

aktiv.





Eiendomsmegler

Fredric Bachér

Mobil 478 14 975

E-post fredric.bacher@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 800 000,-
Omkostn.: Kr 96 350,-
Total ink omk.: Kr 3 896 350,-
Selger: Odd Kristian Øistad

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 113/145 kvm
Tomtstr.: 1548.4 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 114, bnr. 312
Oppdragsnr.: 1201250001

Velholdt hytte åpent og solrikt beliggende med vid og vakker utsikt. Alle fasiliteter.

Drømmer du om vakker natur, nydelig utsikt og ei koselig hytte? Ett sted hvor du kan nyte det «gode liv» fra det øyeblikket du kommer frem? Denne flotte eiendommen på Gamlestølen gir deg mulighet til nettopp det!

Gamlestølen er kjent som et vintereldorado, men har vakre turmuligheter uansett årstid. Området har et stort løypenett som holder meget høy standard. Om sommeren innbyr terrenget til turer både til fots- og på sykkel, og på turen kan en gjerne plukke litt bær, kanskje også multer til juledesserten.

Eiendommens bebyggelse består av hytte og uthus på eiertoimt med gode solforhold og vid, flott utsikt. Hytta har alle fasiliteter, og inneholder bl.a. stue, spisestue, kjøkken, to bad og to soverom. Hems med tv-stue og to soverom.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Kommunal informasjon	81
Forespørsel om el-anlegg	114
Formuesverdi	115
Grunnbok	116
Dagbøker	118
Nabolagsprofil	122
Andre vedlegg	124
Budskjema	130

Om Steinfotstigen 26

Om boligen

Areal

BRA - i: 113 m²

BRA - e: 24 m²

BRA - b: 8 m²

BRA totalt: 145 m²

TBA: 68 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 m² Vindfang, spisestue, stue, kjøkken, bad, bad/vaskerom og to soverom.

BRA-e: 13 m² Bod og redskapsbod.

BRA-b: 8 m² Innglasset balkong/terrasse.

2. etasje

BRA-i: 30 m² TV-stue, to soverom og to kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

68 m² Terrasse.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m² Bod

Ikke målbare arealer

2. etasje: 1 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1548.4 m²

Tomtebeskrivelse

Planert eiertomt med gressplen rundt hytte, ellers naturtomt i skrående fjellterreng ved lauv/barskog, ca 970 moh. Dels gjerdet med skigard i front. (henvises til reguleringsplan angående gjerde)

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet. For denne eiendommen er alle grensene mørk grønne (Middels nøyaktig).

Grensene kan avvike ved nøyaktig oppmåling. Dette blir kjøpers risiko og ansvar å påse.

Beliggenhet

Drømmer du om vakker natur, nydelig utsikt og ei koselig hytte? Ett sted hvor du kan nyte det «gode liv» fra det øyeblikket du kommer frem? Denne flotte eiendommen på Gamlestølen gir deg mulighet til nettopp det! Eiendommen ligger idyllisk til ca. 960 moh. med vid, flott utsikt og gode solforhold.

Gamlestølen er kjent som et vintereldorado, men har vakre turmuligheter uansett årstid. Området har et stort løypenett som holder meget høy standard. Hovedløypa fra Gamlestølen og inn i hele Synnfjellområdet går 70 m. fra hytteveggen, så her er det bare å spenne på seg skiene og gå rett ut i vakkert og variert turterreng. Terrenget inn mot Jomfruslett fjell (1.139 m.o.h.) og Spåtind (1.414 m.o.h.) kan anbefales. Det kjøres dobbeltspor med skøyetrasé i midten i hele området, og i påsken arrangeres det eget skirenn for proffer, amatører og barn, alle med svært god deltakelse. Fra hytta er det også ski in/out til en familievennlig og liten alpinbakke. Her finner en 600 m. langt skitrekk med tre nedfarter. Om en skulle ønske større utfordringer er det ca. 45 minutters kjøring til Valdres Alpinsenter og ca. 1 time og 15 minutter til Hafjell.

Om sommeren innbyr terrenget til turer både til fots- og på sykkel, og på turen kan en gjerne plukke litt bær, kanskje også multer til juledesserten. Det er flere små fjellvann i området hvor en kan prøve fiskelykken eller ta seg et bad på varme sommerdager, og om en er interessert i jakt er det mulighet for småviltjakt på både rype og skogsfugl.

Nær innkjøringen til hytteområdet ligger Gamlestølen Turistsenter. Her kan en nyte gode måltider i hyggelige omgivelser, leie båt og kano m.m. Turistsenteret har også utleiehytter om en skal ha mange gjester. Hos Gamlestølen besøksgård, er det mulighet for kjerrekjøring og ridning med hester og ponnier. Iskremfabrikken «Gards-is frå Valdres», ligger like i nærheten av gården, og kan friste med mange gode smaker!

Fra Steinfotstigen 26 er det ca. 23 km til kommunesenteret Bruflat med butikker, bank, bensin m.m. Til Joker Etnedal og Maxbo er det ca. 17,5 km. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er ca. 48 km.

Med sin flotte beliggenhet på en stor og fin naturtomt, er dette et sted hvor hele familien ønsker å være!

Adkomst

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

opp automatisk.

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Hytte og uthus.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte:

Byggeår: 2002

Tilbygg / modernisering:

2021: Modernisering Innglassert terrassedel med glass/aluminiumsprofiler

Standard :

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

Vedlikehold :

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

Hytta er bygget over to etasjer med 1.etasje og 2.etasje/oppstue, byggeår er 2002 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklima, fuktsikring, etc.

Avvik som er påvist skyldes generelt som følge av bruksslitasje og anbefalinger. Men det er bemerket avvik av bla. våtrom som må påregnes tiltaksbehov.

UTVENDIG:

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert, jmf referansenivå nærliggende utskiftende/drenerende steinmasser.

Fundamentert med grunnmurer av betong og støpt dekke av betong.
Gulvkonstruksjonen er av støpt dekke av betong, tilfarergulv under gulv, etasjeskille i trebjelkelag/bjelker mot 2.etasje.
Yttervegger i maskinlaftet lamelltømmer.
Saltakkkonstruksjon med sperrer og åser.
Taktekkingen er av torv over knotteplast og undertakspapp. Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og utvendige sprosser.
Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til spisestue. Ytterdør av tre, adkomst til bod.
Terrasse ved inngangsparti på 11 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.
Terrasse på 65 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.
Innglassert terrasse i aluminium og glassprofiler med plexiglass på takoverbygg.
(utgjør 8 kvm)
Hylle for oppbevaring inntil vegg mot kjøkken og spisestue.
Tilbygd utvendig bod og redskapsbod i enkle konstruksjoner i lekter og bindingsverk kledd med liggende tømmerpanel, skråtakkonstruksjon av sperrer og tekket med shingel.
Innvendig/fundamentert med støpt dekke av betong.

INNVENDIG:

Gulv er belagt med lakkert heltregulv. Fliser i vindfang og begge bad. Laminat i bod.
Vegger er i maskinlaftet lamelltømmer.
Himlinger er kledd med trepanel, synlige bjelker i enkelte rom som bærekonstruksjon mot 2.etasje og raustet himling i enkelte rom med tømmeråser.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Dette var heller ikke krav ved byggeåret.
Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.
Elementpipe i lettklinker. Naturstein på pipe over tak.
Elementpeis med innsats i stue med pusset/malt utførelse på peis og pipe.
Trapp av lakkert tre med teppe i trinn og montert rekkverk.

Uthus:

Byggeår: 2020

Standard :

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

Vedlikehold :

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse:

Uthus med bod. Oppført opprinnelig antatt i lafteplank, senere foretatt tiltak med

utvendig tiltak med lektet og kledd med liggende falset kledning og innvendig tiltak med opplyst isolering og kledd med mdf. Takkonstruksjon er hevet med sperrer, teknet med shingel. Fundamentert med pilarer av betong. Ytterdør av tre med glassfelt. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Innvendig tregulv, av terrassegulv. Vegger og himling er kledd med mdf. Må hensyntas at uthus ikke er tilstandsvurdert og kun enkelt beskrevet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som et dødsbo.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Liten skjevhet i gulv ved alkove

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elektro1, Bruflat

Beskrivelse av arbeidet: Bytte alle halogen spotter til LED, bytte dimmere og full gjennomgang av EL installasjon.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

1. etasje:

Vindfang, spisestue, stue, kjøkken, bad, bad/vaskerom og to soverom.

Bod og redskapsbod.

Terrasser.

Innglasset terrasse.

2. etasje/oppstue:

TV-stue, to soverom og to kott.

Uthus:

Bod.

Standard

Denne fine eiendommen har god plass til både store og små. Den ligger i et rolig og fredelig område omgitt av trivelige turområder og fint og variert skiterreng. Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte og uthus på stor eiertomt med gode solforhold og fin utsikt.

Fritidseiendommen har en god tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr, og den har innlagt strøm, vann og avløp. Torvtaket er hyttas pryd, og løfter helhetsinntrykket og passer godt inn i de naturskjønne omgivelsene. Hytta er bygget over to etasjer med 1.etasje og 2.etasje/oppstue, og ytterveggene er i maskinlaftet lamelltømmer.

Ved inngangspartiet er det liten terrasse hvor kaffekoppen og en god bok kan nytes. Inne i hytta er det lys og hyggelig entré med god plass til yttertøy og sko. Her er det fliser med varmekabler på gulvet, så klær og sko tørker raskt etter en aktiv dag ute.

I stua er det lakkert heltregulv, vakre vegger i maskinlaftet lamelltømmer og raustet himling med synlige tømmeråser. Sofakroken bærer preg av lunhet, og innbyr til avkobling og hyggelige stunder. En elementpeis med innsats sørger for lun og god varme til hytta, og de mange vindusflatene inviterer naturen inn i alle rom. Et påbygg gir en liten ekstra stue hvor familiemedlemmene kan trekke seg bort når de for eksempel trenger en stille stund.

I spisestua kan en samles rundt et vakkert langbord som gir en fin ramme for hyggelige måltider og andre familieaktiviteter. Her er det himling med synlige bjelker, noe som skaper et fint hyttepreg. Fra spisestua er det utgang til åpen solterrasse som strekker seg etter hele langsiden og ene kortveggen på hytta. Her kan en kjenne roen senke seg mens en kan nyte synet av vakkert fjellandskap. På terrassen er det laget en innglassert del i aluminium og glassprofiler med plexiglass på takoverbygget. I den lille "hagestuen" kan du oppleve utemiljøet samtidig som du er beskyttet mot vær og vind.

Kjøkkenet har malt innredning av heltre med profilerte fronter i over-og underskap, laminat benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Innredningen har hjørnekarusell, og integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator og oppvaskmaskin.

Hytta har gode fasiliteter for velvære med sine to bad/vaskerom. Begge rommene har vegger i maskinlaftet lamelltømmer, himling med raustet tak og tømmeråser, samt gulv med fliser og varmekabler. Videre har begge rommene baderomsinnredning i heltre med profilerte fronter i over-og underskap og speil med tilhørende belysning. Toalett, servant og dusjkabinett. Badet er i direkte tilknytning til hovedsoverommet. Bad/vaskerom har i tillegg opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Bad innenfor soverom er byggmeldt som bod.

I hovedetasjen er det to gode soverom til familien. Et litt større soverom med

garderobeskap og praktisk oppbevaringshylle/hems. Det andre soverommet er innredet med dobbeltseng.

Fra spisestua går det trapp opp til 2. etasje med loftstue, to soverom og to kott. Loftstuen er en flott plass for barna å få litt privatliv, eller for de voksne som søker litt ro. Her kan man også lage seg en trivelig tv-stue for hele familien.

I tillegg til de to innendørskottene har hytta tilbygd utvendig bod og redskapsbod i enkle konstruksjoner.

På tunet står det også et isolert uthus med tregulv og vegger/himling kledd med pdf plater. Uthuset er praktisk for å lagre fritidsutstyr, utemøbler eller tørr ved.

Med denne koselige hytta på Gamlestølen kan livet nytes i vakre omgivelser både inne og ute!

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

Fritidsbolig:

Utvendig:

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av torv over knotteplast og undertakspapp. Taket er besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Ved befaring var taket snødekt og taktekking er derfor ikke besikket. Taktekking er vurdert på bakgrunn av alder/brukstid for denne typen tekking. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

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.

Nedløp og beslag, TG2

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og utvendige sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Omramning utvendig rundt vinduer med toppbord, fra toppbord var det ikke synlig beslag/vannbrettbeslag innfelt i vegg og kan føre til fuktinntregning i overgang og vedlikehold er avgjørende. Må hensyntas alder på vinduer.

Tiltak:

Dører, TG2

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til spisestue. Ytterdør av tre, adkomst til bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- På terrassedøren tar låsemekanismen i karm og anbefales tiltak.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Andre utvendige forhold, TG2

Tilbygd utvendig bod og redskapsbod i enkle konstruksjoner i lekter og bindingsverk kledd med liggende tømmerpanel, skråtakkonstruksjon av sperrer og tekket med shingel. Innvendig/fundamentert med støpt dekke av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Må hensyntas at ved registrerte bemerkninger er bod oppført av ufaglært, må hensyntas og det er registrert avvik men rom fungerer utifra funksjon.

Tiltak:

- Må hensyntas.

Innvendig

Overflater, TG2

Gulv er belagt med lakkert heltregulv. Fliser i vindfang og begge bad. Laminat i bod. Vegger er i maskinlaftet lamelltømmer. Himlinger er kledd med trepanel, synlige bjelker i enkelte rom som bærekonstruksjon mot 2.etasje og raustet himling i enkelte rom med tømmeråser.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er registrert riper/slitasje på gulvoverflate, der tiltak med slip/overflatebehandling bør vurderes. Fliser i entre har bom (hullrom) og anbefaler utbedring, ikke synlig sprekker i fuge eller fliser på befaring og ansees ikke med umiddelbart tiltaksbehov. Bemerket noe sprang/kanting mellom fliser.

Andre tiltak:

- Må etterhvert påregnes overflateslip og puss av enkelte heltregulv.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Gulvkonstruksjonen er av støpt dekke av betong, tilfarergulv under gulv, etasjeskille i trebjelkelag/bjelker mot 2.etasje. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 40 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 50 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Avvik er primært registrert i stue og mot utbygg der det er merkbart skjevheter i konstruksjon, ukjent konstruksjonsoppbygging og fundament/grunnforhold kan være medvirkende årsak. Anbefales nærmere undersøkelse, tiltak og utbedring bør vurderes.

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.
- (avvik i kostnadsestimat kan forekomme)

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Radon, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper, TG2

Trapp av lakkert tre med teppe i trinn og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bemerket at rekkverk rundt trappeløp er ikke tilstrekkelig festet mot vegg og tiltak bør foretas. Overgang trappeløp topp/trinn er det glippe i overgang gulvbord, list/overgang har løsnet og trolig medvirkende er sig i konstruksjon/tømmer el. da det er glippeforskjell i overgang. Anbefales lokale tiltak.

Tiltak:

- Medtatt lokale tiltak for å lukke avvik.

Våtrom:

1.etasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling, TG2

Vegger i maskinlaftet lamelltømmer. Himling er raustet med tømmeråser og kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsone servant og nær dusj som ansees som våtsone. Det er ikke uvanlig på fritidsboliger at det benyttes ikke fuktbestandige materialer der det er montert dusjkabinett, men må hensyntas risiko ved lekkasje og fuktbelastning over tid.

Tiltak:

- Bør holdes under tilsyn og hensyntas ved bruk.

1.etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv, TG2

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, sluk er plassert midt på gulv og dusjkabinett har avløp ført direkte til avløpsrør. Fall er ihenhold til krav. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Fliser er preget av ufagmessig utførelse i overganger, rørgjennomføringer og bruk av fugemasse. I overgang gulv/vegg med sokkelflis er membran og sokkelflis pålimt direkte på laft som er av organisk materiale som ikke er egnet. Overganger fliser mot sokkelflis er av sementbasert fugemasse og ikke silikon. Bemerket bom (hullrom) i enkelte fliser, sprekke i flis ved dør. Sprang/kanting mellom enkelte fliser.

Tiltak:

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

1.etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG3

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

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Fra sluk er det ingen synlig membran/tettesjikt i overgang sluk/undergulv, langs overgang gulv/vegg er det registrert membranremse og filtremse med smøremembran påført direkte på laftet vegg noe som ikke er egnet. Det må hensyntas alder og bemerkede avvik på badet i sin helhet, ved vurdere bruk må disse hensyntas og vurderes renovering i sin helhet. Ansees ikke med stor fuktbelastning utifra dagens bruk av dusjkabinett, endret bruk kan føre til endret tiltaksbehov.

Tiltak:

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

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

1.etasje > Bad/vaskerom

Ventilasjon, TG2

Kun naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Vegger i laftet maskin lamelltømmer. Himling er raustet med tømmeråser og kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsone servant og nær dusj som ansees som våtsone. Det er ikke uvanlig på fritidsboliger at det benyttes ikke fuktbestandige materialer der det er montert dusjkabinett, men må hensyntas risiko ved lekkasje og fuktbelastning over tid.

Tiltak:

- Bør holdes under tilsyn og hensyntas ved bruk da lekkasje vil føre til fukt i konstruksjoner/sidenforliggende rom.

