

aktiv.





Eiendomsmegler

Fredric Bachér

Mobil 478 14 975

E-post fredric.bacher@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 100 000,-
Omkostn.: Kr 53 850,-
Total ink omk.: Kr 2 153 850,-
Selger: Truls Vegard Foss
Terje Foss
Hege Foss

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 63/63 kvm
Tomtstr.: 1029.4 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 137, bnr. 170
Oppdragsnr.: 1201250097

Usjenert hytte med solrik beliggenhet, nydelig utsikt og flott turterreng rett utenfor døren.

Med nydelig utsikt, sol året rundt og vakkert turterreng i umiddelbar nærhet er dette et flott sted å realisere hyttedømmen.

Her kan du nyte gode dager i ei koselig hytte med alle fasiliteter, trekke klar, frisk fjelluft på den store terrassen, og glemme alt av stress og bekymringer.

Hytta har overbygd inngangsparti, stor terrasse og tradisjonell hyttestandard med lakkerte tregulv, beiset trepanel og åpen løsning mellom stue, spisestue og kjøkken. Stua har store vindusflater, god takhøyde og en stemningsfull natursteinspeis. Kjøkkenet med lys innredning og integrerte hvitevarer. To soverom, hems, bad med badstue, separat toalettrom og entré.

Fjellsvardevegen 89 er et hyggelig sted for hele familien, med flott turterreng året rundt og nærhet til både natur og skiopplevelser!

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	44
Tilstandsrapport	46
Kommunal informasjon	75
Info fra VKR	104
Info fra Etna Nett	105
Energiattest	106
Formuesverdi	107
Grunnbok	108
Dagbøker	110
Nabolagsprofil	117
Andre vedlegg	119
Budskjema	125

Om Fjellsvardevegen 89

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 m²

BRA totalt: 63 m²

TBA: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m² Vindfang, toalettrom, stue, kjøkken, bad, badstue og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m² Terrasse.

Ikke målbare arealer

Hems med oppbevaring/ekstra soveplass. Hemsen tilfredsstiller ikke kravene til målbart bruttoareal (BRA) da romhøyde er <1,9 m, gulveareal er 12 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- 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

1029.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet naturtomt i bratt/skrående fjellterreng ved lauv/barskog nær Fjellsvarden, ca 910 moh.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. 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 alle grensene blågrønne, som betyr at de er middels nøyaktige.

Beliggenhet

Med nydelig utsikt, sol året rundt og vakkert turterreng i umiddelbar nærhet er dette et flott sted å realisere hyttedrømmen.

Eiendommen ligger ovenfor Fjellsbygda ved Fjellsvarden, like ved Nordfjellstølen i Etne kommun. Her kan du nyte gode dager i ei koselig hytte med alle fasiliteter, trekke klar, frisk fjellluft på den store terrassen, og glemme alt av stress og bekymringer.

Hytta ligger usjenert og fritt til ca. 900 moh. i et hyggelig hytteområde. Den flotte utsikten utover store områder med bla. Tonsåsen og Bagn, kan gjerne nytes fra terrassen eller fra uteplassene på tomte.

For alle som er glade i naturen er turmulighetene mange. Fine stier og veier innbyr til korte og lengre turer, kanskje kombinert med litt plukking av bær og sopp. Det er flere fjelltopper i området, og en tur til for eksempel Fjellsvarden (960 moh) eller Bjørgovarden (1.138 moh) kan anbefales. Fra disse fjellområdene er det storslått 360 graders utsikt bl.a. til Jotunheimen. En tur til Nordfjellstølen kan også anbefales uansett årstid. Det er gode fiskemuligheter i flere små fjellvann, og på kommunens og hytteforeningens nettsider kan du finne mer informasjon om både jakt- og fiskemuligheter.

For den som er glad i å sykle går det mange spennende stier innover fjellet. Pakk gjerne med niste og kakao, eller ta turen innom Danebu Kongsgaard eller Fjellparkstua på Aurdalsåsen, hvor gode måltider kan nytes i hyggelige omgivelser.

Vinterstid kan både barn og voksne leke ute i urørt snø, eller kanskje spenne på seg skiene og gå ca. 130 m. til nærmeste, oppkjørte skiløype. Her kan du gjerne følge løype opp på Bjørgovarden, hvor en feks. kan fortsette videre til Danebu. Løypenettet på Aurdalsåsen strekker seg videre helt til Beitostølen, og med avstikkere innover flere stølslag, er mulighetene uendelige. En trugetur under stjerneklar vinterhimmel kan også bli en minnerik opplevelse for både store og små.

For den som ønsker en tur i slalåmbakken er det ca. 30 minutters kjøring til Valdres Alpinsenter i Aurdal. Dette er et flott anlegg for hele familien med 5 skiheiser og 14 løyper/nedfarter med ulik vanskelighetsgrad. Alpinsenteret har også eget barneområde med to barneheiser, et tallerkentrekk og et beltetrekk. Terrengparken i Valdres Alpinsenter byr på hopp, big jumps, railer og bokser, i tillegg til at skianlegget har skikro og skiutleie.

For den golfinteresserte er det ca. 30 minutters kjøring til Vestringsbygda, hvor du finner Valdres Golf med 15-hulls golfbane. Banen ligger idyllisk til ved Aurdalsfjorden, og flere av hullene er vakkert plassert ute på små og store øyer. Her får du en naturopplevelse av de sjeldne når du besøker banen.

Fra hytta er det ca. 13 minutters kjøring til kommunesenteret Bruflat med dagligvarebutikk, bensinstasjon m.m. Avstand til Bagn med alle fasiliteter er 18 km, og til Fagernes er det ca. 35 km.

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

Frittstående hytte.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte:

Byggeår: 1988

Tilbygg / modernisering:

2015: Modernisering: Kjøkkeninnredning er skiftet

Modernisering: Montert elbillader, foreligger ikke dokumentasjon.

2025: Modernisering: Oppusset bad med bla. vegger i dusjhjørne.

Standard :

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

Vedlikehold :

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

Hytta er bygget over en etasje og hems, byggeår er 1988 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklima, fuktsikring, etc.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på alder/ slitasje med enkelte unntak.

For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

UTVENDIG:

Det er byggegrunn av fjellgrunn synlig fra kryprom.

Fundamentert med ringmur av betong.

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord og bærekonstruksjoner i ståldragere over lukket kryprom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel.

Saltakkkonstruksjon med sperrer og limtre. Taktekingen er av pappshingel. Montert takrenner med nedløp av sortlakkett stål.

Koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre ramme.

Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang.

Overbygd inngangsparti og terrasse mot nedsiden på 32 kvm.

Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Trinn til terreng belagt med skifer.

INNVENDIG:

Gulv er belagt med lakkerte heltregulv.

Vegger er kledd med trepanel i beiset overflate unntatt enkelte rom.

Himlinger er kledd med trepanel, raustet himling i stue, kjøkken og hems med synlig limtre.

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

Dette var heller ikke krav ved byggeåret.

Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster. Bygget har ventilert/gjennomlufting av krypkjeller og det vil normalt ikke være behov for tiltak.

Elementpipe i lettklinker.

Åpen plassmurt peis i stue, forblendet med naturstein med ildfast stein i grue og skifer på bunn, Ellers malt/pusset utførelse på pipe/brannmur.

Åpen plassmurt peis mot kjøkken, pusset og malt utførelse, ildfast stein i grue.

Innvendig har fritidsboligen heltredører.

Verditakst

Kr 2 100 000

Sammendrag selgers egenerklæring

- Pkt. 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei, ellers ref. takst.
- Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja. Vegger i dusj nye litexplater, tettesjikt og flislagte vegger.
- Pkt. 2.1. Redegjør for årstallet og hva som ble gjort: 2024. Lagt nye litexplater, tettesjikt, membran + fliser på vegg i dusj.
- Pkt. 2.2. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja, se over.
- Pkt. 2.3. Hvem er arbeidet utført av? Egen innsats.
- Pkt. 2.4. Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad? Ja, egen innsats.
- Pkt. 2.5. Er forholdet byggemeldt? Nei.
- Pkt. 10.1. Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Ja. Taktekking. Byttet noen singelplater fortløpende. Byttet vannbord halv bakside.
- Pkt. 10.2. Hvem er arbeidet utført av? Egen innsats.
- Pkt. 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Noen nye stikk, lysskinne, el-billader, taklamper.
- Pkt.11.1. Hvem er arbeidet utført av? Fagernes Elektriske + Elektro 1, Rjukan.
- Pkt. 11.2. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Fra Elektro 1.
- Pkt. 14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Easee Home lader.
- Pkt. 22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja. Det foreligger avtale om etablering og bruk av fellesbrønn.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Vindfang, toalettrom, stue, kjøkken, bad, badstue og to soverom.

Hems.

Terrasse.

Standard

Fjellsvardevegen 89 er en trivelig fritidsbolig ovenfor Fjellsbygda ved Fjellsvarden. Her ligger hytta usjenert og fint til med gode solforhold og en vid, flott utsikt over fjellandskapet. Området byr på et rikt turterreng året rundt – sommer som vinter – og med kort avstand til preparerte skiløyper ligger alt til rette for fine opplevelser utendørs.

Hytta er tegnet av opprinnelig eier ingeniør Arnstein Foss, og oppført av lokal tømmermester Martin Skåren. Den er oppført over én etasje med hems, og har overbygd inngangsparti samt en romslig terrasse mot nedsiden – perfekt for å nyte både morgenkaffen og lange sommerkvelder. Trappen ned til terreng er belagt med skifer og gir et solid og naturlig preg.

Innvendig har hytta en tradisjonell hyttestandard med lakkerte heltregulv og gjennomgående bruk av beiset trepanel som gir en varm og koselig atmosfære. Den åpne løsningen mellom stue, spisestue og kjøkken gjør det ekstra lyst og sosialt, og det er god plass til å innrede med både koselig sofakrok og stor spisegruppe. Oppholdsrommet har god takhøyde, synlige limtredragere og store vindusflater som slipper inn lys og utsikt. Den åpne plassmurte peisen, forblendet med naturstein, setter en lun og stemningsfull ramme rundt hyttelivet.

Kjøkkenet har en lys og funksjonell innredning med god skaplass, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer som komfyr, koketopp, ventilator, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap. En hvitmalt brannmur med åpen peis markerer en naturlig romdeler mellom kjøkken og stue.

Badet er opprinnelig fra byggeår, men oppgradert med nye dusjvegger i 2025. Veggene er kledd med trepanel, med fliser i dusjsonen og gulvbelegg på gulv. Her finnes servant med underskap, speil med belysning og dusj med forheng. Badet har også direkte adkomst til badstue med plassbygde benker og elektrisk badstueovn – en herlig plass for avslapning etter en dag ute i fjellet.

Det er i tillegg eget toalettrom med servant og toalett.

Hytta har to gode soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og liten kommonde. Det andre soverommet er innredet med praktisk familiekøye.

Fra stua går det trapp opp til åpen hems med rettverk ut mot stue. Den gir gode muligheter for smarte løsninger for oppbevaring. Hemsene har lav takhøyde, og tilfredsstillende derfor ikke kravene for godkjent oppholdsrom.

For øvrig har hytta en liten entré med plass til yttertøy og sko.

Utvendig er det montert el-billader slik at du unngår ladekøer og rekkeviddeangst på vei hjem fra hytta.

Dette er en fin fritidsbolig med gjennomført hyttepreg, lune kvaliteter og gode fasiliteter. Beliggenheten gir både ro, utsikt og nærhet til turmuligheter – et sted hvor hele familien vil trives.

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

Fritidsbolig:

Utvendig:

Taktekking,TG2

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tiltak:

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag,TG2

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Registrert nedbøying på ene rennen.

Tiltak:

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

Veggkonstruksjon,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Andre tiltak:

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

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Saltakkonstruksjon med sperrer og limtre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonen er ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmuligheter. Det er registrert begrenset lufting av takkonstruksjon og lufting for øvrig er ikke kjent, ved skifte av tak bør dette undersøkes og tiltak vurderes med etterisolering.

Tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer,TG2

Koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre ramme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vinduer er fra byggeår, tilstandsgrad satt utifra alder.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dører,TG2

Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang.

Vurdering av avvik:

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

Andre tiltak:

- Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Overbygd inngangsparti og terrasse mot nedsiden på 32 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Trinn til terreng belagt med skifer.

Vurdering av avvik:

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

Andre tiltak:

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

Innvendig

Overflater,TG2

Gulv er belagt med lakkerte heltregulv. Vegger er kledd med trepanel i beiset overflate unntatt enkelte rom. Himlinger er kledd med trepanel, raustet himling i stue, kjøkken og hems med synlig limtre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er normal slitasjegrad på overflater, selv om det er registrert slitasje/riper på gulvoverflate.

Tiltak:

- Slip/overflatebehandling bør vurderes på enkelte gulv.

Radon,TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster. Bygget har ventilert/gjennomlufting av krypkjeller og det vil normalt ikke være behov for tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

Elementpipe i lettklinker. Åpen plassmurt peis i stue, forblendet med naturstein med ildfast stein i grue og skifer på bunn, Ellers malt/pusset utførelse på pipe/brannmur. Åpen plassmurt peis mot kjøkken, pusset og malt utførelse, ildfast stein i grue. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Det opplyst om at det ikke er foretatt feiing eller tilsyn, anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fra kjøkkenpeis er avstand til gulv foran ildsted for kort ihenhold til krav.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Krypkjeller,TG2

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord og bærekonstruksjoner i ståldragere over lukket kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Krypkjeller er generelt en risikokonstruksjon fordi det er utsatt for fuktpåkjenning fra grunn og terreng, konstruksjon bør ettersees jevnlig og tiltaksbehov vurderes.

Tiltak:

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Våtrom

Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Vegger er kledd med beiset trepanel, vegger i dusj er opplyst utført med litexplater med smøremembran og belagt med fliser. Himling er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Tiltak:

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.

Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulv av gulvbelegg med oppbrett. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel/dusjområde til ved slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med strålevarmer. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG3

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Tilstandsgrad er satt utifra alder kombinert med registrerte avvik, jmf forskriftskrav er baderom før 1997 tg3. Ved lekkasje utenfor dusj ledes ikke vann til sluk og vil føre til skade i sidenforliggende rom/konstruksjon. Badet blir brukt og ved videre bruk må avvik og alder hensyntas.

Tiltak:

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet,

installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Bad

Ventilasjon,TG3

Det er ingen ventilerings.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Tiltak:

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Kjøkken

Avtrekk,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Enkel overgang på avtrekksrør fra bad utenfor badstue.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Spesialrom

Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Toalettrom har heltregulv, vegger og himling kledd med trepanel i overflatebehandlet overflate. Montert klosett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Badstue

Overflater og konstruksjon,TG2

Badstue har heltregulv, trepanel på vegger og himling. Montert dør av tre med glassfelt. Plassbygd sittebenk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings fra rommet.

Tiltak:

- Ventilering i vegger må lages.

Badstue

Teknisk anlegg,TG2

El-badstueovn.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Andre installasjoner,TG2

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner. Montert utebelysning på yttervegg og kontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad satt utifra alder på varmekilder.

Elektrisk anlegg,TG2

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang. Utvendig hovedskap med fjernavleser. Elbillader.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1991

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? Nei

Kommentar:

- Det er installert elbil lader.
- Det er installert stikk og lampepunkt i 2 omganger.
- Alle utebelysning er byttet

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? Nei

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

Kommentar: En utestikk fikk varmgang i 2021. Byttet og utbedret av Elektro1 i 2021.

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

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? Ja

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

Kommentar: Som følge av alder, samt enkelte tiltak er foretatt med manglende dokumentasjon.

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundamentert med ringmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Grunnmur og fundament er fra byggeår, det er registrert fuktige murer med fukt fra kryprom og grunn med oppsug. Fuktpåvirkning over tid har innvirkning på levetid og må hensyntas der tiltak bør vurderes.

Andre tiltak:

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

skulle endre seg.

Terrengforhold, TG3

Tomt er bestående av naturtomt i bratt/skrående fjellterreng ved lauv/barskog nær Fjellsvarden ca 910 m.o.h.

Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Jmf NVE sitt aktsomhetskart ligger deler av eiendom under aktsomhet for snøskred.

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det er fjellgrunn, men bortledning av overflatevann kombinert med drenering bør vurderes selv om grunnforhold kan gjøre dette utfordrende. (kostnadsestimat kan avvike)

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges umøblert.

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

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen tomt ved hytta.

Diverse

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

Strøm og vedfyring.

Info strømforbruk

Anlegget er ikke kontrollert.

Det er ingen åpne tilsyns eller jordfeilsaker på anlegget.

Forbruk 2024 : 6747 kWh, hittil i 2025 : 3105 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

F

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 2 100 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25
Brannsyn, feiling: kr. 457,-
Eiendomsskatt pr. år: kr. 2 576,-

Slamtømming: Grunnsats pr tømming: kr. 1. 344,- + Slamavskiller kr. 1.134,- pr. m3.
Det er registrert en 9 m3 tett tank på eiendommen med årlig tømmefrekvens.
Eier opplyser at de har hatt tømming hvert 3. år. Tømming vil avhenge av bruken av hytta.

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

Info formuesverdi

Kr. 369.015,- pr. 2023

Andre utgifter

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Bomavgift kr. 40 pr. tur (ved betaling med kort: kr. 50,-).

Velavgift/Hytteforeningen kr. 7.000,- (Hovedsaklig drift, brøyting og løyper.).

Vedlikehold vei kr. 1.200,-.

Brøyting stikkvei til hytte og parkering kr. 1.752,-.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 137, bruksnummer 170 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:

3450/137/170:

02.09.1987 - Dokumentnr: 3602 - Erklæring/avtale

Plikt til å betale bompenger

Kan ikke ha hund som er farlig for dyr

12.08.1987 - Dokumentnr: 3300 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3450 Gnr:137 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1381929 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0541 Gnr:137 Bnr:170

02.09.1987 - Dokumentnr: 3602 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:3
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:256
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:257
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:258
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:265
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:266
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:267
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:268
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:269
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:270
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:271
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:272
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:273
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:274
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:275
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:276
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:277
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:278
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:279
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:280
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:281
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:282
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:283
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:284
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:285
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:286
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:287
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:288
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:289
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:290
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:291
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:292
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:293
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:294
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:295

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:296
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:297
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:298
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:299
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:300
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2014 - Dokumentnr: 888569 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:195
Bestemmelse om brønn

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Lovlighet ihht. tilstandsrapport:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

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

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

Vei, vann og avløp

Adkomst fra helårsvei.

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn felles med to naboeiendommer. (det foreligger en skriftlig avtale etablert i 2014 og vedlikehold/utgifter fordeles mellom partene).

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. (etablert i 2014)

Det er registrert en 9 m3 tett tank på eiendommen med årlig tømme frekvens. Sist tømt 01.07.2025, og tømmes med slamsugebil.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner:

Id: 20170130

Navn: Kommuneplanens arealdel 2019-2029

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 21.11.2019

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

Planbestemmelser vedtatt 21.11.19.pdf

Delarealer:

Delareal: 1 029 m

KPHensynsonenavn: H910_51

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner:

Id: 20070076

Navn: Fjeld

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 04.09.2007

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/237/20070076_1.pdf

Delarealer:

Delareal: 1 029 m

Formål: Fritidsbebyggelse

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Aktsomhetskart for snøskred
- Svært viktig friluftslivsområde
- Moderat til lav forekomst av radon
- Verneplan for vassdrag
- Vernskog mot fjell

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

52 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

53 850 (Omkostninger totalt)
69 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
72 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 153 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 169 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 172 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 53 850

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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. 2.990,-søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 2,80 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Valdres Eiendomskontor AS, organisasjonsnummer 979 870 167
Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes

Salgsoppgavedato

27.08.2025









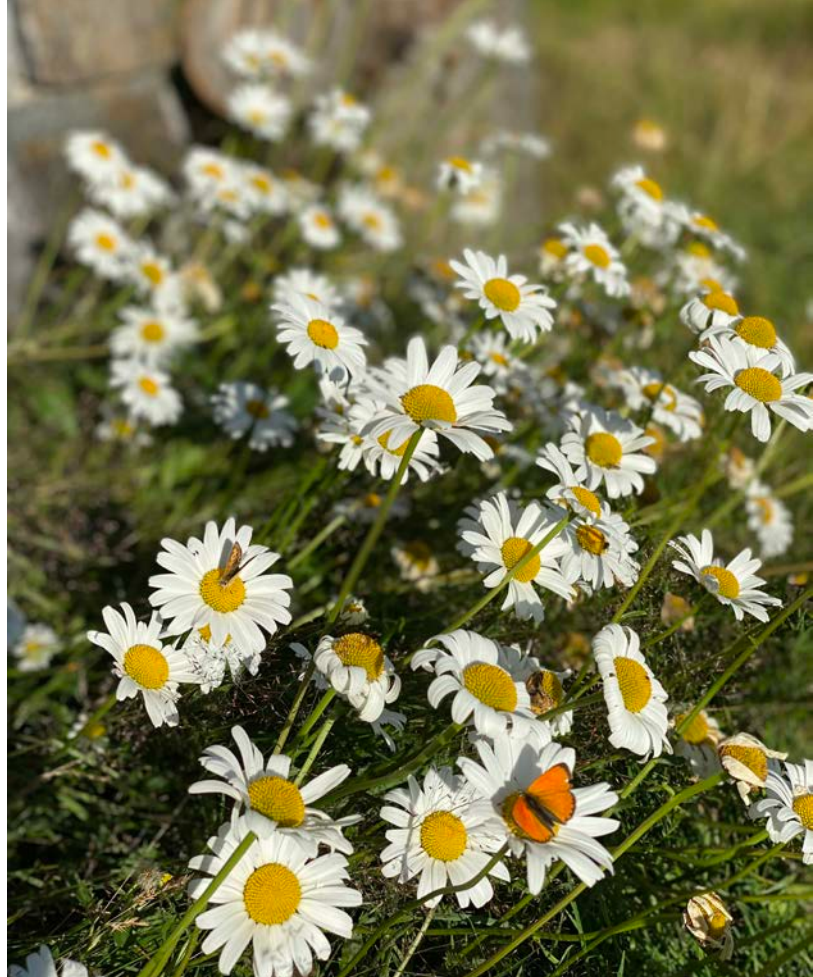








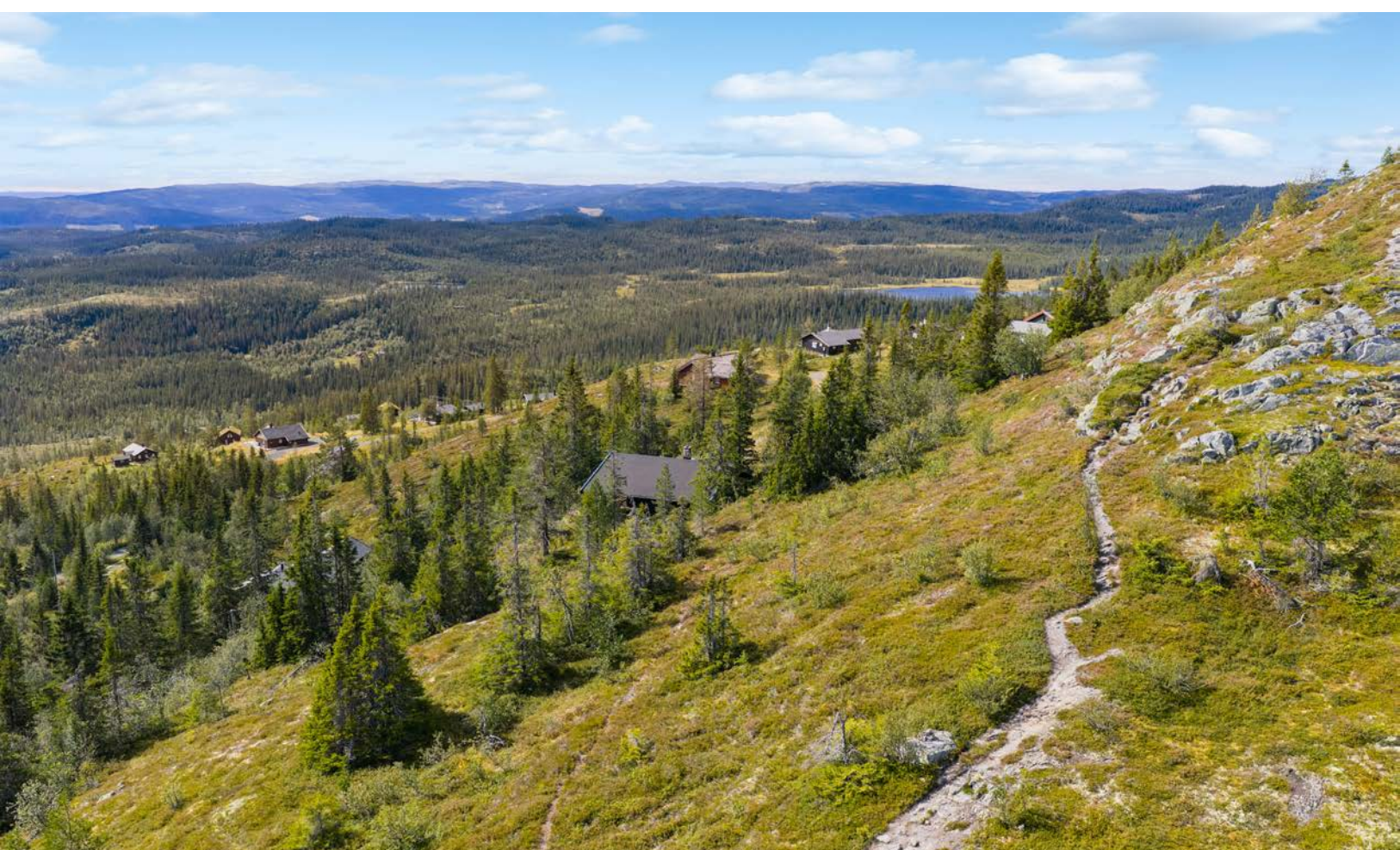






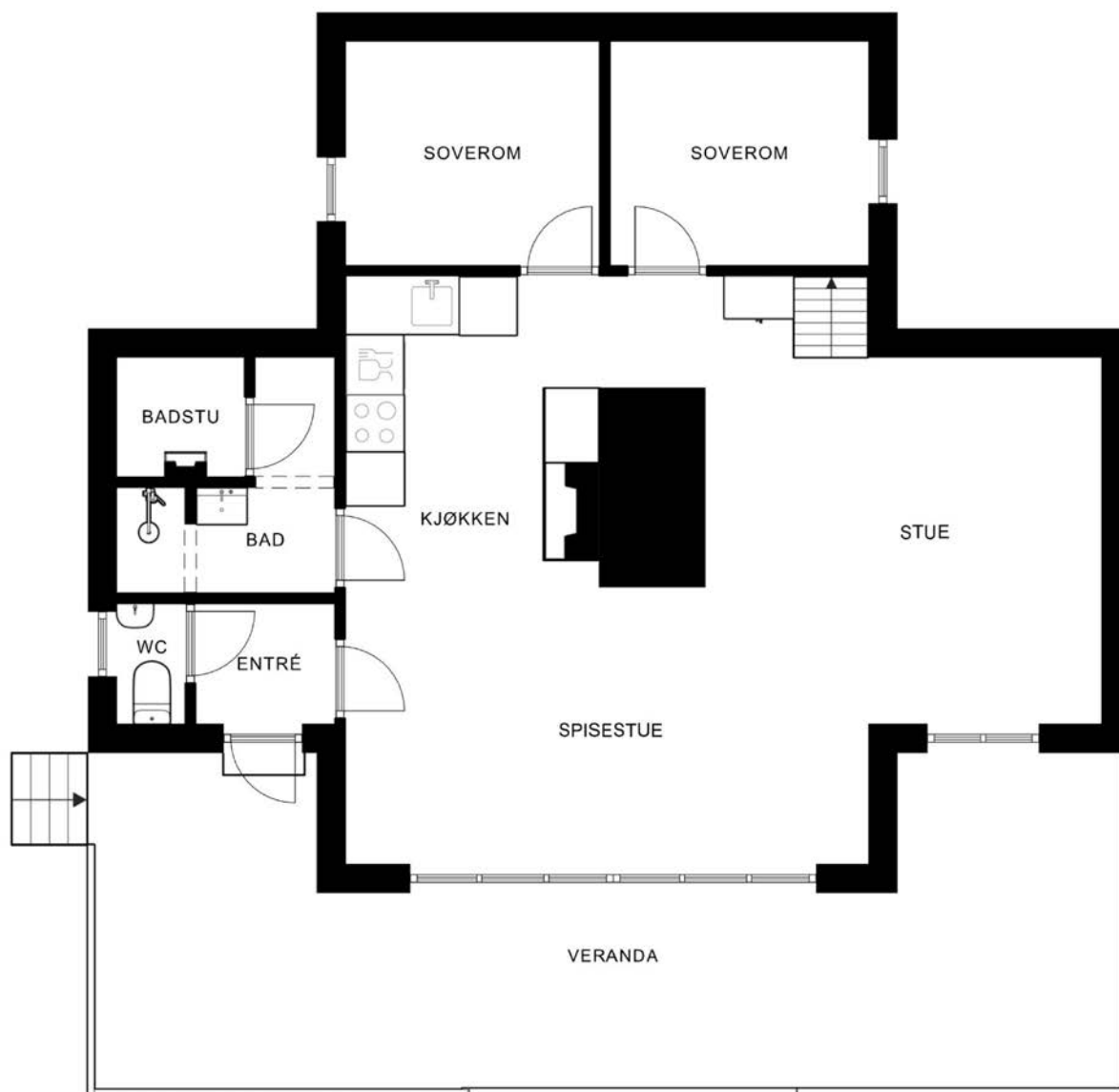






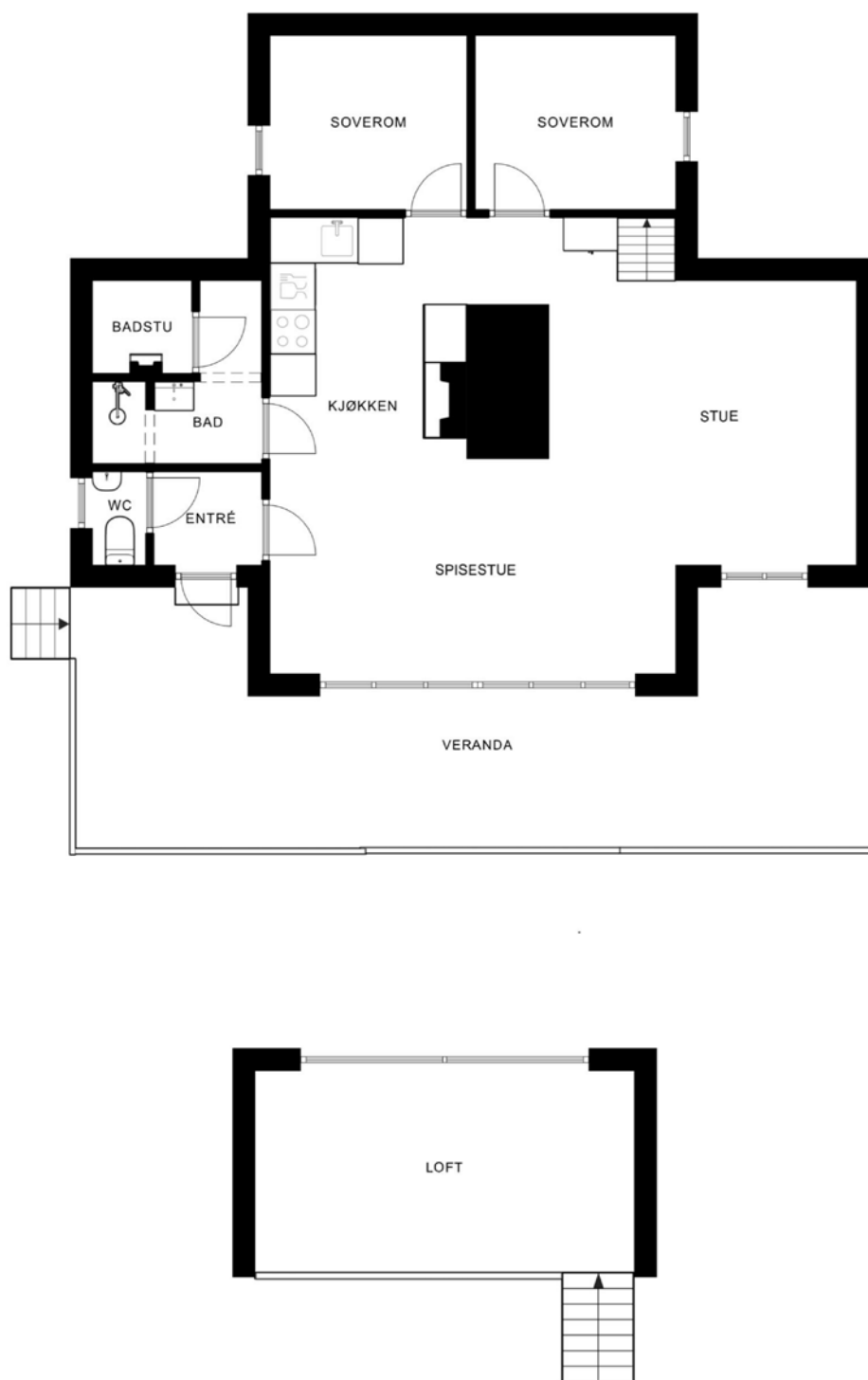


Plantegning



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

Plantegning



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Fjellsvardevegen 89, 2890 ETNEDAL
 ETNEDAL kommune
 gnr. 137, bnr. 170

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 30.07.2025

Rapportdato: 18.08.2025

Oppdragsnr.: 11138-1684

Referansenummer: OA1212

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2025232



 **Hallingdal og Valdres**
Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende ovenfor Fjellsbygda ved Fjellsvardevegen like ved Nordfjellstølen i Etne kommun. Eiendommen ligger usjernet fin til gode solforhold og vid flott utsikt. Kort avstand til preparerte skiløyper vinterstid. Fint turterreng sommer som vinter innover bla. Bjørgovarden. Avstand til Bagn med alle fasiliteter er 18 km og alpinbakke i Valdres alpinsenter er 25 km.

Fritidsboligens bebyggelse er bestående av fritidsbolig. Fritidsboligen har en tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm, vann og avløp/kloakk.

Hytta er bygget over en etasje og hems, byggeår er 1988 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, innelima, fuktsikring, etc.

Det er foretatt enkelte påkostninger av bla:

- Skiftet kjøkkeninnredning
- Oppusset bad med bla. dusjvegger
- Montert elbillader og tilleggsarbeid med bla. stikkontakt og utebelysning

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på alder/slitasje med enkelte unntak. For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjellgrunn synlig fra kryptrom. Fundamentert med ringmur av betong.

Trebelkelag med stubbeloft av trebord og bærekonstruksjoner i ståldragere over lukket kryptrom.

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

Saltakkonstruksjon med sperrer og limtre. Taktekingen er av pappshingel. Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Koblede 1+1-lags vinduer i teramme og sprosser i ytre ramme. Hovedytterdør av tre, adgang til vindfang.

Overbygd inngangsparti og terrasse mot nedsiden på 32 kvm. Oppført i belkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Trinn til terreng belagt med skifer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belag med lakkerte heltregulv. Vegger er kledd med trepanel i beiset overflate unntatt enkelte rom. Himlinger er kledd med trepanel, raustet himling i stue, kjøkken og hems med synlig limtre.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført

med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster. Bygget har ventilert/gjennomlufting av krypkjeller og det vil normalt ikke være behov for tiltak.

Elementpipe i lettlinker.

Åpen plassmurt peis i stue, forblendet med naturstein med ildfast stein i grue og skifer på bunn, Ellers malt/pusset utførelse på pipe/brannmur.

Åpen plassmurt peis mot kjøkken, pusset og malt utførelse, ildfast stein i grue.

Innvendig har fritidsboligen heltredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad er opprinnelig fra byggeår, men det er foretatt oppgradering i dusjvegger i 2025. Teknisk forskrift fra før 1997 og tiltak er begrunnet etter nyere forskriftskrav. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeid, påkostninger er foretatt av egeninnsats.

Vegger er kledd med beiset trepanel, vegger i dusj er opplyst utført med litexplater med smøremembran og belagt med fliser. Himling er kledd med trepanel.

Gulv av gulvbelegg med oppbrett. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel/dusjområde til ved slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt.

Oppvarming med strålevarmer.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Bad har montert dusj på vegg med forheng og servant.

Baderomsinnredning i folierte plater med underskap og speil med belysning.

Det er ingen ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i badstue.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over- og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål.

Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Badstue har heltregulv, trepanel på vegger og himling. Montert dør av tre med glassfelt. Plassbygd sittebenk. El-badstueovn.

Toalettrom har heltregulv, vegger og himling kledd med trepanel i overflatebehandlet overflate. Montert klosett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Hovedvannledning av plast med varmekabel og stoppekran.

Isotermbryster for varmekabel på vannledning er plassert på toalettrom.

Avløp/nivåvarsler plassert i kjøkkenskap.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Montert utebelysning på yttervegg og kontakt.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang.

Utvendig hovedskap med fjernavleser. Elbillader.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er bestående av naturtomt i bratt/skrående fjellterreng ved lauv/barskog nær Fjellsvarden ca 910 m.o.h.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 2014. Det er septiktank med overløp til grøft. Det er felles grunnboret brønn felles med naboeiendommer, beliggende på naboeiendom.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	63 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	63 m ²
Totalpris	2 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

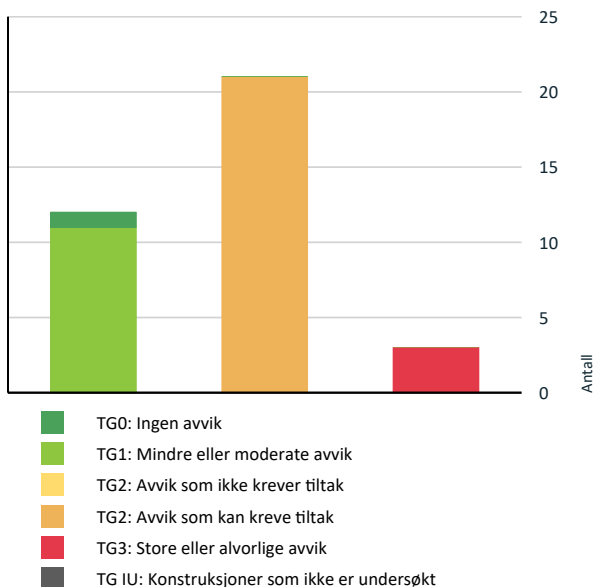
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

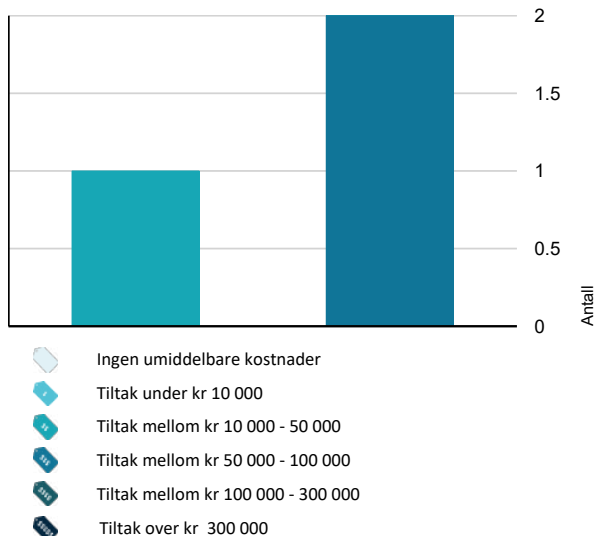
Sammendrag av boligens tilstand

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

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av fritidsbolig på eiendommen 137/170 i Etnedal kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent/eier og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som har gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunktet og det forutsettes at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Spesialrom > 1.etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Spesialrom > 1.etasje > Badstue > Teknisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og jmf matrikkel er igangsettelsestillatelse gitt i 1988.

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Kjøkkeninnredning er skiftet
	Modernisering	Montert elbillader, foreligger ikke dokumentasjon
2025	Modernisering	Oppusset bad med bla. vegger i dusjhjørne

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Vurdering av avvik:

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

Registrert nedbøying på ene rennen.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med sperrer og limtre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konstruksjonen er ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmuligheter. Det er registrert begrenset lufting av takkonstruksjon og lufting for øvrig er ikke kjent, ved skifte av tak bør dette undersøkes og tiltak vurderes med etterisolering.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer

Koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre ramme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er fra byggeår, tilstandsgrad satt utifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Skjolder i karm

TG 2 Dører

Hovedytterdør av tre, adgang til vindfang.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må foretas tiltak for å lukke avvik.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

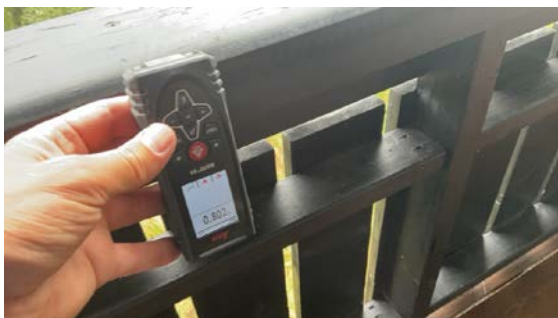
Overbygd inngangsparti og terrasse mot nedsiden på 32 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Trinn til terreng belagt med skifer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Rekkverkshøyde under dagens krav

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er belagt med lakkerte heltregulv.

Vegger er kledd med trepanel i beiset overflate unntatt enkelte rom. Himlinger er kledd med trepanel, raustet himling i stue, kjøkken og hems med synlig limtre.

Vurdering av avvik:

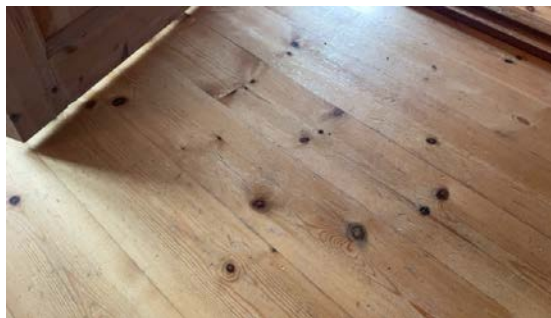
- Det er avvik:

Det er normal slitasjegrav på overflater, selv om det er registrert slitasje/riper på gulvoverflate.

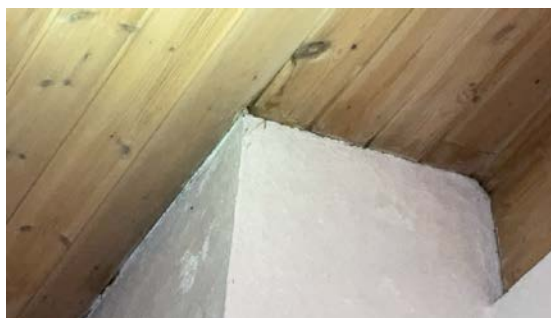
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slip/overflatebehandling bør vurderes på enkelte gulv.



Brukslitasje på gulvoverflate



Fuktskjolder ved pipestamme, anbefaler nærmere undersøkelse

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 5 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 7 mm i hele rommet.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret.

Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster. Bygget har ventilert/gjennomlufting av krypkjeller og det vil normalt ikke være behov for tiltak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker.

Åpen plassmurt peis i stue, forblendet med naturstein med ildfast stein i grue og skifer på bunn. Ellers malt/pusset utførelse på pipe/brannmur. Åpen plassmurt peis mot kjøkken, pusset og malt utførelse, ildfast stein i grue.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Det opplyst om at det ikke er foretatt feiing eller tilsyn, anbefales.

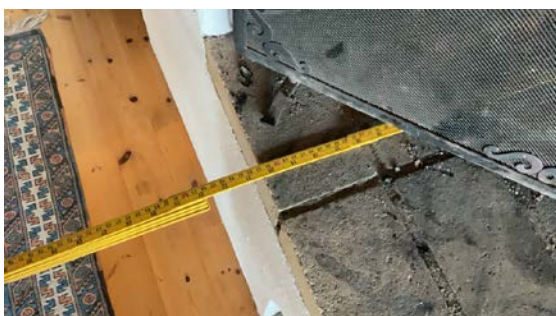
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fra kjøkkenpeis er avstand til gulv foran ildsted for kort ihenhold til krav.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Fra kjøkkenpeis er avstand til gulv foran ildsted for kort ihenhold til krav.

! TG 2 Kryp Kjeller

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord og bærekonstruksjoner i ståldragere over lukket kryprom.

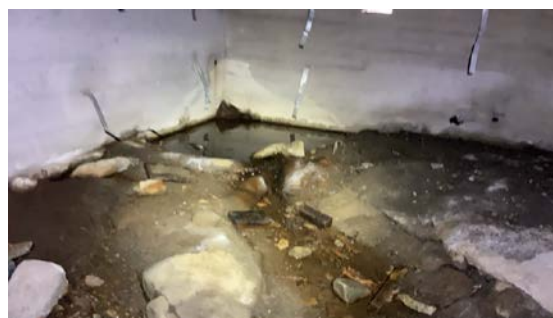
Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Krypkjeller er generelt en risikokonstruksjon fordi det er utsatt for fuktpåkjenning fra grunn og terreng, konstruksjon bør ettersees jevnlig og tiltaksbehov vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.



Grunn er av fjellgrunn der det er preget av fuktig miljø med synlig vannspeil i kryprom, anbefaler tiltak med fuktsikring og vurderes endring av terrengfall utvendig selv om fukt følger grunnen



Åpen konstruksjon mot vegg, fare for åpning/inngang mot mus/skadedyr og anbefales tiltak. (ukjent tilstand i lukket konstruksjon)



Bjelker fra terrasse er lagt ann gjennom bunnsvill yttervegg, synlig fuktvandring fra terrasse og fare for fukt og skadeutvikling på konstruksjon der nærmere ettersyn og tiltak bør vurderes

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen heltredører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad er opprinnelig fra byggeår, men det er foretatt oppgradering i dusjvegger i 2025. Teknisk forskrift fra før 1997 og tiltak er begrunnet etter nyere forskriftskrav. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeid, påkostninger er foretatt av egeninnsats.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

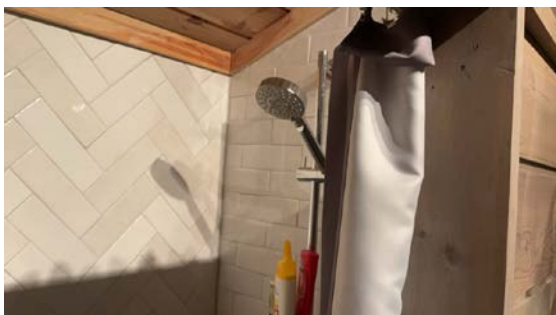
Vegger er kledd med beiset trepanel, vegger i dusj er opplyst utført med litexplater med smøremembran og belagt med fliser. Himling er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.



Trevirke/organisk materiale er for nært ihenhold til avstand fra våtsobe og center dusj på 40 cm, det er etablert forheng og ved vudere bruk må dette hensyntas og holdes under tilsyn

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv av gulvbelegg med oppbrett. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel/dusjområde til ved slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med strålevarmer. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



Vann ledes ikke til sluk på hele våtrommet grunnet forhøyning mot dusj



Ved funksjonstest i dusj ble forbruksvann liggende stedvis rundt sluk, der manglende tilstrekkelig fall er årsak

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt utifra alder kombinert med registrerte avvik, jmf forskriftskrav er baderom før 1997 tg3.

Ved lekkasje utenfor dusj ledes ikke vann til sluk og vil føre til skade i sidenforliggende rom/konstruksjon. Badet blir brukt og ved videre bruk må avvik og alder hensyntas.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Bad har montert dusj på vegg med forheng og servant.
Baderomsinnredning i folierte plater med underskap og speil med belysning.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

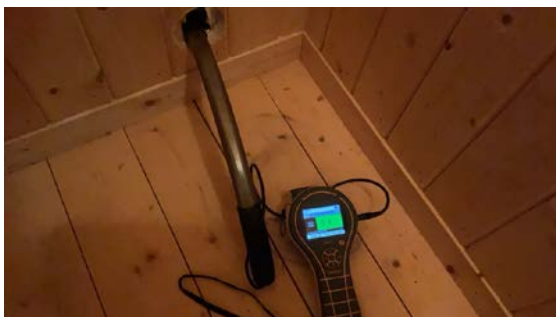
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i badstue.



Hulltaking er foretatt fra badstue, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over- og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Ved fuktmåletaking av golv under oppvaskmaskin var det ikke fuktutslag

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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

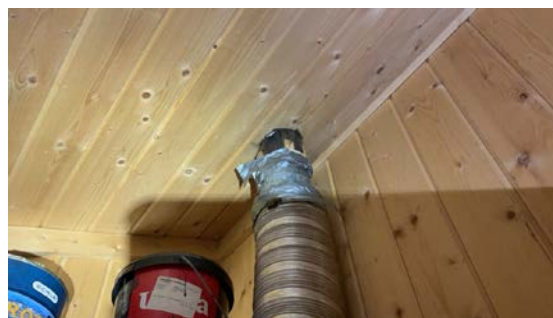
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkel overgang på avtrekksrør fra bad utenfor badstue.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Enkel/ufagmessig overgang fra avtrekksrør benyttet teip, men ikke registrert følgeskade i form av fuktskjolder og ukjent overgang innvendig rør det rengjøring/tilsyn bør foretas.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har heltregulv, vegger og himling kledd med trepanel i overflatebehandlet overflate. Montert klosett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Badstue har heltregulv, trepanel på vegger og himling. Montert dør av tre med glassfelt. Plassbygd sittebenk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Konsekvens/tiltak

- Ventilering i vegg må lages.

1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

El-badstueovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Vannrør av kobber er montert i kryprom, plassert i kryprom med fare for frost og det er etablert ventiler for nedtapping av anlegget.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast med varmekabel og stoppekran. Isotermbryter for varmekabel på vannledning er plassert på toalettrom. Avløp/nivåvarsler plassert i kjøkkenskap.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

TG 2 Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner. Montert utebelysning på yttervegg og kontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad satt utifra alder på varmekilder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang. Utvendig hovedskap med fjernavleser. Elbillader.

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.
1991

Tilstandsrapport

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?
Nei
Det er installert elbil lader
Det er installert stikk og lampepunkt i 2 omganger
Alle utebelysning er byttet
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?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ja En utestikk fikk varmgang i 2021. Byttet og utbedret av Elektro i 2021.

Generelt om anlegget

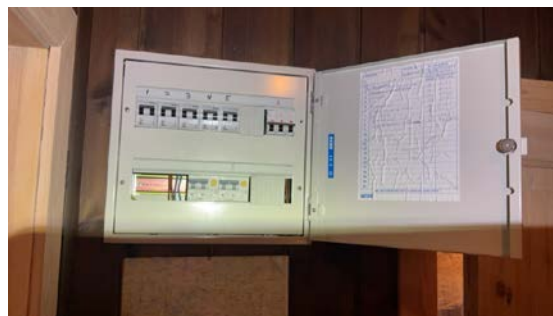
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse 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?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Som følge av alder, samt enkelte tiltak er foretatt med manglende dokumentasjon.

Generell kommentar

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



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

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjellgrunn synlig fra kryprom.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur av betong.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmurer og fundament er fra byggeår, det er registrert fuktige murer med fukt fra kryprom og grunn med oppsug. Fuktpåvirkning over tid har innvirkning på levetid og må hensyntas der tiltak bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TO 3 Terrenghforhold

Tomt er bestående av naturtomt i bratt/skrående fjellterreng ved lauv/barskog nær Fjellsvarden ca 910 m.o.h.

Vurdering av avvik:

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

Jmf NVE sitt aktsomhetskart ligger deler av eiendom under aksomhet for snøskred.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.

Det er fjellgrunn, men bortledning av overflatevann kombinert med drenering bør vurderes selv om grunnforhold kan gjøre dette utfordrende. (kostnadsestimat kan avvike)

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fall innmot bygning

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 2014. Det er septiktank med overløp til grøft. Det er felles grunnboret brønn felles med naboeiendommer, beliggende på naboeiendom.

TO 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2014.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

63 m²/63 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Toalettrom, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bad, Badstue, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 100 000

Konklusjon markedsverdi

2 100 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Liafjellsvegen 13 ,2890 ETNEDAL 67 m ² 2006 3 sov	17-02-2025	2 750 000	2 600 000		2 600 000	38 806
2 Lustjednvegen 36 ,2890 ETNEDAL 69 m ² 1985 3 sov	30-08-2020	1 990 000	2 360 000		2 360 000	34 203
3 Fjellsvardevegen 54 ,2890 ETNEDAL 64 m ² 1980 3 sov	26-02-2025	2 100 000	2 100 000		2 100 000	32 813
4 Liafjellsvegen 25 ,2890 ETNEDAL 84 m ² 2012 3 sov	26-05-2025	2 875 000	2 725 000		2 725 000	32 440
5 Heimstølvegen 15 ,2890 ETNEDAL 107 m ² 2008 3 sov	27-03-2023	2 990 000	2 800 000		2 800 000	26 168
6 Fjellsvardevegen 52 ,2890 ETNEDAL 62 m ² 1980 4 sov	03-09-2017	1 250 000	1 550 000		1 550 000	25 000
7 Liavollatn 37 ,2890 ETNEDAL 66 m ² 1970 3 sov	24-01-2021	1 700 000	1 650 000		1 650 000	25 000
8 Klavadalsvegen 22 ,2890 ETNEDAL 101 m ² 1978 4 sov	19-07-2020	2 300 000	2 500 000		2 500 000	24 752

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (fakturert i 2024)	Kr.	5 172
Forsikring (stipulert)	Kr.	4 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	9 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 750 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	63			63	32
Hems					
SUM	63				32
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad, Badstue		
Hems	Hemserom		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet. Målt til 62,53 kvm og medtatt 63 kvm i arealoppsett.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Hems med oppbevaring/ ekstra soveplass. Hemsens tilfredsstillende ikke kravene til målbart bruttoareal (BRA) da romhøyde er <1,9 m, gulveareal er 12 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	63	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2025	Stian Hagen	Takstingeniør
	Truls Vegard Foss	Kunde
	Terje Foss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	137	170		0	1029.4 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Fjellsvardevegen 89

Hjemmelshaver

Foss Hege 1/3, Foss Terje 1/3, Foss Truls Vegard 1/3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ovenfor Fjellsbygda ved Fjellsvarden like ved Nordfjellstølen i Etnedal kommune. Eiendommen ligger usjernet fin til gode solforhold og vid flott utsikt. Kort avstand til preparerte skiløyper vinterstid. Fint turterreng sommer som vinter innover bla. Bjørgovarden. Avstand til Bagn med alle fasiliteter er 18 km og alpinbakke i Valdres alpinsenter er 25 km.

Adkomstvei

Adkomst fra helårsvei, innkjørsel og parkering ved hytta.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn felles med to naboeiendommer. (det foreligger en skriftlig avtale etablert i 2014 og vedlikehold/utgifter fordeles mellom partene)

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. (etablert i 2014)

Regulering

Eiendommen er ligger under reguleringsplan for Fjeld, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

Om tomten

Tomt er bestående av naturtomt i bratt/skrående fjellterreng ved lauv/barskog nær Fjellsvarden ca 910 m.o.h.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1996	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	24.06.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	06.08.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Fremlagt av eier, forutsettes som de byggemeldte	Gjennomgått		Nei
Eiere		Opplysninger er gitt av eiere som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2025	
2	20.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OA1212>

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 Valdres Eiendomskontor Oppdragsnr. 1201250097

Adresse Fjellsvardevegen 89

Postnr. 28910 Sted Etneidal

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? 1988 Hvor lenge har du bodd i boligen? Ar Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Pollse/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Truls Etternavn Foss

Selger 2 Fornavn Terje Etternavn Foss

selger 3 Hege

Foss

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

- Kjenner du til om det er/har vært fell tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Ellers ref. takst
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Vegger i dusj nye ~~våtrom~~ litexplater, tettesjikt og flislagte vegger.
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse 2024: Lagt nye litexplater, tettesjikt, membran + fliser på vegg
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Se over
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Egen innsats
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Egen innsats
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Se takst
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Se takst

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

1

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

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er Innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☒ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgger i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

3

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

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

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

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

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

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	Sted
------	------

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:



Denne dokumentpakken inneholder:

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

Signatarer:[illegible]

Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

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	TOMT NR 29	Beregnet areal	1029.4
Etablert dato	05.08.1987	Historisk oppgitt areal	1030
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	137/170
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.08.1987			137/3 (-1030), 137/170 (1030)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6752034.44	531951.13	0	Ja	1029.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FOSS HEGE F070470*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	BAKKEVEIEN 13 0281 0281 OSLO	Bosatt (B)
FOSS TERJE F090765*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	ØYGARDVEIEN 68 1357 1357 BEKKESTUA	Bosatt (B)
FOSS TRULS VEGARD F190264*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	FESTNINGSVEIEN 1 1368 1368 STABEKK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Fjellsvardevegen 89

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2890 ETNEDAL	Kirkesogn	03100301 Bruflat
Grunnkrets	103 Breien	Tettsted	
Valgkrets	1 Etne		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7748574		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	03.10.1989

1: Bygning 7748574: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 03.10.1989

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	62
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	62
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	17.06.1988	17.06.1988
Igangsettingstillatelse	25.06.1988	25.06.1988
Tatt i bruk	03.10.1989	03.10.1989

Bruksenheter

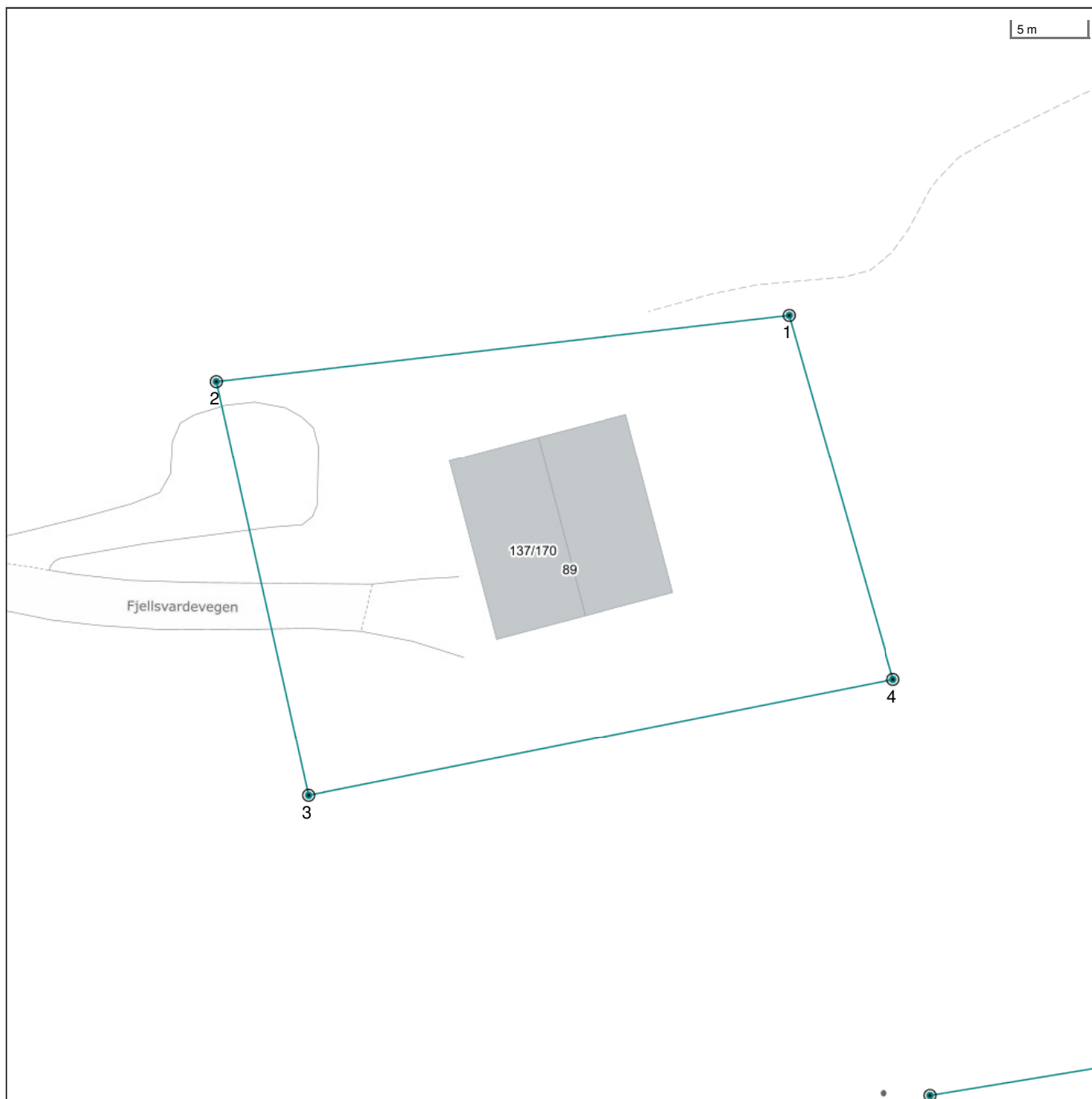
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Fjellsvardevegen 89	H0101	137/170	62	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	62	62	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3450 - 137/170//



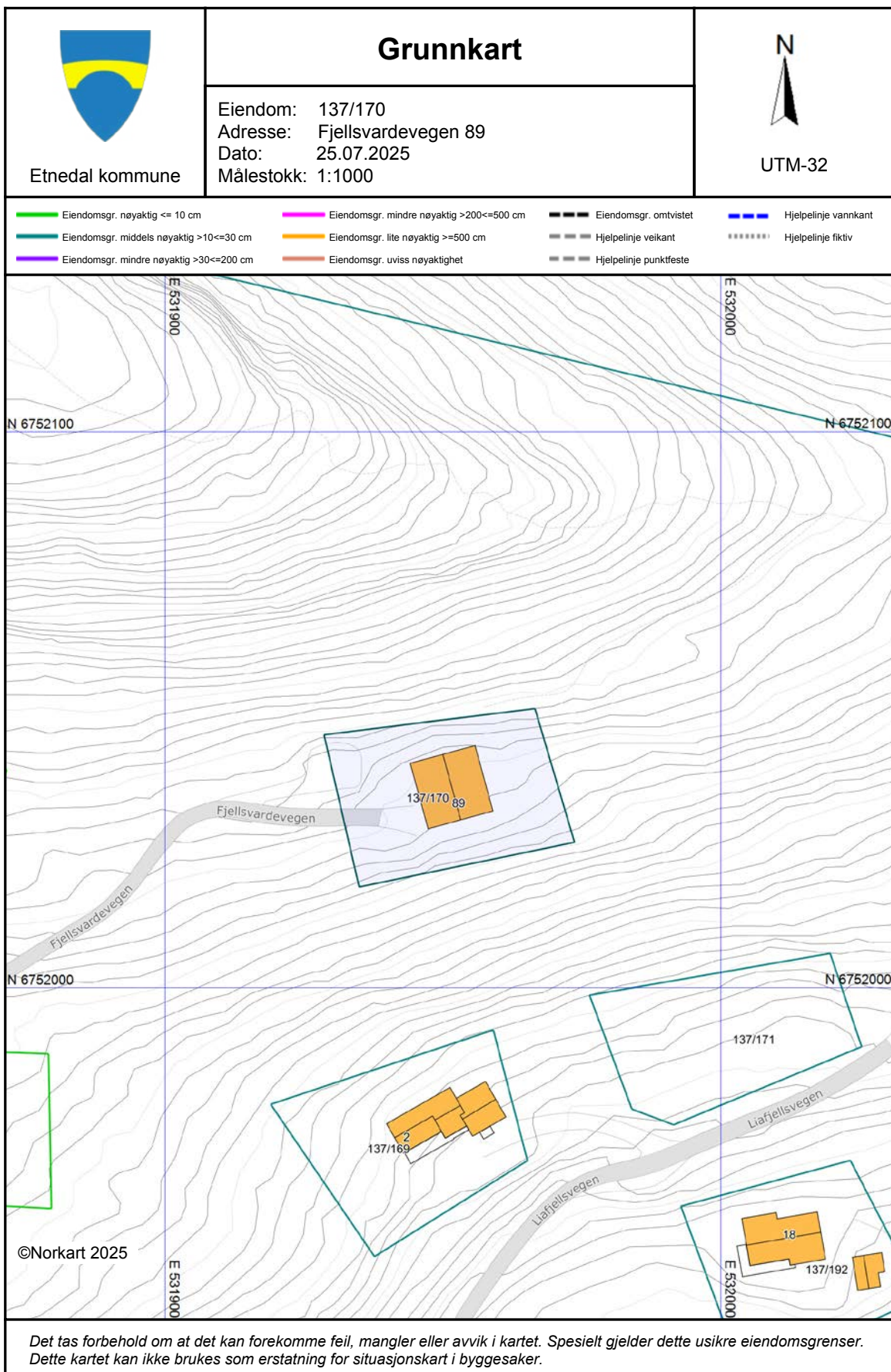
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 029,40 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6752034,44	Øst	531951,13

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6752050,22	531966,53	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,08	
2	6752045,5	531928,56	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,26	
3	6752018,12	531934,9	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,10	
4	6752026,17	531973,65	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,58	





Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 25.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	137	Bruksnr.	170	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjellsvardevegen 89, 2890 ETNEDAL								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170130		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2019-2029		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.11.2019		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/199/Planbestemmelser%20vedtatt%2021.11.19.pdf		
Delarealer	Delareal	1 029 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_51	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070076
Navn	Fjeld

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.09.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/237/20070076_1.pdf
Delarealer	Delareal 1 029 m ² Formål Fritidsbebyggelse

Reguleringsbestemmelser for hyttefelt Fjeld

Gnr. 137 bnr 3 i Etnedal kommune

Vedtatt av Etnedal kommunestyre i sak 36/07

I samsvar med med § 25 i Plan- og bygningslova (PBL) blir området som vist på reguleringskartet regulert til fylgjande reguleringsformål:

PBL §25, 1. ledd nr. 1 Byggeområde

- Eks. og nye fritidsbustader

PBL §25, 1. ledd nr. 2 Landbruksområde

- Område for jordbruk og skogbruk

PBL §25, 1. ledd nr. 5 Fareområde

- Høgspenn

PBL §25, 1. ledd nr. 6 Spesialområde

- Private veger/ parkering
- Bevaring kulturminner
- Alpin- og akebakke
- Friluftsområde i vassdrag
- Skiløype

PBL §25, 2. ledd Kombinerte formål

- Fritidsbebyggelse/serviceområde

1. BYGGEOMRÅDE

Eks. og nye fritidsbustader

- a. På område regulert til byggeområde for eks. og nye fritidsbustader kan det på kvar enkelt tomt ikke oppførast flere enn tre bygg med et samlet totalt bruksareal på inntil T-BRA = 190 m². Disse kan bestå av hovedhytte inntil 150 m² T-BRA, anneks maks. 35 m² T-BRA og uthus maks. 20 m² T-BRA. Av dette er det avsatt 36 m² T-BRA til parkeringsformål pr. tomt. Bygningene skal i størst mulig grad være plassert i tunform med en innbyrdes avstand på inntil 10 meter.
- b. Framtidig oppdeling av tomtene er ikke tillatt, og det er bare tillatt med en bruksenhet pr. tomt. Hyttene kan ikke brukes som helårsbolig.
- c. Byggesøknad skal vedlegges målsatt situasjonskart over tomten i målestokk 1:1000 eller større, der eksisterende og planlagte bygg er inntegna. I byggesøknaden skal eksisterende og nytt terreng vises på snitt- og fasadetegninger.
- d. Synlig grunnmur over terrengnivå skal ikke ha større høyde enn 0,8 meter og mønehøyden skal ikke overstige 6,0 meter over gjennomsnittelig planert terrengnivå. For tomtene 93-98 skal mønehøyden ikke overstige 5,0 meter over gjennomsnittelig planert terrengnivå.
- e. Alle bygg skal ha mørke, matte farger og være av tre, stein eller anna naturmateriale. Det skal brukes tre, torv, skifer eller Valdres-shingel på tak. På tomtene 93-98 skal tak på alle bygg tekkes med torv.
- f. Hovedmøneretning på hovedhytte skal være parallell med terrenkotene.
- g. Det tillates inngjerdet inntil 100 m² pr. tomt, eller inntil 30 meter gjerde pr. tomt. Gjerdet skal ikke på noe sted stå mer enn 10 meter fra bygning. Gjerdene skal utformes i tre og grunder skal slå utover. Gjerde som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet.
- h. Omfattende terrenginngrep skal unngås og eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Området skal holdes ryddig.
- i. Eventuelle parabolantennar skal plasseres på vegg og ha tilnærma same farge som vegg.
- j. Det er ikke tillatt med oppføring av portaler eller andre frittstående elementer.

- k. Alle kabler skal legges i jord.
- l. Det er ikke anledning til å legge inn vatn i bygningene uten at det på forhånd er innhenta utseppsløyve fra forurensingsmyndighet/kommunen.
- m. Området skal bygges ut med 400 V systemspenning.
- n. Innenfor areal regulert til kombinert formål fritidsbebyggelse/ serviceområde, kan det etableres bygninger for kommersiell aktivitet som servering/ salg av detaljvarer og overnatting, som for eksempel leiligheter/ utleiehytter og lignende. Det kan også etableres fritidsboliger i form av leiligheter eller frittstående hytter. Det kan dessuten etableres parkering i tilknytning til aktiviteten. Det skal i disse områdene legges vekt på universell utforming i størst mulig utstrekning. Dette gjelder spesielt for eventuelle bygg som vil være åpne for allmennheten.
- o. Utnyttingsgraden for NF1-NF6 kan være inntil BYA=40 % av tomta. Maksimal mønehøyde blir satt til maksimalt 7.0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- p. Søknad om byggetillatelse for hvert område skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker i Etnedal kommune. Byggesøknaden skal inneholde plassering av alle bygg som er planlagt innenfor området, samt at de skal vise planlagt parkering og terrenginngrep.

2. OMRÅDE FOR JORD OG SKOGBRUK

- a. Innenfor området kan det fritt etableres skiløyper og gjøres nødvendig terrenginngrep for dette.

5. FAREOMRÅDE

- b. Innenfor fareområdet kan det ikke etableres installasjoner som ikke er i tråd med reglene for bygging innenfor sikkerhetssonen langs høyspentlinje.

6. SPESIALOMRÅDE

- a. Byggegrense langs vegene er 12.5 meter fra midtlinje veg. Hovedveibredde skal være inntil 5,0 meter inkl. 0,25 m skulder på kvar side. Inngrep i terrenget utenfor reguleringsområdet er ikke tillate: Vegskråninger skal tilsås straks vegarbeidet er avslutta.
- b. Innenfor området regulert til alpin, kan det etableres faste installasjoner som naturlig faller til formålet, slik som heis, heisbod, elektriske installasjoner, varmetue, bilettbod og lignende. Det kan også gjøres nødvendig markarbeid for å etablere installasjonene, samt etablere nedfarter.
- c. I spesialområde med formål bevaring ligger veganlegg ID29256. Kulturminnet er automatisk fredet etter lov om kulturminne §§ 4 og 6. Formålet med spesialområdet er å sikre kulturminnet og miljøet rundt dette. Alle tiltak i spesialområdet skal derfor sendes kulturminnestyremaktene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

FELLESBESTEMMELSER

- a. Ekstra parkering for gjester forutsettes på egen tomt. Lagring og plassering av bobiler og campingvogner er forbudt.
- b. Som privetløsning skal det monteres biologisk klosett i hyttene, dersom ikke annen løsning vert godkjent som en del av utslippstillatelse.
- c. Den til enhver tid gjeldende renovasjonsordning for Etnedal kommune skal nyttes.

RETNINGSLINER

- a. Dersom det ved tiltak i marka blir funnet slike kulturminner som ikke er kjente, skal arbeidet stoppes i den grad det berører kulturminnene eller sikringssonen på 5 meter. Melding skal straks sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at myndigheten kan komme på befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt betingelsene for dette.



Etnedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 137/170
Adresse: Fjellsvardevegen 89
Utskriftsdato: 25.07.2025
Målestokk: 1:1000



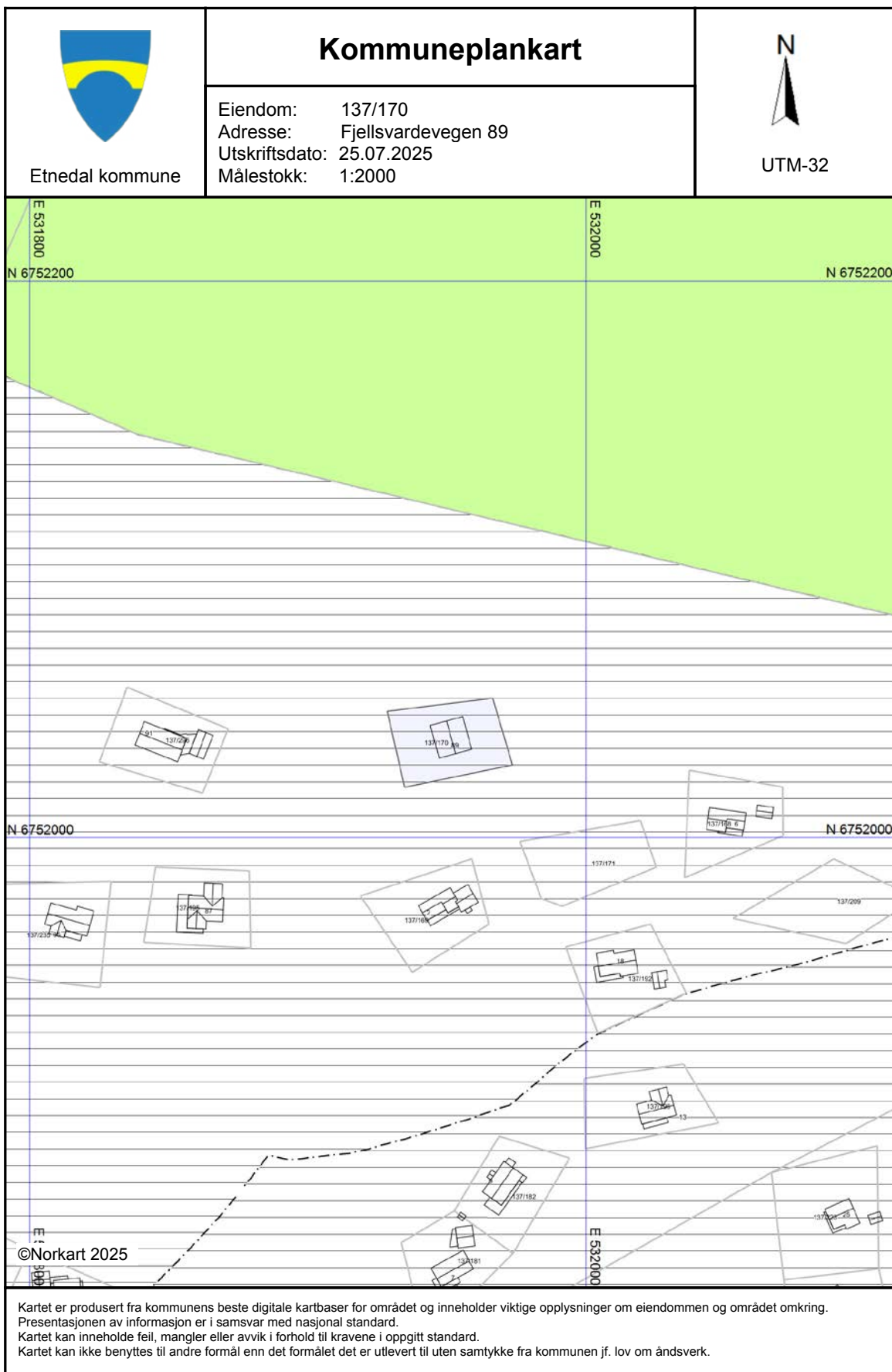
UTM-32



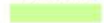
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

-  *Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*
Område for fritidsbebyggelse
-  *Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198*
Område for jord- og skogbruk
-  *Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*
Privat veg
-  *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense



Tegnforklaring

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

Eiendom	3450 137/170		
Utskriftsdato	25.07.2025	Antall datasett	99

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.

10 Berørte datasett

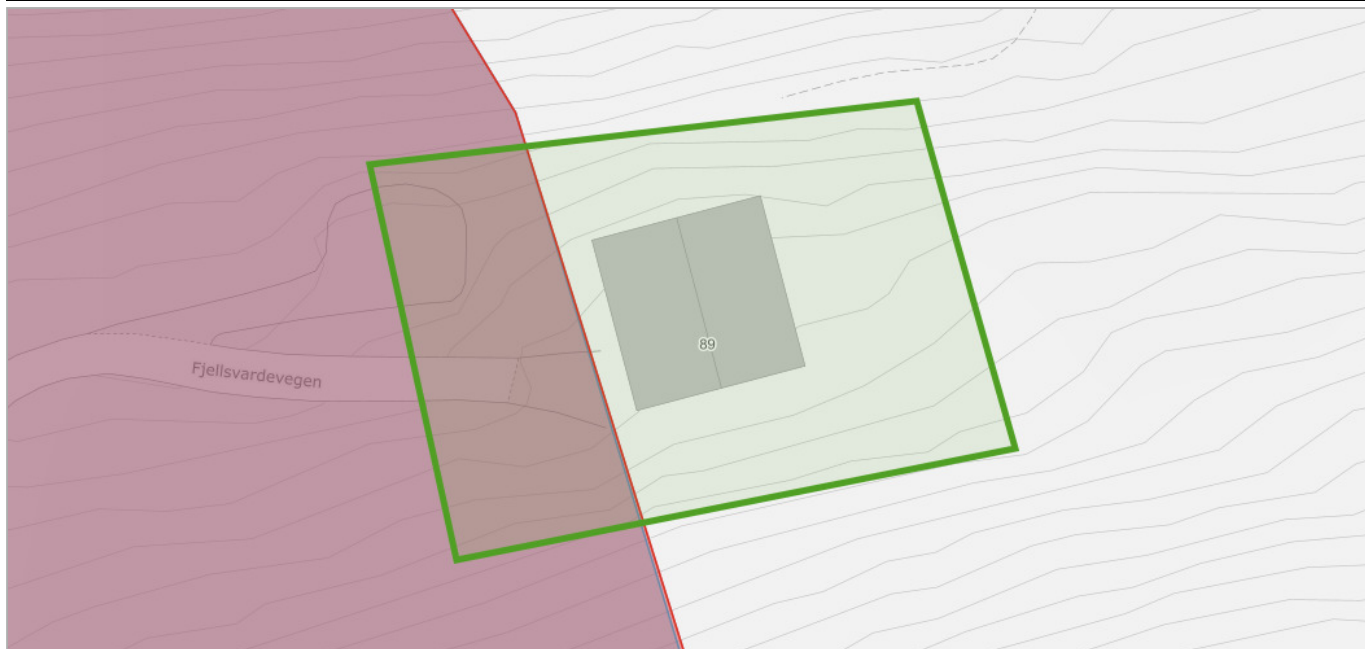
- ❗ Aktsomhetskart for snøskred
- ❗ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ Verneplan for vassdrag
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Radon
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❗ Vernskog

89 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✔ Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - Utvalgte
- ✔ Naturtyper på land (NiN)
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang, aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Vindkraft
- ✔ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdedata
- ✔ Faresonekart for flom
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marin grense
- ✔ Markagrensa
- ✔ Mulighet for marin leire
- ✔ Naturtyper - verdsatte
- ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindriftsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ✔ 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
- ✔ Villreinområder

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	24.07.2025
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

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

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

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

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

Tegnforklaring

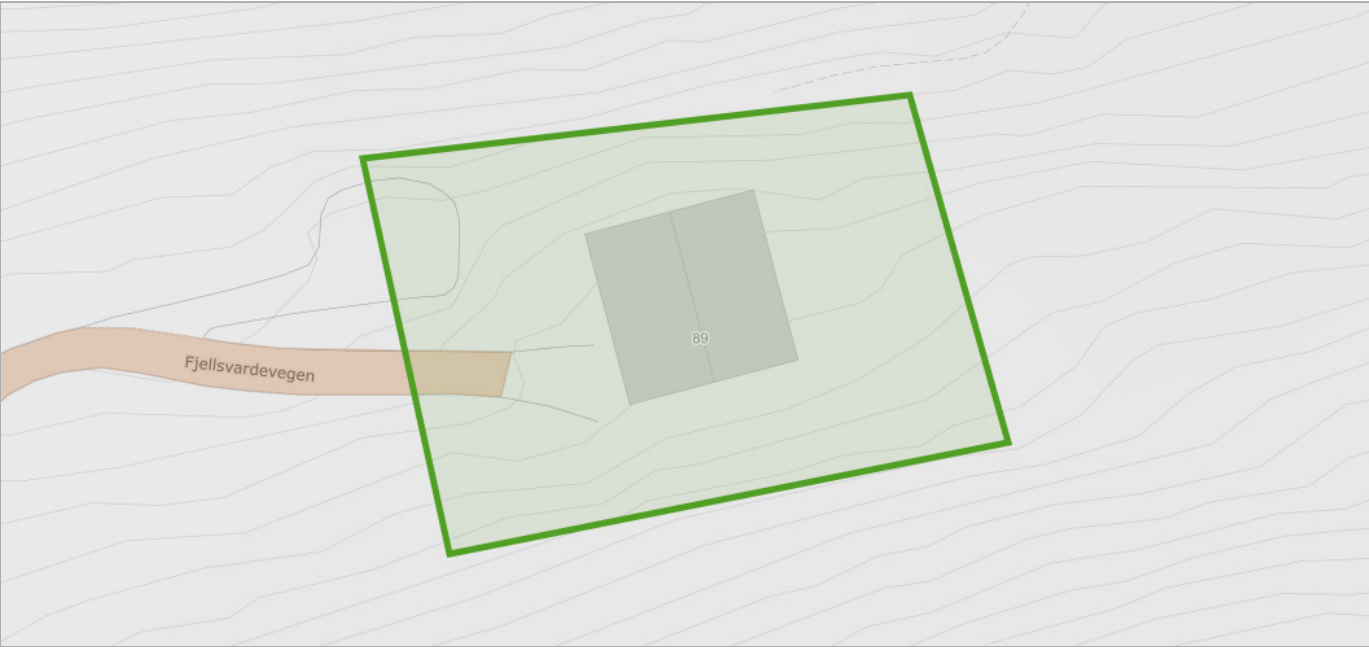
S2 - Snøskredfare med skogeffekt
S2 - aktsomhetskart med skogeffekt
S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 med skogeffekt

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	22.07.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

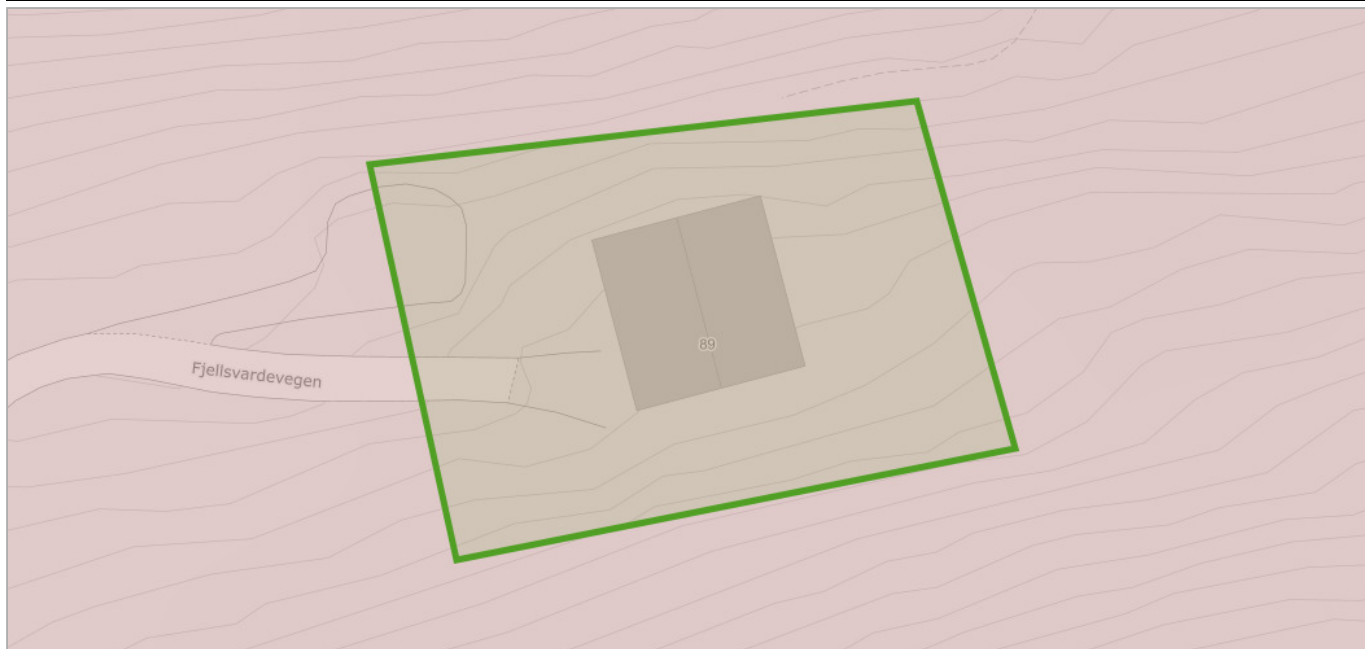
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Åpen fastmark	Fjell i dagen	Impediment	Ikke tresatt

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	23.07.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

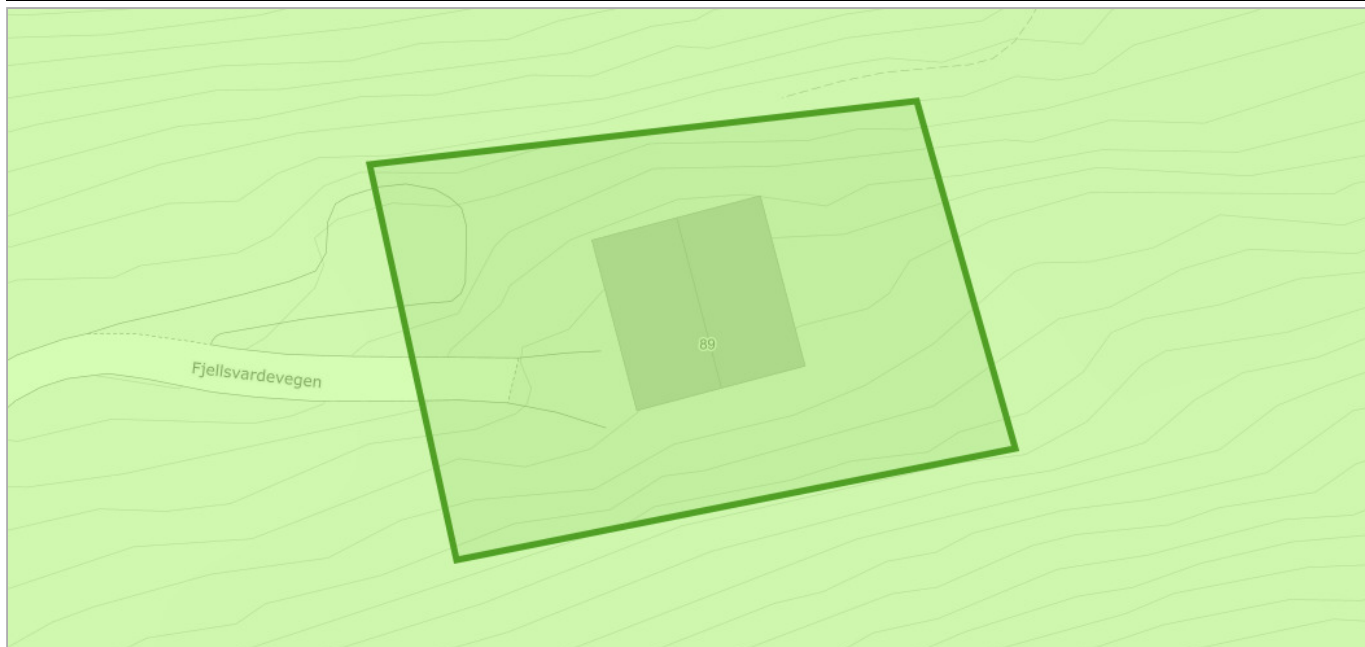
Kartlagte friluftslivsområder
 Svært viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Veståsen	stortTurområdeMedTilrettelegging	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00036779)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

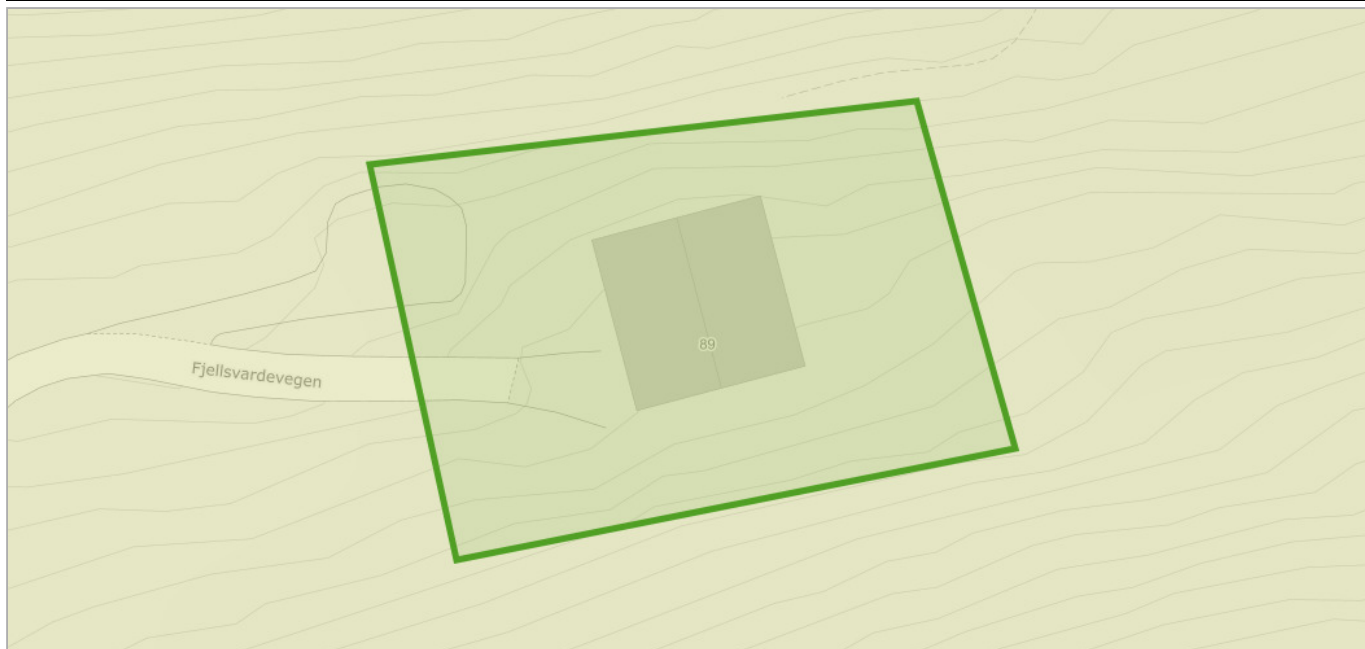
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	24.07.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing 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

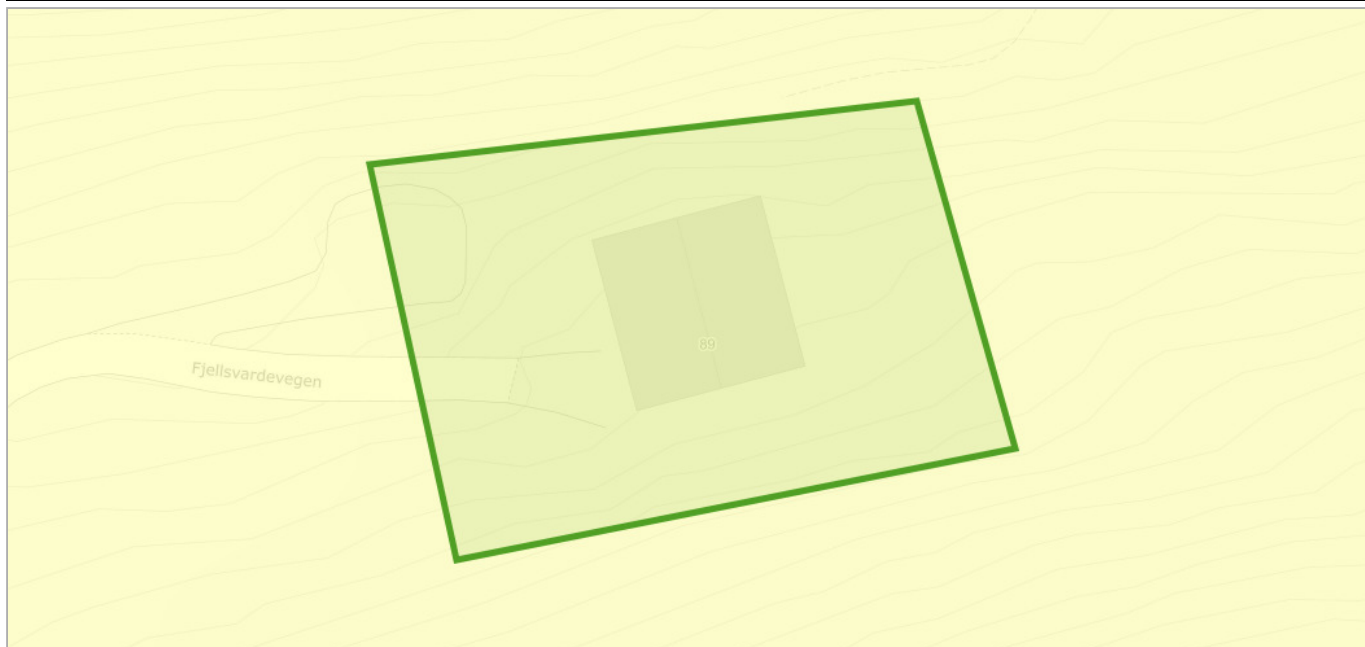
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

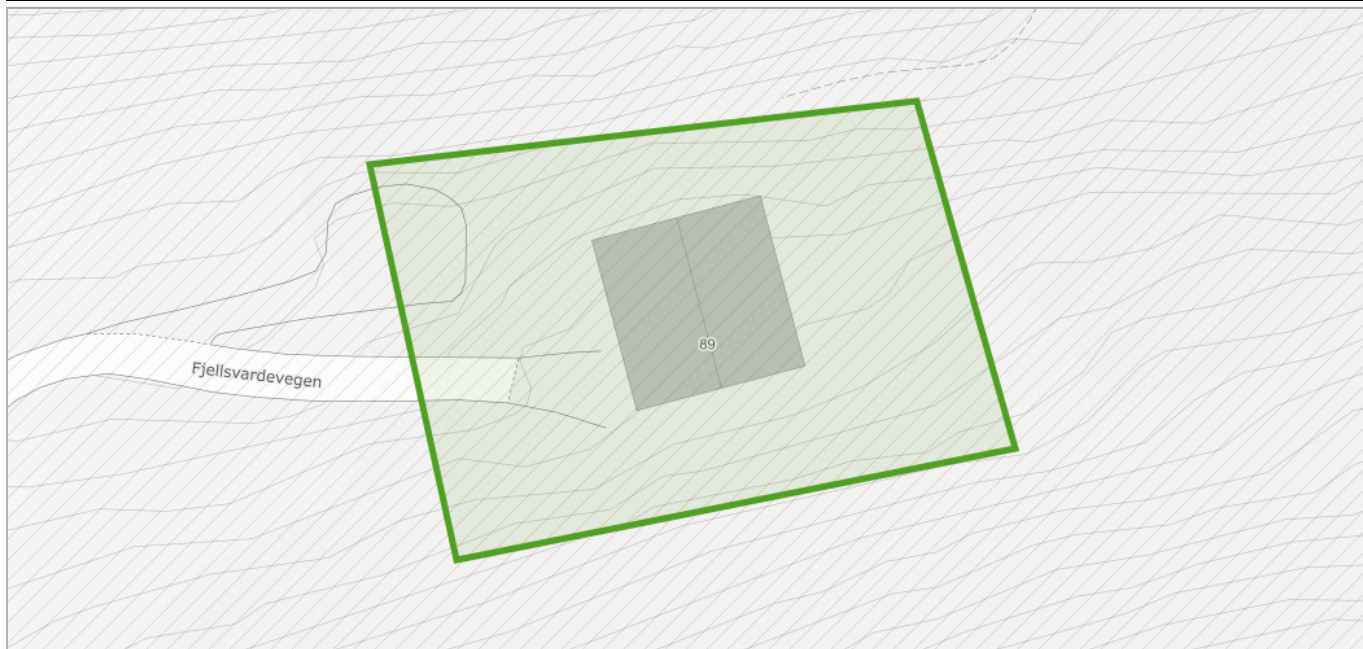
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	22.07.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
RANDSFJORD	Bergerfoss

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	05.07.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

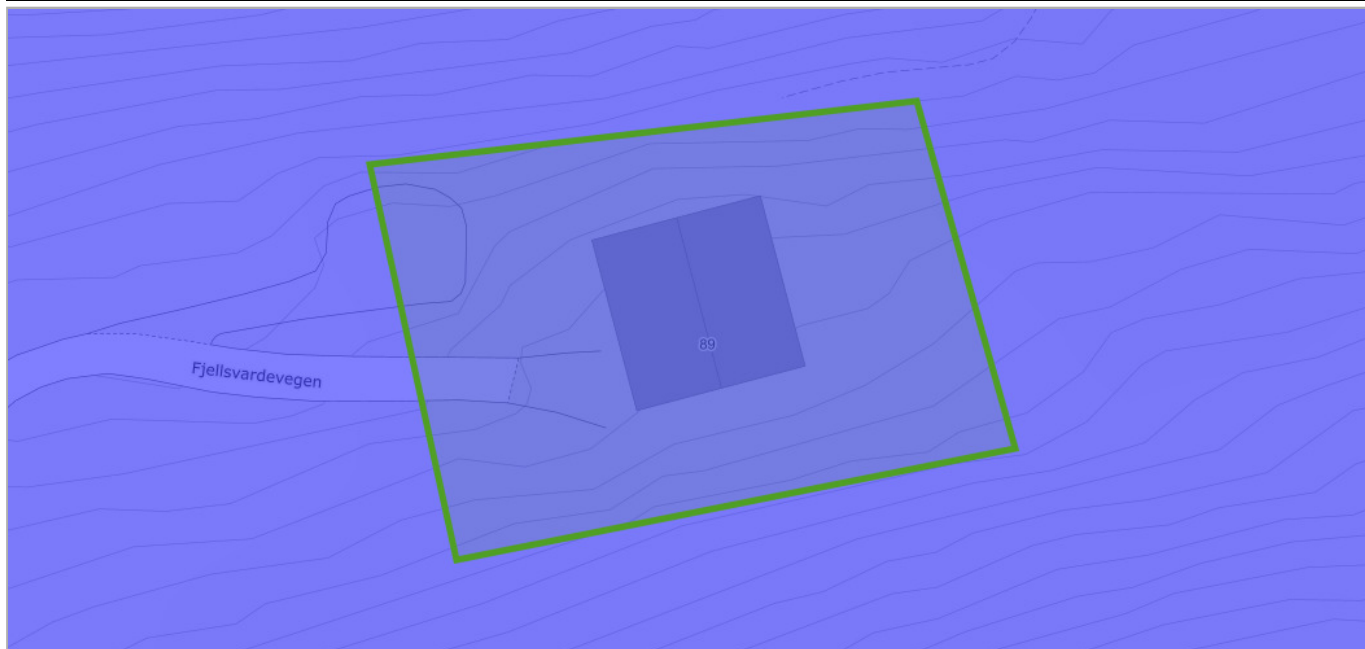


Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	97406

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	24.07.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
■ Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Etna

Vernskog

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

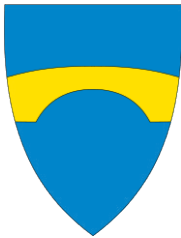


Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell



Etnedal kommune

Kyrkjevegen 10
2890 Etnedal

Org.nr.: 933 038 173

Telefon: 61 12 13 00

E-post: postmottak@etnedal.kommune.no

Utskriftsdato:
29.07.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	137	Bruksnr.	170	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Fjellsvardevegen 89, 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: 25.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	137	Bruksnr.	170	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjellsvardevegen 89, 2890 ETNEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	2 576,06 kr
Feiing	438,50 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
Sum	5 172,06 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Hytterrenovasjon	25%	1 stk	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr
Tilsyn/feiing hytte	0%	1 stk	457.00	1/1	0 %	457,00 kr
Eiendomsskatt - fritid	0%	888300 prom	2.90	1/1	0 %	2 576,00 kr
					Sum	5 299,25 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 25.07.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	137	Bruksnr.	170	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	-----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId 184585118

Bygningstype Fritidsbolig

Bygningsnummer 7748574

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Fjellsvardevegen 89, 2890
ETNEDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 184585118

FORBEHOLD VED UTELEVERING 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: 25.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	137	Bruksnr.	170	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjellsvardevegen 89, 2890 ETNEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

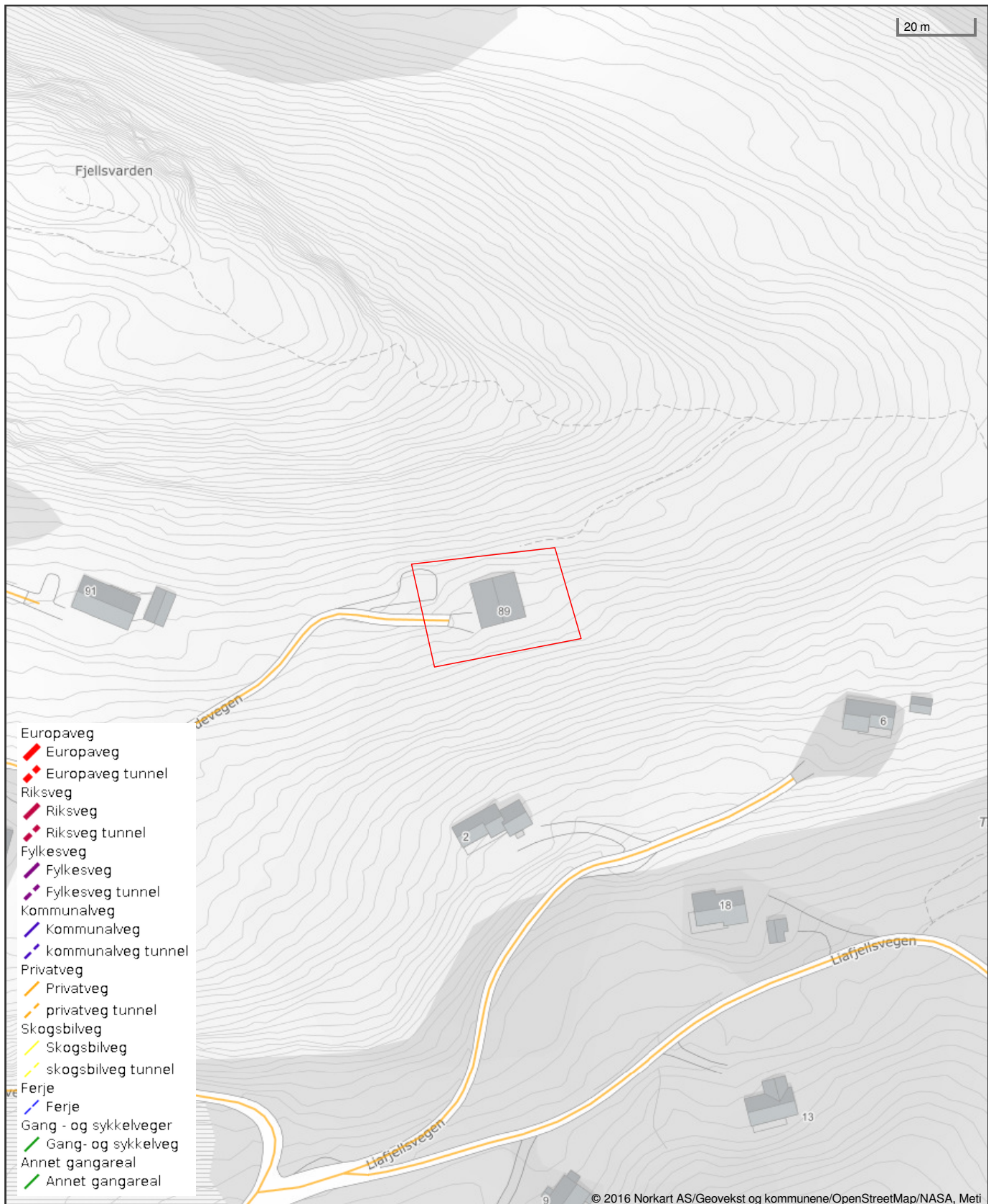
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3450 - 137/170//



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.

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Sendt: tirsdag 12. august 2025 08:30
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: SV: Rekvisisjon info privat slamanlegg, Fjellsvardevegen 89

Hei

Her er det registrert en tett tank på 9 m3, med årlig tømmefrekvens.
Sist tømt 01.07.2025, og tømmes med slamsugebil.

Med vennlig hilsen

Helene Wolla
Kundebehandler

Tlf. 613 63 866 / 480 11 455
E-post: helene@vkr.no
www.vkr.no



Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: torsdag 31. juli 2025 14:52
Til: Post VKR <Post@VKR.no>
Kopi: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Emne: Rekvisisjon info privat slamanlegg, Fjellsvardevegen 89

Hei.

Vårt firma har for salg Fjellsvardevegn 89 – gnr 137 bnr 170 i Etnedal kommune, tilhørende Truls, Terje og Hege Foss.

Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

På forhånd takk og ha en fin dag!

Vennlig hilsen

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>
Sendt: mandag 28. juli 2025 08:23
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: SV: Rekvisisjon info e-verk - Fjellsvardevegen 89

Hei!

- Anlegget er ikke kontrollert
- Det er ingen åpne tilsyns eller jordfeilsaker på anlegget
- Forbruk 2024 : 6747 kWh hittil i 2025 : 3105 kWh

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: fredag 25. juli 2025 14:48
Til: Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - Fjellsvardevegen 89

Etna Nett AS
Gamle Jevnakervegen 3
2870 Dokka

Vår referanse:
1201250097

Vår saksbehandler:
Tove Berg

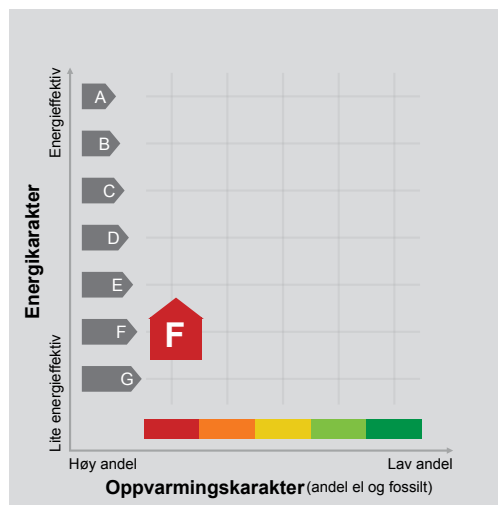
Telefon:
906 05 487

Vår dato:
25.07.2025

ENERGIATTEST



Adresse	Fjellsvardevegen 89
Postnummer	2890
Sted	ETNEDAL
Kommunenavn	Etnedal
Gårdsnummer	137
Bruksnummer	170
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7748574
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-154555
Dato	13.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 7 594 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 594 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Skatteetaten

Dato
25.07.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3450 ETNEDAL

Gnr 137 Bnr 170 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Fjellsvardevegen 89, 2890 ETNEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 369 015

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 137, Bruksnummer 170 i 3450 ETNEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

25.07.2025 kl. 09.32

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

25.07.2025 kl. 09.31

Adresse(r) :

Gateadresse: **Fjellsvardevegen 89**

Gatenr: **1051**

Kommune: **ETNEDAL**

Postkrets: **2890 ETNEDAL**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1996/405-1/21 24.01.1996

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Gave

FOSS HEGE

FØDT: 07.04.1970 IDEELL: 1/3

FOSS TERJE

FØDT: 09.07.1965 IDEELL: 1/3

FOSS TRULS VEGARD

FØDT: 19.02.1964 IDEELL: 1/3

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1987/3602-3/21 02.09.1987

ERKLÆRING/AVTALE

Plikt til å betale bompenger

Kan ikke ha hund som er farlig for dyr

GRUNNDATA

1987/3300-1/21 12.08.1987

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3450 GNR: 137

BNR: 3

2020/1381929-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

00:00

Tidligere:

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 25.07.2025 09:32 - Sist oppdatert 25.07.2025 09:31

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

KNR: 0541 GNR: 137 BNR: 170

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1987/3602-2/21 02.09.1987

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 256
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 257
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 258
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 265
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 266
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 267
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 268
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 269
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 270
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 271
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 272
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 273
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 274
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 275
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 276
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 277
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 278
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 279
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 280
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 281
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 282
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 283
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 284
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 285
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 286
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 287
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 288
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 289
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 290
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 291
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 292
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 293
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 294
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 295
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 296
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 297
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 298
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 299
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 300
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2014/888569-2/200 16.10.2014

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 195
Bestemmelse om brønn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

Dokumentavgift kr. 1500,-

DAGBOKFØRT
02 SEP 87 03 002
SØRENKRIVEREN I
VALDRES

Skjøte¹

EIENDOMMEN(E)

Registernummer ² gnr. 137, bnr. 170	Kommune i Etnedal
---	----------------------

OVERDRAS FRA

Navn Kjell Jørgen Fjeld 2890 Etnedal	Fødselsnummer ³ Dag - mnd. - år - personnr 19 03 46 [REDACTED]
--	---

TIL

Navn Arnstein Foss Haukevn. 24, 1340 Bekkestua	Fødselsnummer ³ Dag - mnd. - år - personnr 30 12 37 [REDACTED]
---	---

KJØPESUMMEN KR 50.000,- + omkostninger er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Eiendommen overdras fri for heftelser. Kjøperen har rett til å ta ut vann på selgerens eiendom og føre vei fram til tomten på avtalt trasse og i samråd med grunneieren. Eventuell brønn skal sikres slik at den ikke er til fare for dyr på beite. Kjøperen har rett til å benytte veien N. Fjeld - Fjeldsvarden, mot å betale den bomavgift som til enhver tid gjelder. Kjøperen forplikter seg til ikke å holde hund som er farlig for dyr på beite. Grunneieren er ikke ansvarlig for eventuell skade voldt av dyr på beite.

Tomtens areal er på 1 dekar.

På tomten kan oppføres 1 hytte med nødvendig uthus.

(Omkostningsbeløpet dekker oppmålingsgebyr kr. 4.620,-, behandlingsgebyr kr. 750,-, tinglysingsgebyr og dok.avg. skjøte kr. 1.810,-, overdragelsesomk. kr. 7.820,-)

Nr 48 På lager: Sam & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☐ Jeg er ugift.
- ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Etnedal

Sted

26/8-87

Dato

Muel Jørgen Fjell

Utstederens underskrift

Neve Lise Fjell

Ektefellens underskrift⁵
280348

Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Bjørge Storengen

Vitneunderskrift

Signe M. Jøranli

Vitneunderskrift

Bjørge Storengen

Gjentas med blokkbokstaver

Signe Marit Jøranli

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes:

Knut Sædal

TINGLYSNINGS-GJENPART

Returneres til:
 Eiendomsmegler I v/oppgjørsavdelingen
 Postboks 317
 3502 HØNEFOSS
 Org. nr.: 953 376 040

Ref. nr.: 6398

Skjøte¹⁾

Oppdragsnr.
7414001

1. Eiendommen(e) 2)		Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken			
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
541	ETNEDAL	137	195		1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja			
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekrefteelser ☐ Nei ☐ Ja			
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel			
Beskaffenhet: ☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja			
Bruk av grunn:					
☐ Bolig- ☒ Fritids- ☐ Forretning/ ☐ Industri ☐ Landbruk ☐ Off.vei ☐ Annet ☐ B eiendom ☒ eiendom ☐ kontor ☐					
Type bolig:					
☒ FB Frittligg. ☐ TB Tomanns- ☐ RK Rekkehus/ ☐ BL Blokk- ☐ AN Annet ☐ Enebolig ☐ bolig ☐ kjede ☐ leilighet					

2. Kjøpesum	
Kr 1.900.000,- ***EnMillionNiHundreTusen00/100 Kr	Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro- ☐ 4 Tvangs- ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte- ☐ 7 Opphør av ☐ 8 Annet ☐ prisjon ☐ auksjon ☐ oppgjør ☐ samboskap	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)
Kr

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
17 11 65	Stein Egil Sæter	1/2
28 05 63	Torill Sagneskar	1/2

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
01 08 58	Finn Hoel	☒ Ja ☐ Nei	1/2
30 04 61	Mette Ryen Hoel	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Avtale om investering, drift og vedlikehold av privat borevannsprønn, privat borevannsprønn på flytte gnr. 137 Bnr 195 Monseberget (Se vedlegg)

Utsteders dato og underskrift (ved løsark):


Doknr: 888569 Tinglyst: 16.10.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 2

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligsaksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av saksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato *Edmedal 20/9-2014*

Kjøper/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Finn Hoel
Mette Ryen Hoel
FINN HOEL
METTE RYEN HOEL

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Stein Egil Sæter
Torill Sagneskar

STEIN EGIL SÆTER
TORILL SAGNESKAR

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Kari Sjøstad
KARI SJØSTAD

Adresse

Lesterudkroken 1 1350 Lommedalen.

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Arnstein Sjønsrød
ARNSTEIN SJØNSRØD

Adresse

LESTERUDKROKEN 1, 1350 LOMMEDALEN

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark):

Side 2 av 2

Avtale om Investering, drift og vedlikehold av Privat borevannsbrønn

Avtalen gjelder

Privat borevannsbrønn på Hytte Gnr 137 Bnr 195 Monseberget



Avtaleparter

Gnr	Bnr	Fnr	Adresse
137	195		Fjellsvardevegen 87
137	170		Fjellsvardevegen 89
137	3	33	Fjellsvardevegen 91

Avtalen omfatter

Denne avtalen gjelder privat boret grunnvannsbrønn, beliggende på Gnr 137 Bnr 195 som angitt på tegning over.

Investering

Brønnen er etablert i forbindelse med reising av hytte «Monseberget» på Gnr 137 Bnr 195 (137/195) med adresse Fjellsvardevegen 87, som angitt på tegning over. Brønnen fordeler vann til hyttene som er omfattet av avtalen.

Brønnen ble etablert med avtale om deling av utgifter til etablering av brønn inklusive tilkoblingsanlegg til tilstøtende eiendommer som nevnt over i avtalen.

Samlede utgifter til etablering av brønn med tilkoblingsrørledninger ble ideelt fordelt mellom partene, 1/3 av utgiftene til hver part.

Drift

Styrings-/kontrollenhet til brønnpumpe er etablert i kjelleren på hytte 137/195. Sikring for pumpe er foreløpig plassert i sikringsskap inne i hytta. Hovedstengekraner er etablert med en kran til hvert grenrør, beliggende inne i brønnrøret i brønnhodet, se tegning.

Strøm til drift av pumpe leveres fra hytte 137/195. Forsikring for brønnpumpe dekkes av ordinær forsikring knyttet til hytte 137/195.

Etablering av grenrør til fordeling av vann er fordelt ideelt iht pkt «investering» ovenfor. Den enkelte hytteeier er selv ansvarlig for etablering av frostsikring/deising av eget røranlegg, fra egen hytte tilbake til brønnhodet. I praksis innebærer dette at varmekabel for å hindre frysing av vannrør besørges og driftes fra egen hytte. Unntaket er frostsikring av selve brønnhodet, som forsynes med strøm fra hytte 137/195.

Vedlikehold

Hytteiere/partene er selv ansvarlige for å holde ved like egne grenrør fra pumpehodet fram til egen hytte.

Brønnpumpe og brønnhode med innhold dekkes av alle parter i fellesskap. Forsikringsavtale for hytte 137/195 dekker oppdukkende vedlikeholdskostnader innenfor gjeldende forsikringsavtale. Utgifter til dekking av forsikringspremie og egenandel til forsikringsskader dekkes med ideell andel fra alle



parter, fordelt med 1/3 til hver part. Øvrige vedlikeholdskostnader dekkes også med ideell fordeling, 1/3 til hver av partene.

Utlegg

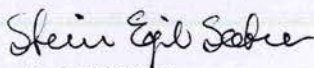
Hver av partene 137/170 og 137/3/33 dekker sin andel av kostnader til drift og forsikringspremie med kr 100,- pr hytte i form av innbetaling til hytte 137/195. Innbetaling skjer pr 1.7 årlig.

Denne avtalen skal tinglyses på 137/195.

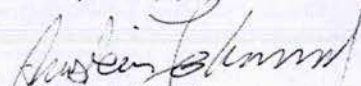
Avtalen er utarbeidet i 3 eksemplarer.

Hønefoss 10. mars 2014

For hytte 137/195


Stein Egil Sæter
Fjellsvardevegen 87

For hytte 137/3/33


Arnstein Johnsrud
Fjellsvardevegen 91

For hytte 137/170


Truls Foss
Fjellsvardevegen 89

Nabolagsprofil

Fjellsvardevegen 89

Høyde over havet

906 m



Offentlig transport

Torvet Linje 330	8 min 3.5 km
Åseplassen Linje 330	8 min 3.9 km

Avstand til byer

Fagernes	37 min
Gjøvik	1 t 11 min
Hamar	1 t 42 min
Oslo	2 t 37 min

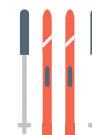
Ladepunkt for el-bil

Kople Joker Etnedal	16 min
IONITY Bagn	20 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 123 m
- 298 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Valdres Alpinsenter
- Kjøretid: 26 min
- Skitrek i anlegget: 5



Aktiviteter

Reinli Stavkyrkje	26 min
Valdres Golfklubb	30 min

Sport

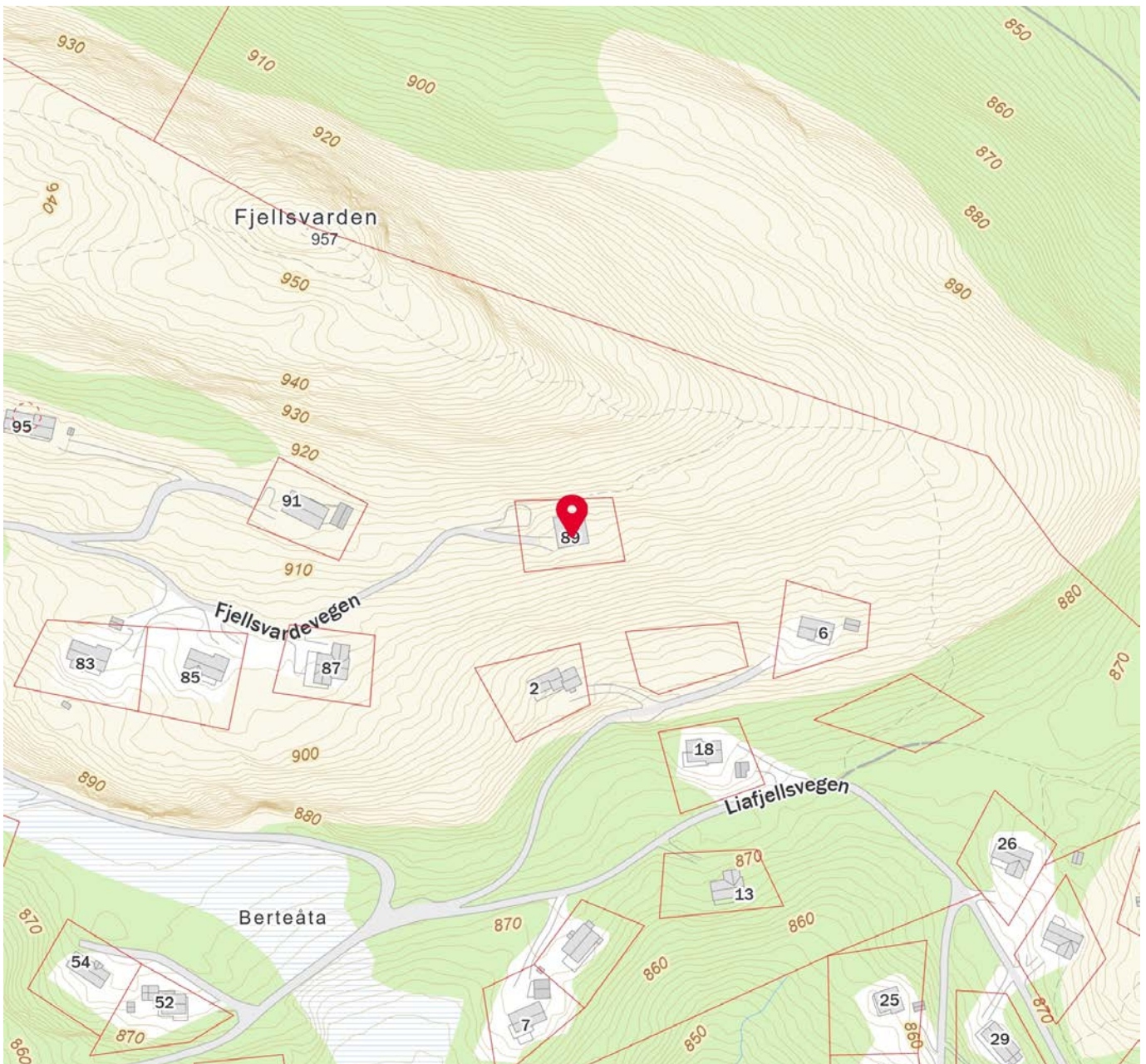
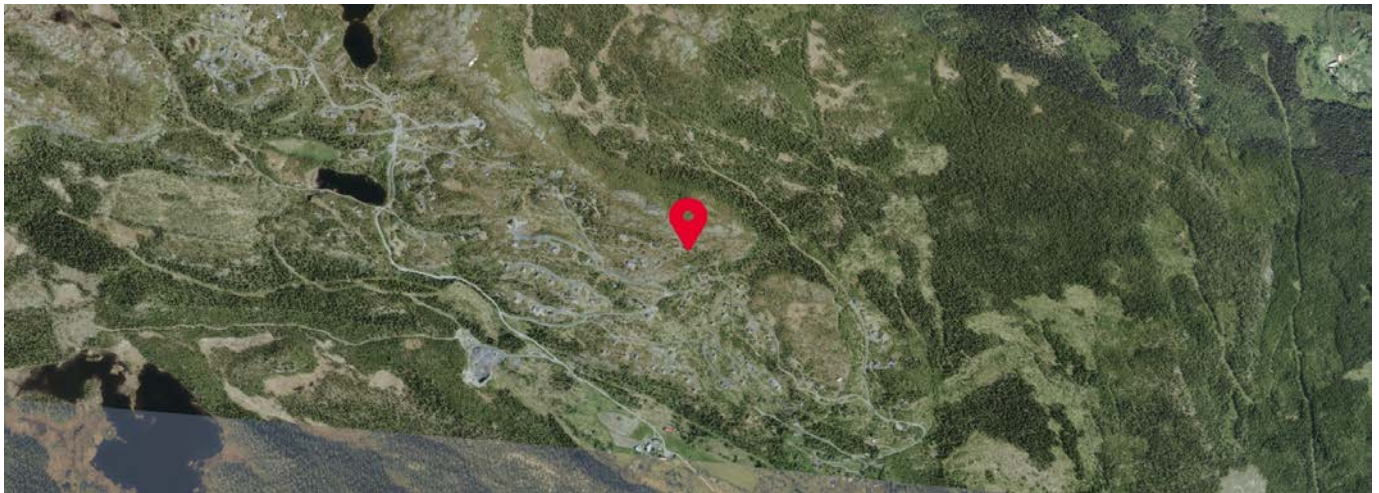
Bruflat sandvolleyballbane Sandvolleyball	11 min 6.9 km
Etnedal skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	16 min 11.7 km

Dagligvare

Matkroken Etnedal Post i butikk, PostNord	12 min 7.2 km
Joker Etnedal	16 min

Varer/Tjenester

Valdrestunet	21 min
Bagn Apotek	21 min
Bagn Vinmonopol	21 min





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Fjellsvardevegen 89
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