Otto Blehrsv. 27, Nesøy, Slependen

født 5.7.71
(Datum og årstall)

min/vår eiendom

g.nr. 34 br.nr. 33 av skyld mk. i herred')

matr.nr. i')

for en kjøpesum stor kr. 3.500,-.

som er avgjort på omforenet måte.

i hver-retning
Det skal ikke bebygges 50 m. *fra* Burudbu s grense, det
skal være *adkomst* over Herman Fauskes eiendom.



Etnedal den 26.9.63

Herman Fauske
(Utsederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Herman Fauske
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Etnedal den 26.9.63

Til vitterlighet:

1. *Kie Børn - F. S.*

2. *Martin Børn*

Ruth Fauske

¹⁾ Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Dagbok nr. 2737/19 62/12
Valdres sorenskriverembete

Skylddelingsforretning

Tirs dag, den 27/11 1962 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Sketh
g.-nr. 34 br.-nr. 25 av skyld mark 0,25 i Edmudal herred
herred. Forretningen er forlangt av Erik Herman Færevik

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn Alle

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾

Lilger
Naboe anses innvoldning a varsel.

Av naboer:³⁾

Mennene valte til formann

Torbjørn Hestekind

Over de 4 del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.⁴⁾ Areal: Dyrt jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, pro-
duktiv skog dekar, annet areal 1,975 dekar. I alt 1,975 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Grensen lør L' med midsatt merkestein ved sammedelt
i parsellens syd vestre hjørne, 79 midsatt l'g retning
til midsatt merkestein, derfra 28 m i nordlig retning til
midsatt merkestein, derfra 49 m i vestlig retning til sammedelt

¹⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/8 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet nødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

⁴⁾ Oppgave over den fraskilte delens areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

⁵⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboieendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

til med søtt merkestein, ca 25 m i
søydlig retning til utgangspunktet.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?

Ja

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet?

Ja

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

Ja

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Ja

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? _____

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821? _____

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

Intet nytt fellesskap

kan nyttes i fellesskap av _____

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 200

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2300

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og

kulturbeite 40 dekar, produktiv skog 457 dekar, annet areal ca 400

dekar. I alt 857 dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾

Bærudløv

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: _____

Kjøperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Torbjørn Hestekind skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Torbjørn Hestekind Einar Salhaugen Johan Borgstad

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går til _____ jordstyre.¹⁾*Jordstyrets uttalelse:*

den _____ 19. _____

_____ formann.

_____ sekretær

Går til _____ landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

den _____ 19. _____

_____ formann.

_____ fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 34 b.nr. 33

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skyldelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Briskehallvegen 74

Høyde over havet

900 m



Offentlig transport

🚍 Stølen Linje 309	9 min 🚗 5.4 km
🚍 Smiugard Linje 309	9 min 🚗 5.9 km

Avstand til byer

Fagernes	47 min 🚗
Lillehammer	1 t 28 min 🚗
Hamar	1 t 58 min 🚗
Oslo	3 t 1 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Joker Etnedal	21 min 🚗
-----------------	----------

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 128 m



- Alpin
- Gamlestølen
 - Kjøretid: 20 min
 - Skitrekk i anlegget: 1



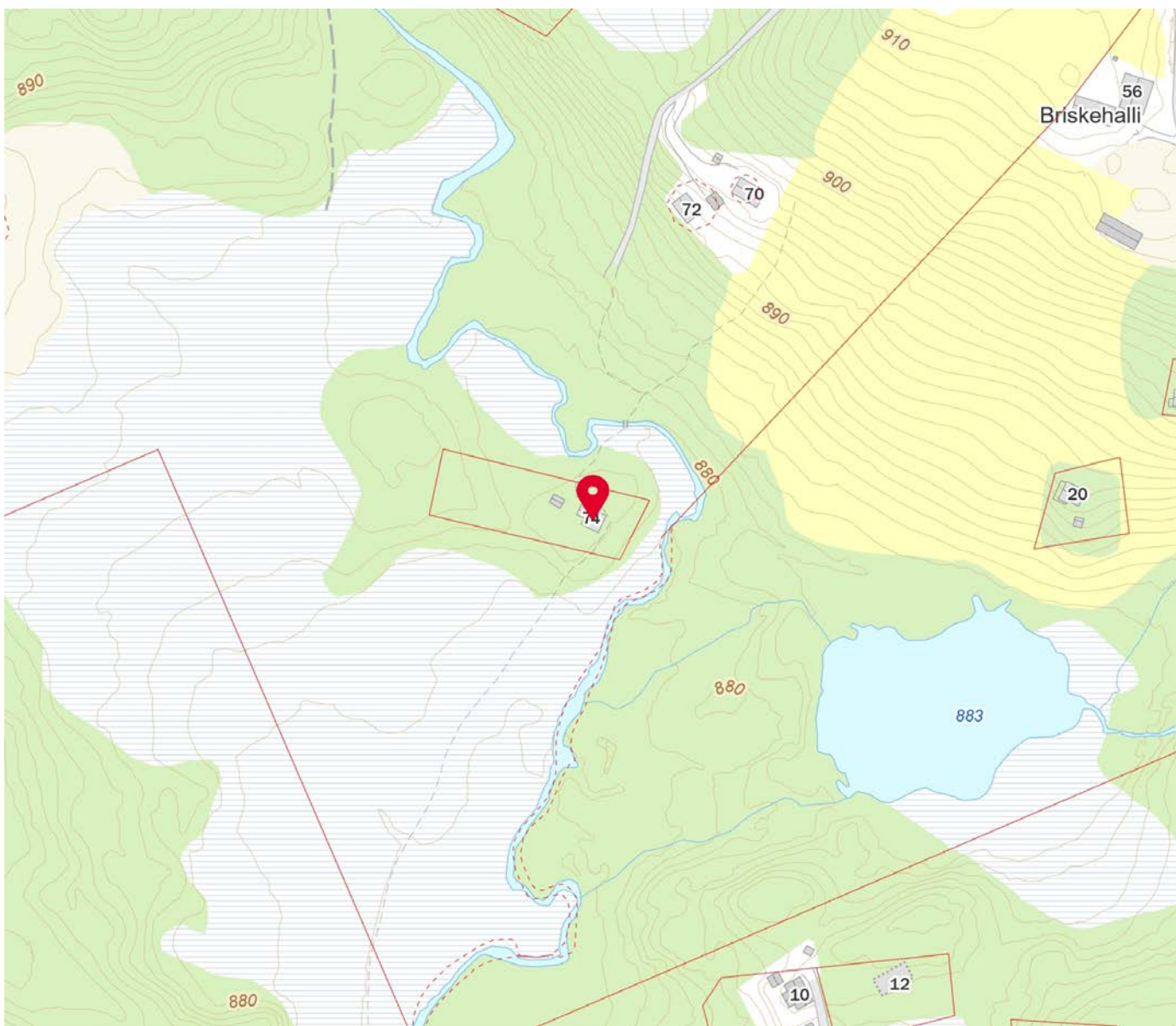
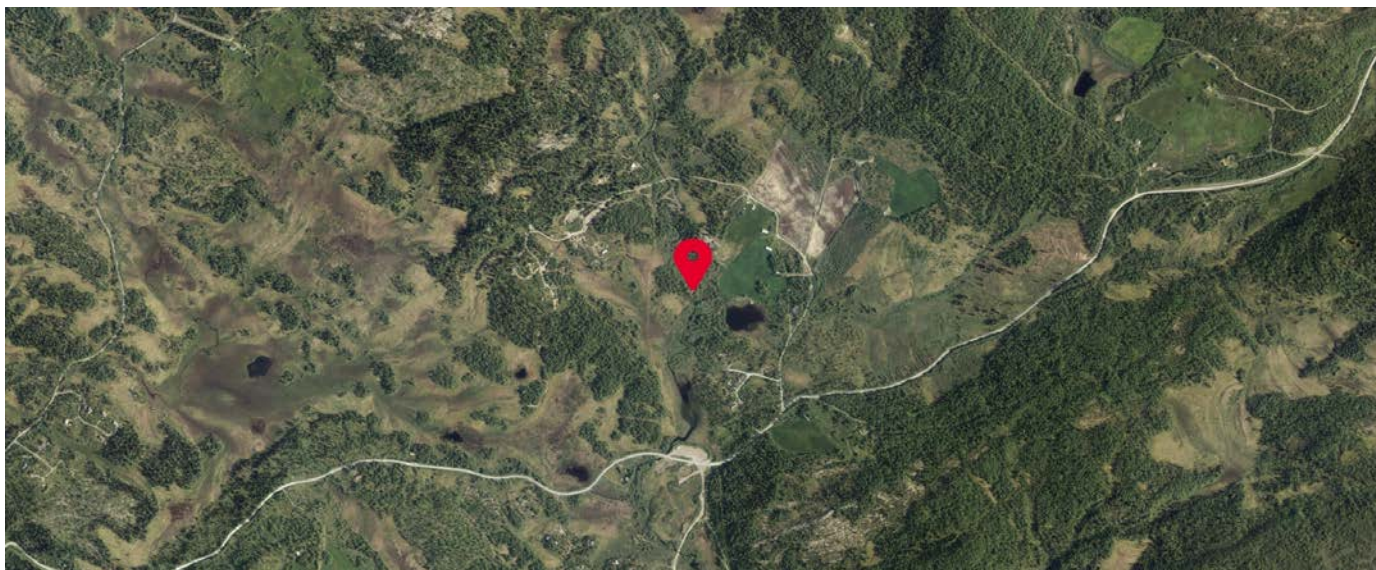
Sport

⚽ Oset gressbane Fotball	21 min 🚗 15.8 km
⚽ Etnedal skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	23 min 🚗 19.5 km

Dagligvare

Joker Etnedal	21 min 🚗
Matkroken Etnedal Post i butikk, PostNord	26 min 🚗 23.2 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 2024



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 2024



DRØMMER DU OM HUS ELLER HYTTE?

Vår dyktige rådgiver Lage Kamben hjelper deg med finansieringen.



61 12 15 08



lage@etnedalsparebank.no

www.etnedalsparebank.no

En lokalbank i **eika.**



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

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”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Briskehallvegen 74
2890 ETNEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric Bachér

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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