1.etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, sluk er plassert midt i rommet og dusjkabinett har avløp koblet direkte til avløp. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
 - Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
 - Fliser er preget av ufagmessig utførelse i overganger, rørgjennomføringer og bruk av fugemasse. I overgang gulv/vegg med sokkelflis er membran og sokkelflis pålimt direkte på laft som er av organisk materiale ikke egnet. Overganger fliser ved sokkel er av sementbasert fugemasse og ikke silikon som dels er ettermontert stedvis.
- Bemerket bom (hullrom) i enkelte fliser, sprekk i flis ved terskel.

Tiltak:

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

1.etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG3

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Fra sluk er det ingen synlig membran/tettesjikt i overgang sluk/undergulv, langs overgang gulv/vegg er det registrert membranremse og filtremse med smøremembran påført direkte på laftet vegg noe som ikke er egnet. Det må hensyntas alder og bemerkede avvik på badet i sin helhet, ved vurdere bruk må disse hensyntas og vurderes renovering i sin helhet. Ansees ikke med stor fuktbelastning utifra dagens bruk av dusjkabinett, endret bruk kan føre til endret tiltaksbehov.

Tiltak:

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

1.etasje > Bad

Ventilasjon, TG2

Kun naturlig ventilasjon med klaffventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av plast med varerør tilknyttet åpen fordelerstamme på bad, dels benyttet rør av kobber til enkelte tilkoblinger. Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det må tas hensyn til at dette ikke er et anlegg med rør-i-rør system da det er åpne

fordelerstamme og tilkoblinger er ikke endepluggen varerør. Dels benyttet kobberør av enkelte tilkoblinger som må hensyntas levetid.

Tiltak:

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken er på ca. 115 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg, TG2

Sikringskap med automatsikringer plassert i bod. Utvendig hovedskap med hovedsikring og fjernavleser, avleser er skiftet i 2016. Jmf boligmappe foreligger det dokumentasjon for utført arbeid i 2023.

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

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

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

Kommentar: Jmf nettselskap er det foretatt kontroll i 2011, det er avvik fra kontroll som ikke er dokumentert utbedret og foreligger heftelse, anbefaler tiltak for å lukke avvik og kontroll av anlegg pga alder siden sist kontroll. (kostnad medtatt for kontroll, for ytterligere tiltak eller forbedringer kan kostnadsestimat avvike)

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundamentert med grunnmurer av betong og støpt dekke av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Det er registrert skjevheter i gulv og spekk i mur på del som har skjevhet. Må foretas nærmere undersøkelse og tiltak vurderes.

Andre tiltak:

- Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges delvis møblert. Følgende møbler følger ikke med i handelen:

- Brun sofa i stuen i hovedetasjen.

- Rødt høyskap under trapp.
- Seng på soverom tilknyttet entréen.
- Lampe over spisebord.

Følgende løsøre følger ikke med i handelen:

- Pyntegenstander (både på vegg og eventuelt annen plassering).
- Kjøkkeninventar (kopper, kar etc.)

Når det gjelder annet løsøre og personlige eiendeler, bestemmer selger selv hva de ønsker å sette igjen.

Brunevarer (tv, musikkanlegg, tv-antenn, parabolantenn, 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.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Fremtind

Diverse

Vedr. Brannforebygging:

Etnedal kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 02.11.2020 Sist feiing: 02.11.2020.

Det ble ved tilsyn påpekt at det bør monteres sotlukestein i sotluke, samt bytte ut slokkeapparat. Selger informerer om at dette er fikset, og meldt til feievesenet.

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

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med strøm og vedfyring.

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i entre og begge bad.

Info strømforbruk

Etna Nett opplyser:

Det ble tatt el-tilsyn her i 2011 uten feil eller mangler, neste tilsyn er i 2041.

Forbruk 2024: 17589 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr. 3 800 000,-

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25
Brannsyn, feiing: kr. 457,-
Eiendomsskatt pr. år: kr. 6.230,-

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

Info formuesverdi

Kr. 254.661,- pr. 2023

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Pliktig medlemskap i hytteforeningen. Felleskostnader ca. kr. 20 955,- i året (per 2024). Disse inkluderer bomavgift, brøyting og vedlikehold av vei, vann-og avløp, samt løypeavgift. Felleskostnader fordeles på tre terminer.

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 114, bruksnummer 312 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:

3450/114/312:

18.01.1990 - Dokumentnr: 299 - Rettighet

Rettighetshaver: Etnedal Skilag

Org.nr: 976 627 776

LEIE AV AREAL

LEIE-TID: 40 ÅR

ÅRLIG AVGIFT NOK 105

LEIEN KAN REGULERES

Overført fra: Knr:3450 Gnr:114 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

Delvis sletting for alle fremtidig utskilte matrikkelenheter

Inklusiv parseller sm overføres ved arealoverføring

20.09.2000 - Dokumentnr: 3936 - Bestemmelse iflg. skjøte

PLIKTIG MEDLEMSKAP I GAMLESTØLEN VEL-/HYTTTEFORENING

PLIKTIG MEDLEMSKAP I BAKKEBYGDA FRILUFTSVEL

20.09.2000 - Dokumentnr: 3936 - Bestemmelse iflg. skjøte

BESTEMMELSER OM LØYPER OG STIER M.V.

Bestemmelse om gjerde

20.09.2000 - Dokumentnr: 3936 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3450 Gnr:114 Bnr:9

RETT TIL Å KNYTTE SEG TIL TEKNISKE ANLEGG VED UTVIDELSE AV
HYTTEFELTET ELLER VED NYE REGULERINGSPLANER

19.09.2000 - Dokumentnr: 3909 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3450 Gnr:114 Bnr:9

27.06.2003 - Dokumentnr: 2831 - Målebrev

27.06.2003 - Dokumentnr: 2831 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1153644 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0541 Gnr:114 Bnr:312

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for hytta datert 15.07.2025.

Tilbygd bod til hytte, samt uthus, er byggemeldt og registrert i matrikkelen.

I tilstandsrapporten er det påpekt at soverommene i loftsetasjen ikke er godkjent som rom for varig opphold grunnet manglende rømningsvei (for lite vindu). Selger opplyser at vinduet er skiftet i etterkant av befaring, slik at det tilfredsstiller dagens krav til rømningsvei.

Lovlighet ihht. tilstandsrapport:

Fritidsbolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Fremlagt tegninger av eier på befaring, forutsettes de byggemeldte. Det er avvik i bruk av enkelte rom da bad innenfor soverom er byggemeldt som bod og innredet/benyttet som bad. Utbygg i stuedel er byggemeldt som alkove, benyttet med åpent gulvareal. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Skifte av vindu i 2. etg.

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

Uthus:

Det foreligger ikke tegninger.

Uthuset ble byggemeldt og registrert i matrikkelen 10.07.2025.

Vei, vann og avløp

Det er adkomst fra helårsvei med gruset innkjørsel.

Tilknyttet privat vannanlegg for området via private stikkledning fra hytta.

Tilknyttet privat avløpsanlegg for området via private stikkledning fra hytta.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner:

Id: 20170130

Navn: Kommuneplanens arealdel 2019-2029

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 21.11.2019

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

Planbestemmelser vedtatt 21.11.19.pdf

Delarealer:

Delareal: 1 548 m

KPHensynsonenavn: H910_26

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Reguleringsplaner:

Id: 20090084

Navn: Gamlestølen

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 23.06.2009

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/93/20090084.pdf>

Delarealer:

Delareal: 1 539 m

Formål: Fritidsbebyggelse

Feltnavn: 10

Delareal: 9 m

Formål: Privat veie

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- svært viktig friluftslivsområde
- Moderat til lav forekomst av radon
- Verneskog mot fjell

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

95 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

96 350 (Omkostninger totalt)

113 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

116 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 896 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 913 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 916 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 96 350

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 20.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 1,50 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

12.03.2026























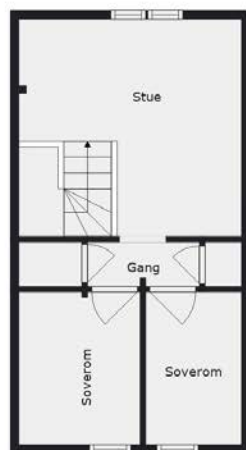










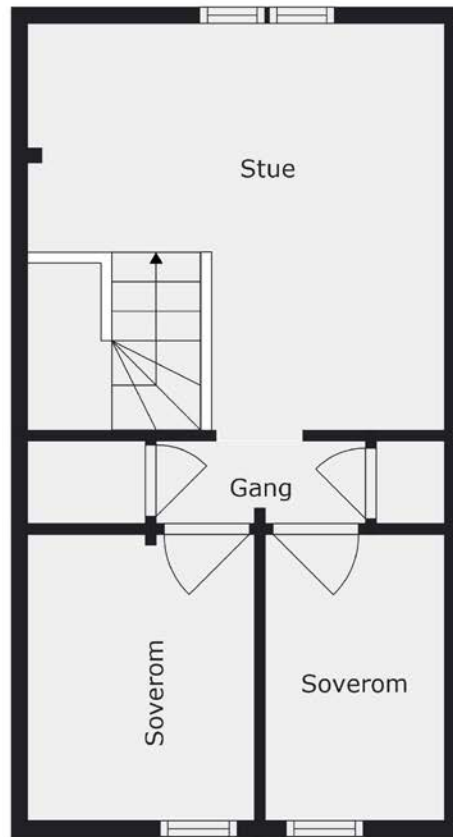


2. Etasje



1. Etasje

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Steinfotstigen 26, 2890 ETNEDAL
 ETNEDAL kommune
 gnr. 114, bnr. 312

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 27.11.2024

Rapportdato: 27.11.2024

Oppdragsnr.: 11138-1563

Referansenummer: BI1227

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2024478



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende ved Gamlestølen på fjellet øst for dalføret i Etnedal kommune. Fint beliggende med gode solforhold og fin utsikt. Fine turmuligheter og gode muligheter for fritidsliv i området sommer som vinter. Nær preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett, liten alpinbakke på Gamlestølen like ved. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er 48 km og Bruflat med matbutikk er 24 km.

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

Hytta er bygget over to etasjer med 1.etasje og 2.etasje/oppstue, byggeår er 2002 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, innneklima, fuktsikring, etc.

Avvik som er påvist skyldes generelt som følge av bruksslitasje og anbefalinger. Men det er bemerket avvik av bla. våtrom som må påregnes tiltaksbehov.

For ytterligere opplysninger se rapport.

Fritidsbolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert, jmf referansenivå nærliggende utskiftende/drenerende steinmasser. Fundamentert med grunnmur av betong og støpt dekke av betong. Gulvkonstruksjonen er av støpt dekke av betong, tilfarergulv under gulv, etasjeskille i trebjelkelag/bjelker mot 2.etasje.

Yttervegger i maskinlaftet lamelltømmer.

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser. Taktekingen er av torv over knotteplast og undertakspapp. Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og utvendige sprosser. Hovedytterdør av malt tre med glassfeet, adkomst til vindfang. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til spisestue. Ytterdør av tre, adkomst til bod.

Terrasse ved inngangsparti på 11 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord. Terrasse på 65 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og monterte rekkverk. Innglassert terrasse i aluminium og glassprofiler med plexiglass på takoverbygg. (utgjør 8 kvm) Hylle for oppbevaring inntil vegg mot kjøkken og spisestue.

Tilbygd utvendig bod og redskapsbod i enkle konstruksjoner i leker og bindingsverk kledd med liggende tømmerpanel, skråttakkonstruksjon av sperrer og tekking med shingel.

Innvendig/fundamentert med støpt dekke av betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med lakkert heltregulv. Fliser i vindfang og begge bad. Laminat i bod.

Vegger er i maskinlaftet lamelltømmer.

Himlinger er kledd med trepanel, synlige bjelker i enkelte rom som bærekonstruksjon mot 2.etasje og raustet himling i enkelte rom med tømmeråser.

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

Elementpipe i lettklinker. Naturstein på pipe over tak. Elementpeis med innsats i stue med pusset/malt utførelse på peis og pipe.

Trapp av lakkert tre med teppe i trinn og monterte rekkverk.

Oppbevaringshylle/hems på to soverom. Garderobeskap i folierte plater på soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2002. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vegger i maskinlaftet lamelltømmer.

Himling er raustet med tømmeråser og kledd med trepanel.

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, sluk er plassert midt på gulv og dusjkabinett har avløp ført direkte til avløpsrør. Fall er ihenhold til krav. Oppvarming med varmekabler.

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

Bad har monterte klosett, setvamt, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Baderomsinnredning i heltre med over og underskap og profilerte fronter, speil med tilhørende belysning.

Kun naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er laftekonstruksjon, noe som gjør hulltaking ikke mulig. Ved fuktmåletaking med bruk av målepinner i treverk i bunnsvill under trapp var det ikke fuktutslag.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2002. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vegger i laftet maskin lamelltømmer.

Himling er raustet med tømmeråser og kledd med trepanel.

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, sluk er plassert midt i rommet og dusjkabinett har avløp koblet direkte til avløp. Oppvarming med varmekabler.

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

Bad har monterte klosett, servant og dusjkabinett.

Beskrivelse av eiendommen

Baderomsinnredning i heltre med profilerte fronter i over-og underskap og høyskap, speil med tilhørende belysning.
Kun naturlig ventilasjon med klaffventil i vindu.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er laftekonstruksjon, noe som gjør hulltaking ikke mulig. Fuktmåletaking med prøveutstyr rett på vegg mot soverom var ikke mulig da det var fastmontert skap på vegg bak dusjsone og ellers yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av heltre med profilerte fronter i over-og underskap, laminat benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Hjørnekarusell. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast med varerør tilknyttet åpen fordelerstamme på bad, dels benyttet rør av kobber til enkelte tilkoblinger.

Det er avløpsrør av plast.

Hovedvannledning av plast med varmekabel og stoppekran.

Varmtvannstanken er på ca. 115 liter.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i entre og begge bad.
Montert downlights belysning i enkelte rom.

Sikringskap med automatsikringer plassert i bod.
Utvendig hovedskap med hovedsikring og fjernavleser, avleser er skiftet i 2016.

Montert brannslukningsapparat og brannvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Planert tomt med gressplen rundt hytte, ellers naturtomt i skrående fjellterreng ved lauv/barskog ca 970 m.o.h.

Dels gjerdet med skigard i front. (henvises til reguleringsplan angående gjerde)

Uthus med bod. Oppført opprinnelig antatt i lafteplank, senere foretatt tiltak med utvendig tiltak med lektet og kledd med liggende falsket kledning og innvendig tiltak med opplyst isolering og kledd med mdf. Takkonstruksjon er hevet med sperrer, tekket med shingel. Fundamentert med pilarer av betong. Ytterdør av tre med glassfelt. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.
Innvendig tregulv, av terrassegulv. Vegger og himling er kledd med mdf.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Fremlagt tegninger av eier på befarings, forutsettes de byggemeldte.

Det er avvik i bruk av enkelte rom da bad innenfor soverom er byggemeldt som bod og innredet/benyttet som bad. Utvendig redskapsbod er ikke byggemeldt. Utbygg i stuedel er byggemeldt som alkove, benyttet med åpent gulvareal.

Det er ikke kjent om det foreligger ferdigattest, anbefaler nærmere undersøkelse og må hensyntas.

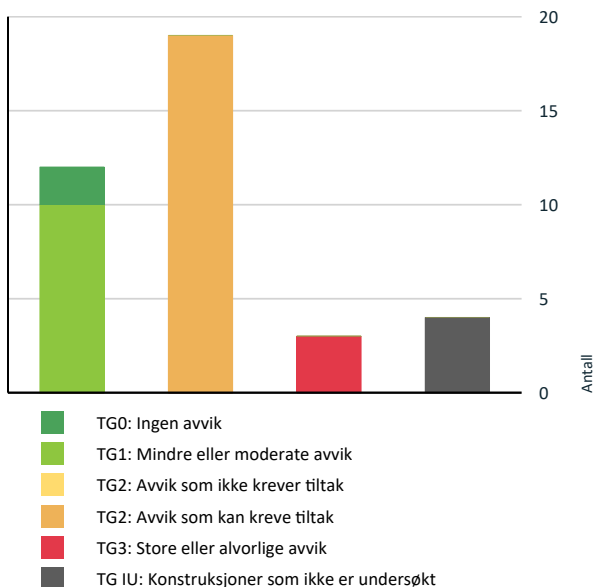
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt, jmf matrikelopplysninger er bygningen ikke registrert.

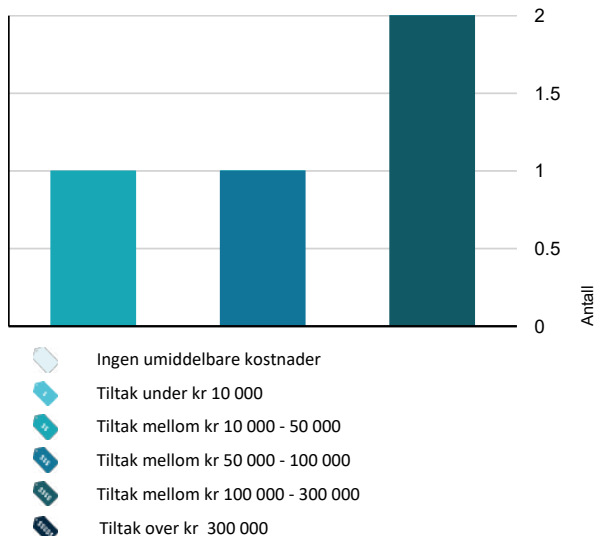
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å tilstandsvurdere bygning eiendommen med 114/312 i Etnedal kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger at bygningen er møblert/i bruk. Pga. snø var det begrenset mulighet for besiktigelse av yttertak, grunnmur og utearealer.

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, igangsettelsestillatelse er gitt i 2001.

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Innglassert terrassedel med glass/aluminiumsprofiler
------	---------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv over knotteplast og undertakspapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Ved befaring var taket snødekt og taktekking er derfor ikke besiktiget. Taktekking er vurdert på bakgrunn av alder/brukstid for denne typen tekking. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Konsekvens/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.

Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Manglende bortledning av enkelte nedløp



Forkantbeslag har vridning mot østlig retning

Veggkonstruksjon

Yttervegger i maskinlaftet lamelltømmer.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser. Konstruksjonen er ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmuligheter. Det er registrert små spalter i gesims, men lufting for øvrig er ikke kjent og bør undersøkes om konstruksjon har lufting jmf krav. Ikke opplyst om isdannelse vinterstid jmf eier.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og utvendige sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omramning utvendig rundt vinduer med toppbord, fra toppbord var det ikke synlig beslag/vannbrettbeslag innfelt i vegg og kan føre til fuktinntregning i overgang og vedlikehold er avgjørende. Må hensyntas alder på vinduer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:



TG 2 Dører

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang.
Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til spisetue.
Ytterdør av tre, adkomst til bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På terrassedøren tar låsemekanismen i karm og anbefales tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngangsparti på 11 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

Terrasse på 65 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Innglassert terrasse i aluminium og glassprofiler med plexiglass på takoverbygg. (utgjør 8 kvm) Hylle for oppbevaring inntil vegg mot kjøkken og spisetue.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilbygd utvendig bod og redskapsbod i enkle konstruksjoner i lekter og bindingsverk kledd med liggende tømmerpanel, skråttakkonstruksjon av sperrer og tekket med shingel. Innvendig/fundamentert med støpt dekke av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Må hensyntas at ved registrerte bemerkninger er bod oppført av ufaglært, må hensyntas og det er registrert avvik men rom fungerer utifra funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må hensyntas.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er belagt med lakkert heltregulv. Fliser i vindfang og begge bad. Laminat i bod.

Vegger er i maskinlaftet lamelltømmer.

Himlinger er kledd med trepanel, synlige bjelker i enkelte rom som bærekonstruksjon mot 2.etasje og raustet himling i enkelte rom med tømmeråser.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

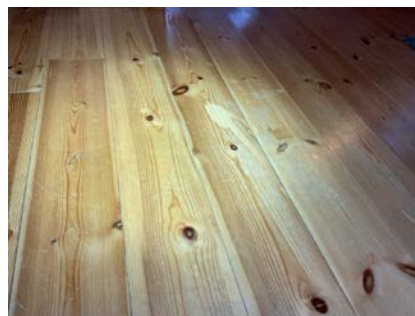
Det er registrert riper/slitasje på gulvoverflate, der tiltak med slip/overflatebehandling bør vurderes.

Fliser i entre har bom (hullrom) og anbefaler utbedring, ikke synlig sprekke i fuge eller fliser på befaring og ansees ikke med umiddelbart tiltaksbehov. Bemerket noe sprang/kanting mellom fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må etterhvert påregnes overflateslip og puss av enkelte heltregulv.

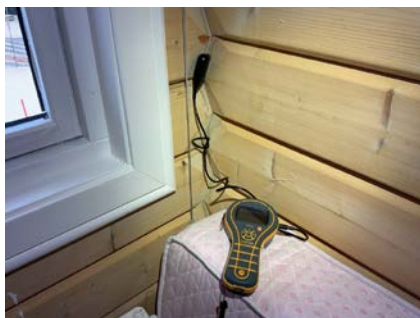


Slitasje på gulvoverflate.

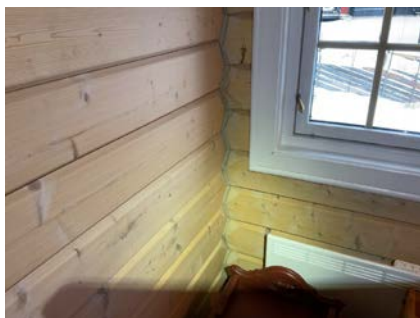


Glippe i enkelte skjøter, trolig lagt flytende og knirk er registrert.

Tilstandsrapport



Fra begge soverom i 2. etasje ble det i delevegg registrert fuktskjolder på begge sider av vegg, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag. Anbefaler tilsyn og tiltak, trolig fukt via laftestokk utvendig med fuktvandring som årsak eller overgang vindu



TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjonen er av støpt dekke av betong, tilfarergulv under gulv, etasjeskille i trebjelkelag/bjelker mot 2. etasje. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 40 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 50 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

Avvik er primært registrert i stue og mot utbygg der det er merkbart skjevheter i konstruksjon, ukjent konstruksjonsoppbygging og fundament/grunnforhold kan være medvirkende årsak. Anbefales nærmere undersøkelse, tiltak og utbedring bør vurderes.

Konsekvens/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.

(avvik i kostnadsestimat kan forekomme)

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TO 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO 1 Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker. Naturstein på pipe over tak. Elementpeis med innsats i stue med pusset/malt utførelse på peis og pipe.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Opplyses om feiertilsyn for ca 2 år siden, rapport er ikke fremlagt.

Under peis er det parafinbrenner, denne er ikke benyttet og frakoblet.

TO 2 Innvendige trapper

Trapp av lakkert tre med teppe i trinn og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

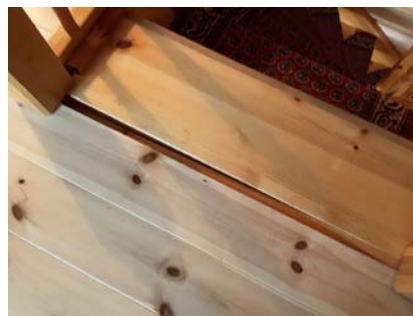
Bemerket at rekkverk rundt trappeløp er ikke tilstrekkelig festet mot vegg og tiltak bør foretas.

Overgang trappeløp topp/trinn er det glippe i overgang gulvbord, list/overgang har løsnet og trolig medvirkende er sig i konstruksjon/tømmer el. da det er glippeforskjell i overgang. Anbefales lokale tiltak.

Konsekvens/tiltak

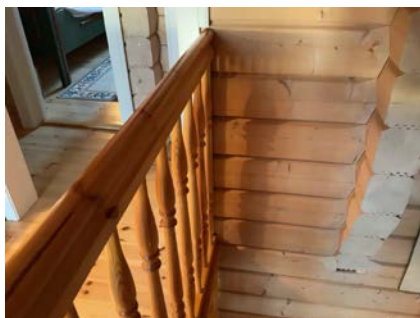
- Tiltak:

Medtatt lokale tiltak for å lukke avvik.



Glippe med nedsunken list

Tilstandsrapport



Anbefales innfesting av rekkverk

TO 1 Andre innvendige forhold

Oppbevaringshylle/hems på to soverom.
Garderobeskap i folierte plater på soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2002.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Vegger i laftet maskin lamelltømmer.
Himling er raustet med tømmeråser og kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er uegnede materialer i våtsone servant og nær dusj som ansees som våtsone.

Det er ikke uvanlig på fritidsboliger at det benyttes ikke fuktbestandige materialer der det er montert dusjkabinett, men må hensyntas risiko ved lekkasje og fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør holdes under tilsyn og hensyntas ved bruk da lekkasje vil føre til fukt i konstruksjoner/sidenforliggende rom.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, sluk er plassert midt i rommet og dusjkabinett har avløp koblet direkte til avløp. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Fliser er preget av ufagmessig utførelse i overganger, rørgjennomføringer og bruk av fugemasse. I overgang gulv/vegg med sokkelflis er membran og sokkelflis pålimt direkte på laft som er av organisk materiale ikke egnet. Overganger fliser ved sokkel er av sementbasert fugemasse og ikke silikon som dels er ettermontert stedvis.

Bemerket bom (hullrom) i enkelte fliser, sprekk i flis ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Sprekk i flishjørne

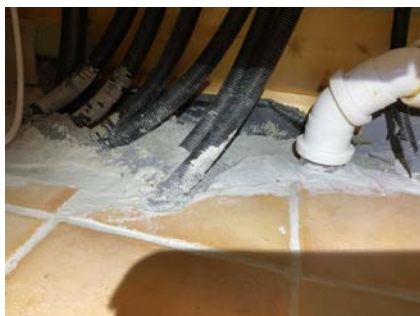


Bemerket ufagmessigheter



Sokkelflis limt rett på laft og overgang fluser har sementbasert fugemasse og dels ettermontert silikon der fugemasse har løsnet

Tilstandsrapport



Ufagmessighet og synlig tettesjikt etablert rett på organisk materiale

1.ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

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

Fra sluk er det ingen synlig membran/tettesjikt i overgang sluk/undergulv, langs overgang gulv/vegg er det registrert membranremse og filtrering med smøremembran påført direkte på laftet vegg noe som ikke er egnet.

Det må hensyntas alder og bemerkede avvik på badrom i sin helhet, ved vurdere bruk må disse hensyntas og vurderes renovering i sin helhet. Ansees ikke med stor fuktbelastning utifra dagens bruk av dusjkabinett, endret bruk kan føre til endret tiltaksbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ikke tettesjikt eller slukmansjett i overgang undergulv/sluk

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert klosett, servant og dusjkabinett.
Baderomsinnredning i heltre med profilerte fronter i over-og underskap og høyskap, speil med tilhørende belysning.

Må hensyntas alder.

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon med klaffventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1.ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er laftekonstruksjon, noe som gjør hulltaking ikke mulig. Fuktmåletaking med prøveutstyr rett på vegg mot soverom var ikke mulig da det var fastmontert skap på vegg bak dusjsone og ellers yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2002.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger i maskinlaftet lamelltømmer.
Himling er rustet med tømmeråser og kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er uegnede materialer i våtsone servant og nær dusj som ansees som våtsone. Det er ikke uvanlig på fritidsboliger at det benyttes ikke fuktbestandige materialer der det er montert dusjkabinett, men må hensyntas risiko ved lekkasje og fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Bør holdes under tilsyn og hensyntas ved bruk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørrterskel til topp slukrist, sluk er plassert midt på gulv og dusjkabinett har avløp ført direkte til avløpsrør. Fall er i henhold til krav. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

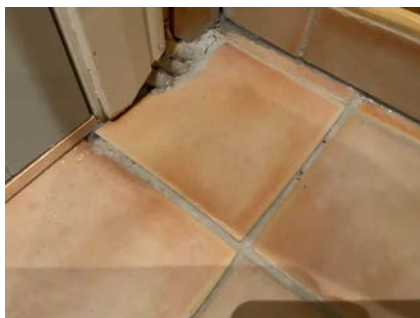
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Fliser er preget av ufagmessig utførelse i overganger, rørgjennomføringer og bruk av fugemasse. I overgang gulv/vegg med sokkelflis er membran og sokkelflis pålimt direkte på laft som er av organisk materiale som ikke er egnet. Overganger fliser mot sokkelflis er av sementbasert fugemasse og ikke silikon. Bemerket bom (hullrom) i enkelte fliser, sprekk i flis ved dør. Sprang/kanting mellom enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Sprang/kanting mellom enkelte fliser



Sprekk og bom (hullrom) i flis



Membran påført på organisk materiale



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Fra sluk er det ingen synlig membran/tettesjikt i overgang sluk/undergulv, langs overgang gulv/vegg er det registrert membranremse og filtremse med smøremembran påført direkte på laftet vegg noe som ikke er egnet. Det må hensyntas alder og bemerkede avvik på badrom i sin helhet, ved vurdere bruk må disse hensyntas og vurderes renovering i sin helhet. Ansees ikke med stor fuktbelastning utifra dagens bruk av dusjkabinett, endret bruk kan føre til endret tiltaksbehov.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Fra sluk var det ikke synlig tettesjikt eller slukmansjett under klemring

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert klosett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Baderomsinnredning i heltre med over og underskap og profilerte fronter, speil med tilhørende belysning.

Må hensyntas alder.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er laftekonstruksjon, noe som gjør hulltaking ikke mulig. Ved fuktmåletaking med bruk av målepinner i treverk i bunnsvill under trapp var det ikke fuktutslag.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



Ved fuktmåletaking av bunnstokk fra spisetue mot bad var det ikke fuktmåletaking.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av heltre med profilerte fronter i over-og underskap, laminat benkeplate og oppvaskum med kran av stål. Hjørnekarusell. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator og oppvaskmaskin.

Normal slitasjegrad utifra alder.



Bed fuktmåletaking av gulv foran innredning var det ikke fuktutslag

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast med varerør tilknyttet åpen fordelerstamme på bad, dels benyttet rør av kobber til enkelte tilkoblinger.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må tas hensyn til at dette ikke er et anlegg med rør-i-rør system da det er åpne fordelerstamme og tilkoblinger er ikke endepluggede varerør. Dels benyttet kobberrør av enkelte tilkoblinger som må hensyntas levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast med varmekabel og stoppekran.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 115 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

! TG 2 Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i entre og begge bad. Montert downlights belysning i enkelte rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er under befaring opplyst om avvik på downlights belysning i enkelte rom/spisestue, jmf eier skal avvik utbedret før evt. salg og forutsett utført i rapport og må hensyntas.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer plassert i bod.

Utvendig hovedskap med hovedsikring og fjernavleser, avleser er skiftet i 2016. Jmf boligmappe foreligger det dokumentasjon for utført arbeid i 2023.

Spørsmål til eier er ikke besvart.

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

Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

6. 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 Jmf nettselskap er det foretatt kontroll i 2011, det er avvik fra kontroll som ikke er dokumentert utbedret og foreligger heftelse, anbefaler tiltak for å lukke avvik og kontroll av anlegg pga alder siden sist kontroll. (kostnad medtatt for kontroll, for ytterligere tiltak eller forbedringer kan kostnadsestimat avvike)

Generell kommentar

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

Bemerket at strøm til annekset er ført med luftstrekke via skjøteledning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Innvendig skap



Utvendig skap

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Montert brannslukningsapparat og brannvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert, jmf referansenivå nærliggende utskiftende/drenerende steinmasser. Må hensyntas avvik da det er registret sprekk i mur og skjevhet i gulv/konstruksjon spesielt i stuedel av hytte.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med grunnmur av betong og støpt dekke av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert skjevheter i gulv og sprekk i mur på del som har skjevhet. Må foretas nærmere undersøkelse og tiltak vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes.

! TG 0 Terrengforhold

Planert tomt med gressplen rundt hytte, ellers naturtomt i skrående fjellterreng ved lauv/barskog ca 970 m.o.h.

Dels gjerdet med skigard i front. (henvises til reguleringsplan angående gjerde)

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, opprinnelig eldre bygning som er flyttet og omgjort i 2020.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthus med bod. Oppført opprinnelig antatt i lafteplank, senere foretatt tiltak med utvendig tiltak med lektet og kledd med liggende falset kledning og innvendig tiltak med opplyst isolering og kledd med mdf. Takkonstruksjon er hevet med sperrer, teknet med shingel. Fundamentert med pilarer av betong. Ytterdør av tre med glassfelt. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Innvendig tregulv, av terrassegulv. Vegger og himling er kledd med mdf.

Må hensyntas at uthus ikke er tilstandsvurdert og kun enkelt beskrevet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

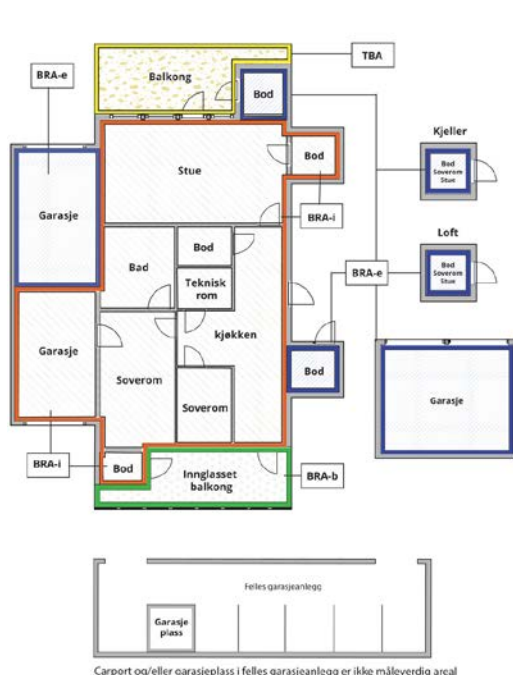
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	83	13	8	104	68		104
2.etasje	30			30		1	31
SUM	113	13	8		68	1	135
SUM BRA	134						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, Soverom, Bad, Spisestue, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom 2	Bod, Redskapsbod	
2.etasje	TV-stue, Soverom, Soverom 2, Kott, Kott 2		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremlagt tegninger av eier på befaring, forutsettes de byggemeldte.

Det er avvik i bruk av enkelte rom da bad innenfor soverom er byggemeldt som bod og innredet/benyttet som bad. Utvendig redskapsbod er ikke byggemeldt. Utbygg i stuedel er byggemeldt som alkove, benyttet med åpent gulvareal.

Det er ikke kjent om det foreligger ferdigattest, anbefaler nærmere undersøkelse og må hensyntas.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom i 2.etasje er ikke godkjent til bruk som rom for varig opphold da det er manglende rømningsmuligheter i rom/etasjen da vinduer er for små. Romnavn satt utifra bruk på befaring, men må hensyntas ikke godkjent.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt, jmf matrikelopplysninger er bygningen ikke registrert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	112	14
Uthus	0	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2024	Stian Hagen	Takstingeniør
	Gro Øistad	Kunde
	Odd Kristian Øistad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	114	312		0	1548.4 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Steinfotstigen 26

Hjemmelshaver

Øistad Gro

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Gamlestølen på fjellet øst for dalføret i Etnedal kommune. Fint beliggende med gode solforhold og fin utsikt. Fine turmuligheter og gode muligheter for friluftsliv i området sommer som vinter. Nær preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett, liten alpinbakke på Gamlestølen like ved. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er 48 km og Bruflat med matbutikk er 24 km.

Adkomstvei

Det er adkomst fra helårsvei med gruset innkjørsel og parkering på tomt.

Tilknytning vann

Tilknyttet vannanlegg for området via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet avløpsanlegg for området via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger under reguleringsplanen for Gamlestølen, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser

Om tomten

Planert tomt med gressplen rundt hytte, ellers naturtomt i skrående fjellterreng ved lauv/barskog ca 970 m.o.h. Dels gjerdet med skigard i front. (henvises til reguleringsplan angående gjerde)

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
325 000	2000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt	Finnes ikke		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	05.11.2024	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger		Fremlagt av eier	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	03.12.2024	Kommunekart	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.12.2024	
2	13.12.2024	
3	05.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BI1227>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Rune Øistad

Boligen

Steinfotstigen 26
2890 Etnedal

3450-114/312/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Liten skjevhet i gulv ved alkove

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elektro1, Bruflat

Beskrivelse av arbeidet: Bytte alle halogen spotter til LED, bytte dimmere og full gjennomgang av EL installasjon.

Eiendommen og omgivelsene



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Elektro 1 AS

Sentrumsgata 22, 2840 Reinsvoll, Norge
Telefon: 6119800
Mobil: 48030480
E-postadresse: post@elektro-1.no
Foretaksregisteret: NO 888 409 602 MVA
Nettside: www.elektro-1.no

Odd Kristian Øistad
Toppen 3
1470 Lørenskog

FAKTURA

Fakturanr.: 2585
Fakturadato: 2025-02-27
Kundenr.: 11293

Betalingsinformasjon

Forfallsdato: 2025-03-06
Kontonummer: 1604.07.40663
KID: 0258517

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Prosjekt: 3642 Odd Øistad

Vår kontakt: Bjørn Erik Øvrebø
Leveringsdato: 2025-02-27
Leveringsadresse: Steinfotstigen 26
2890 ETNEDAL

Byttet downligts gang og spisestue, byttet dimmer, montert ny lampe bad, flyttet lampe fra bad til kjøkken. Etterstrammet alle tilkoblinger, sett over installasjon visuelt. Gjort målinger av varmekabler, målt isolasjonmotstand og kontinuitet.

Beskrivelse	Antall	Enh.pris (ekskl. mva)	Rabatt	Beløp (ekskl. mva)	Mva (25 %)	Beløp (inkl. mva)
Timer				15 120,00	3 780,00	18 900,00
Oppmøte servicebil innenfor 50km	2 stk	300,00		600,00	150,00	750,00
Fritekst/ diverse. Elektro 1 AS har utført sjekk av alle tilkoblinger, utført nødvendig kontroll og målinger, og har med dette utarbeidet dokumentasjon/ samsvarserklæring på installasjonen	1 stk	10 900,00		10 900,00	2 725,00	13 625,00
PMH 3G0.75 HVIT A 50M H05VV-	3 m	39,63	15,0%	101,06	25,27	126,33
FX DOWNLIGHT KABEL 2X1,5 blå/	42 m	32,36	15,0%	1 155,25	288,81	1 444,06
PR 500V 2X1,5 ER/1,5 MM2 B50 N	5 m	48,02	15,0%	204,09	51,02	255,11
PLASTRØR 16MM KORRUGERT PVC B	2 m	40,92	15,0%	69,56	17,39	86,95
SKJØTEMUFFE 16MM PLAST NORW.	3 stk	24,64	15,0%	62,83	15,71	78,54
KOBL.BOKS AP9 2,5MM2 IP65	1 stk	138,48	15,0%	117,71	29,43	147,14
Innstikklemme HCPM4 HelaCon Mi	2 stk	4,50	15,0%	7,65	1,91	9,56
Innstikklemme HCPM6 HelaCon Mi	6 stk	6,23	15,0%	31,77	7,94	39,71
Plastklips m/spiker C 5-7 Hvit	6 stk	1,03	15,0%	5,25	1,31	6,56
LETTI-KLAMMER 8-O-16 PH	7 stk	3,70	15,0%	22,02	5,51	27,53
Thorsman TC 14-20 (spiker: 2,0	3 stk	4,30	15,0%	10,97	2,74	13,71
SKRUE TGS 4.2X25 PANHODE PH2	2 stk	0,90	15,0%	1,53	0,38	1,91
RS16 315 LED Dimmer PH	1 stk	1 197,57	15,0%	1 017,93	254,48	1 272,41
PLUGG 16A+J RETT PVC HV. NORW.	1 stk	74,52	15,0%	63,34	15,84	79,18
RING 30CM 15W HVIT 1500LM DIMB	1 stk	1 292,74	15,0%	1 098,83	274,71	1 373,54

JUNISTAR ECO HVIT 2700K 8-PACK	14 stk	616,34	15,0%	7 334,45	1 833,61	9 168,06
Sum				37 924,24	9 481,06	47 405,30
Øreavrunding						-0,30
Betales til bankkonto 1604.07.40663 , KID: 0258517					NOK 47 405,00	

Fakturagrunnlag for faktura nummer 2585

Firma: Elektro 1 AS
Kunde: Odd Kristian Øistad
Prosjekt: 3642 Odd Øistad
Valuta: NOK

<i>Aktivitet</i>	<i>Timer</i>	<i>Timepris</i>	<i>Beløp</i>
1 Servicetimer Montør	15,5	840	13 020,00
3 Dokumentasjon tid	2,5	840	2 100,00
Sum	18,0	840	15 120,00

<i>Ansatt</i>	<i>Timer</i>	<i>Timepris</i>	<i>Beløp</i>
Bjørn Erik Øvrebø	9,0	840	7 560,00
Bjørn Tore Øybakken Øvrebø	9,0	840	7 560,00
Sum	18,0	840	15 120,00

Bjørn Erik Øvrebø

<i>Dato</i>	<i>Aktivitet</i>	<i>Kommentar</i>	<i>Timer</i>	<i>Timepris</i>	<i>Beløp</i>
2025-02-06	1 Servicetimer Montør		6,5	840	5 460,00
2025-02-18	3 Dokumentasjon tid		2,5	840	2 100,00
Sum Bjørn Erik Øvrebø			9,0	840	7 560,00

Bjørn Tore Øybakken Øvrebø

<i>Dato</i>	<i>Aktivitet</i>	<i>Kommentar</i>	<i>Timer</i>	<i>Timepris</i>	<i>Beløp</i>
2025-02-06	1 Servicetimer Montør		6,5	840	5 460,00
2025-02-07	1 Servicetimer Montør		2,5	840	2 100,00
Sum Bjørn Tore Øybakken Øvrebø			9,0	840	7 560,00

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT NR. 10	Beregnet areal	1548.4
Etablert dato	15.09.2000	Historisk oppgitt areal	1549,8
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	114/312
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	15.09.2000			114/9, 114/312

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6766779.54	537283.98	0	Ja	1548.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØISTAD GRO F030147*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	TOPPEN 3 1470 1470 LØRENSKOG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Steinfotigen 26

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2890 ETNEDAL	Kirkesogn	03100301 Bruffat
Grunnkrets	109 Bakkane	Tettsted	
Valgkrets	1 Etnedal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19963721		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	28.08.2002

1: Bygning 19963721: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 28.08.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	117
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	117
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.07.2001	03.07.2001
Igangsettingstillatelse	03.07.2001	03.07.2001
Tatt i bruk	28.08.2002	28.08.2002

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Steinfotstigen 26	H0101	114/312	117	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	30	30	0	0	0
H01	0	0	87	87	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3450 - 114/312//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 548,40 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6766779,54	Øst	537283,98

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6766804,95	537283,21	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,96	
2	6766775,12	537313,68	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,64	
3	6766759,61	537290,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,86	
4	6766759,7	537271,9	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,64	
5	6766774,49	537251,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,18	



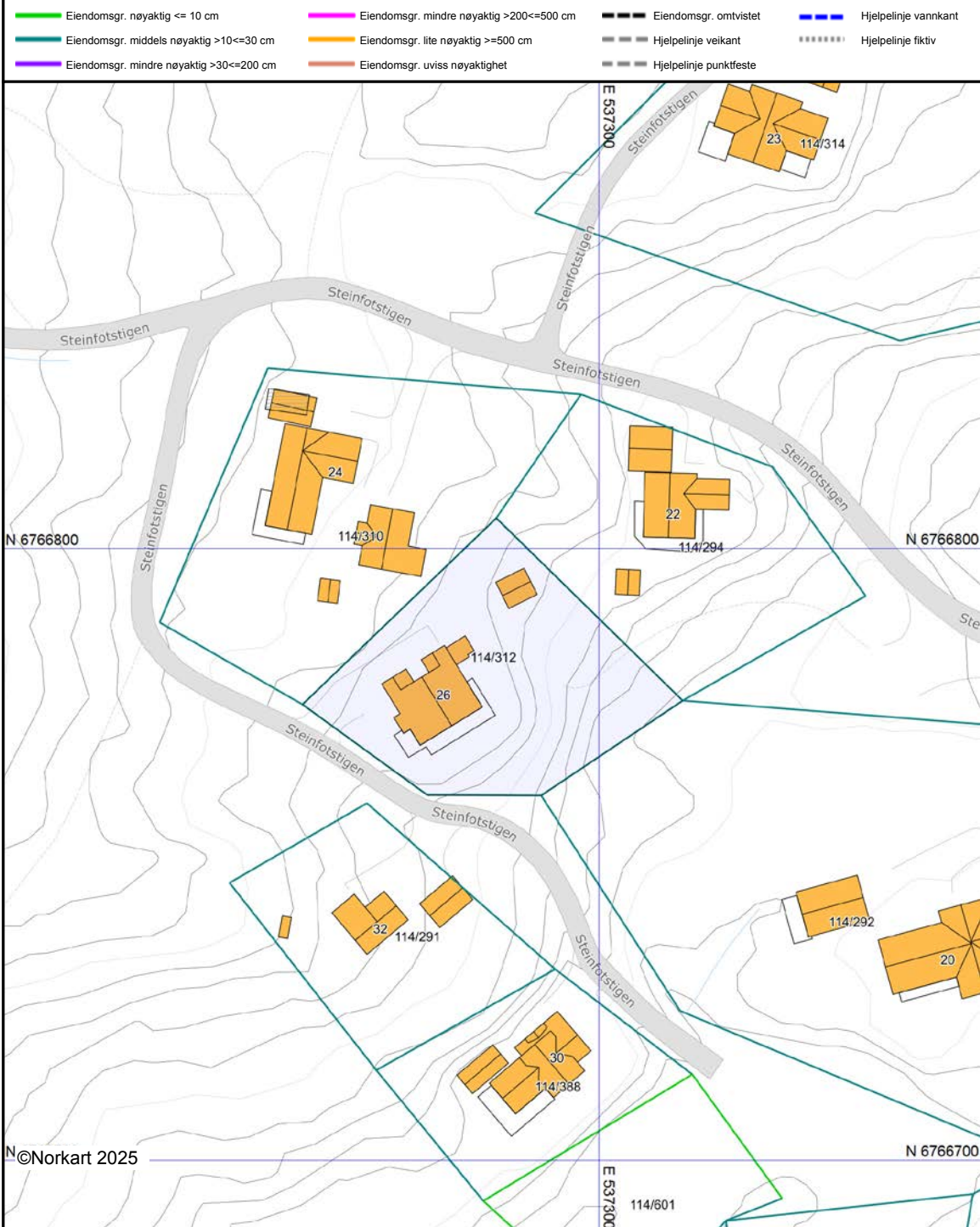
Etne kommun

Grunnkart

Eiendom: 114/312
Adresse: Steinfotstigen 26
Dato: 07.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

	Etnedal kommune	Dato: 07.01.2025
	Kyrkjevegen 10 2890 Etnedal	
	Org.nr.: 933 038 173 Telefon: 61 12 13 00 E-post: postmottak@etnedal.kommune.no	

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	114	Bnr:	312	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Steinfotstigen 26, 2890 ETNEDAL						

Kommentarer: Gebyrer med oppdaterte priser for 2025:

Gebyr															
Gjeldende ordre (3)			Krediteringer/Rettelser (0)			Fakturerede gebyr (32)									
Avgiftstype	Termin	Kjøring	Avg. bygg	Vare	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Pris(u/mva)	Geb. fra/lev.	Geb. til	Beløp (m/mva)	Årsbeløp (m/mva)	Merknad	Termin fra	Termin til
Løpende	☒	Februar 1		536	Hytterrenovasjon	1	stk	1 813,00	01.01.2025		1 133,13	2 266,25	☐	01.01.2025	30.06.2025
Løpende	☒	Februar 1		671	Tilsyn/feiling hytte	1	stk	457,00	01.01.2025		228,50	457,00	☐	01.01.2025	30.06.2025
Løpende	☒	Februar 1		803	Eiendomsskatt - fritid	2148300	prom	2,90	01.01.2025		3 115,00	6 230,00	☐	01.01.2025	30.06.2025



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 07.01.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	114	Bruksnr.	312	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Steinfotstigen 26, 2890 ETNEDAL								

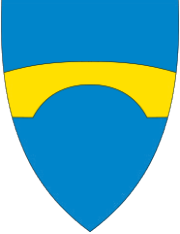
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

	Etnedal kommune	Dato: 07.01.2025
	Kyrkjevegen 10 2890 Etnedal	
	Org.nr.: 933 038 173 Telefon: 61 12 13 00 E-post: postmottak@etnedal.kommune.no	

MEGLEROPPLYSNINGER

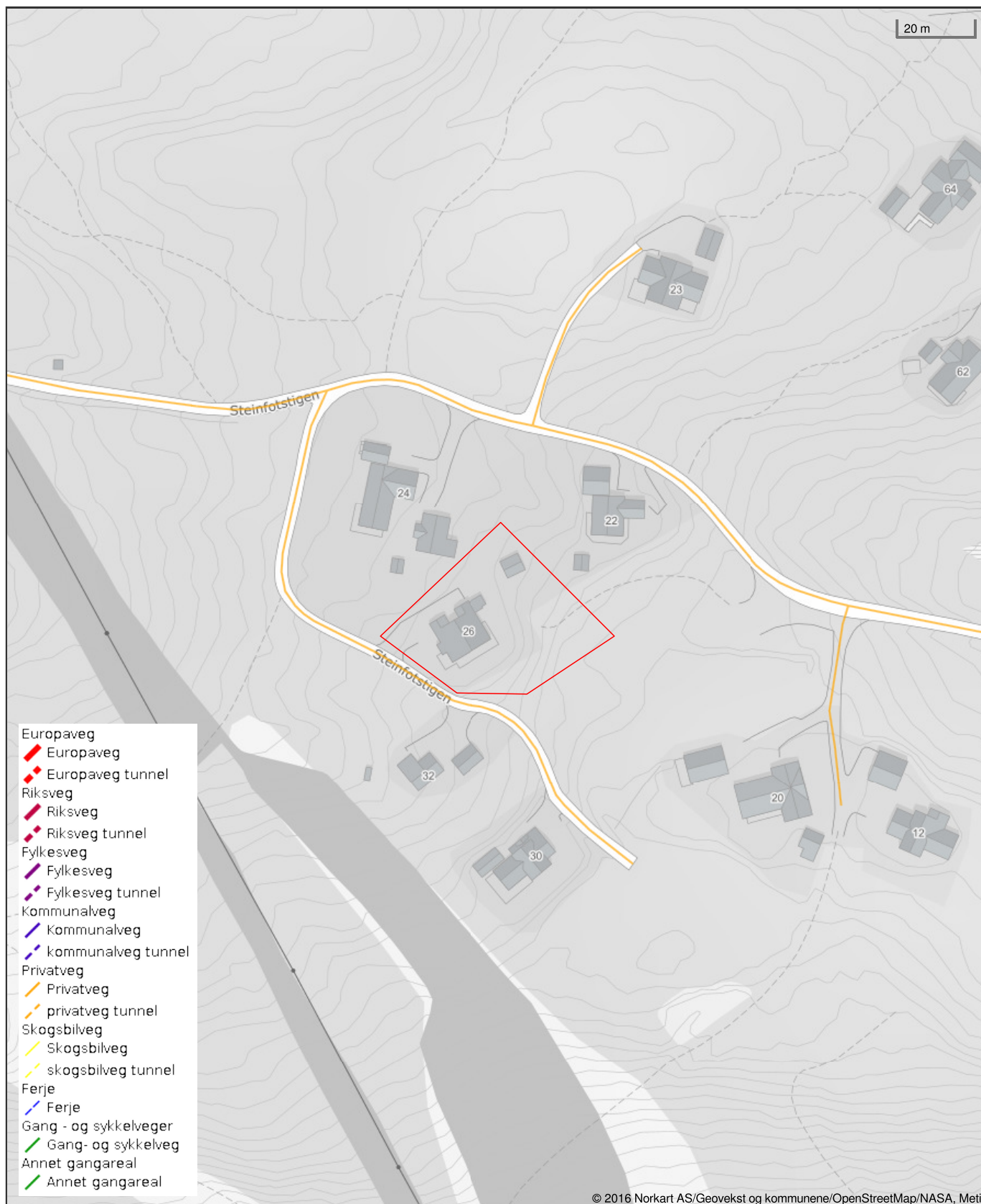
Gnr:	114	Bnr:	312	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Steinfotstigen 26, 2890 ETNEDAL						

Kommentarer:

Eiendommen er tilknyttet privat felles vannforsyning og renseanlegg.



Vegstatuskart for eiendom 3450 - 114/312//



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



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 07.01.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	114	Bruksnr.	312	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Steinfotstigen 26, 2890 ETNEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	6 230,08 kr
Feiing	438,50 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
Sum	8 826,08 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterrenovasjon	1 stk	2 266,25 kr	1/1	0 %	2 157,50 kr	0,00 kr
Tilsyn/feiing hytte	1 stk	457,00 kr	1/1	0 %	438,50 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt - fritid	2148300 prom	2,90 kr	1/1	0 %	6 230,00 kr	0,00 kr
				Sum	8 826,00 kr	0,00 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 07.01.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	114	Bruksnr.	312	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Steinfotstigen 26, 2890 ETNEDAL								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170130		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2019-2029		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.11.2019		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/199/Planbestemmelser%20vedtatt%2021.11.19.pdf		
Delarealer	Delareal	1 548 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_26	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20090084
Navn	Gamlestølen

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.06.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/93/20090084.pdf
Delarealer	Delareal 1 539 m ²
	Formål Fritidsbebyggelse
	Feltnavn 10
	Delareal 9 m ²
	Formål Privat veie

PLANBESTEMMELSER FOR *GAMLESTØLEN*

Gnr. 114 Bnr. 9
Turist og hytteområde

A. PLANBESTEMMELSER

Det henvises til kommuneplan, plankartet og PBL § 25.

1. Fellesbestemmelser

1.1. Kulturminner

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

1.2. Vannforsyning

Vannforsyning fra privat borebrønnsanlegg på Gnr. 114 Bnr. 9 Gamlestølen føres frem til den enkelte tomt.

1.3. Renovasjon

Avfall fraktes til container oppsatt for dette formål eller etter Etnedal Kommune sine bestemmelser.

1.4. Terrenginngrep

Anleggs- og bygningsarbeidene skal tilstrebes utført slik at naturinngrepene blir minst mulig synlige.

1.5. Universell utforming

Prinsippene for universell utforming og tilgjengelighet for alle skal vektlegges i forbindelse med utforming av felles utearealer og bygninger åpne for allmennheten.

1.6 Støy

Anleggs- og byggearbeid som medfører støybelastning for omgivelsene kan bare drives mandag-fredag mellom kl. 07.00 og 22.00, samt lørdag mellom kl. 08.00 og 15.00. Med støyende anleggsarbeid menes for eksempel boring, pigging, sprengning og graving med gravemaskin.

2. Byggeområder

2.1. Områder for fritidsbebyggelse

På hver enkelt tomt kan det oppføres hytter/fritidshus. Utnyttelsesgraden på den enkelte tomt er %-BYA = 30 % av tomtens areal og kan innholde inntil tre bygningsenheter. Den samlede tillatte bebyggelse kan oppføres som:

- a. En bygning (hytte og uthus/garasje under samme tak)
 - b. To bygninger (hytte og frittstående anneks/uthus/garasje)
 - c. Tre bygninger (hytte, frittstående anneks og frittstående uthus/garasje)
- Dersom bebyggelsen oppføres som 2 eller 3 bygninger forutsettes det at disse plasseres i tun form og så nær hverandre at disse ikke kan fradeles.

Hovedhytta kan ikke være større enn 225 kvm (BYA) og for anneks og/eller uthus er 65 kvm (BYA) den maksimale størrelsen. Det er satt av 36 kvm (BYA) til parkeringsformål pr tomt.

Mønehøyde skal være maks 5,6 m målt fra topp grunnmur. Dersom bygningen har pulttak kan gesimshøyden være maks 5,6 m. Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,4 m.

Dersom bygningene har saltak, skal takvinkel være 14-30 gr. Alle tak skal ha torv eller tre. Fasadene skal være av tjærede eller jordfargede trematerialer i mørke naturfargede nyanser. Vindskier skal også være i jordfargede, mørke fargenyanser.

Etnedal kommune skal behandle og godkjenne byggesøknaden før terrenginngrep og byggearbeider kan igangsettes. Bebyggelsen skal plasseres lavest mulig i terrenget. I forbindelse med byggesøknad eller melding skal det leveres med situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000 som viser atkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser. Vedlagt byggesøknaden eller meldingen skal det også vises på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep og vise planlagt terrengbehandling. Forholdet til eksisterende trevegetasjon skal vises.

Det tillates inngjerdet 100 m² pr. tomt, eller inntil 30 meter gjerde pr. tomt. Gjerdet skal ikke på noe sted stå mer enn 10 meter fra bygning. Gjerdene skal utformes i tre og grunder skal slå utover. Gjerder som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet

Oppsetting av portaler, flaggstenger, parabler og antenner er ikke tillatt

Byggegrense er min. 4 meter fra eiendomsgrense. Det skal være jordkabel inn til hyttene. Hyttene kan ha innlagt vann og avløp. Avløp skal føres til oppbygd og godkjent renseanlegg.

Behandling av ubebygde arealer: Det vil bli avvirket skog i det omfang som er nødvendig. Tynning og skjøtsel av vegetasjon kan skje etter utbygging dersom det fremmer kvaliteten på den enkelte tomt. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal begrenses til et minimum og om nødvendig tilsås.

2.2. Områder for turisme og caravanplass

Turisme:

I byggeområdene for turisme kan det oppføres anlegg for ervervsmessig drift som fjellstue, utleiehytter og andre aktuelle servicebygg. %-BYA = 50 %

Caravanplass:

I byggeområdene for caravanplass kan det etableres oppstillingsplasser for campingvogner, samt tilhørende infrastruktur og bygninger.

Før opparbeidelse av områdene kan starte skal det utarbeides og godkjennes bebyggelsesplan som viser plassering av oppstillingsplassene, bevaring av vegetasjon/grøntdrag, internt vegnett, bygninger og eventuelle andre faste anlegg.

2.3. Område for verksted, lager og garasjeanlegg.

I byggeområdet for verksted, lager og garasjeanlegg kan det oppføres bygg for dette formålet. %-BYA = 50 %.

2.4. Område for bolig

I byggeområde for bolig kan det føres opp bolig(er) med tilhørende uthus /garasje. %-BYA = 20 %

2.5. Område for trafo

I byggeområde for trafo kan det oppføres trafokiosk.

3. Område for jord- og skogbruk

For områder avsatt til landbruk skal jord- og skogloven gjelde.

4. Fareområder

Fareområder (høyspentlinjer og skitrekk) reguleres med 20 m bredde

5. Spesialområder

5.1 Renseanlegg

Område regulert for renseanlegg. Det er et krav om tilkopling for vann og avløp.

5.2 Vannforsyning.

Område regulert for vannforsyning

Vannforsyning fra privat borebrønnsanlegg i planområdet føres frem til den enkelte tomt. Det er krav om tilkopling for vann og avløp

5.3 Alpinanlegg

Område regulert for alpinsport og friluftaktiviteter.

5.4 Akebakke

Området er regulert for aking.

5.5 Lek / ballspill

Område er regulert for lek og ballspill.

5.6 Turveg

Turveg er regulert med en bredde på 5m

5.7 Skiløype

Skiløype er regulert med en bredde på 5m. Innenfor Langtjednet naturreservat er det ikke tillatt med fysiske inngrep eller rydding av vegetasjon. Det er ikke tillatt med preparering av skiløyper innenfor naturreservatet i tidsrommet fra 15. mai til 15. september.

5.8 Naturvernområder

For Naturvernområdet på land og i sjø og vassdrag gjelder vernebestemmelsene hjemlet i Naturvernloven

5.9 Friluftsområde

Området er regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag..

5.10 Privat veg.

Adkomst skjer fra FV 253 via privat vinterbrøytet veg.

Område "privat veg " innen området reguleres med kjørebane som skal være 8 m + 1m grøft på hver side. Totalt reguleringsbredde 10 m. Mindre adkomstveier inne i området er regulert med en total bredde 6 meter eller 8 meter

5.11 Privat parkering

Område regulert for parkering.

5.12 Renovasjon

Området benyttes av eiendommene innenfor planområdet. Avfall fraktes til container oppsatt for dette formål eller etter Etnedal Kommune sine bestemmelser.

B. Andre bestemmelser

Det er forbudt med private servitutter som bryter med planbestemmelsene.

Gamlestølen / Moelv 14.5.2009

Revidert i henhold til planutvalgets vedtak i sak 36/08

Revidert i henhold til kommunestyrets vedtak i sak 22/09



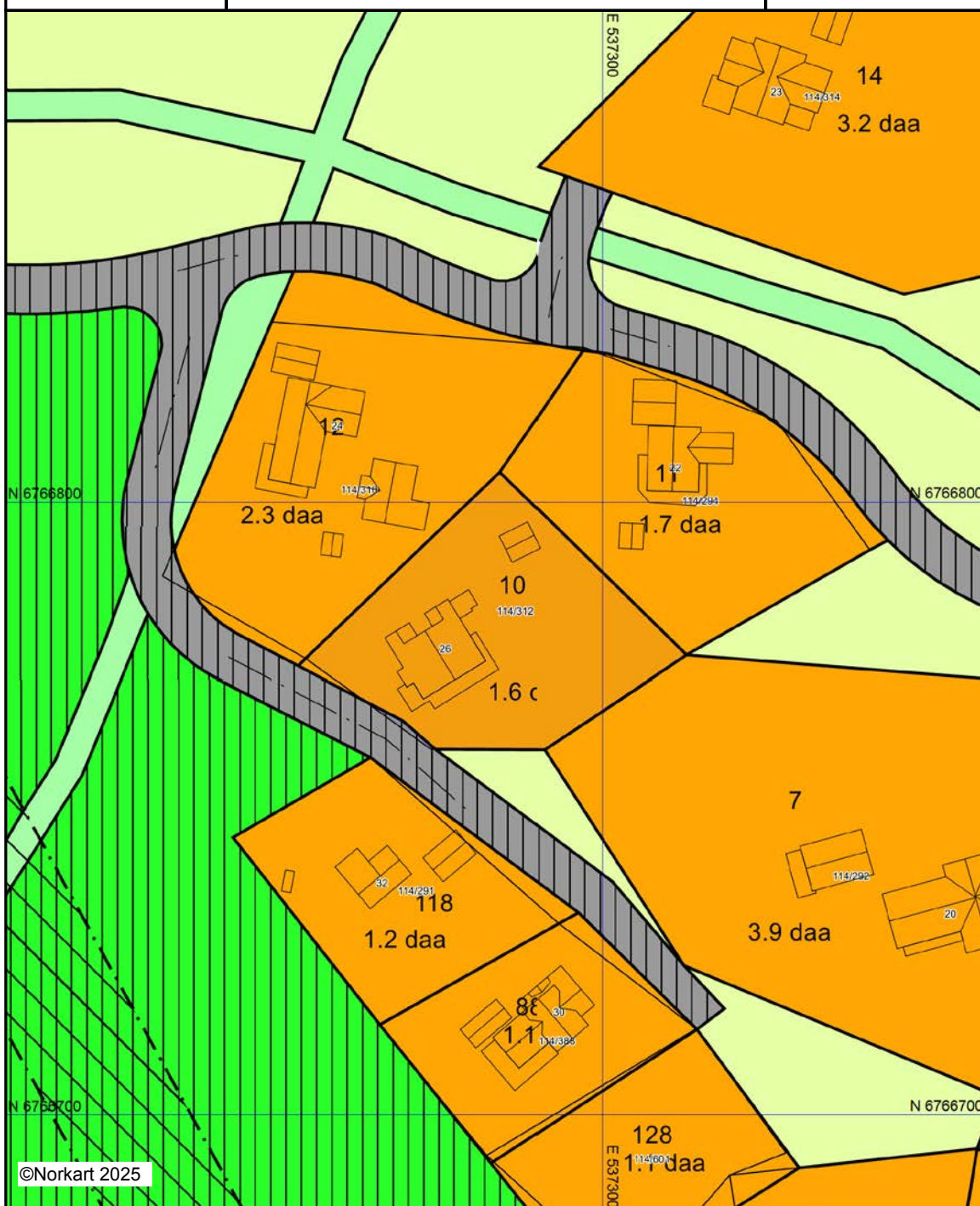
Etnedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 114/312
Adresse: Steinfotstigen 26
Utskriftsdato: 07.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>
	Område for fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198</i>
	Landbruksområder
	Område for jord- og skogbruk
	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>
	Turveg
	Skiløype
	<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2</i>
	Område med annen særskilt angitt fare
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>
	Privat veg
	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert senterlinje
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



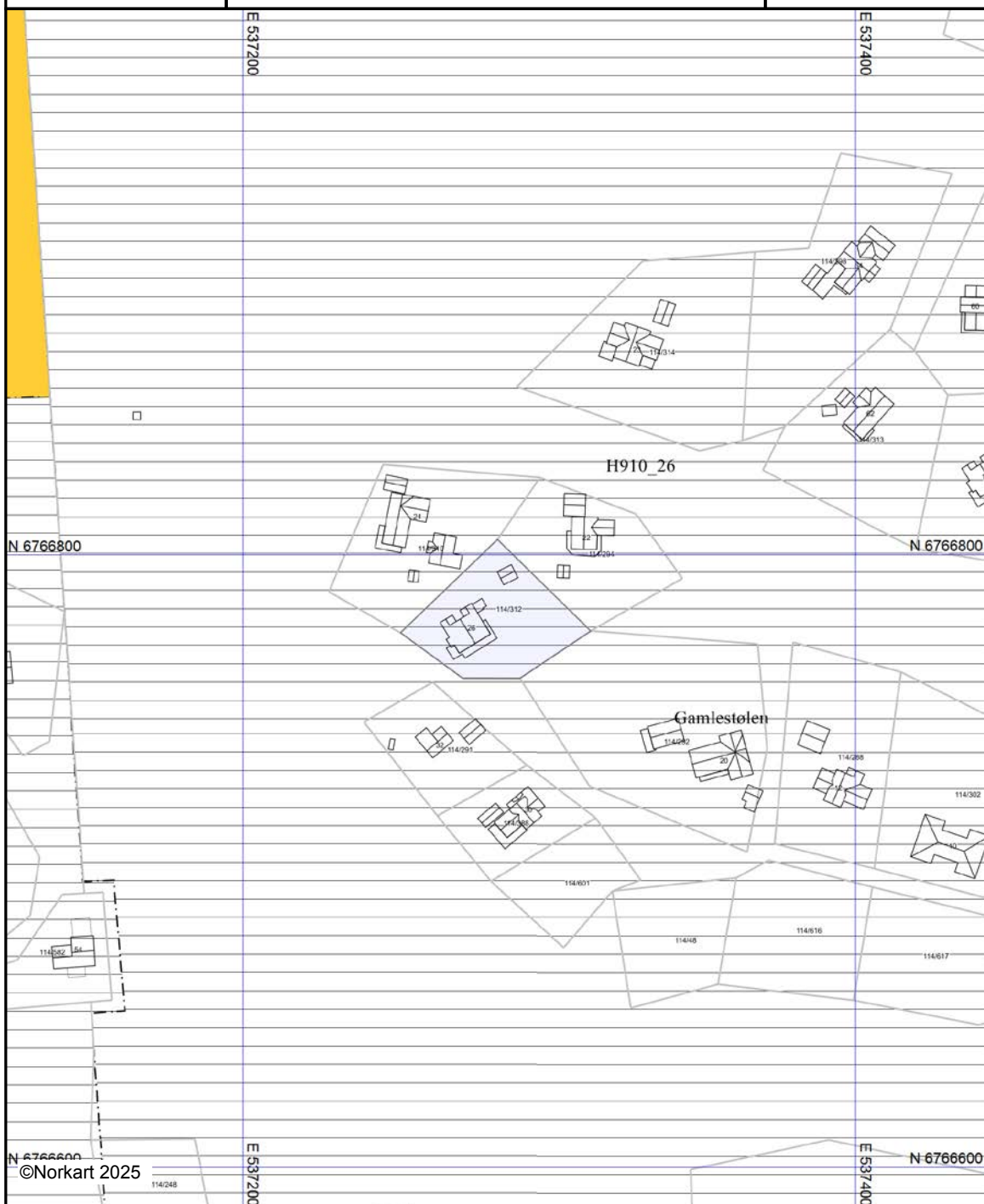
Etnedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 114/312
Adresse: Steinfotstigen 26
Utskriftsdato: 07.01.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)</i> Fritidsbebyggelse - fremtidig
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i> Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)</i> Detaljeringsgrense
	Forbudsgrense vassdrag
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> Planområde
	Grense for arealformål
	Påskrift områdenavn



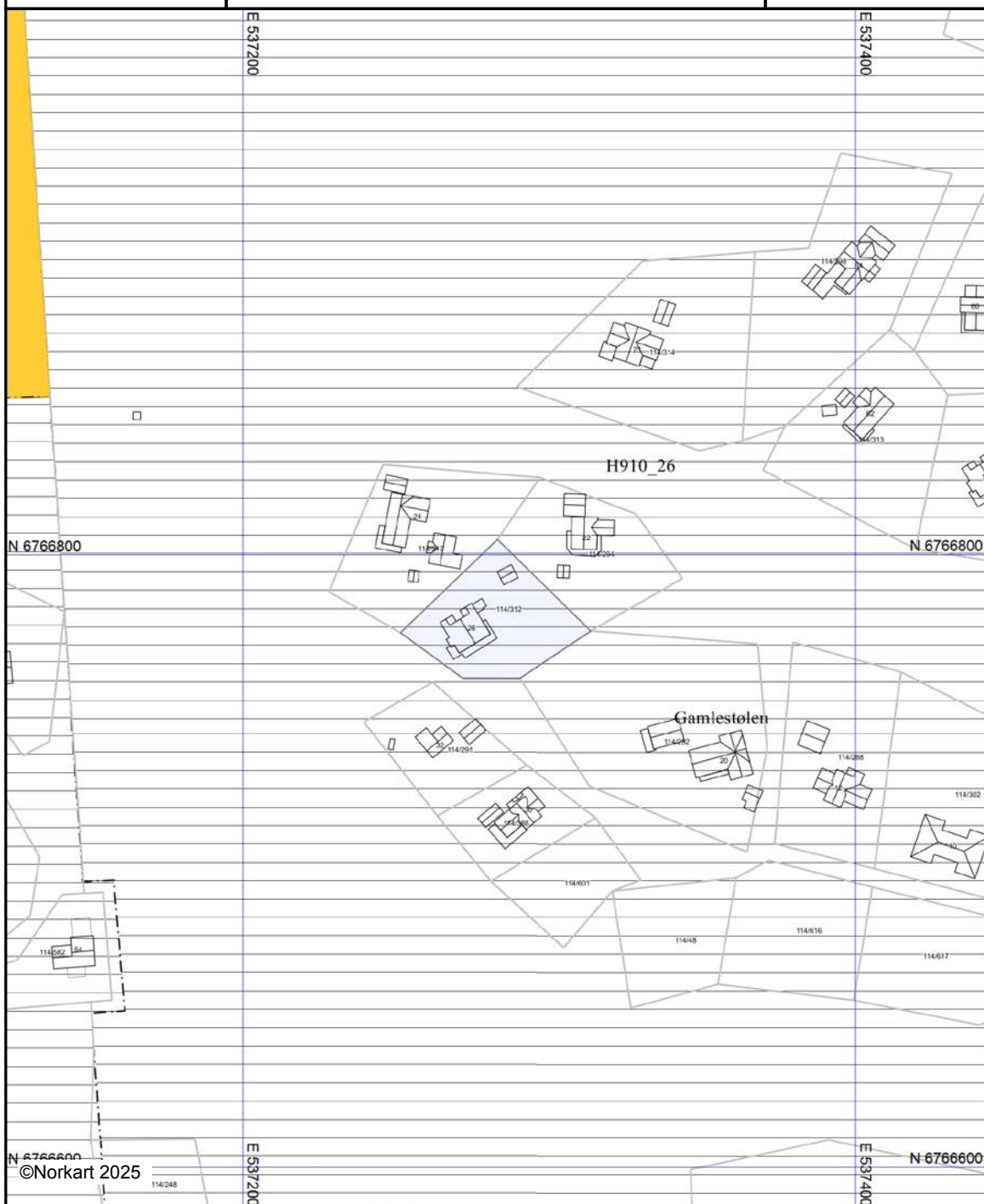
Etnedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 114/312
Adresse: Steinfotstigen 26
Utskriftsdato: 07.01.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)</i> Fritidsbebyggelse - fremtidig
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i> Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)</i> Detaljeringsgrense
	Forbudsgrense vassdrag
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> Planområde
	Grense for arealformål
	Påskrift områdenavn

Eiendom	3450 114/312		
Utskriftsdato	07.01.2025	Antall datasett	94

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

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

7 Berørte datasett

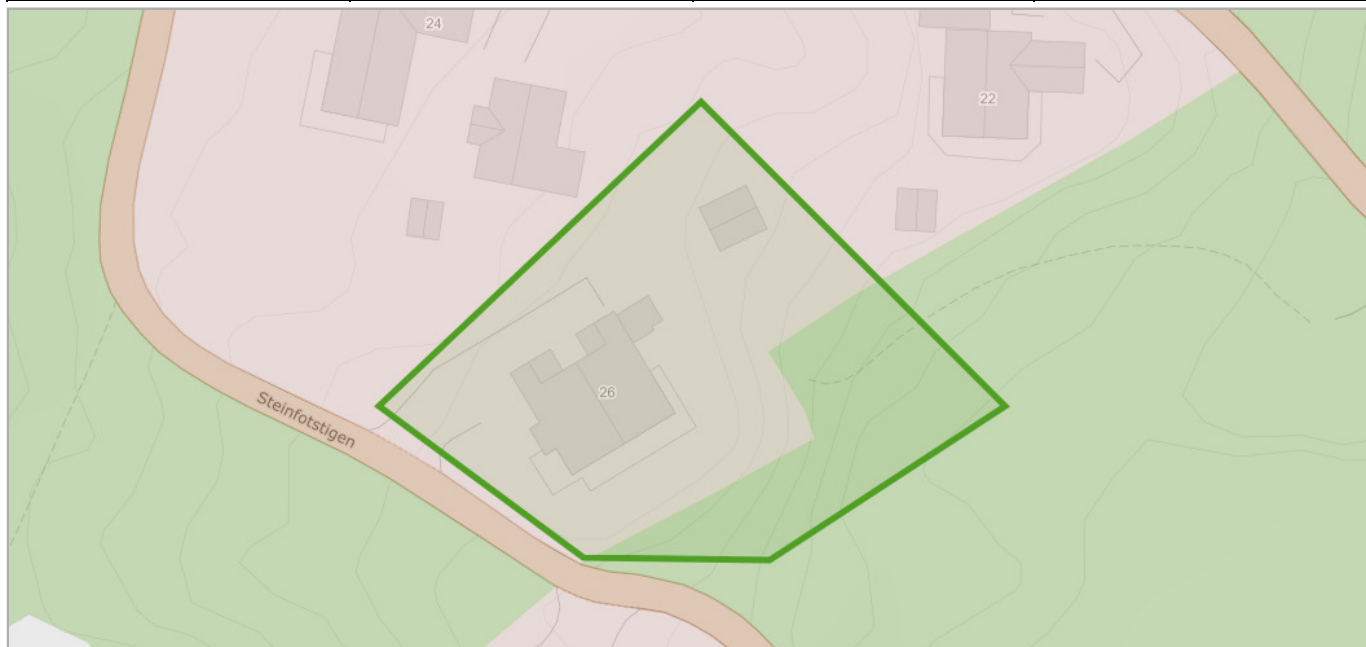
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Radon
- 📍 Vernskog
- 📍 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ 100-meter belte kyst
- ✓ Akvakulturlokaliteter
- ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✓ Dyrkbar jord
- ✓ FKB Tiltak
- ✓ FKB-bane
- ✓ Flomsøner
- ✓ Forurenset grunn
- ✓ Grus og pukk
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Inngrepsfrie naturområder
- ✓ Jordkvalitet
- ✓ Kulturlandskap - utvalgte
- ✓ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✓ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✓ Kvikkleire
- ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✓ Naturtyper på land (NiN)
- ✓ Naturvernområder
- ✓ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ✓ Reindrift høstbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✓ Reindrift Reinavtaleområde
- ✓ Reindrift reinbeiteområde
- ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✓ Reindrift siidaområde
- ✓ Reindrift trekkleie
- ✓ Reindrift vinterbeite årstidsbeite
- ✓ Skredhendelser
- ✓ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✓ Store fjellskred
- ✓ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✓ Tettsteder
- ✓ Trafikkmengde
- ✓ Turrutebasen
- ✓ Vannforekomster
- ✓ Verneplan for vassdrag
- ✓ Vindkraft
- ✓ Aktsomhetskart for snøskred
- ✓ Ankringsområder
- ✓ Bergrettigheter
- ✓ Dybdedata
- ✓ Fiskeplasser redskap
- ✓ FKB-arealbruk
- ✓ Flom - aktsomhetsområder
- ✓ Foreslåtte naturvernområder
- ✓ Grunnvannsborehull
- ✓ Gyteområder
- ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✓ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✓ Korallrev
- ✓ Kulturlandskap - verdifulle
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - SEFRAK
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Låsettingsplasser
- ✓ Marin grense
- ✓ Markagrensa
- ✓ Mulighet for marin leire
- ✓ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✓ Reindrift beitehage
- ✓ Reindrift flyttleie
- ✓ Reindrift høstvinterbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift oppsamlingsområde
- ✓ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✓ Reindrift reindriftsanlegg
- ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift vårbeite årstidsbeite
- ✓ Skredfaresoner
- ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✓ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✓ Stormflo
- ✓ Støysoner Avinors lufthavner
- ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✓ Strategisk støykartlegging veg
- ✓ Tilgjengelighet
- ✓ Trafikkulykker
- ✓ Utvalgte naturtyper
- ✓ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✓ Villreinområder

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	07.01.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

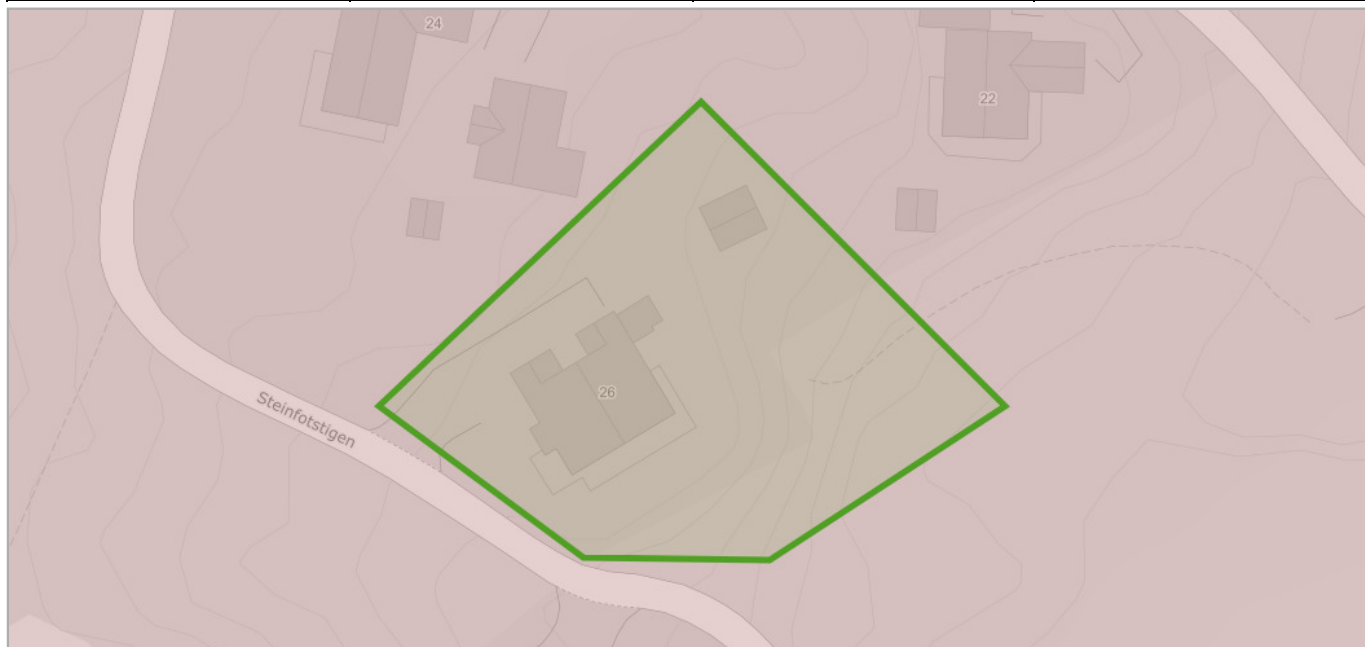
Bebyggelse
Skog
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Impediment	Blandingsskog
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	06.01.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

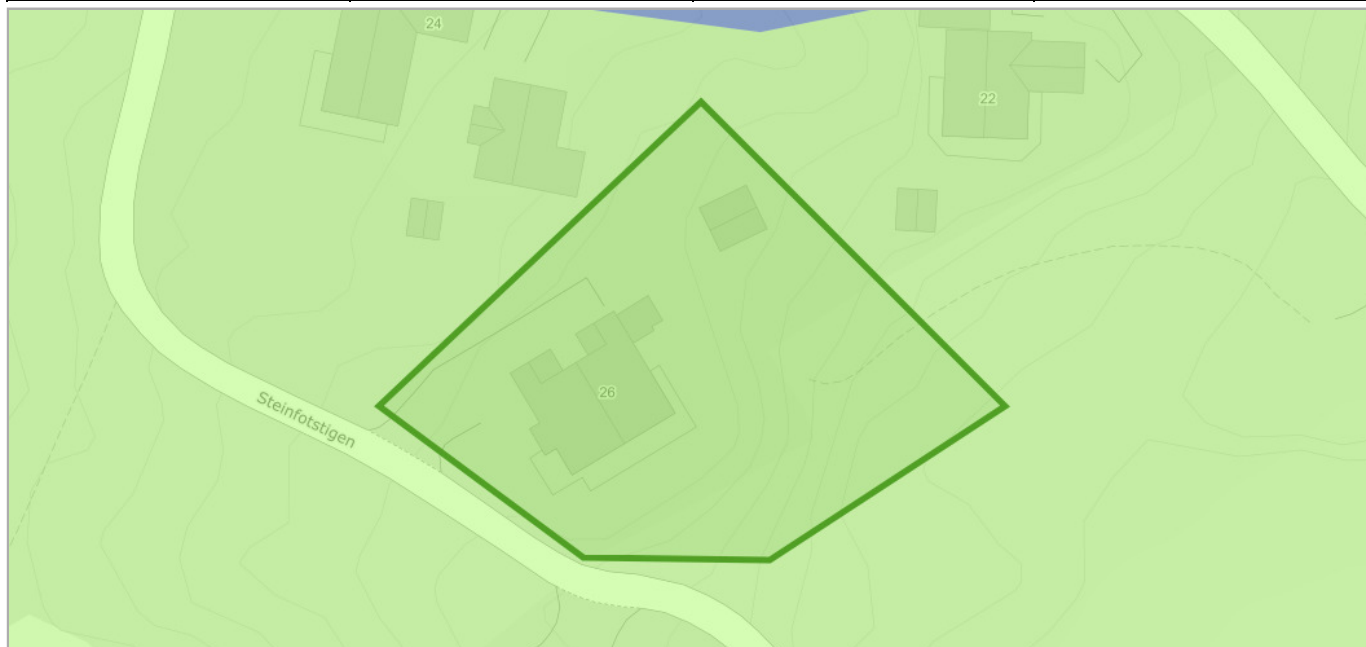
Kartlagte friluftslivsområder
 Svært viktig friluftslivsområde

Objekter

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

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

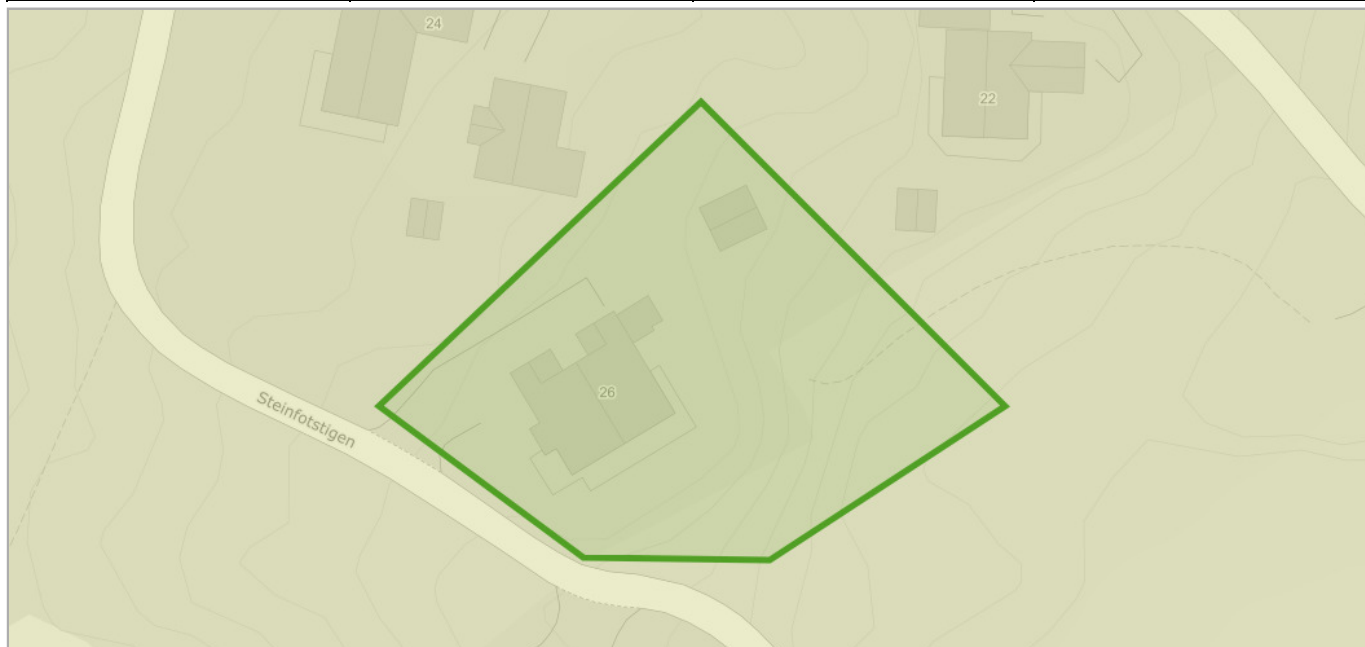
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Torv og myr

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	06.01.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

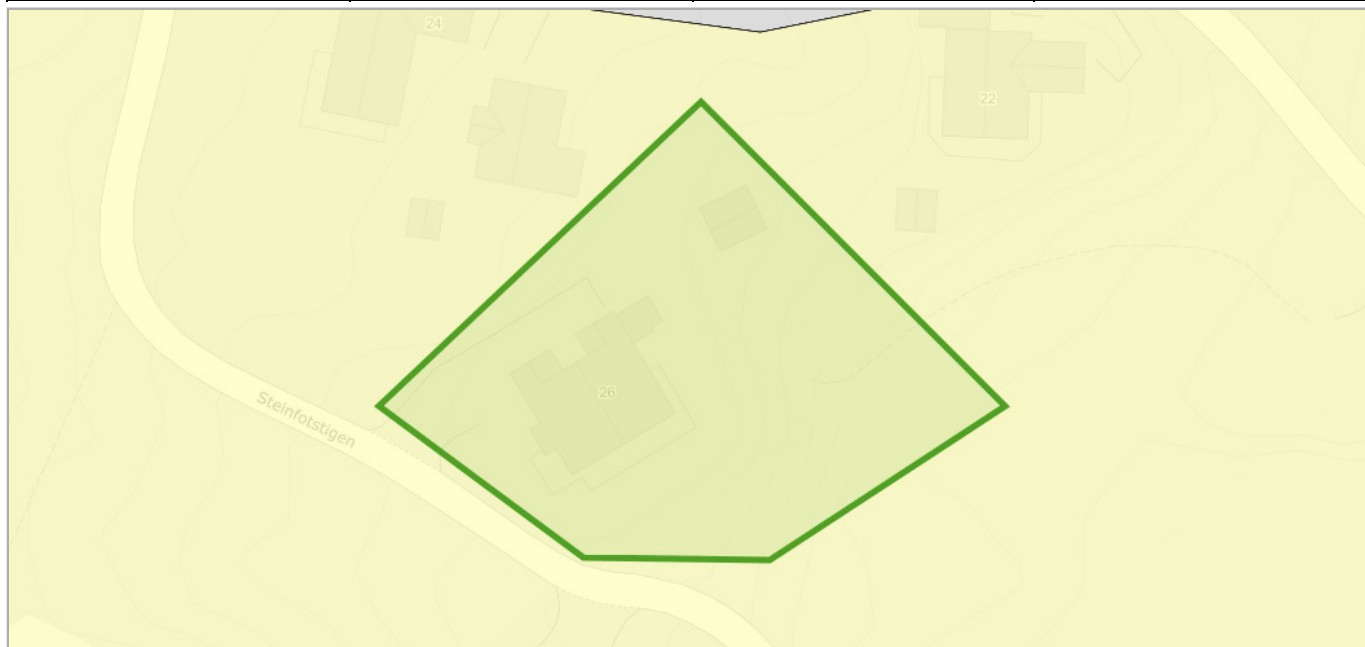
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

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

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

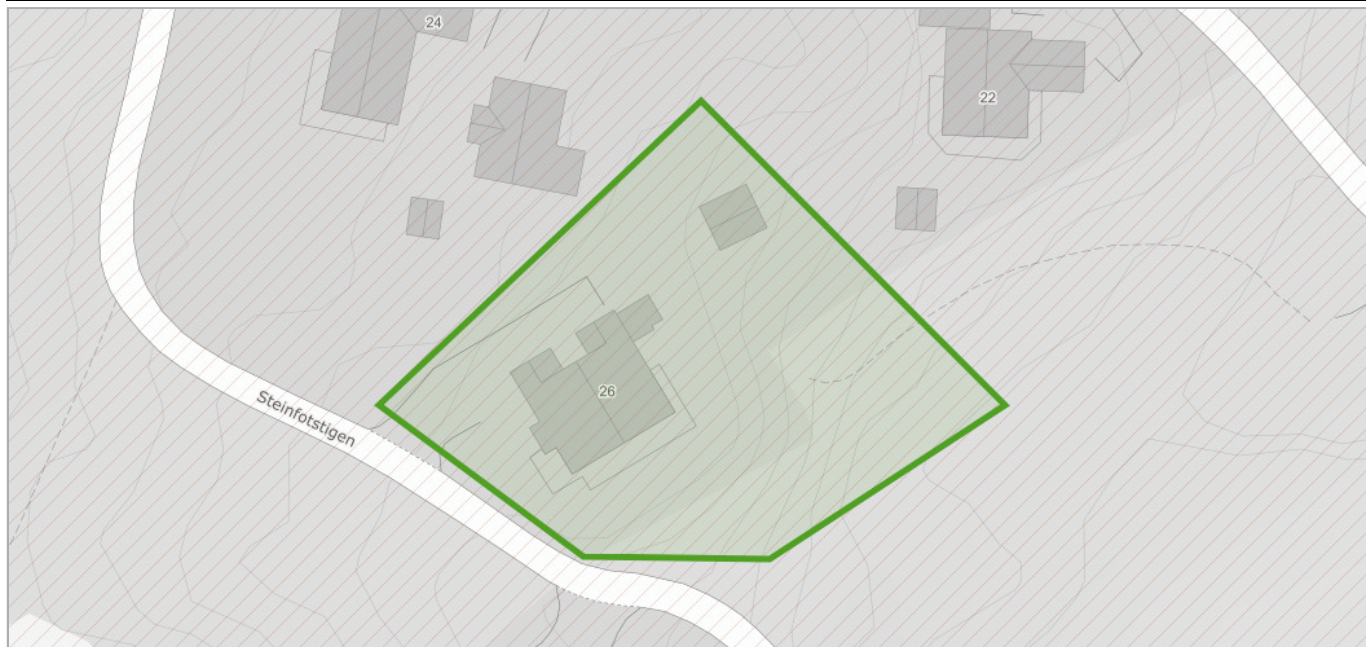
Radon aktsomhetsområde
Usikker
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	06.01.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

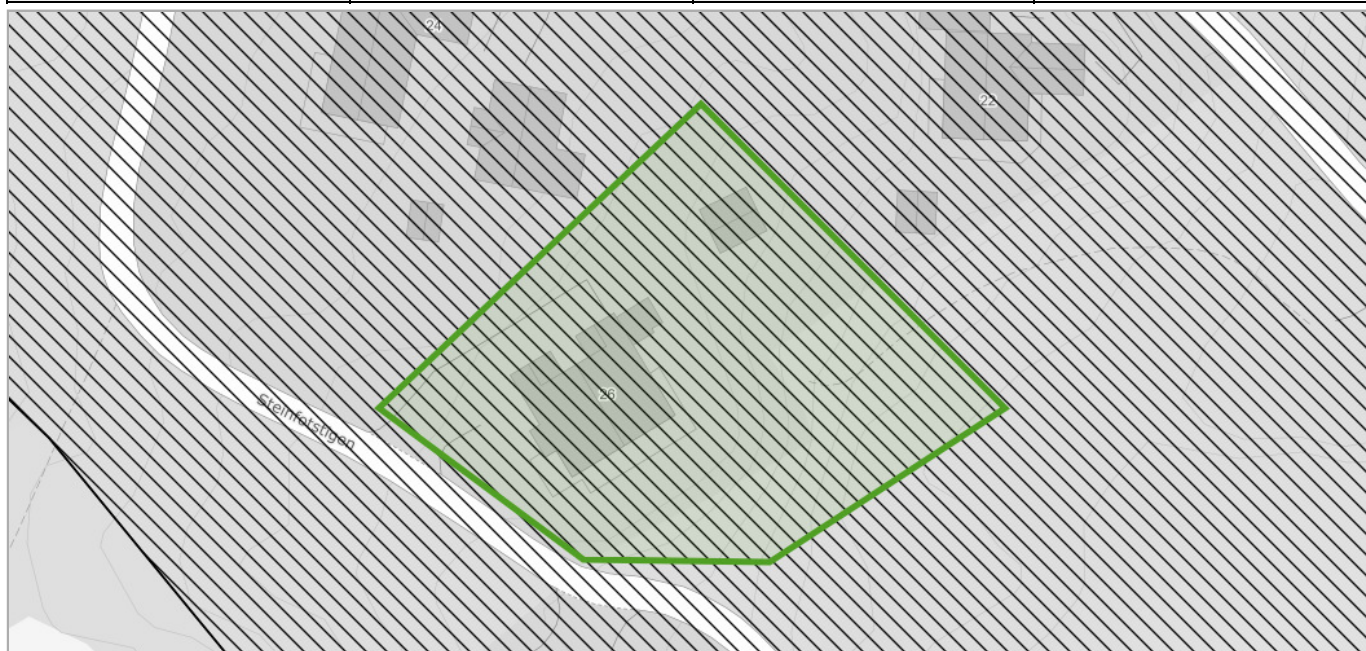


Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
LIVASSELVA	Grytfossen

Vernskog

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell

		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §§ 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. JplD: 25/4577		
Ansvarlig søker: Odd Kristian Øistad Toppen 3 1470 LØRENSKOG		Tiltakshaver: Odd Kristian Øistad Toppen 3 1470 LØRENSKOG		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse: Steinfotstigen 26		Gårdsnr. 114	Bruksnr. 312	Festenr.
Seksjonsnr. 				
Tiltakets/byggets art Oppføring av fritidsbolig.				
Vedtaksdato 15.07.2025	Saksnr 135/25			
Dato for søknad om ferdigattest:		15.07.2025		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).				
Merknader: - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.				
Sted Etnedal	Dato 15.07.2025	Underskrift Bjørn Erling Sogn <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		



Etnedal kommune

Plan og teknisk

NN
Odd Kristian Øistad
Toppen 3
1470 LØRENSKOG

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivsak:	ArkivID:	Vår dato:
	SOGBJO - 25/4513	25/848	GBNR- 114/312, K2- L42	10.07.2025

Bekreftelse - Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt er mottatt. - gnr 114 bnr 312 - Steinfotstigen 26 - Bod

Tiltak: Bod
Byggested: Gbnr: 114/312 Steinfotstigen 26
Tiltakshaver: Odd Kristian Øistad
Ansvarlig søker:

Din melding om tiltak unntatt søknadsplikt er mottatt hos oss 09.07.2025.
Tiltaket er registrert i matrikkelen, og i kommunens kart.

Meldingen gjelder oppføring av uthus, og forutsetter at bygningen ikke benyttes til varig opphold.
Dette innbefatter stue, soverom, kjøkken, kontor etc.

Dersom uthuset ønskes tatt i bruk til annet formål eller varig opphold, må det søkes om bruksendring gjennom søknad om tiltak **med ansvarsrett**.

Dette til orientering.

Med hilsen

Bjørn Erling Sogn
Byggesaksbehandler

Etter våre rutiner er dette dokumentet godkjent og sendt uten underskrift.

Besøksadresse:	Postadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer:
Kyrkjevegen 10	2890 Etnedal	61 12 13 00	933 038 173
			E-mail: postmottak@etnedal.kommune.no
			www.etnedal.kommune.no



Etnedal kommune

Plan og teknisk

Odd Kristian Øistad
Toppen 3
1470 LØRENSKOG

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivsak:	ArkivID:	Vår dato:
	SOGBJO - 25/4515	25/849	GBNR- 114/312, K2- L42	10.07.2025

Bekreftelse - Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt er mottatt. - gnr 114 bnr 312 - Steinfotstigen 26 - Tilbygg

Tiltak: Tilbygg
Byggested: Gbnr: 114/312 Steinfotstigen 26
Tiltakshaver: Odd Kristian Øistad
Ansvarlig søker:

Din melding om tiltak unntatt søknadsplikt er mottatt hos oss 09.07.2025.
Tiltaket er registrert i matrikkelen, og i kommunens kart.

Meldingen gjelder oppføring av tilbygg til fritidsbolig.

Dette til orientering.

Med hilsen

Bjørn Erling Sogn
Byggesaksbehandler

Etter våre rutiner er dette dokumentet godkjent og sendt uten underskrift.

Besøksadresse: Kyrkjevegen 10	Postadresse: 2890 Etnedal	Telefon: 61 12 13 00	Organisasjonsnummer: 933 038 173 E-mail: postmottak@etnedal.kommune.no www.etnedal.kommune.no
---	-------------------------------------	--------------------------------	---

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>
Sendt: onsdag 8. januar 2025 08:26
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: SV: Rekvisisjon info e-verk - Steinfotstigen 26

Hei!

Det ble tatt el-tilsyn her i 2011 uten feil eller mangler, neste tilsyn er i 2041.
Det er ingen åpne tilsyns- eller jordfeilsaker på eiendommen.
Forbruk i 2024 : 17589 kWh

Vennlig hilsen

Etna Nett AS

Olav Slåttsveen

Faglig ansvarlig/Tilsynsingeniør

Det Lokale Eltilsyn

Mobil: 90 15 06 55

olav.slaatsveen@etna.no



Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: tirsdag 7. januar 2025 15:35
Til: Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - Steinfotstigen 26

Etna Nett AS
Gamle Jevnakervegen 3
2870 Dokka

Vår referanse:
1201250001

Vår saksbehandler:
Tove Berg

Telefon:
906 05 487

Vår dato:
07.01.2025



Skatteetaten

Dato
07.01.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3450 ETNEDAL

Gnr 114 Bnr 312 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Steinfotstigen 26, 2890 ETNEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 254 661

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 114, Bruksnummer 312 i 3450 ETNEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	07.01.2025 kl. 15.18
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	07.01.2025 kl. 15.17

Adresse(r) :

Gateadresse: **Steinfotstigen 26**
 Gatenr: **1164**
 Kommune: **ETNEDAL**
 Postkrets: **2890 ETNEDAL**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2000/3936-1/21 20.09.2000	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 325 000 Omsetningstype: Fritt salg ØISTAD GRO FØDT: 03.01.1947
---------------------------	---

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1990/299-1/21 18.01.1990	RETTIGHET Rettighetshaver: ETNEDAL SKILAG ORG.NR: 976 627 776 LEIE AV AREAL LEIE-TID: 40 ÅR ÅRLIG AVGIFT NOK 105 LEIEN KAN REGULERES GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3450 GNR: 114 BNR: 9
2017/162530-3/200 22.02.2017	** DELVIS SLETING FOR ALLE FREMTIDIG UTSKILTE MATRIKKELENHETER Inklusiv parseller sm overføres ved arealoverføring
2000/3936-2/21 20.09.2000	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE PLIKTIG MEDLEMSKAP I GAMLESTØLEN VEL-/HYTTTEFORENING PLIKTIG MEDLEMSKAP I BAKKEBYGDA FRILUFTSVEL

2000/3936-3/21 20.09.2000 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
BESTEMMELSER OM LØYPER OG STIER M.V.
Bestemmelse om gjerde

2000/3936-4/21 20.09.2000 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3450 GNR: 114 BNR: 9
RETT TIL Å KNYTTE SEG TIL TEKNISKE ANLEGG VED
UTVIDELSE AV
HYTTEFELTET ELLER VED NYE REGULERINGSPLANER

2000/3936-5/21 20.09.2000 **PANTSETTELSESERKLÆRING**
Beløp: NOK 7 500
Panthaver: GAMLESTØLEN VEL- OG HYTTEFORENING
LØPENR: 5512769

GRUNNDATA

2000/3909-1/21 19.09.2000 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3450 GNR: 114
BNR: 9

2003/2831-1/21 27.06.2003 **MÅLEBREV**

2003/2831-2/21 27.06.2003 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1153644-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0541 GNR: 114 BNR: 312

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

RETURADRESSE:
Etnedal Sparebank
2890 Etnedal
TINGLYST
SKJØTE
20 SEPT 2000
**VALDRES
SØRENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 3936**
Kfr.
1. EIENDOMMEN(E)

KOMMUNENR.	KOMMUNENAVN	GNR.	BNR.	FESTENR.	SEKSJONSNR.	IDEELL ANDEL
0541	Etnedal	114	312			
OVERDRAGELSEN GJELDER BYGG PÅ FESTET GRUNN:		☐ NEI ☐ JA		OVERDRAGELSEN OMFATTER TRANSPORT AV FESTERETTEN:		
☐ NEI ☐ JA		☐ NEI ☐ JA		☐ NEI ☐ JA		
GODKJENNING FRA BORTFESTEREN ER IKKE NØDVENDIG I HENHOLD TIL TOMTEFESTELOVEN § 32 FØRSTE LEDD NR. 5 ELLER AVTALE:		☐ NEI ☐ JA		BORTFESTER HAR GODKJENT OVERDRAGELSEN OG UNDERSKREVET I FELT FOR UNDERSKRIFTER OG BEKREFTELSER:		
☐ NEI ☐ JA		☐ NEI ☐ JA		☐ NEI ☐ JA		
BESKAFFENHET: ☐ 1. BEBYGD ☒ 2. UBEBYGD						
BRUK AV GRUNN:	BOLIGEIENDOM	FRITIDSEIENDOM	FORRETNING/KONTOR	INDUSTRI	LANDBRUK	OFFENTLIG VEI
☐ B	☒ F	☐ V	☐ I	☐ L	☐ K	☐ A
TYPE BOLIG:	FRITTLIGGENDE ENEBOLIG	TOMANNSBOLIG	REKKEHUS/KJEDE	BLOKKLEILIGHET	ANNET	
☐ FB	☐ TB	☐ RK	☐ BL	☐ AN		

2. KJØPESUM

KR. 325.000,-	UTLYST TIL SALG PÅ DET FRIE MARKED:	☒ JA	☐ NEI
OMSETNINGS-TYPE:	FRITT SALG	GAVE (HELT ELLER DELVIS)	EKSPPROPRIASJON
☒ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4

3. SALGSVERDI /AVGIFTSGRUNNLAG

KR. 325.000,-

4. OVERDRAS FRA

FØDELS/ ORGANISASJONSNR.	NAVN	IDEELL ANDEL
952486489	ANS Gamlestølen Turissenter	1/1

5. TIL

FØDELS/ ORGANISASJONSNR.	NAVN	FAST BOSATT I NORGE	IDEELL ANDEL
030147	Gro Øystad	☒ JA ☐ NEI	1/1
		☐ JA ☐ NEI	
		☐ JA ☐ NEI	
		☐ JA ☐ NEI	

6. SÆRSKILTE AVTALER (BESTEMMELSER SOM SKAL TINGLYSES)

Gnr114 bnr312 har pliktig medlemskap i Gamlestølen vel-/hytteforening. 114/312 aksepterer at det i skjøtet gis 1.pri sikkerhet for kr 7500,- for fellesforpliktelse overfor Gamlestølen vel-/hytteforrening. 114/312 har pliktig medlemskap i Bakkebygda Friluftsvæl. 114/9 har rett til å knytte seg til de tekniske anleggene/veiene ved en evt. utvidelse av hyttefeltet eller nye reguleringsplaner. 114/312 kan ikke nekte anleggelse av løyper, stier og evt. kjøring av løypemaskin over tomten.Eiendommen kan ikke inngjerdas.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER



(BESTEMMELSER SOM IKKE SKAL TINGLYSES)

Det er opprettet kjøpekontrakt av 23.07.2000

7. KJØPERS/ERVERVERS ERKLÆRING VED OVERDRAGELSE AV BOLIGSEKSJON

KJØPER / ERVERVER ERKLÆRER MED DETTE AT ERVERVET IKKE ER I STRID MED §22 TREDJE LEDD I EIERSEKSJONSLOVEN. I BESTEMMELSEN ER DET BESTEMT AT INGEN KAN ERVERVE MER ENN TO SEKSJONER I SAMEIET (DETTE GJELDER IKKE VISSE OFFENTLIGE ETATER / ARBEIDSGIVERE).

DATO, STED

KJØPERS/ERVERVERS UNDERSKRIFT

GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAV

8. ERKLÆRING OM UTSTEDERS SIVILSTAND M.V.

- | | | |
|--|---|---|
| 1. ER UTSTEDEREN/UTSTEDERNE GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E)? | ☐ JA ☒ NEI | HVIS JA MÅ OGSÅ SPØRSMÅL 2 BESVARES. |
| 2. ER UTSTEDEREN/UTSTEDERNE GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) MED HVERANDRE OG BEGGE UNDERSKRIVER SOM UTSTEDER? | ☐ JA ☐ NEI | HVIS NEI MÅ OGSÅ SPØRSMÅL 3 BESVARES. |
| 3. GJELDER OVERDRAGELSEN BOLIG SOM UTSTEDER(NE) OG DENNES (DERES) EKTEFELLE(R) ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) BRUKER SOM FELLES BOLIG? | ☐ JA ☐ NEI | HVIS JA MÅ EKTEFELLEN(E) / REGISTRERT(E) PARTNER(E) SAMTYKKE I OVERDRAGELSEN. |

UNDERSKRIFTER OG BEKREFTELSE

DATO, STED

23.07.2000 Bakkebygda

UTSTEDERS UNDERSKRIFT

GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAV

Kjell Bergum

JEG / VI BEKREFTER AT UTSTEDER(NE) ER OVER 18 ÅR, OG HAR UNDERSKREVET ELLER VEDKJENT SEG SIN UNDERSKRIFT PÅ DETTE DOKUMENT I MITT / VÅRT NÆRVÆR. JEG / VI ER MYNDIG(E) OG BOSATT I NORGE.

1. VITNEUNDERSKRIFT

GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAV

Kjell J. Bergum Fjeld

ADRESSE

2890 ETNEDAL

2. VITNEUNDERSKRIFT

GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAV

Björg Storengen

ADRESSE

2890 ETNEDAL

SOM UTSTEDERS EKTEFELLE ELLER REGISTRERTE PARTNER SAMTYKKER JEG I OVERDRAGELSEN

EKTEFELLENS / REGISTRERT PARTNERS UNDERSKRIFT

GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAV

JEG / VI BEKREFTER AT EKTEFELLEN(E) ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) ER OVER 18 ÅR, OG HAR UNDERSKREVET ELLER VEDKJENT SEG SIN UNDERSKRIFT PÅ DETTE DOKUMENT I MITT / VÅRT NÆRVÆR. JEG / VI ER MYNDIG(E) OG BOSATT I NORGE.

1. VITNEUNDERSKRIFT

GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAV

ADRESSE

2. VITNEUNDERSKRIFT

GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAV

ADRESSE

DATO

PARTENES UNDERSKRIFTER



LEIEKONTRAKT

Mellom ANS Gamlestølen Turistsenter som grunneier og ETNEDAL SKILAG som leietaker er idag inngått følgende leiekontrakt:

ETNEDAL SKILAG leier grunn i ca.5m bredde og i en lengde av 350 m av eiendommen Gml.stølen gnr. 114 bnr. 9 i Etneidal av ANS Gamlestølen Turistsenter.

Formålet med leien er anleggelse av lysløype.

Leietiden er satt til 40 år med rett til forlengelse av leieavtalen.

Leietakeren skal rydde løypetraseen og frakte tømmeret fram til bilveg.

Leiesummen er satt til kr. 105,- pr.år som skal betales innen 1.november hvert år.Leien betales når anlegget er ferdigstilt .Leien indeksreguleres hvert 10 år.

Utleieren er ikke ansvarlig for skader på lysarmaturer og ledninger som følge av tømmerhogst eller vindfall.

Utgifter til tinglysning av denne avtalen betales av leietakeren.

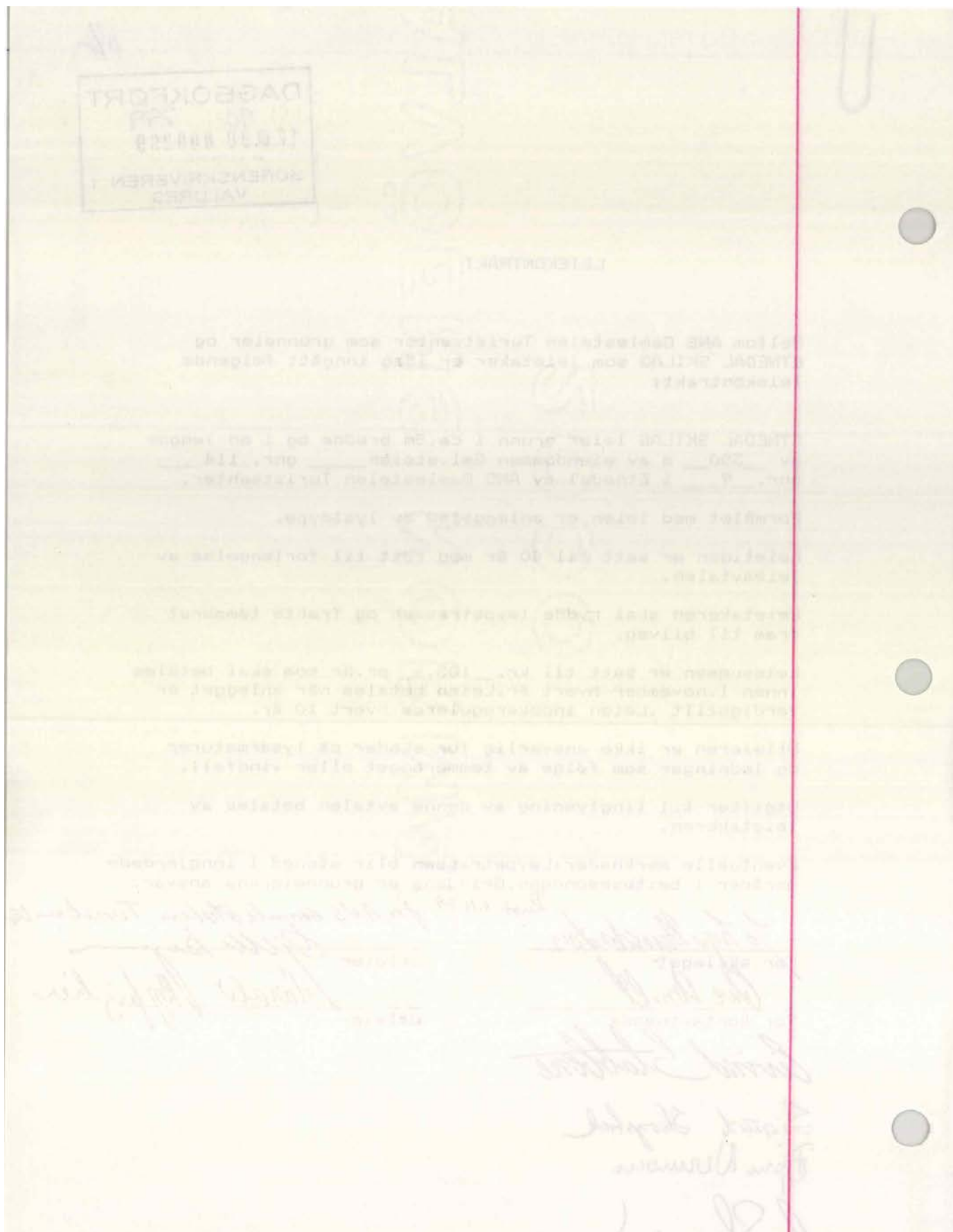
Eventuelle merknader:Løypetraseen blir stengt i inngjerdede områder i beitesesongen.Grindene er grunneierens ansvar.

Rust 1.11.89
for ANS Gamlestølen Turistsenter
Torgeir Husebotten
For skilaget
One Am. St
For kontaktnemda

Gjell Rasmussen
Utleier
Harold Rypzig
Utleier

Eivind Stablene

Sigurd Skogstøl
Bjørn Nerum
A. S. (



Nabolagsprofil

Steinfotstigen 26

Høyde over havet

963 m



Offentlig transport

Rust Linje 309	13 min 9.7 km
Damsletta Linje 309	14 min 10.5 km

Avstand til byer

Lillehammer	1 t 13 min
Hamar	1 t 43 min
Oslo	3 t

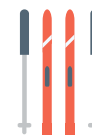
Ladepunkt for el-bil

Nørstelien Landhandleri, Nord Torpa	25 min
Joker Etnedal	21 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 73 m



Alpin

- Gamlestølen
- Avstand til nærmeste bakke: 0 m
- Skitrekk i anlegget: 1

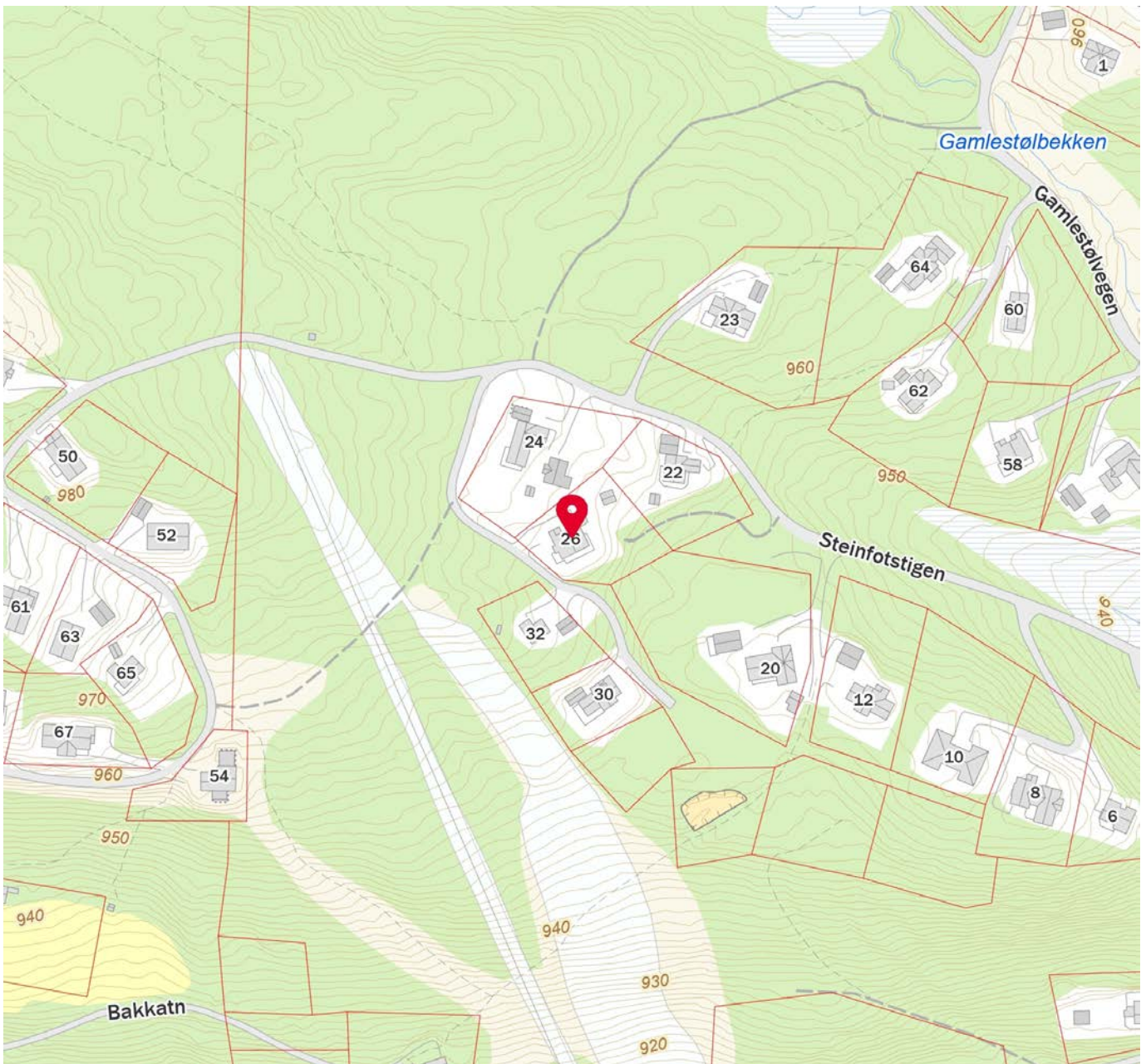


Sport

Etnedal skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	24 min 19.3 km
Bruflat sandvolleyballbane Sandvolleyball	27 min 23.4 km

Dagligvare

Nærbutikken Nørstelien Post i butikk, PostNord	25 min 14.5 km
Joker Etnedal	21 min





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Steinfotstigen 26
2890 ETNEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric Bachér

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre