

An aerial photograph of a scenic landscape. In the foreground, a large red cabin with a grey roof and a small porch is situated on a grassy slope. To its right is a dark wooden barn and a paved area. The middle ground features a lush green valley with a winding river and a small lake. In the background, a dense forest of evergreen trees covers the hillsides, leading up to a mountain range under a clear blue sky. A red banner in the top right corner contains the word 'aktiv.' in white lowercase letters.

aktiv.

Velkommen til Bjødnarova 8!

**Hytte med fin beliggenhet nær
Jomfruslettfjell, ca. 880 moh.
Helårsvei og innlagt strøm.**



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

Nøkkelfomasjon

Prisant.: Kr 990 000,-
Omkostn.: Kr 41 792,-
Total ink omk.: Kr 1 031 792,-
Selger: Bjørg Martinsen

Boligtype: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA/P-rom: 62/56 m²
Tomtstr.: 1879.9 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. 35/48
Oppdragsnr.: 1201230101

Din nye fritidsbolig!

Med idyllisk beliggenhet i et gammelt sæterlandskap ved Elvesætri/Bjødnastølen, ca 880 moh, finner du denne koselige eiendommen med tradisjonell hyttestil. "Rabben" som eiendommen heter, ligger fint til med gode solforhold og fin utsikt til nærområdet og til Jomfruslett fjell. Området kan by på et fint og varierende turterreng, og eiendommen er et flott utgangspunkt for fotturer, toppturer og sykkelturer.

Bjødnarova 8, er en fritidseiendom med normal, enkel hyttestandard. Den har helårsvei, innlagt strøm og borevann, men ikke omsøkt løsning for utslippstillatelse, så her bør det søkes og etableres avløpsanlegg. Hytta er fra 1971, tilbygd i 1977 og 2010, men har noe behov for vedlikehold og oppgradering. Den har dog en fin beliggenhet i et usjenert turområde, så her er potensialet stort!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	25
Plantegning	40
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	69
Kommunalinformasjon	73
Grunnbok	95
Dagbok	97
Nabolagsprofil	104
Budskjema	114

Om Bjødnarova 8

Om eiendommen

Areal

P-rom: 56 m²

BRA: 62 m²

Arealbeskrivelse

Hytte:

Bruksareal:

1. etasje: 61 kvm

Primærrom:

1. etasje: 56 kvm Vindfang, stue/kjøkken, gang, bad, toalettrom og to soverom.

Sekundærrom:

1. etasje: 5 kvm Bod

Vedbod:

Bruksareal:

1. etasje: 1 kvm

Sekundærrom:

1. etasje: 1 kvm Vedbod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1879.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1.879 kvm.

Koselig naturtomt i skrående fjellterreng med lauv/barskog ca. 880 moh.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Med idyllisk beliggenhet i et gammelt sæterlandskap ved Elvesætri/Bjødnastølen, ca 880 moh, finner du denne koselige fritidseiendommen med tradisjonell hyttestil. "Rabben" som eiendommen heter, ligger fint til med gode solforhold og fin utsikt til nærområdet og til Jomfruslettfjell. Her kan en nyte roen og stillheten omgitt av vakker natur.

Området kan by på et fint og varierende turterreng, og eiendommen er et flott utgangspunkt for fotturer, toppturer og sykkelturet.

For den som liker topper med vid utsikt kan en gjerne ta turen opp på Jomfruslettfjell, 1.130 moh, hvor det er nydelig utsikt utover Valdres og til Jotunheimen. Spåtind, 1.414 moh, er det høyeste punktet i Synnfjell, og er et flott turmål sommer- og vinterstid med panoramautsikt til Jotunheimen, Rondane, Dokkadalen og Randsfjorden. Langsua nasjonalpark ligger i tilknytning til Synnfjell, så finn gjerne fram sykkelen og ta turen innover i dette flotte området. Det er også mulig å delta på turridding i fjellet, for om lag 5 minutters kjøring fra hytta finner en Bjødnastølen Islandshester for den som ønsker minnerike turer innover fjellet.

For den fiskeglade er det mange gode fiskevann i området mellom Elveseter og Gausdal, og på sensommer/høst er mulighetene for bærplukking mange. Det kan også være muligheter for jakt i statsallmenningen.

Om vinteren finner en milevis med skiløyper i nærområdet. Den nærmeste løypa, som kjøres opp av Lenningen løypelag og Jomfruslettfjell løypelag, finner en ca. 300 m fra hytta. Her kan en gå korte eller lengre turer i fint og variert terreng. Om noen ønsker en dag i slalåmbakken er det ca. 15-20 minutters kjøretur til Gamlestølen Fjellstue hvor det er en liten, familievennlig alpinbakke og en hyggelig kafé. Ønsker en større utfordringer kan en ta turen til Valdres Alpinesenter som ligger i Aurdal, en kjøretur på ca. 45 minutter.

Fra hytta er det ca. 17 km til butikk, mens det er ca. 22 km til kommunesenteret Bruflat med kommuneadministrasjon, butikker, post, bank, bensinstasjon mm.

Adkomst

Fra Oslo kan en kjøre E18 til Sandvika, og derfra følge E16 til Bagn.

Ta av ved Valdrestunet kjøpesenteret, kjør rundt senteret, under E16 og følg skilting til Etnedal over Tonsåsen og ned til Bruflat.

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

Ta av til høyre her og følg Lenningsvegen 4 km. Sving så til høyre inn på Åfetavegen og kjør 315 m, før du igjen svinger til høyre inn på Bjødnarova. Etter ca. 158 m. ligger hytta på venste side merket "Aktiv - Til salgs!"

God tur!

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

Bebyggelsen

Hytte med vedbod ved inngangen.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte:

Byggeår: 1971

Tilbygg / modernisering:

1977: Tilbygg.

2010: Tilbygg.

Standard:

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

Vedlikehold:

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

UTVENDIG

Fundamentert med dels sokkel av betong, steinmur og ellers lettklinkerblokkmur på synlig fjellgrunn, ukjent grunn i de ikke synlige delene.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår/tilbygd år og kledd med liggende bordkledning av

villmarkspanel. Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekkingen er av pappshingel og montert takrenner med nedløp av hvitlakkert stål.

Koblede 1+1-lags vinduer i treramme med sprosser i ytre glass. Vinduer i 2-lags isolerglass med gjennomgående sprosser i treramme på tilbygd soverom.

Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til vindfang. Ytterdør av tre, adkomst til

gang. Terrassedør av tre med glassfelt, adkomst til bod.

Dels overbygd inngangsparti på ca 10 kvm, av betong ved inngang og bjelkelag belagt med terrassegulv i ytre del.

Overbygd terrasse mot sørlig retning på ca 13 kvm. Oppført i betong og dels montert tettesjikt, montert rekkverk.

INNVENDIG

Gulv er belagt med tregulv. Belegg i vindfang, kjøkken, wc-rom og bod. teppefliser på et soverom.

Vegger er kledd med trepanel.

Himlinger er kledd med trepanel, raustet i stue.

Elementpipe i lettklinker. Tilkoblet vedovn i stue, skifer på gulv under ovn.

Innvendig har boligen finèrdører.

Plassbygd skap i vindfang og bod.

Bod:

Byggeår:

1970.

Standard:

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

Vedlikehold:

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

Beskrivelse:

Vedbod ved inngang. Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel.

Fundament av lettklinkerblokker.

Saltakkonstruksjon av sperrer, tekket med asfaltapp. Plassbygd dør. Innvendig tregulv. ellers uinnred.

Vedlikehold, mangler:

Bygningen har vedlikeholdsbehov, samt slitasje på takteking som bør skiftes.

Verditakst

Kr 1 100 000,-

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 7 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

- Ja, sprekk i mur på tilbygg mot syd.

Pkt. 10 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? -

Terrasse er revet.

Pkt 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? - Ja, lagt om tak. Utført med egeninnsats.

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

Pkt. 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, tømmerarbeid etc)? - Ja.

Pkt. 21 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? - Ja, det foreligger takst.

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, borrehull sammen med naboeiendom.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Vindfang, stue/kjøkken, gang, bad, toalettrom og to soverom.

Bod.

Dels overbygd inngangsparti.

Overbygd terrasse.

Vedbod.

Standard

Velkommen til Etnedal og Bjødnarova 8, en koselig fritidseiendom med normal, enkel hyttestandard. Eiendommen har helårsvei og innlagt strøm, og en åpen og fin beliggenhet. Den har felles borehull med naboeiendommen, men ikke omsøkt løsning for utslippstillatelse, så her bør det søkes og etableres avløpsanlegg.

Hytta er fra 1971, tilbygd i 1977 og 2010, og har noe behov for vedlikehold og oppgradering. Den har dog en fin beliggenhet i et usjenert turområde, slik at her er det potensial til å skape sin egen drømmehytte!

Fra det overbygde inngangspartiet kommer en inn i entréen med plass til ytterklær og sko.

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. Den

rausta himlingen gir stua en god og luftig romfølelse, og en peisovn med glassdør sørger for god varme og en hyggelig stemning i rommet.

Kjøkkenkroken har innredning med over- og underskap i forskjellige typer og materialvalg, samt benkeplate i heltre. Oppvaskkum med kran av stål, og fliser på vegg langs yttervegg og ved oppvaskkummen. Hovedvannledning med stoppekran og varmekabel, samt liten varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenskap.

Hytta har to gode soverom. Ett litt større soverom med plass til stor familiekøye, og et litt mindre soverom med dobbeltseng. Fra det største soverommet har en tilgang til nok en entré med dør ut til svalgang.

Enkelt hyttebad med servantskap i heltre, lite overskap med speil og dusjkabinett. Gulvet har gulvbelegg og varmekabler. Eget toalettrom som har biotoalett med snurredoløsning, kammer i kryprom og lufting med vifte over tak.

En romslig bod med plassbygde skap og verandadør ut til terreng, gir god oppbevaringsplass til det en trenger for hytteturen. I tillegg finnes det en liten vedbod ved inngangen.

Hytta har en overbygd terrasse mot sørlig retning. Her kan en kose seg med kaffekoppen eller en god middag mens en nyter synet av de fine omgivelsene.

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.

HYTTE:

UTVENDIG:

Taktekking: TG 2

Taktekkingen er av pappshingel og er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Bemerket noe ufagmessige overganger av grad der snøsmelting/kondens og isdannelse kan forårsake til lekkasje. Samt anbefales montering av beslag på pipe og lufterør. Stedvis mosedannelse på tekking.

Tiltak:

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

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag: TG 2

Takrenner med nedløp av hvitlakkert stål.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Veggkonstruksjon: TG 3

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår/tilbygd år og kledd med liggende bordkledning av villmarkspanel.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

På nedsiden er det skade på kledning etter tidligere terrasse som bør utbedres.

Bemerket stedvis manglende lusing/musetetting ved kledning/hjørnekasser.

Stedvis vedlikeholdsbehov.

Søylar ved terrasse har mangelfull fundamentering som går uavhengig av yttermurer og er ufagmessig utført jmf laster/snøtyngde som må hensyntas, forbehold og tilsyn vinterstid.

Tiltak:

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Lokal utbedring må utføres.

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Vinduer: TG 2

Koblede 1+1-lags vinduer i treramme med sprosser i ytre glass. Vinduer i 2-lags isolerglass med gjennomgående sprosser i treramme på tilbygd soverom.

Vurdering av avvik:

Vinduer er preget av elde og slitasje, må påregnes vedlikehold/utskifting.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dører: TG 2

Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til vindfang.

Ytterdør av tre, adkomst til gang.

Terrassedør av tre med glassfelt, adkomst til bod.

Vurdering av avvik:

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

Slitasje på hovedytterdør med bruksmerker.

Tiltak:

- Dører må justeres.

Må foretas tiltak på dører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: TG 3

Dels overbygd inngangsparti på ca 10 kvm, av betong ved inngang og bjelkelag belagt med terrassegulv i ytre del.

Overbygd terrasse mot sørlig retning på ca 13 kvm. Oppført i betong og dels montert tettesjikt, montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt har løsnet og er ikke egnet utvendig da det tetter konstruksjonen som ikke blir diffusjonsåpen, følgeskade med skader i betong som har forvitret/løsnet.

Taknedløp er avsluttet ved rekkverk og forårsaker fukt på konstruksjonen.

Må foretas betydlige påkostninger.

Ved inngangsparti er terrassebord slitt.

Tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Må foretas tiltak for å lukke avvik.

INNVENDIG

Overflater: TG 2

Gulv er belagt med tregulv. Belegg i vindfang, kjøkken, wc-rom og bod. Teppeliser på et soverom.

Vegger er kledd med trepanel.

Himlinger er kledd med trepanel, raustet i stue.

Vurdering av avvik:

Glippe i gulv i gang og et soverom i tilbygg langs yttervegg, anbefales nærmere undersøkelse og tiltak.

Himling i gang er uinnred med manglende isolering og dampspærre, samt også dels manglende på yttervegg. Ukjent tilstand i øvrige konstruksjoner og anbefales undersøkelse.

Fra toalettrom er det glippe i overgang lufterør og manglende tetting/dampspærre i vegg. Avvik kan forårsake kondens fra utvendige forhold.

Det er bemerket spor etter aktivitet fra mus/skadedyr, ukjent omfang og tiltak anbefales.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunn: TG 2

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis knirk/svikt i gulv.

Fra kryprom ble det bemerket ufagmessige utførelser av gulvkonstruksjon og bæring med svært enkle pilarer/kubber av tre ned på fjell/terreng. Må foretas tiltak med bedre understøtning, samt pilarer av tre ned på terreng av bjelke er fukt/råtepreget.

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Medtatt lokale tiltak fra kryprom.

Radon: TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. (heller ikke krav fra byggeår) Jmf ngu radonkart er radonaktsomhet usikker i området.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted: TG 2

Elementpipe i lettklinker.

Tilkoblet vedovn i stue, skifer på gulv under ovn.

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

Vurdering av avvik:

Avflassing av maling på brannmur, samt stedvis bom (hullrom) i skifer under ovn.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Krypkjeller: TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Avvik i bæring og ufagmessighet er medtatt i annet punkt.

Grunnforhold er synlig av fjellgrunn, dels støpt gulv på grunn med sprekkdannelser.

Manglende pipefundament og kun med pilarer av tre.

Tiltak:

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Må foretas lokale tiltak for å lukke avvik. (må tas forbehold om avvik i kostnadsestimat ved åpning av konstruksjoner)

Innvendige dører: TG 2

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

BAD:

Generell: TG 3

Bad har gulvbelegg med oppbrett mot vegg, vegger og himling kledd med trepanel.

Oppvarming med varmekabler. Montert servant og dusjkabinett, baderomsinnredning i heltre med underskap, lite overskap med speil.

Som følge av alder og tilstand med utettheter i belegg, samt ikke tilstrekkelig oppbrett stedvis må det påregnes renovering for benyttelse av våtrom. Bad fungerer utifra dagens bruk, men endret bruk eller lekkasje kan føre til skade i sidenforliggende rom/konstruksjon.

Fukt i tilliggende konstruksjoner: TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

Overflater og innredning: TG 2

Kjøkkeninnredning i forskjellige typer og materialvalg av plassbygd heltre/trepanel og folierte plater, montert over-og underskap. Heltre benkeplate, fliser ved oppvaskkum med kran av stål. Fliser på vegg langs yttervegg og ved oppvaskkum.

Vurdering av avvik:

Bemerket normal slitasjegrad og kostnad avsatt for ulik innredningstype og oppgraderingsbehov.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avtrekk: TG 2

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger: TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert uten byggeteknisk bakgrunn for en konkret tilstandsvurdering. For en fullstendig kontroll av anlegget, anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør: TG 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

Enkelt avløpsrør ført rett til grunn med fare for frost, løsning er ikke godkjent og omsøkt utslippstillatelse og etablering av avløpsanlegg må påregnes.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Varmtvannstank: TG 2

Liten varmtvannsbereder plassert i kjøkkenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tiltak:

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

Elektrisk anlegg: TG 2

Sikringskap med automatsikringer plassert i vindfang. Foreligger samsvarserklæring for installasjon i tilbygg fra 2011.

Hovedskap på yttervegg med fjernavleser.

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. 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.

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

Nei

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

Ja.

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

Ja.

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

Branntekniske forhold: TG 3

Røykvarsler i stue og brannslukningsapparat plassert i vindfang.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Nei.

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja. Eldre enn 10 år.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?

Nei. Anbefales flere røykvarslere.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei.

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter: TG 2

Fundamentert med dels sokkel av betong, steinmur og ellers lettklinkerblokkmur på synlig fjellgrunn, ukjent grunn i de ikke synlige delene.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert ufagmessige utførelser av grunnmur med manglende ublokk/støpt mur, stedvis ikke forband og lettklinkerblokker som er lagt løst uten stussfuge/armering. Utvendig er upusset.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Lokal utbedring må utføres.

- Påviste skader må utbedres.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert som på visning. Komfyr på kjøkkenet medfølger.

Når det gjelder løsøre og personlige eiendeler, velger selger selv hva hun ønsker å sette igjen.

Brunevarer (tv, musikkanlegg, tv-antenner, parabolantenner, tuner, dekoder 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.

TV/Internett/Bredbånd

Parabol.

Parkering

Helårsparkering på egen tomt.

Diverse

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

Etnedal kommune opplyser at det sist ble utført tilsyn/feiling på eiendommen 05.09.2022. Følgende anmerkning ble gitt: Element skorstein skal ha røykrørsinnføring, mangler her og litt skade innvendig rundt røykrør. Plate på gulv foran sotluke. Alle tak med helling skal ha montert takstige. Pulverapparat som er 10 år eller eldre skal ha service, eller byttes.

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.

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.

Oppgitt areal er samlet areal for alle bygg.

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

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.

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med strøm og vedfyring.
Elektrisk oppvarming med panelovner.

Info strømforbruk

Strøm vil variere i forhold til bruk. Forbruk i 2022: 10328 kWh. Hittil i år: 5072 kWh.
Anlegget er ikke kontrollert. Registrert hos Etna 28.10.1988, skulle vært kontrollert i 2018.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2023:

Renovasjon pr. år: kr. 2.055,-
Brannsyn, feiing: kr. 496,-
Eiendomsskatt pr. år: kr. 2.036,-

Formuesverdi primær

Kr 143 701

Formuesverdi primær år

2021

Andre utgifter

Brøyteavgift: Ca. kr. 3.500,- pr. år

Bomavgift: Ca. kr. 700,- pr. år

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

Utover det som er nevnt ovenfor påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 35, bruksnummer 48 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:

3450/35/48:

05.11.1970 - Dokumentnr: 4018 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3450 Gnr:35 Bnr:66

Bestemmelse om vannrett

27.06.2016 - Dokumentnr: 580420 - Jordskifte

Jordskiftesak 0510-2014-0032 Bjødnelabben hyttegrend

Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1968 - Dokumentnr: 3887 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3450 Gnr:35 Bnr:6

12.10.1970 - Dokumentnr: 3647 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3450 Gnr:35 Bnr:66

01.01.2020 - Dokumentnr: 953109 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0541 Gnr:35 Bnr:48

19.03.1970 - Dokumentnr: 1173 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:35 Bnr:6

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Hytta har tilbygg fra 2010. Det foreligger ikke ferdigattest på dette tilbygget. Dette blir kjøpers kostnad, ansvar og risiko å påse.

Lovlighet:

Fritidsbolig:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er bemerket avvik i areal og rominndeling/bruk.

Brannceller:

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift? Nei.

Nyere håndverksjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

Bod:

- Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller:

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift? Nei.

Nyere håndverksjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

Vei, vann og avløp

Adkomst fra felles privat helårsvei.

Vann fra borehull. (felles med naboeiendom).

Eier av Bjødnerova 8 (B8) har sammen med eier av Bjødnerova 10 (B10) laget en skriftlig avtale knyttet til vei og vann, der det bl.a. fremkommer:

Ang. adkomstvei og parkering:

" Adkomst til B10 er over eiendommen til B8. Eier av B10 kan plassere 1 bil på felles parkeringsareal. Utgifter til vedlikehold av adkomstvei fra veikryss i Bjødnerova og frem til porten til B10 fordeles 50/50.

Ang. felles borebrønn:

I avtalen fremkommer de faktiske forholdene rundt borebrønnen, hva gjelder fordeling av kostnader, ansvar og lignende. Pr. idag har eier av B8 låst seg inn i hytten B10 for å slå på og av pumpe/ trykktank på vannet. Ved skifte av eier, kommer det frem av avtalen at;

"- Eier av B10 er fortsatt 100 % eier av pumpehuset og grunnen det står på.

- Felles eie er varmeovn, varmekabel i brønn, brønn, pumpe og trykktank.
- Ved behov for reparasjon/ oppgradering eller utbytting av intallasjoner i pumpehuset, skal disse fordeles 50/50. Slike arbeider administreres av eier av B10, og eier av B8 er omforent om aktivitet og kostnad i forkant.
- Vedlikehold av pumpehuset er eier av B10 sitt ansvar og eier av B8 bidrar til vedlikeholdet med et fast kronebeløp i året. Beregning og prinsipp for prisjustering er vist i tabell i avtalen.
- Eier av B8 må for egen regning etablere egen strømbryter til pumpe og trykktank.
- Strømforbruk til pumpehus fordeles 50/50 med et fast kronebeløp i året".

Se kopi av avtale vedlagt i prospektet.

Avløp for gråvann/vaskevann til terreng. Her er det ikke omsøkt avløpsløsning, og utslippstillatelse bør søkes og avløpsanlegg etableres. Dette blir kjøpers kostnad, ansvar og risiko å påse.

Toalettløsning med biodo av snurredøløsning og kammer i kryprom.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innunder Reguleringsplan: Bjødnalabben hyttegrend.
Fritidsbebyggelse, privat vei. Se vedlegg i salgsoppgave.

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

24 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 990 000,00))

41 792,- (Omkostninger totalt)

1 031 792,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 41 792,-

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Tilrettelegging kr. 14.900,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,-, grunnbokutskrift og kopi av tinglyste dokumenter kr. 590,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 585,- markedspakke kr. 19.900,- samt provisjon 3,50 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

01.08.2023







Hytta har en overbygd terrasse mot sørlig retning. Her kan en kose seg med kaffekoppen eller en god middag mens en nyter synet av de fine omgivelsene.

Velkommen inn!





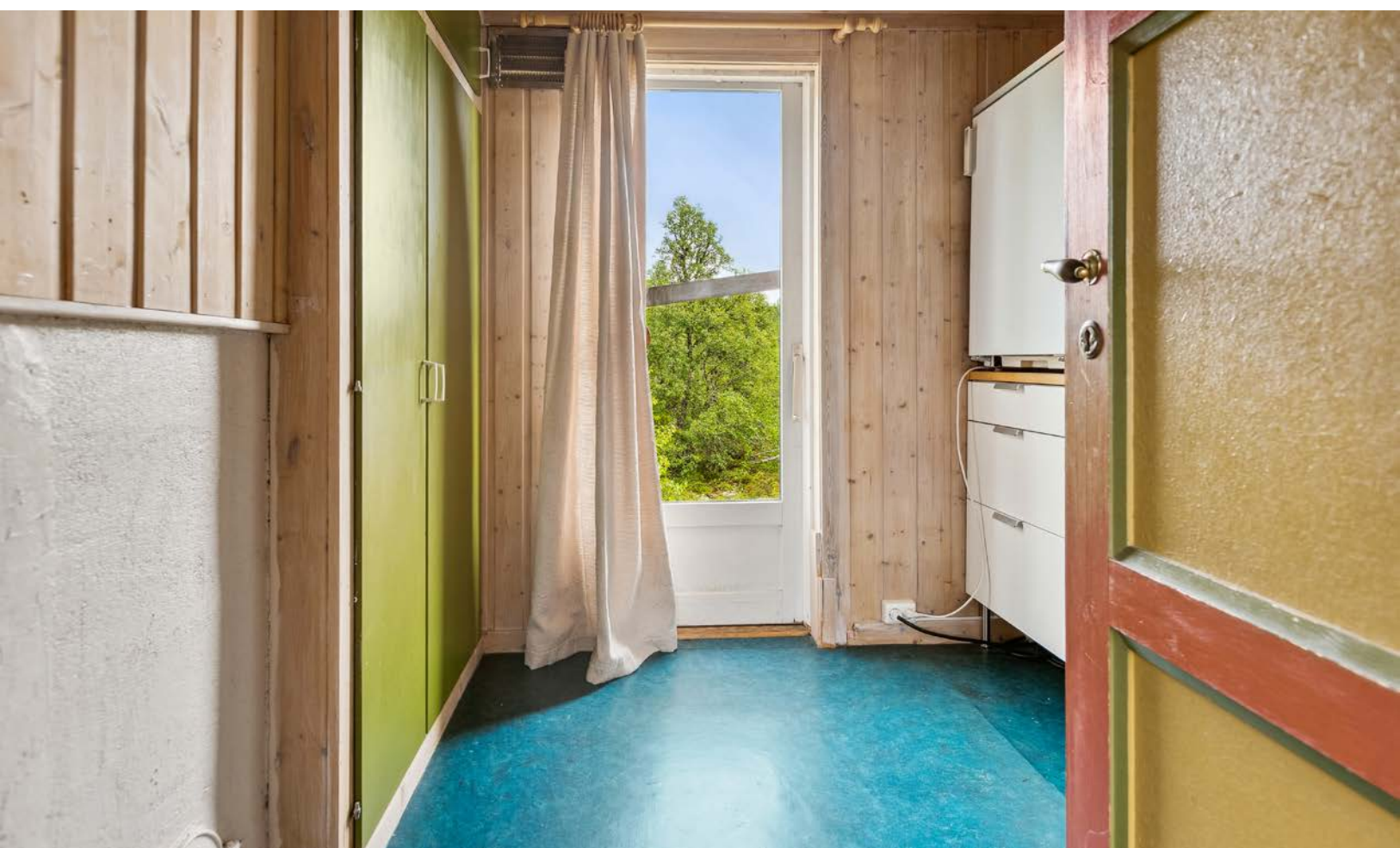






**Hytta har to gode
soverom.**

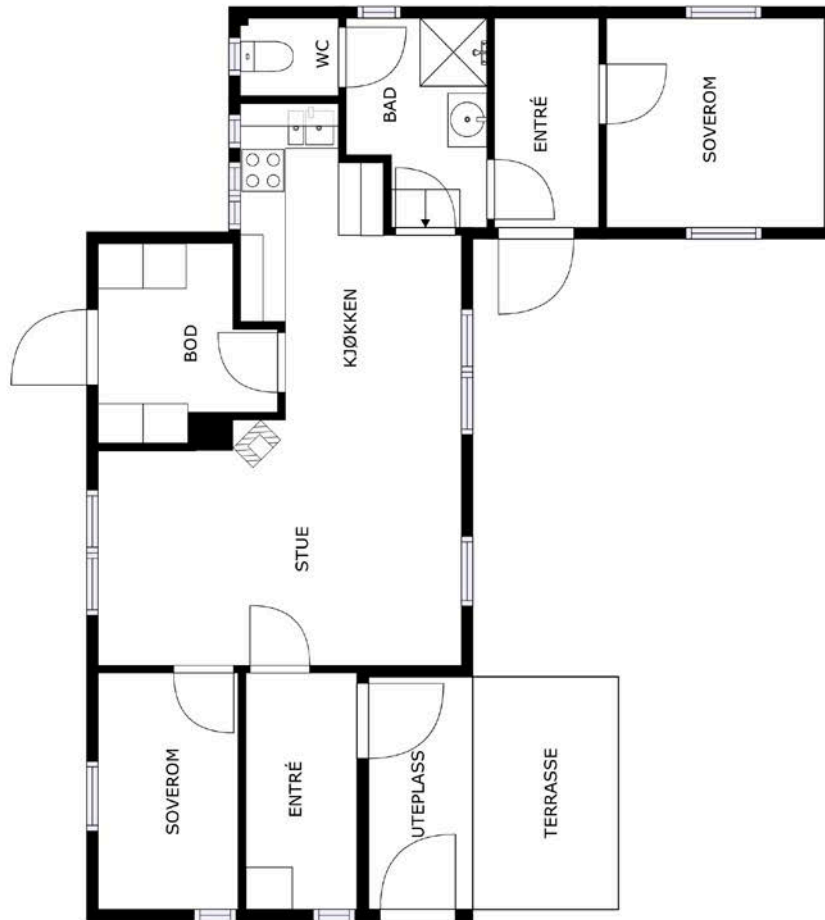












INVISIO

Plantegningen er ikke målbart, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Bjødnarova 8 , 2890 ETNEDAL

🏠 ETNEDAL kommune

Gnr. 35, Bnr. 48

Markedsverdi

1 100 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 61 m², Bod 1 m²



Befaringsdato: 29.09.2022

Rapportdato: 21.10.2022

Oppdragsnr: 11138-1190

Referansenummer: PO9383

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksring AS

Vår ref: 2022408



Gyldig rapport
21.10.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS



Stian Hagen
Uavhengig Takstmann
21.10.2022 | FAGERNES

Hallingdal og Valdres
Valdresvegen 21
32 07 44 94

Rapportansvarlig
Stian Hagen
Uavhengig Takstmann
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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løvsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og 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 ligger på Elvesætri/Bjødnastølen ved Jomfruslettfjell i Etnedal kommune. Ligger fint til med gode solforhold og utsikt nærområde og Jomfruslettfjell.

Fritidsboligen er oppført over en etasje. Byggeår er 1970/71 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår, senere tilbygd i 1977 og 2010. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er bemerket feil og mangler ihenhold til referanse nivå da det angår at trolig bygning/tilbygd er oppført med egeninnsats/ufaglært. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inn klima, fuktsikring, etc.

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

For ytterligere opplysninger se rapport.

Fritidsbolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundamentert med dels sokkel av betong, steinmur og ellers lettklinkerblokkmur på synlig fjellgrunn, ukjent grunn i de ikke synlige delene. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår/tilbygd år og kledd med liggende bordkledning av villmarkspanel. Saltakkkonstruksjon med sperrer. Taktekkingen er av pappshingel og montert takrenner med nedløp av hvitlakkert stål.

Koblede 1+1-lags vinduer i treramme med sprosser i ytre glass. Vinduer i 2-lags isolerglass med gjennomgående sprosser i treramme på tilbygd soverom. Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til vindfang. Ytterdør av tre, adkomst til gang. Terrassedør av tre med glassfelt, adkomst til bod.

Dels overbygd inngangsparti på ca 10 kvm, av betong ved inngang og bjelkelag belagt med terrassegulv i ytre del. Overbygd terrasse mot sørlig retning på ca 13 kvm. Oppført i betong og dels montert tettesjikt, montert rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med tregulv. Belegg i vindfang, kjøkken, wc-rom og bod. teppefliser på et soverom. Vegger er kledd med trepanel. Himlinger er kledd med trepanel, raustet i stue.

Elementpipe i lettklinker. Tilkoblet vedovn i stue, skifer på gulv under ovn.

Innvendig har boligen finerdører.

Plassbygd skap i vindfang og bod.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad har gulvbelegg med oppbrett mot vegg, vegger og himling kledd med trepanel. Oppvarming med varmekabler. Montert servant og dusjkabinett, baderomsinnredning i heltre med underskap, lite overskap med speil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i forskjellige typer og materialvalg av plassbygd heltre/trepanel og folierte plater, montert over-og underskap. Heltre benkeplate, fliser ved oppvaskkum med kran av stål. Fliser på vegg langs yttervegg og ved oppvaskkum.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har gulvbelegg, trepanel på vegger og himling. Montert biotoalett med snurreddølsning med kammer i kryprom og lufting med vifte til over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Hovedvannledning med stoppekran og varmekabel plassert i kjøkkenskap. Liten varmtvannsbereder plassert i kjøkkenskap.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner. Sikringskap med automatsikringer plassert i vindfang. Foreligger samsvarserklæring for installasjon i tilbygg fra 2011. Hovedskap på yttervegg med fjernavleser.

Røykvarsler i stue og brannslukningsapparat plassert i vindfang.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	62 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	61 m ²
Totalpris	1 100 000

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	61	56	5
Sum	61	56	5

Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	1	0	1
Sum	1	0	1

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 200 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

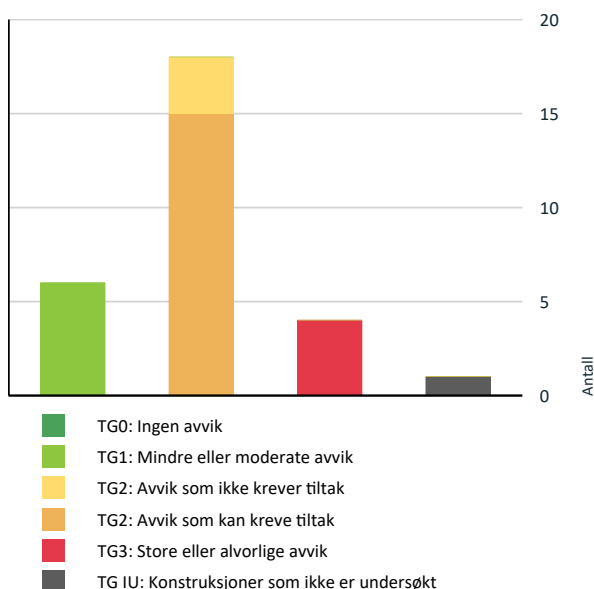
Det er bemerket avvik i areal og rominndeling/bruk.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

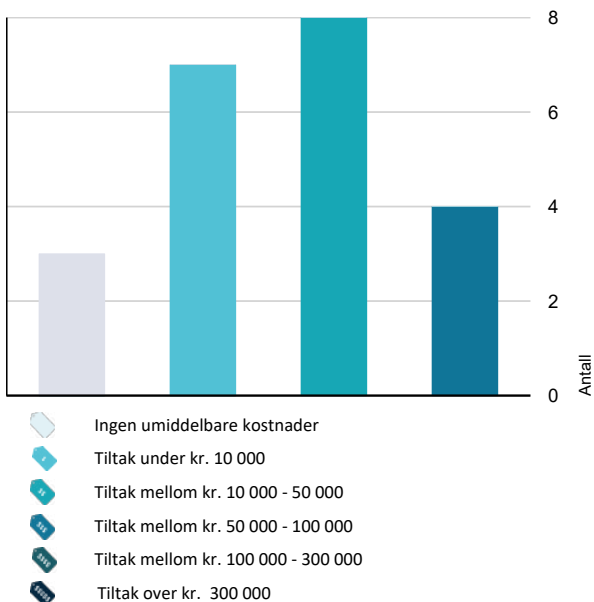
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å takserer eiendommen med gårds- og bruksnr. 35/48 i Etnedal kommune. Taksten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekviert og gjennomgang av dokumentasjon.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

På nedsiden er det skade på kledning etter tidligere terrasse som bør utbedres.

Bemerket stedvis manglende lusing/musetetting ved kledning/hjørnekasser.

Stedvis vedlikeholdsbehov.

Søylar ved terrasse har mangelfull fundamentering som går uavhengig av yttermurer og er ufagmessig utført jmf laster/snøtyngde som må hensyntas, forbehold og tilsyn vinterstid.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tettesjikt har løsnet og er ikke egnet utvendig da det tetter konstruksjonen som ikke blir diffusjonsåpen, følgeskade med skader i betong som har forvitret/løsnet. Taknedløp er avsluttet ved rekkverk og forårsaker fukt på konstruksjonen. Må foretas betydlige påkostninger.

Ved inngangsparti er terrassebord slitt.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Røykvarsler i stue og brannslukningsapparat plassert i vindfang.



Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Bemerket noe ufagmessige overganger av grad der snøsmelting/kondens og isdannelse kan forårsake til lekkasje. Samt anbefales montering av beslag på pipe og lufterør. Stedvis mosedannelse på teking.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : Under 10 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer er preget av elde og slitasje, må påregnes vedlikehold/utskifting.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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

Slitasje på hovedytterdør med bruksmerker.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Glippe i gulv i gang og et soverom i tilbygg langs yttervegg, anbefales nærmere undersøkelse og tiltak.

Himling i gang er uinnred med manglende isolering og dampspærre, samt også dels manglende på yttervegg. Ukjent tilstand i øvrige konstruksjoner og anbefales undersøkelse.

Fra toalettrom er det glippe i overgang lufterør og manglende tetting/dampspærre i vegg. Avvik kan forårsake kondens fra utvendige forhold.

Det er bemerket spor etter aktivitet fra mus/skadedyr, ukjent omfang og tiltak anbefales.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis knirk/svikt i gulv.

Fra kryprom ble det bemerket ufagmessige utførelser av gulvkonstruksjon og bæring med svært enkle pilarer/kubber av tre ned på fjell/terreng. Må foretas tiltak med bedre understøtning, samt pilarer av tre ned på terreng av bjelke er fukt/råtepreget.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Avflassing av maling på brannmur, samt stedvis bom (hullrom) i skifer under ovn.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Avvik i bæring og ufagmessighet er medtatt i annet punkt. Grunnforhold er synlig av fjellgrunn, dels støpt gulv på grunn med sprekkeformasjoner.

Manglende pipefundament og kun med pilarer av tre.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : Under 10 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Bemerket normal slitasjegrاد og kostnad avsatt for ulik innredningstype og oppgraderingsbehov.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Enkelt avløpsrør ført rett til grunn med fare for frost, løsning er ikke godkjent og omsøkt utslippstillatelse og etablering av avløpsanlegg må påregnes.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringskap med automatsikringer plassert i vindfang.
Foreligger samsvarserklæring for installasjon i tilbygg fra 2011.
Hovedskap på yttervegg med fjernavleser.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er registrert ufagmessige utførelser av grunnmur med manglende ublokk/støpt mur, stedvis ikke forband og lettklinkerblokker som er lagt løst uten stussfuge/armering. Utvendig er upusset.
(kostnadsestimat kan avvike)



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1971

Kommentar

Bygget i 1970/71, byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

1977 Tilbygg

2010 Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av pappshingel og er besiktiget fra taknivå.



Mosedannelse



Bør monteres beslag ved lufferør og pipe



Stedvis ufagmessig utførelse av tekking med synlig trevirke utifra tekking tg3

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Bemerket noe ufagmessige overganger av grad der snøsmelting/kondens og isdannelse kan forårsake til lekkasje. Samt anbefales montering av beslag på pipe og lufferør. Stedvis mosedannelse på tekking.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Medtatt lokale tiltak av avvik. (utskifting av tekking er ikke medtatt)

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner med nedløp av hvitlakkert stål.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

! TG 3

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår/tilbygd år og kledd med liggende bordkledning av villmarkspanel.



Råte stedvis i kledning



Ufagmessig understøtting av søyler

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- På nedsiden er det skade på kledning etter tidligere terrasse som bør utbedres.

Bemerket stedvis manglende lusing/musetetting ved kledning/hjørnekasser.

Stedvis vedlikeholdsbehov.

Søyler ved terrasse har mangelfull fundamentering som går uavhengig av yttermurer og er ufagmessig utført jmf laster/snøtyngde som må hensyntas, forbehold og tilsyn vinterstid.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Salttakkonstruksjon med sperrer.

Konstruksjonen er ikke undersøkt, antatt som utifra referansenivå og anbefaler etterisolering/etablering av lufting. Ved bruksendring eller mer oppvarming vinterstid må tiltak påregnes. Avvik bemerket i gang bør holdes under tilsyn og rom bør ikke oppvarmes og benyttes kun som sekundærrom som følge av manglende isolering/lufting/dampsperre.

Vinduer

! TG 2

Koblede 1+1-lags vinduer i treramme med sprosser i ytre glass. Vinduer i 2-lags isolerglass med gjennomgående sprosser i treramme på tilbygd soverom.



Slitasje på vinduer



Sprekkdannelser i kitt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er preget av elde og slitasje, må påregnes vedlikehold/utskifting.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til vindfang.

Ytterdør av tre, adkomst til gang.

Terrassedør av tre med glassfelt, adkomst til bod.

Vurdering av avvik:

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

Slitasje på hovedytterdør med bruksmerker.

Tiltak

- Dører må justeres.

Må foretas tiltak på dører.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Dels overbygd inngangsparti på ca 10 kvm, av betong ved inngang og bjelkelag belagt med terrassegulv i ytre del.

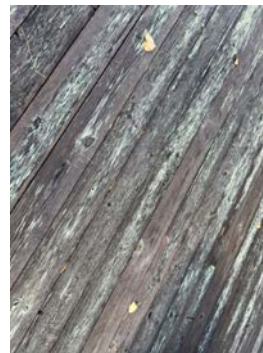
Overbygd terrasse mot sørlig retning på ca 13 kvm. Oppført i betong og dels montert tettesjikt, montert rekkverk.



Nedløp avsluttet over rekkverk og fører til oppfukning av terrasse



Forvitring i terrasse mot sør



Slitasje på terrassebord ved inngangsparti

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt har løsnet og er ikke egnet utvendig da det tetter konstruksjonen som ikke blir diffusjonsåpen, følgeskade med skader i betong som har forvitret/løsnet. Taknedløp er avsluttet ved rekkverk og forårsaker fukt på konstruksjonen.

Må foretas betydelige påkostninger.

Ved inngangsparti er terrassebord slitt.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Gulv er belagt med tregulv. Belegg i vindfang, kjøkken, wc-rom og bod. teppefliser på et soverom.

Vegger er kledd med trepanel.

Himlinger er kledd med trepanel, raustet i stue.



Åpent mot veggkonstruksjon i toalettrom, ikke synlig dampsepper og ukjent tilstand/konstruksjon i øvrige deler som bør undersøkes og tas forbehold om avvik

Tilstandsrapport



Himling i gang er uinnred med manglende isolering og dampsperre, samt også dels manglende på yttervegg.



Ufagmessige utførelser av gulv i tilbygg

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Glippe i gulv i gang og et soverom i tilbygg langs yttervegg, anbefales nærmere undersøkelse og tiltak.

Himling i gang er uinnred med manglende isolering og dampsperre, samt også dels manglende på yttervegg. Ukjent tilstand i øvrige konstruksjoner og anbefales undersøkelse.

Fra toalettrom er det glippe i overgang lufterør og manglende tetting/dampsperre i vegg. Avvik kan forårsake kondens fra utvendige forhold.

Det er bemerket spor etter aktivitet fra mus/skadedyr, ukjent omfang og tiltak anbefales.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TO 2

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis knirk/svikt i gulv.

Fra kryprom ble det bemerket ufagmessige utførelser av gulvkonstruksjon og bæring med svært enkle pilarer/kubber av tre ned på fjell/terreng. Må foretas tiltak med bedre understøtning, samt pilarer av tre ned på terreng av bjelke er fukt/råtepreget.

Tiltak

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

Medtatt lokale tiltak fra kryprom.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Radon

TO 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. (heller ikke krav fra byggeår) Jmf ngu radonkart er radonaktsomhet usikker i området.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Elementpipe i lettklinker.

Tilkoblet vedovn i stue, skifer på gulv under ovn.

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



Synlig rennemerke på pipe, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag



Avflassing på mur ved ildsted

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avflassing av maling på brannmur, samt stedvis bom (hullrom) i skifer under ovn.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



Mangelfull oppstøtning av gulvkonstruksjon



Spør etter aktivitet av mus/skadedyr mot gulvkonstruksjonen, ukjent tilstand i konstruksjoner

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Avvik i bæring og ufagmessighet er medtatt i annet punkt.

Grunnforhold er synlig av fjellgrunn, dels støpt gulv på grunn med sprekkeformasjoner.

Manglende pipefundament og kun med pilarer av tre.

Tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Må foretas lokale tiltak for å lukke avviket. (må tas forbehold om avvik i kostnadsestimat ved åpning av konstruksjoner)

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen finerdører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre innvendige forhold

TG 1

Plassbygd skap i vindfang og bod.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Bad har gulvbelegg med oppbrett mot vegg, vegger og himling kledd med trepanel. Oppvarming med varmekabler. Montert servant og dusjkabinett, baderomsinnredning i heltre med underskap, lite overskap med speil.

Som følge av alder og tilstand med utettheter i belegg, samt ikke tilstrekkelig oppbrett stedvis må det påregnes renovering for benyttelse av våtrom. Bad fungerer utifra dagens bruk, men endret bruk eller lekkasje kan føre til skade i sidenforliggende rom/konstruksjon.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning i forskjellige typer og materialvalg av plassbygd heltre/trepanel og folierte plater, montert over-og underskap. Heltre benkeplate, fliser ved oppvaskkum med kran av stål. Fliser på vegg langs yttervegg og ved oppvaskkum.



Ved fuktmåletaking av gulv foran innredning var det ikke fuktutslag

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bemerket normal slitasjegrad og kostnad avsatt for ulik innredningstype og oppgraderingsbehov.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avtrekk

TG 2

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 1

Toalettrom har gulvbelegg, trepanel på vegger og himling. Montert biotoalett med snurreddløsning med kammer i kryprom og lufting med vifte til over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert uten byggeteknisk bakgrunn for en konkret tilstandsvurdering. For en fullstendig kontroll av anlegget, anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelt avløpsrør ført rett til grunn med fare for frost, løsning er ikke godkjent og omsøkt utslippstillatelse og etablering av avløpsanlegg må påregnes.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

(kostnadsestimat kan avvike)

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Ventilasjon

TG 1

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegg.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Hovedvannledning med stoppekran og varmekabel plassert i kjøkkenskap.

Varmtvannstank

TG 2

Liten varmtvannsbereder plassert i kjøkkenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre installasjoner

TG 1

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringskap med automatsikringer plassert i vindfang. Foreligger samsvarserklæring for installasjon i tilbygg fra 2011. Hovedskap på yttervegg med fjernavleser.

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

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 3

Røykvarsler i stue og brannslukningsapparat plassert i vindfang.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Eldre enn 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei Anbefales flere røykvarslere.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Det er byggegrunn av fjell.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Fundamentert med dels sokkel av betong, steinmur og ellers lettklinkerblokkmur på synlig fjellgrunn, ukjent grunn i de ikke synlige delene.



Ufagmessig utførelse av grunnmur

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er registrert ufagmessige utførelser av grunnmur med manglende ublokk/støpt mur, stedvis ikke forband og lettklinkerblokker som er lagt løst uten stussfuge/armering. Utvendig er upusset. (kostnadsestimat kan avvike)

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Bygninger på eiendommen

Bod



Byggeår

1970

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Vedbod ved inngang. Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundament av lettklinkerblokker. Saltakkonstruksjon av sperrer, tekket med asfaltpapp. Plassbygd dør. Innvendig tregulv. ellers uinnred.

Vedlikehold, mangler:

Bygningen har vedlikeholdsbehov, samt slitasje på takteking som bør skiftes.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

61 m²/56 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Stue/kjøkken, Gang, 2 Soverom, Bad, Bod, Wc

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 1 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 1 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 1 200 000

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

1 100 000

Konklusjon markedsverdi

1 100 000

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, med størrelse/standard/tilstand lagt til grunn i vurderingen. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bjødnarova 24 ,2890 ETNEDAL 56 m ² 1981 3 sov	22-03-2021	1 400 000	1 625 000	0	1 625 000	29 018
2 Bjødnarova 18 ,2890 ETNEDAL 85 m ² 1974 3 sov	24-05-2021	2 000 000	2 100 000	0	2 100 000	24 706
3 Bjødnastompen 6 ,2890 ETNEDAL 36 m ² 2003 3 sov	03-11-2019	790 000	750 000	0	750 000	20 833
4 Astriddalssvingen 13 ,2890 ETNEDAL 64 m ² 1975 3 sov	17-03-2021	1 250 000	1 300 000	0	1 300 000	20 313
5 Astriddalssvingen 18 ,2890 ETNEDAL 46 m ² 1975 3 sov	16-09-2019	790 000	740 000	0	740 000	16 087
6 Astriddalssvingen 69 ,2890 ETNEDAL 93 m ² 1974 3 sov	15-02-2020	1 390 000	1 300 000	0	1 300 000	13 978
7 Bjødnarova 23 ,2890 ETNEDAL 72 m ² 1967 2 sov	27-09-2016	900 000	800 000	0	800 000	11 111

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring (stipulert)	Kr.	3 500
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	4 000
Veilag (kostnad for vedlikehold fordeles etter behov)	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	7 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	800 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	810 000
------------------------------------	------------	----------------

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.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
----------------------------	------------	----------------

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.	1 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje	61	56	5	Vindfang , Stue/kjøkken , Gang , Soverom , Bad , Soverom 2, Wc	Bod
Sum	61	56	5		

Kommentar

Bruksareal er målt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det er bemerket avvik i areal og rominndeling/bruk.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

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:

Bod

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

Kommentar

Bruksareal er målt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
29.9.2022	Stian Hagen	Takstmann
	Björg Martinsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	35	48		0	1879.9 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Bjødnarova 8

Hjemmelshaver

Björg Martinsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Elvesætri/Bjødnastølen ved Jomfruslett fjell i Etnedal kommune. Ligger fint til med gode solforhold og utsikt nærområde og Jomfruslett fjell. Avstand til Etnedal med dagligvare butikk er 17 km og Fagernes med alle fasiliteter er 38 km. Oppkjørte skiløyper i området tilknyttet et stort løypenett, fint turterreng sommer som vinter innover bla Jomfruslett fjell.

Adkomstvei

Adkomst fra felles privat helårsvei med parkering på eiendommen.

Tilknytning vann

Vann fra borehull. (felles med naboeiendom)

Tilknytning avløp

Avløp for gråvann/vaskevann til terreng. (ikke omsøkt løsning og utslippstillatelse bør søkes og avløpsanlegg etableres)
Toalettløsning med biodo av snurreddløsning og kammer i kryprom.

Regulering

Eiendommen ligger under reguleringsplanen for Bjødnalabben hyttegrend, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

Om tomten

Naturtomt i skrående fjellterreng med lauv/barskog ca. 880 m.o.h.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er beskrevet i rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke utfylt, opplysninger er gitt av eier som var til stede på befaring.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Tegninger			Fremvist	0	Nei
Situasjonskart	25.08.2022	Jmf kommunekart	Innhentet	1	Nei
Eier			Ingen	0	Nei
Infoland.no	25.08.2022	Matrikelopplysninger	Innhentet	9	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/PO9383>

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 salgsoppgraden

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse

Postnr. Sted

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? Hvor lenge har du bodd i boligen?

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalnr.

Selger 1 Fornavn Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet bygget? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- 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 ildsted/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 *Sprekker i mur tilbygg mot syd*
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 skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse *Terrassen er revet*
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse *Lagt om tak*
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse *Egeninnsats*
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 Foreligger 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, tømmerarbeid 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 Takst
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 Borrschull

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTLAG/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 skjeggkre 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 forsikrings-selskapet 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 oppgjørsoppdrag):

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig 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 grundlig, 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 14/6-23

Sted Kråkervik

Signatur selger 1:

Björg Martin

Signatur selger 2:



Etnedal kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

3450 - Etnedal kommune

35

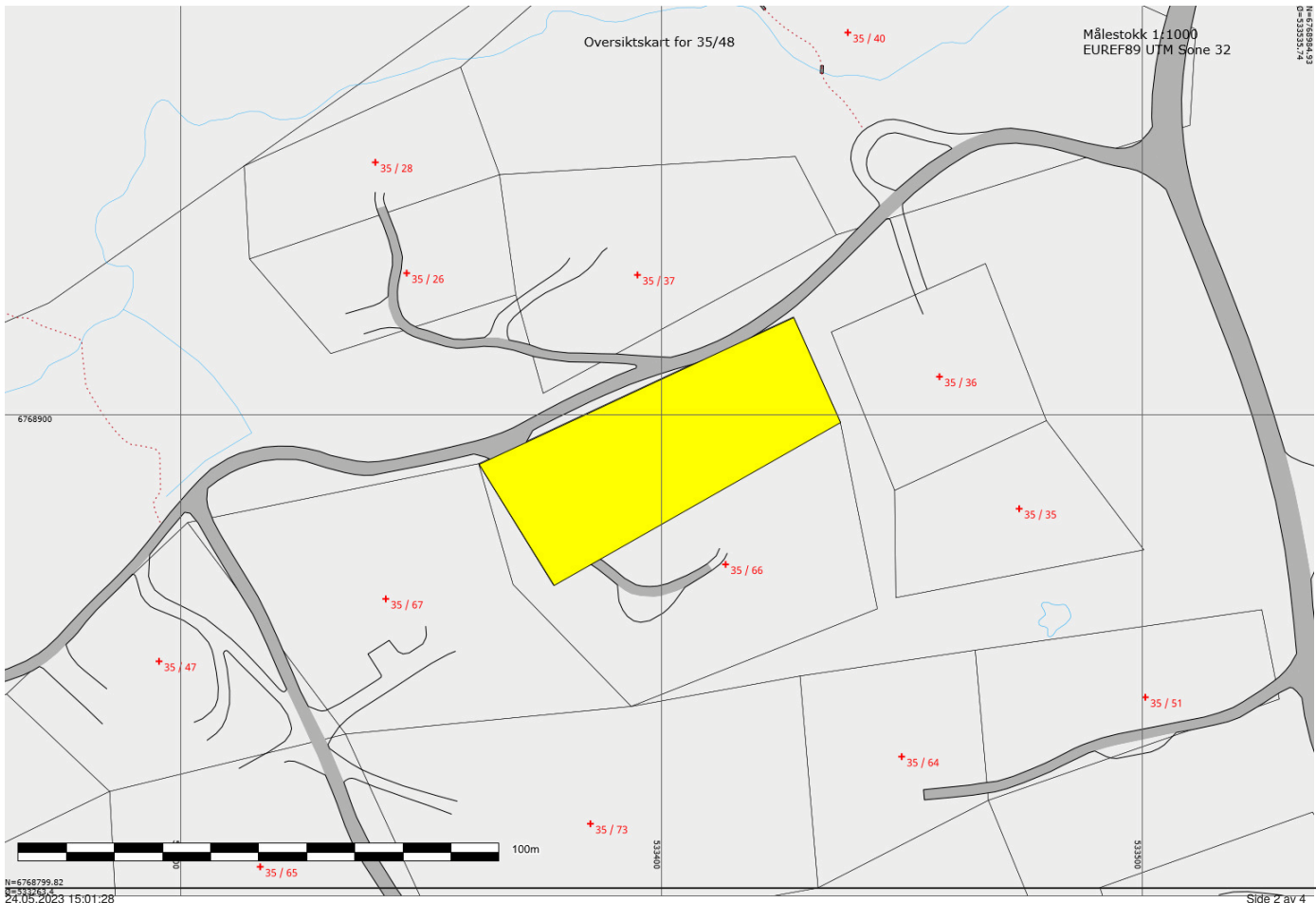
48

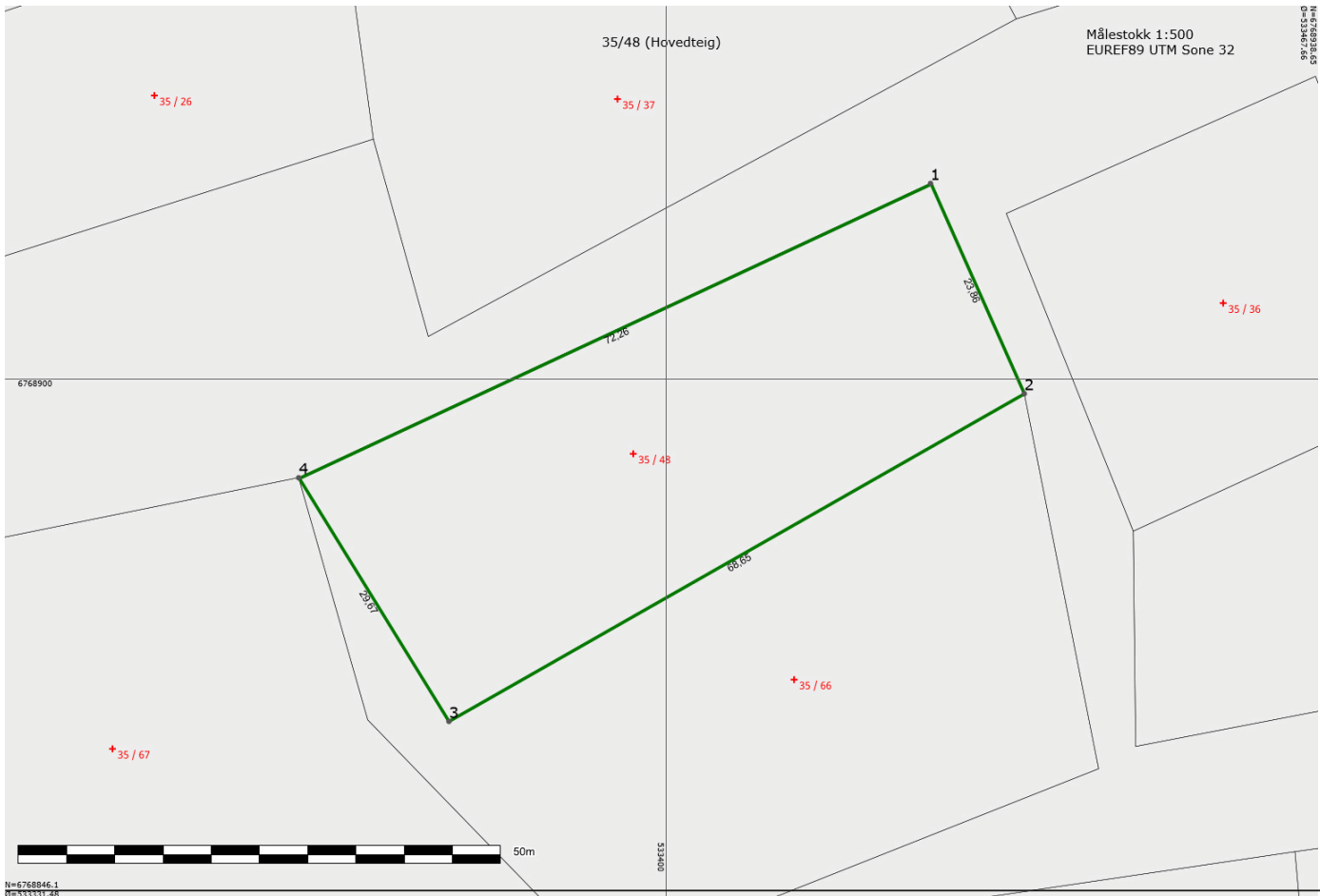
0

0

Orientering om matrikkelkart

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





Areal og koordinater

Areal: 1879,90

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6768892,22 Øst: 533396,65

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6768920,25	533427,46	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			23,86	Ikke hjelpelinje			
2	6768898,46	533437,19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			68,65	Ikke hjelpelinje			
3	6768864,50	533377,53	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			29,67	Ikke hjelpelinje			
4	6768889,75	533361,95	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	4	
			72,26	Ikke hjelpelinje			



Etnedal kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3450 - Etnedal kommune	35	48	0	0	Bjødnarova 8, 2890 ETNEDAL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

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

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål
Ja		
3450 20100097	Bjødnalabben hyttegrennd (26.1.2010)	Privat vei
3450 20100097	Bjødnalabben hyttegrennd (26.1.2010)	Fritidsbebyggelse

BEBYGGELSESPPLAN

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

PLANBESKRIVELSE OG REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR BJØDNALABBen HYTTEGREN

Dato: 1.12.2009

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Innledning	3
1.1 Forslagstiller og planleggere	3
1.2 Prosess og avklaringer	3
1.3 Eiendoms- og eierforhold	3
1.4 Bakgrunn og formål med planarbeidet	3
1.5 Planhistorikk og forholdet til overordnet plan	3
2. Planområdet og eksisterende forhold	4
2.1 Beliggenhet og adkomst	4
2.2 Naturgrunnlag	4
2.3 Miljøvurderinger	4
2.4 Landskap og landskapstilpasninger	4
2.5 Vegetasjon	4
2.6 Friluftsliv og rekreasjon	5
2.7 Kulturminner	5
2.8 Landbruksdrift i området, beitebruk	5
2.9 Støy	5
2.10 Adkomstvei	5
2.11 Grunnforhold	5
2.12 Vann, avløp og renovasjon	5
2.13 Strømforsyning	6
2.14 Mindre masseuttak	6
3. Planbestemmelser	7
§ 1 Generelle bestemmelser	7
§ 2 Generelle plankrav	8
§ 3 Bygeområder	8
§ 4 Spesialområder	9
§ 5 Rekkefølgebestemmelser	10

1. Innledning

1.1 Forslagstillere og planleggere

Grunneiere Eli M. og Åge Bergsbakken tok initiativ til regulering av området i 2006.

Reguleringsarbeidet er ledet av Grinaker Utvikling AS v/arealplanlegger/seniorrådgiver Knut Sterud. MjøsPlan v/daglig leder Even Sjøli og arealplanlegger/landskapsarkitekt Åse Gudrun Bryhni og NovoPlan v/arealplanlegger Nils Kristian Raddum har bistått med oppmåling, framstilling av digitale plankart, feltvurderinger og andre planoppgaver.

1.2 Prosess og avklaringer

Varsel om planstart ble annonsert i Oppland Arbeiderblad og Avisa Valdres i oktober 2007. Det ble sendt ut varsel om oppstart av reguleringsplanarbeidet til offentlig høringsorganer, nabogrunneiere og hytteeiere i området 22. oktober 2007. Samtidig ble det sendt et eget brev til hytteeiere med utfyllende informasjon om planarbeidet.

Det har vært et nært samarbeid med Etnedal kommune om plansaken. Det ble avholdt oppstartsmøte 23. oktober 2007. Forhåndskonferanse med Etnedal kommune, hvor plansaken ble grundig gjennomgått, ble avviklet 30. januar 2008. I tillegg har det vært flere møter med kommunen hvor innspill til kommuneplanen og oppfølgende planarbeid har vært drøftet, siste gang 24. mars 2009.

Planforslaget ble tatt opp til 1. gangs behandling i planutvalget i møte 9. juni 2009, sak 22/09. Videre ble planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 29. juni t.o.m. 17. august 2009. Samtidig ble planforslaget sendt aktuelle høringsinstanser for uttalelse. Det kom i høringsrunden/til offentlig ettersyn inn 6 innspill/merknader.

1.3 Eiendoms- og eierforhold

Planområdet omfattes av eiendommen gnr. 35/6 som eies av Eli M. og Åge Bergsbakken.

Planområdet vil benytte navnet; Bjødnalabben hyttegrend, Etnedal kommune. Planområdet er på 742 daa.

1.4 Bakgrunn og formål med planarbeidet

Bakgrunnen for planarbeidet er ønske fra grunneiere om økt næringsmessig utnyttelse av sin eiendom. Formålet er å legge til rette for et attraktivt hytteområde i nærområdet av gården Bjødnastølen, med sikte på videreutvikling av eiendommens ressurser bl.a. i form salg av tomter, bruk av eget trevirke, bruk av ridehester m.m.

Det ble levert inn en områdeanalyse for området i juni 2006 som innspill til kommuneplanens arealdel, med sikte på en mer naturlig avgrensning av framtidig byggeområde for hytter.

1.5 Planhistorikk, planforutsetninger og forholdet til overordnet plan

Planområdet er preget av tidligere fradeling av to større områder for utbygging av hytter med den tids krav til planlegging og utbygging. Dette skjedde før dagens eiere overtok eiendommen i 1975. Denne fradelingen har resultert i en rekke tvister om tomteareal. Deretter ble det fradelt en rekke tomter i løpet av 1970 og 1980-tallet. Tomtefradeling er basert på skylddelingsforretninger og mange har således ikke blitt oppmålt. Eiendomssituasjonen har således vært noe uoversiktlig.

Totalt er det i dag 62 hytter/eksisterende tomter innenfor planområdet. Planområdet er delvis byggeområde for fritidsbebyggelse og delvis LNF-område i gjeldende kommuneplanen for Etnedal kommune. I forslaget til ny kommuneplan er hele planområdet lagt inn som byggeområde for fritidsbebyggelse.

2. Planområdet og eksisterende forhold

2.1 Beliggenhet og adkomst

Planområdet på 742 daa er lokalisert til området mellom Åfeta elv og Bjødnastølen. I området er det foreslått 59 nye hyttetomter. Framtidig adkomst blir via eksisterende, privat bomvei langs elva Åfeta.

2.2 Naturgrunnlag

Bjødnalabben hytteområde ligger ca. 870 – 920 m.o.h., på lavbonitets skogmark. Planområdet er inndelt i to atskilte områder. Det nordre området består av myr, flere mindre koller og rester etter tidligere beitemark. Området grenser i vest inntil beiteområde for hest på gården, Bjødnastølen. I dette området er det snakk om fortetting og utvidelse av eksisterende hyttegrender.

Den østre delen av planområdet ned mot veien og elva Åfeta består stedvis av morenemasse med betydelig innslag av sand og grus.

Det søndre området har hovedhelningsretning mot øst og denne delen består av en forholdsvis bratt li med en rekke platåer og koller og flere myrområder.

2.3 Miljøvurderinger

Det er ikke registret noen spesielle naturverdier av vesentlig karakter i området. Det er heller ikke registrert viktige verdier for biologisk mangfold i området. Området har heller ikke viktig viltinteresser, selv om det i likhet med større, omkringliggende arealer tidvis har en stor elgbestand. Det er observert en del orrfugl nord for planområdet.

2.4 Landskap og landskapstilpasninger

Planområdet har viktige landskapselementer i form av høydedrag, platåer og stedvis fjell i dagen.

Det er lagt stor vekt på å benytte eksisterende veitraseer og ikke minst å legge nye veitraseer mest mulig skjernet i landskapet.

En har utnyttet naturlige platåer ved lokalisering av tomter.

2.5 Vegetasjon

Området er dominert av blandingsskog med stort innslag av eldre granbestand i den vestre delen, mens det østre området er dominert av bjørkeskog. Det er gjennomført en begrenset vedhogst/ tynningshogst i det søndre området de to siste årene. Området langs elva Åfeta er preget av høy og tett vier som vanskeliggjør tilgjengelighet til elva. Tidligere dyretråkk og gamle stier er i ferd med å gro igjen.

Det skal legges stor vekt på å bevare gjenstående vegetasjon mot åpne områder og tilpasse framtidig tiltak til landskapet, men flere steder må det gjennomføres til dels omfattende og målrettet tynningshogst for å åpne vegetasjonen.

2.6 Friluftsliv og rekreasjon

Planlagt hyttefelt vil ikke ha noen skadevirkning på friluftslivet i området. Det er avsatt romslig med friluftsområde mellom hyttegrendene. Det er flere, mindre stier som er preget av gjengroing.

Det er lagt inn en rekke framtidig turstier som er knyttet opp mot de ulike hyttegrendene og mer åpne partier i form av myrområder og tidligere beitelandskap. Koller og naturlige rasteplasser som er knyttet opp mot turstiene kan utstyres med bord og benker.

Elva Åfeta er en idyllisk liten elv med ørretbestand. Denne er så og si utilgjengelig på grunn av tette vierkratt. Her bør det ryddes ny tursti og åpnes for fiskeplasser mot aktuelle kulper.

Det finnes oppkjørt hovedskiløype øst for planområdet på andre siden av brua.

2.7 Kulturminner

Det er registrert funn av kulturminner sentralt i det søndre området gjennom befarings 23-25. juni 2008. Detaljert rapport over funn av kulturminner ble oversendt i brev fra Oppland fylkeskommune – Kulturvern 4.2.2009. Det er registrert ett større jernvinneanlegg med tuft, ovn og slagghaug i tillegg til fire kullgroper i samling. Kulturminnene er sikret i gjennom spesialområde – bevaring i forslag til regulering.

2.8 Landbruksdrift i området, beitebruk m.m.

Planområdet har marginal betydning som skogbruksområde da mesteparten av dette består av lav bonitet skogmark.

Det er inngjerdet hestebeite i skogområdet som grenser inntil planområdet. Gjerdet bør flyttes litt opp i bakken ved kjøreveg til Bjødnastølen for å sikre enkel adkomst til tursti nordover.

2.9 Støy

Framtidige hytteeiere vil ikke merke støy fra gjennomgangstrafikken langs den private bomveien.

2.10 Adkomstvei, forhold til privat bomveg og veianlegg

Hovedadkomstveg går via privat bomveg. Området er ellers preget av en rekke mindre veier som er av mer eller mindre dårlig kvalitet og som er anlagt forholdsvis tilfeldig over lang tid. Det legges opp til å benytte eksisterende veier inn i området i størst mulig grad.

2.11 Grunnforhold

Området har i hovedsak gode grunnforhold med sikte på framføring av veier og byggegrunn.

2.12 Vann, avløp og renovasjon

Det finnes ikke felles vann- og avløpsløsninger i området i dag. Det er gjennomført en forhåndsvurdering av avløpsløsning av Sweco Grøner v/VA-konsulent Steinar Aasgaard, som viser at det er gode muligheter for infiltrasjon i området. Framtidige avløpsløsninger og vannforsyning må løses gjennom en felles vann- og avløpsplan for hele området.

Det er utplassert containere for renovasjon ved parkeringsplassen nord for bommen.

2.13 Strømforsyning

Framtidig strømforsyning, vann og avløp bør samkjøres i grunne grøfter der det er mulig.

2.14 Mindre masseuttak

En høyderygg med tilfredsstillende masse sør i planområdet er tatt ut som masseuttak. Området ligger skjermet til for tomtene og vil ikke bli eksponert i landskapet.

Området vil bli benyttet for uttak av masse til utbyggingsformål og deponi for overskuddsmasse i planområdet. Alternativet ville være lang transport av masse fra bygda med betydelig miljøbelastninger. Masseuttaket vil bli fylt igjen, påført løsmasse og tilsådd etter bruk.

3. Planbestemmelser

Reguleringsbestemmelser for Bjødnalabben hyttegrend i Etnedal kommune, Oppland.

Kommunestyret vedtak om egen godkjenning: Sist revidert: 1.12.2009

§ 1 Generelle bestemmelser

Planområdet

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser gjelder for området vist på plankart i målestokk M 1:2000, datert 8.6.2009, revidert 1.12.2009.

Reguleringsformål

Området er regulert i henhold til Plan- og bygningslovens § 25 til følgende formål:

Byggeområder

Fritidsbebyggelse

Spesialområder

Privat vei og adkomst **HV, SV, AV**

Friluftsområde på land

Friluftsområder i vassdrag

Masseuttak **M 1**

Turstier

Utsiktspunkt, badeplass etc

Sone mot vassdrag

Bevaringsområde for kulturminner

Strømforsyning

Det anlegges 400 V strømforsyning i området i samarbeid med VOKKS. Framtidig strømkabler skal anlegges som jordkabler.

Renovasjon

Den til en hver tid gjeldende renovasjonsordning i Etnedal kommune gjelder for hele planområdet.

Lagring, oppbevaring m.m.

Innen planområdet er det ikke tillatt med utendørs lagring av materialer, henstilling av containere, campingvogner, bobiler eller lignende, med unntak for containere på anvist miljøstasjon. Området skal holdes ryddig, også i byggeperioden. Det er ikke tillatt å brenne byggingmaterialer på tomtene.

Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidene straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringsone på fem meter, j.fr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og evt. vilkårene for dette.

§ 2 Generelle plankrav

Byggeskikk

Gjennom planlegging og gjennomføring av tiltak i området skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning og etterstrebes løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende vegetasjon.

§ 3 Byggeområder (pbl § 25-1.ledd)

Generelt for byggeområder

Planområdet omfatter 59 nye tomter for fritidsbebyggelse og 62 eksisterende tomter.

I byggeområdene kan det oppføres fritidsbebyggelse, heretter kalt hytter.

Byggene skal ha utforming, materialbruk og fargebruk som passer inn i det lokale bygningsmiljøet.

Situasjonsplan

Situasjonsplan som viser aktuelle og framtidige byggetrinn skal følge søknad om byggetillatelse. Kartet skal være i målestokk 1:1000 eller større. Situasjonsplanen skal utarbeides i henhold til retningslinjer og veileder gitt av Etnedal kommune.

Utnyttelsesgrad

På hver tomt kan det bygges inntil tre bygg: hovedhytte, anneks og uthus/garasje. I tillegg skal det anlegges parkering for 2 biler på hver tomt.

Maks BYA = 15 %, men T-BRA skal ikke overstige 150 m² (inkl. 36 m² parkeringsareal).

Bebyggelsen

Byggenes innbyrdes avstand skal ikke overstige 4 meter regnet fra yttervegg. Der det ligger til rette for det kan byggene være oppført i tunform. Hovedhytta skal ligge tilnærmet parallelt med terrengkotene.

Byggene skal ligge lavest mulig i terrenget. Synlig grunnmur skal ikke være høyere enn 0,5 meter over justert terrengnivå. Etnedal kommune kan bestemme sokkelhøyden i hvert enkelt tilfelle. Mønehøgde skal ikke overstige 6,0 m fra gjennomsnittlig terreng.

Byggene skal ha saltak med takvinkel mellom 25-35 grader med tilnærmet lik takvinkel på alle bygg på samme tomt. Valmet tak er ikke tillatt. Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området. Etnedal kommune skal ved behandling av byggeområde påse at bebyggelsen får en enkel og harmonisk utforming.

Inngjerding av tomter

Det tillates inngjerding inntil 100m² 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. Gjerdene som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet.”

Terrengbehandling, materialvalg og fargebruk

Terreng og vegetasjon på den ubebygde delen av tomten skal i minst mulig grad fjernes, slik at området beholder sitt naturlige preg. Omfattende terrenginngrep er ikke tillatt. Det er ikke lov å planere tomta i større utstrekning enn det som er nødvendig for å plassere hytta. Eksisterende vegetasjon skal tas vare på gjennom forsiktig tynning før bygging for å sikre sol og utsikt. Det skal ikke foretas flatehogst på den enkelte tomt. Nyplantning må ikke skje med stedsfremmende arter.

Det skal nyttes materialer som har samhørighet med omgivelsene, så som stein, trebord, skifer/bruddheller eller torv. Det skal nyttes mørke, avdempede tjære- eller andre naturfarger på bygningene. Dette gjelder også for vindskier og gerekter rundt vinduer.

Øvrige bestemmelser

Innenfor byggeområdene er det forbudt å sette opp flaggstenger. Eventuelle parabolantennar skal festes lavere enn mønet og skal ha samme farge som veggen ellers.

§ 4 Spesialområder (pbl § 25-6.ledd)

Friluftsområder på land, turstier og kantsoner mot elv

Alt areal mellom tomter og i tilknytning til disse er satt av som friluftsområder på land, og kan brukes til friluftsliv. Det kan gjennomføres tynningshogst i disse områdene.

Friluftsområder, markert med mørk og lys grønn farge, er friluftsområder i tilknytning til turstier, utsiktspunkt, badeplass og område mellom vei og elva Åfeta.

I sona mot Åfeta skal det bevares mest mulig av terreng og vegetasjon, men vierkratt kan tynnes for å sikre framkommelighet. I en avstand av minimum 5 meter fra elvekanten skal imidlertid all vegetasjon bevares.

Områdene merket utsiktspunkt er tenkt som felles samlingplasser for hyttebebyggelsen. Her kan det gjøres enkel tilrettelegging av rasteplass etc og vegetasjonen kan ryddes på en naturvennlig måte etter avtale med grunneier.

Turstiene markert med lys grønn farge kan ryddes og merkes.

Ved en kulp i Åfeta er det satt av areal for etablering av badeplass. Her kan det gjøres enkel tilrettelegging uten at det gjøres vesentlige inngrep i elva. Tilretteleggingen må ikke på noen måte føre til endringer i vannføringen.

Private veier – HV, SV, AV og parkering

Områdene som er markert med grå farge på plankartet er private veier og regulert til formålet privat vei. De ulike veiene er delt inn i følgende kategorier:

Hovedvei HV: reguleringsbredde 10 meter og kjørebredde 4,5 meter

Samlevei SV: reguleringsbredde 8 meter og kjørebredde 3,5 meter

Atkomstvei AV: reguleringsbredde 6 meter og kjørebredde 3 meter.

Byggegrense i forhold til midtlinje vei for hovedveier og samleveier skal være 10 meter. Veier skal legges skånsomt i terrenget. Grøfter og veiskråninger – skjæringer/fyllinger, skal påføres jord og tilsås med anbefalt frøblanding for naturgras for området, eller dekkes med torv fra veitrase. Det legges opp til parkering for 2 biler på hver tomt.

Mindre masseuttak

Området M1 skal benyttes som mindre masseuttak under utbyggingen. Området skal også benyttes som deponi for overskuddsmasser. Masseuttak skal rehabiliteres i form av påkjørt løsmasser, og tilsås etter bruk. Før uttak kan starte skal det foreligge en enkel driftsplan som viser uttaksdybder og skisserer istandsetting av området. Driftsplanen skal godkjennes av Etnedal kommune.

Bevaringsområde for kulturminner

Det er automatisk fredete kulturminner i planområdet. Kulturminnene er markert med R, ID nr. og sikringsområde rundt disse.

Innenfor bevaringsområdet ligger det et jernvinneanlegg med fire kullgroper (id 117050) som er avmerket på plankartet. Jernvinneanlegget er fredet etter lov om kulturminner §§ 4b, 6 og 8. Formålet med spesialområdet er å sikre kulturminnene og miljøet rundt dem. Alle tiltak i spesialområdet skal derfor sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

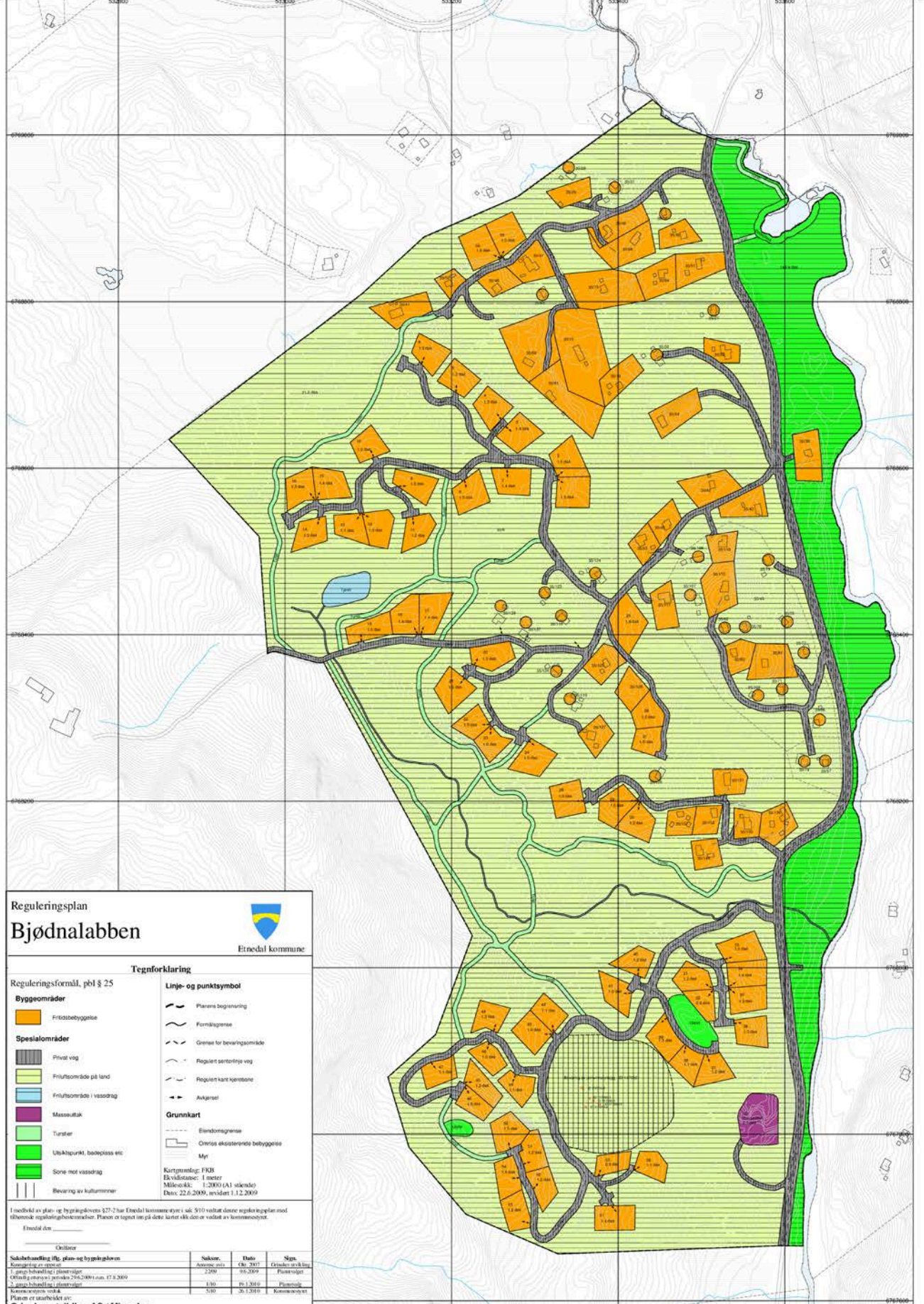
Vann og avløp

Før det søkes om byggetillatelse skal utbygger utarbeide en samlet vann- og avløpsplan for området. Denne planen skal framlegges for Etnedal kommune for godkjenning før byggetillatelse blir gitt.

Avkjøringstillatelse

Før byggetillatelse kan gis skal det foreligge vedtak om utvidet bruk av avkjørselen til fylkesveg 204.

Revidert 1.12.2009
Etnedal kommune



Reguleringsplan
Bjødnalabben
 Etnedal kommune

Tegnforklaring

Reguleringsformål, pbl § 25

Byggeområder

- Fritidsbebyggelse

Spesialområder

- Privat veg
- Fritidsområde på land
- Fritidsområde i vassdrag
- Masseduttak
- Turster
- Utshikspunkt, badeplass etc.
- Sone med vassdrag
- Bevaring av kulturminner

Linje- og punktsymbol

- Planens begrensning
- Fornilagsmerke
- Grense for bevaringsområde
- Regulert parkertorje veg
- Regulert kort kjørbane
- Ankerst

Grunnkart

- Eiendomsgrænse
- Område eksisterende bebyggelse
- Myr

Kartprosjekt: FK8
 Ekvidistans: 1 meter
 Målestokk: 1:2000 (A1-storlek)
 Dato: 22.6.2009, rev. 1.12.2009

I forbindelse av plan- og byggesaken 527-2 har Etnedal kommune øyer i s.d. 510 vedtatt å utarbeide reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser. Planen er utarbeidet på dette kartet slik den er vedtatt av kommunestyret.

Etnedal dno

Ordnr	Saker	Dato	Sjef
1	2009	06.12.2009	Plan og byggesaker
2	130	26.12.2009	Plan og byggesaker
3	510	26.12.2009	Kommunestyret

Saksbehandling (ff, plan- og byggesaker)
 Kommuneplan og reguleringsplan
 1. gangs behandling, 1. gangs reguleringsplan
 Offentlig ettersyn i perioden 27.6.2009 til 17.8.2009
 2. gangs behandling, 1. gangs reguleringsplan
 Kommunestyret vedtatt

Planen er utarbeidet av:
Grinaker utvikling AS / Mjøsplan
 Layout og digital fremstilling:
Etnedal kommune, plan og næring



Etnedal kommune

Adresse Kommunehuset, 2890

Telefon

Utskriftsdato: 24.05.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Etnedal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3450 **Gårdsnr.:** 35 **Bruksnr.:** 48

Adresse: Bjødnarova 8, 2890 ETNEDAL

Referanse: 1201230101

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

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

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

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



Etnedal kommune

Kyrkjevegen 10, 2890 Etnedal
Telefon 61 12 13 00

postmottak@etnedal.kommune.no

Dato: 24.05.2023

Megleropplysninger – Kommunale avgifter

Eiendom

Gnr: 35 Bnr: 48 Fnr: Snr:

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

Renovasjon kr. 2055,00

Tilsyn/feiling kr. 496,00

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

Eiendomsskatt kr. 2036,00

Beløpene fordeles på to terminer.

Kommentar: Klikk her for å skrive inn tekst.



Etnedal kommune

Adresse Kommunehuset, 2890

Telefon

Utskriftsdato: 24.05.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Etnedal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3450 **Gårdsnr.:** 35 **Bruksnr.:** 48

Adresse: Bjødnarova 8, 2890 ETNEDAL

Referanse: 1201230101

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Etnedal kommune

Kyrkjevegen 10, 2890 Etnedal
Telefon 61 12 13 00

postmottak@etnedal.kommune.no

Dato: 24.05.2023

Megleropplysninger – Pipe/ildsted/nedgravde oljetanker

Eiendom

Gnr: 35 Bnr: 48 Fnr: Snr:

Når er det sist utført tilsyn/feiing på eiendommen?

05.09.2022 Ukjent/ikke utført

Kommentar: Feiing og tilsyn utført.

Når er neste tilsyn/feiing planlagt på eiendommen?

04.09.2032 Ukjent/ikke planlagt

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

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

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

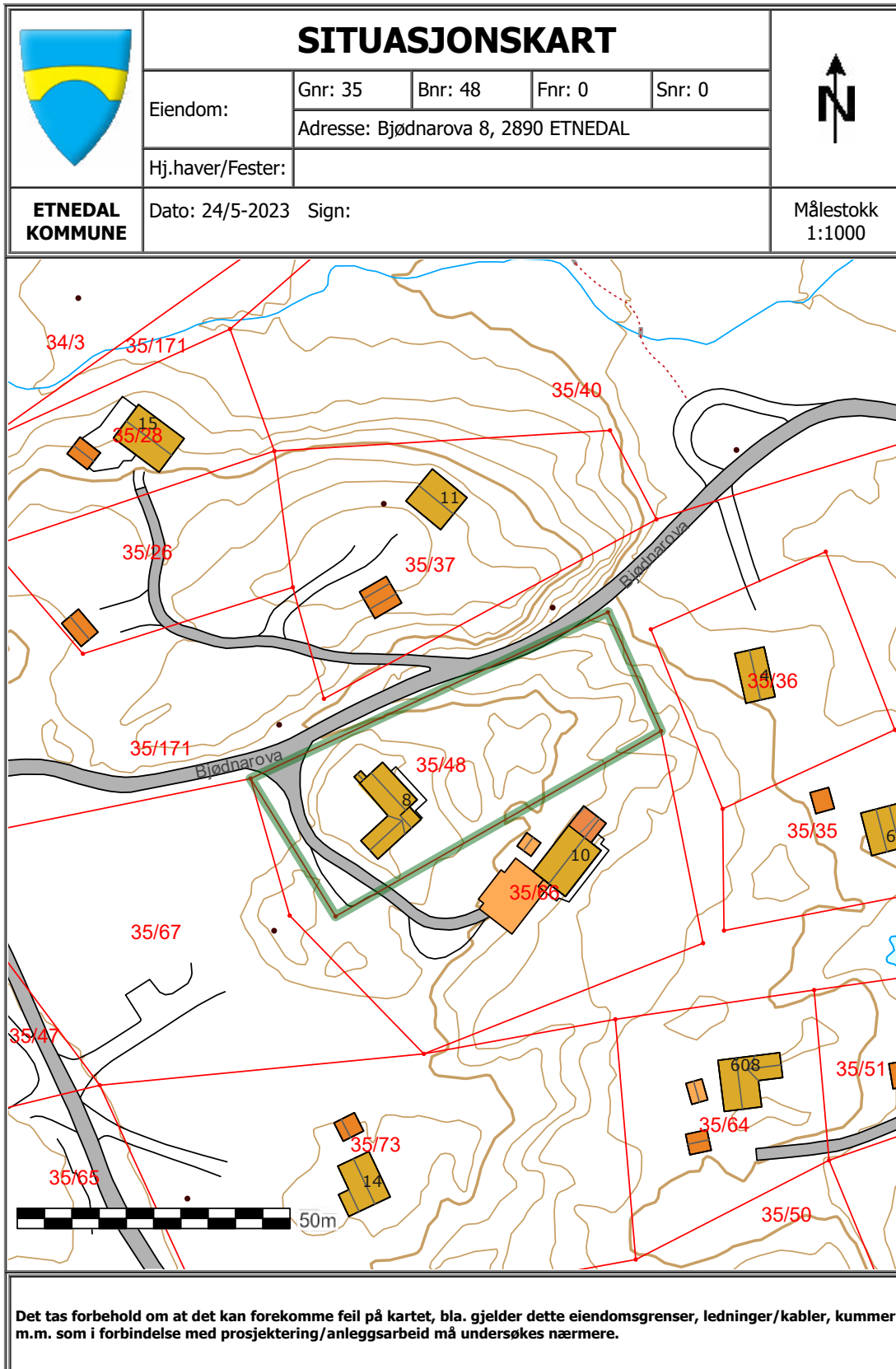
Anmerkning Element skorstein skal ha røykrørsinnføring, mangler her og litt skade innvendig rundt røykrør. Plate på gulv foran sotluke. Alle tak med helling skal ha montert takstige. Pulverapparat som er 10 år eller eldre skal ha service, eller byttes

Finnes det nedgravd oljetank på eiendommen?

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

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

Vet ikke





Skatteetaten

Dato
15.05.2023

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3450 ETNEDAL

Gnr 35 Bnr 48 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Bjødnarova 8, 2890 ETNEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2021: kr 143 701

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>
Sendt: onsdag 24. mai 2023 08:15
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: 1201230101, Bjørg Martinsen

Hei!

Ang Bjørg Martinsen

- Målernr : 7359992890048861
- Ikke kontrollert. Registret hos oss 28.10.1988, skulle vært kontrollert i 2018.
- Forbruk i 2022 : 10328Kwh, hittil i år 5072Kwh.

Send gjerne henvendelsene direkte til meg

Med vennlig hilsen

Olav Slåttsveen

Tilsynsingeniør

Det lokale eltilsyn



Mobil: 901 50 655

olav.slaatsveen@etna.no

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 35, Bruksnummer 48 i 3450 ETNEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

28.04.2023 kl. 09.51

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

28.04.2023 kl. 09.49

Adresse (r) :Gateadresse: **Bjødnarova 8**Gatenr: **1014**Kommune: **ETNEDAL**Postkrets: **2890 ETNEDAL****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

1984/5667-1/21 18.12.1984 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
MARTINSEN BJØRG
FØDT: 28.02.1943

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1970/4018-2/21 05.11.1970 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3450 GNR: 35 BNR: 66
Bestemmelse om vannrett

2010/525638-1/200 13.07.2010 **PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK**
Beløp: NOK 460 000
Panthaver: SPAREBANKEN ØST
ORG.NR: 937 888 937

2016/580420-1/200 27.06.2016 **JORDSKIFTE**
Jordskiftesak 0510-2014-0032 Bjødnelabben hyttegrend
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1968/3887-1/21 24.10.1968 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3450 GNR: 35
BNR: 6

Gårdsnummer 35, Bruksnummer 48 i 3450 ETNEDAL kommune

1970/3647-1/21 12.10.1970 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3450 GNR: 35
BNR: 66

2020/953109-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0541 GNR: 35 BNR: 48

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1970/1173-1/21 19.03.1970 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 35 BNR: 6

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

Bl. nr. 727b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO

Alpe. Kr. 5. -

Dagbok nr. 1173 1970. 19/3
Valdrag 80 randskrivningsbedrag

Skjøte .. Kr.

Undertegnede

Ole H. Galbrekken

født 12/6-89
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Mikkjel Thon

sonn av min søster sønn

født 1979-32
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Rabbeir

g.nr. 35 br.nr. 48 av skyld mk. 0.01 i Kjeldal herred¹⁾

matr.nr. _____ til _____ gate/vei _____ i _____¹⁾

for en kjøpesum stor kr. 500 - fem hundre kroner

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser

Kjøperen skal ha med til
namn på min eiendom

Ole H. Galbrekken den 7/3 1970

Ole H. Galbrekken

(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at

Ole H. Galbrekken

har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Refred Faincke: G. Tanderz

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

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

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

_____ den _____

Til vitterlighet:

1. _____
2. _____

¹⁾ Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.



Dagbok nr. 401819705711
Valdres sorenskrivarembete *ky-*

Skjøt. kr. 10.-

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede *Mikkjel Thon,*
Hobbsvåg født *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til *William Bergildsen,*
adr. *Jarum st.* født *10-12-1911*
(Datum og årstall)

min/vår eiendom *Hobben II*
g.nr. *35* br.nr. *66* av skyld mk. 0.01 i *Rindal herred¹⁾*
matr.nr. *i* *'*)

for en kjøpesum stor kr. *1.000.-*
som er avgjort på omforenet måte.

*Denne eiendommen Hobben II får del
i den vannrett som Hobben I g.nr.
35. br. nr. 48 har, samt rett til veg
over Hobben I, s. neste del.*

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Etneidal den 15-10-1970
Hilma Thon
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Hilma Thon
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over
20 år.

K. Sandberg A. Gundersen
(Attesten undertegnes, enten av to vitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-
fullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-
fullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

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

Jeg samtykker herved i skjønningen.

Etneidal den 15-10-1970

Til vitnerlighet for ektefelles underskrift: Hilma Thon
(Utstederens ektefelle)

1. K. Sandberg
2. A. Gundersen

1) Det som ikke passer strykes.

Felles interesser Bjødnarova 8 og Bjødnarova 10



10 m
ekv 1m
(/ 5m)

Dette dokumentet omhandler felles interesser for hytteeiendommene Bjødnarova 8 og Bjødnarova 10, heretter benevnt B8 og B10.

Hyttene ble bygget tidlig på 70 -tallet av 2 ektepar der konene var søstre. Hyttene ble etter hvert overført til barn av søstrene og pr. mai 2023 er fortsatt B8 eid av barn (Bjørge Martinsen) av byggherre, mens B10 er eid av 2 barnebarn (Tove Irene Granheim og Unni Vibeke Granheim Bogen) av byggherre.

I mer enn 50 år har det vært godt naboskap mellom eiere av de 2 hyttene. Før et evt. salg av B8 ut av slekten til Bjørge Martinsen, må det etableres klare avtaler mellom eierne. Det er spesielt 2 forhold som må avtales. Disse er:

- Adkomstvei til B10 over eiendommen til B8 med tilhørende areal til parkering
- Vann fra felles etablert borebrønn plassert i pumpehus på eiendommen til B10

Adkomstvei og parkering.

Forhold knyttet til adgang til adkomstvei til B10 over eiendommen til B8 er beskrevet i tinglyst skjøte.

Over tid har veiarealet blitt utvidet, og nå sist i forbindelse med bygging av ny hytte i B10 ble det gjort en oppgradering av veien med påføring av grusmasser og utvidelse av både veiarealet og parkeringsarealet.

Dagens vei følger opprinnelig trasé, men utvidet i hovedsak mot sydvest og parkeringsareal er utvidet mot sydvest og inn på tomtearealet til B10. Sydvestre hjørne av B8 er plassert omtrent midt i det nyetablerte parkeringsarealet.

Utvidelser er utført av eier av B10 og avklart med eier av B8.

Ved skifte av eier i B8 vil avtale om adkomst til B10 over eiendommen til B8 endres til:

«Adkomst til B10 er over eiendommen til B8. Eier av B10 kan plassere 1 bil på felles parkeringsareal. Utgifter til vedlikehold av adkomstvei fra veikryss i Bjødnavova og frem til porten i B10 fordeles 50/50».

Vann fra felles etablert borebrønn

De faktiske forhold ved borebrønnen er som følger:

- Brønnen ble boret i 2005. Brønnen er omtrent 70 m dyp og kostnadene ved boringen, pumpe og trykktank ble fordelt 50/50.
- Eier av B10 bygget et pumpehus over brønnen, la inn strøm med strømbryter innvendig i B10 til pumpe/trykktank og la inn vannledning med Elvestadkabel til egen hytte. Kostnader ved disse arbeider ble dekket 100 % av eier av B10.
- Eier av B8 la inn vannledning med Elvestadkabel til egen hytte. Kostnader ved disse arbeider ble 100 % dekket av eier av B8.
- I årene etter 2005 har driftssituasjonen vært slik at strøm til pumpe/trykktank og en 350 w varmeovn inklusive en varmekabel ned i borehullet i vinterhalvåret, har vært dekket av eier av B10 og eier/bruker av B8 har ved bruk av sin hytte når eier av B10 ikke har brukt sin hytte, låst seg inn i hytten i B10 og slått på bryter til pumpe/trykktank. Ved ferdig besøk er bryter tilsvarende slått av.
- Vedlikehold i form av beising og vinterklargjøring av pumpehus har vært bekostet og utført av eier av B10.
- Det har ikke vært behov for å regulere driftssituasjonen spesifikt da forholdet mellom eiere har vært svært godt og innenfor familien.

Ved skifte av eier i B8 må ansvar og kostnader for den videre driftssituasjonen fordeles 50/50 og adgang til bruk av brønnen må etableres fra hver av hyttene. Avtale om fremtidig adgang til brønn for B8 etableres som følger:

- Eier i B10 er fortsatt 100 % eier av pumpehus og grunnen det står på
- Felles eie er varmeovn, varmekabel i brønn, brønn, pumpe og trykktank.
- Ved behov for reparasjon/oppgradering eller utbytting av installasjoner i pumpehuset, skal disse fordeles 50/50. Slike arbeider administreres av eier av B10 og eier av B8 er omforent om aktivitet og kostnad i forkant

- Vedlikehold av pumpehusert er eier av B10 sitt ansvar og eier av B8 bidrar til vedlikeholdet med et fast kronebeløp i året. Beregning og prinsipp for prisjustering er vist i tabell under.
- Eier av B8 må for egen regning etablere egen strømbryter til pumpe og trykktank.
- Strømforbruk til pumpehus fordeles 50/50 med et fast kronebeløp i året. Beregning og prinsipp for prisjustering er vist i tabell under.

Beregning av årlig kronebeløp for dekning av vedlikehold av pumpehus samt strømudgifter.

Kostnadselement	Mengde	Pris pr. mengde (budsjett)	SUM pr. år
Vedlikehold i form av beising og forefallende			Rundsum kr. 1000
Strømforbruk varmeovn og varmekabel i brønn	500 w x 6 mnd (365/2*24 t) = 500 W x 4380 t = 2190 kWt	1,50 kr. /kwt	Kr. 3285,-
Strømforbruk trykktank	Anslått 2000 kWt	1,50 kr. /kwt	Kr. 3000,-
Totalt pr enhet	(Kr. 1000 + kr. 3285 + kr. 3000)/2 = kr. (7285/2)		Kr. 3642,-

Beløp betales av eier av B8 til eier av B10 hvert år innen 15. januar og pris baseres på faktisk gjennomsnittlig strømpris pr. kwt (strøm + nettleie) siste år pr. 01.01.

Beløp justeres pr. 01.01 hvert år iht. SSBs Konsumprisindeks (KPI).

Denne avtale for gjelder for 5 år eller til eier av B8 velger å si fra seg rett til vann fra brønn på eiendommen til B10. Avtalen kan reforhandles senest 6 mnd før 5 års periode er gått ut.

Avtalen forutsetter at hytte i B8 er av tilsvarende størrelse og med tilsvarende bruk som nå (mindre enn 50 bruksdøgn i året). Ved mer bruk og ved evt. utvidelse og modernisering må eier i B8 skaffe eget vann.

Denne avtale er inngått mellom eiere av B8 og B10.

Björg Martinsen

Björg Martinsen

31/5-23

Tove Irene Granheim og Unni Vibeke Granheim Bogen

Tove Granheim / Unni Bogen

1/6-23

Bjødnarova 8

Høyde over havet

883 m



Offentlig transport

🚗 Stølen 7 min 🚗
Linje 309 4.6 km

🚗 Smiugard 8 min 🚗
Linje 309, 3020, 3021 5 km

Avstand til byer

Fagernes 48 min 🚗

Lillehammer 1 t 28 min 🚗

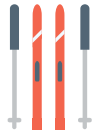
Hamar 1 t 59 min 🚗

Oslo 3 t 4 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 241 m
- 357 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Valdres Alpinsenter
- Kjøretid: 49 min
- Skitrekk i anlegget: 5



Aktiviteter

Bakko Besøksgård 16 min 🚗

Sport

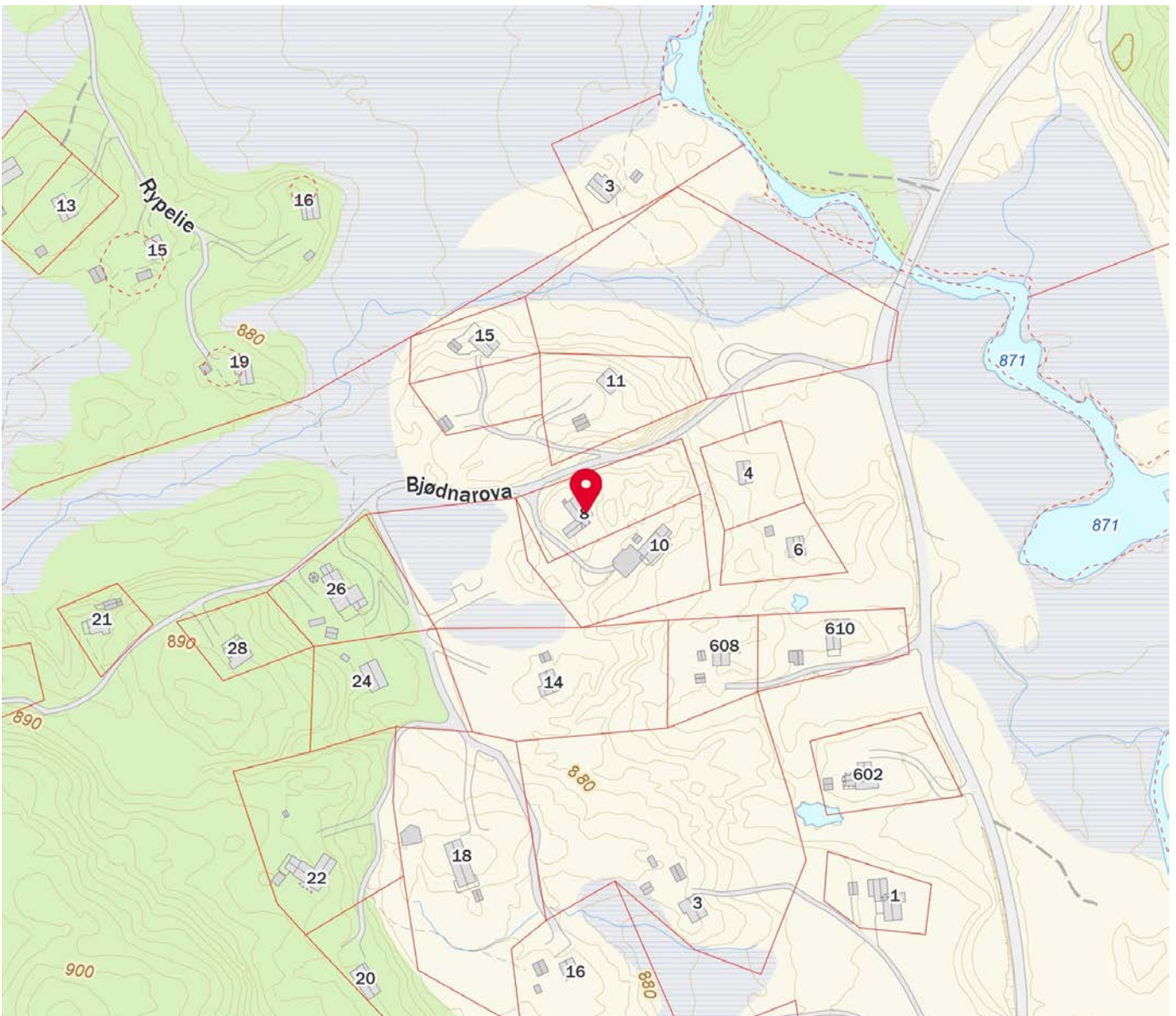
⚽ Oset gressbane 20 min 🚗
Fotball 15 km

⚽ Etnedal skule 23 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 18.7 km

Dagligvare

Joker Etnedal 20 min 🚗

Matkroken Etnedal 25 min 🚗
Post i butikk, PostNord 22.4 km



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



DRØMMER DU OM HUS ELLER HYTTE?

Vår dyktige rådgiver Lage Kamben hjelper deg med finansieringen.

 61 12 15 08

 lage@etnedalsparebank.no

www.etnedalsparebank.no

En lokalbank i **eika.**



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Bjødnarova 8
2890 ETNEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric Bachér

Oppdragsnummer: 1201230101

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

01.08.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre