

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 6 200 000,-
Omkostn.: Kr 156 350,-
Total ink omk.: Kr 6 356 350,-
Selger: Anders Myrvold
Beate Myrvold

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 121/129 kvm
Tomtstr.: 1841.7 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 151, bnr. 149
Oppdragsnr.: 1201250017

Stilfull hytte åpent og solrikt beliggende med vid og vakker utsikt, 1040 moh. Alle fasiliteter -

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

Midt i dette vakre turområdet, ca. 1.040 moh., finner du denne flotte og gjennomførte eiendommen. Eiendommen har nydelig utsikt og er omgitt av skjønn natur og fine turløyper hele året. Hytta fremstår med god håndverksmessig utførelse, og har en gjennomgående høy standard på overflater, materialvalg og utstyr. Med helårs adkomst og innlagt strøm, vann og avløp, er det enkelt for familien å samles til hyggelige stunder i Haralie 19.

Hytta inneh. entré, stue/spisestue/kjøkken, tv-stue, hems, bod, tre soverom, to bad, vaskerom og utebod, så her er det god plass til både store og små.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Energiattest	70
Egenerklæring	71
Kommunal informasjon	76
Info fra energiverket	110
Vedtekter for Haralie Velforening	111
Formuesverdi	114
Dagbøker	117
Nabolagsprofil	123
Andre vedlegg	125
Budskjema	132

Om Haralie 19

Om boligen

Areal

BRA - i: 121 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 129 m²

TBA: 54 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 121 m² Entré, stue/kjøkken/spisestue, tv-stue, bod, to bad og tre soverom.

BRA-e: 8 m² Teknisk rom/vaskerom og utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

54 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Hems fra tv-stue, adkomst fra plassbygd uttrekkbar trappestige av beiset trevirke.

Hems har ikke målbart areal pga lav takhøyde, men benyttet/innredet som ekstra soveplass med plassbygde senger. Rakkverk mot tv-stue er for lavt ihenhold til krav og må hensyntas. Gulvareal i hems er 16 kvm.

Kaldtloft med adkomst fra nedfelbar trappestige, loft har gulv og benyttet som lagerplass. Ikke målbart areal pga lav takhøyde, gulvareal er 23 kvm.

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

1841.7 m²

Tomtebeskrivelse

Planert eiertomt med gress/natureng rundt hytta. Ellers naturtomt i skrående fjellterreng med bjørkeskog, ca 1040 moh. Inngjerdet med skigard m/port og stolper. (felles skigard med naboeiendom)

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 grønne.

Beliggenhet

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

vidder, flotte fjell og vakre fjellvann!

Midt i dette vakre turområdet, ca. 1.040 moh., finner du denne flotte og gjennomførte eiendommen. Den ligger åpent og solrikt til ved Lenningshøgde med nydelig utsikt mot bl.a. Spåtind og Synnfjellet.

Med den fine beliggenheten i ei trivelig hyttegrend, og kort vei til snaufjell og turstier, er hytta et flott utgangspunkt for turer sommer som vinter. Om vinteren finner en oppkjørte skiløyper ca. 250 meter fra hytteveggen. Disse er en del av omlag 330 km med velpreparerte løyper, som stekker seg milevis innover fjellet til bl.a. Synnfjell, Hugulia og Gamlestølen. Skiløypene kan ta deg på korte og lange runder i variert og lett turterreng. Skulle noen ønske å ta en tur i slalåmbakken, er det 25 minutters kjøring til Gamlestølen og Jomfruslett fjellheisen som er en barnevennlig slalombakke. På Gamlestølen kan en også nyte gode måltider i hyggelige omgivelser. Ønsker en større utfordringer er det ca. 50 min kjøring til Valdres Alpinsenter i Aurdal.

Sommerstid kan en gå eller sykle på fine stier og stølsveier, besøke vakre fiskevann eller kanskje gå på småviltjakt i Torpa statsallmenning. Det er beitedyr i området, noe som gir hyttelivet en ekstra dimensjon. Noen av fotturene som anbefales i området er Spåtind (1.414 moh.), Djuptjernkampen (1.325 moh.) eller Solskiva (1.184 moh.) Ønsker en å prøve fiskelykken er det kort avstand til Sæbu-Røssjøen. En sykkelstur til Liomseter, som ligger i Langsua Nasjonalpark, vil også by på rike naturoplevelser.

På sommeren er det åpen bilvei over Gausdal Vestfjell til Gausdal og Lillehammer. Fra eiendommen er det ca. 24 km til Joker Etnedal som har det meste en trenger innen dagligvarer.

Ta gjerne turen til Lenningen og denne fine eiendommen, slik at du selv kan nyte naturen og livet i disse vakre omgivelserne!

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

Frittliggende hytte.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte:

Byggeår: 2018

Tilbygg / modernisering:

2018: Modernisering: Montert flere panelovner med defa varmestyring, håndklevarmer, ekstra stikkontakt hems.

2018: Modernisering: Skigard m/port.

2019: Modernisering: Utvendig beising.

2020: Modernisering: Elbillader

Standard :

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

Vedlikehold :

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

Fritidseiendommens bebyggelse består av fritidsbolig.

Fritidsboligen har en høy standard på overflater/materialvalg og utstyr. Innlagt strøm, vann og avløp/kloakk.

Hytta er bygget over en etasje og med hems, byggeår er 2018 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.

Se rapport for ytterligere opplysninger.

UTVENDIG:

Byggegrunn antatt av utskiftede drenerende/telefrie masser av kult/pukk.

Fundamentert med grunnmurer av betong/lettklinker med utvendig pusset utførelse og støpt dekke.

Gulvkonstruksjon med støpt dekke av betong på grunn i 1.etasje, trebjelkelag mot hems.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

Veggene har stavlaftkonstruksjon med bunn/topp/hjørnekasser og laftet tømmer i raust med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Omramninger rundt vinduer og dører, utskjæringer i hjørnekasser.

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser. Taktekket med torv over knotteplast og undertakspapp. Montert takrenner av tre med kjetting-nedløp og forlengelse av forkantbeslag med beslag i renner.

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

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til entré.

Ytterdører av malt tre, adkomst til teknisk rom og utvendig bod.

Terrassedører av malt tre med glassfelt, adkomst til stue og bad 2.

Overbygd inngangsparti på 5 kvm. Oppført i betong belagt med skifer bruddheller.

Terrasse på nedsiden av hytta på 49 kvm, dels overbygd utfra stuen.

Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

INNVENDIG:

Gulv er belagt med en-stavs overflatebehandlet eikegulv. Skifer bruddheller i entre, teknisk rom og begge bad. Utvendig bod og hems har overflatebehandlet heltregulv.

Vegger kledd med beiset trepanel og laftet tømmer i raust.

Ubehandlet trepanel på vegger og himling i utvendig bod.

Himlinger er kledd med overflatebehandlet trepanel, raustet med tømmeråser i stue.

Elementpipe i lettklinker, innvendig pusset utførelse. Pipe over tak forblendet med skifer bruddheller og topphelle med hjørnesteiner.

Plassmurt peis med innsats i stue, forblendet med råkoppskifer og pusset utførelse på kappe med trestokk på peisbro. Skifer på bunn og på gulv foran peis.

Innvendig har fritidsboligen malte formpresset profilerte dører.

Plassbygd garderobeskap, hylle og sittebenk av malt tre.

Plassbygd sofa av malt tre med skuffer i tv-stue.

Plassbygd skap og hyller i bod.

Verditakst

Kr 6 200 000

Sammendrag selgers egenerklæring

- Pkt. 13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Opplegg og montering av ladestasjon for elbil. Ladestasjon fra Easee.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Entré, stue/kjøkken/spisestue, tv-stue, bod, to bad og tre soverom.

Teknisk rom/vaskerom og utvendig bod.

Overbygd inngangsparti.

Terrasse.

Standard

Haralie 19 ligger fint til i et hyggelig hyttefelt på Lenningen i Etnedal kommune.

Eiendommen har flott utsikt og er omgitt av skjønn natur og fine turløyper hele året.

Hytta fremstår med god håndverksmessig utførelse, og har en gjennomgående høy standard på overflater, materialvalg og utstyr. Med lett helårs adkomst og innlagt strøm, vann og avløp, er det enkelt for familien å samles til hyggelige stunder i Haralie.

Eiendommen er inngjerdet med skigard, og en port med stolper ønsker deg velkommen.

Ytterveggene er i stavlaft med topp/bunnstokk og bindingsverk kledd med stående kledning. Det er laftet tømmer i raustene. Torvtaket er hyttas pryd, og løfter helhetsinntrykket og passer godt inn i de naturskjønne omgivelsene. Takrenner av tre og kjetting som nedløp er en gammel hyttetradisjon som ser veldig fint ut og passer godt til torvtaket.

Det overbygde inngangspartiet med skifterheller på gulvet, er fint innrammet med utskårne hjørnekasser, vindus- og dørromramninger.

Innvendig har hytta en-stavs overflatebehandlet eikegulv i de fleste rom. Begge bad, vaskerom og entré har skifer bruddheller, og alle rom med unntak av soverom og boder har elektrisk oppvarming med varmekabler og Defa varmestyring. Vegger er kledd med beiset trepanel og laftet tømmer i raust.

Det heter seg at "en trenger ikke malerier på veggene når en har verdens vakreste utsikt rett utenfor vinduene", og når du kommer inn i denne koselige hytta på Lenningen skjønner du hvorfor.

Det første som møter deg og dine gjester er den store entreén. Dette rommet er innbydende og hilser dine gjester velkommen samtidig som det har en viktig praktisk funksjon. Her er det plassbygd sittebenk og garderobeskap for oppbevaring av sko og yttertøy. Med varmekabler på gulvet, tørker klær og sko raskt etter en aktiv dag ute.

En halvåpen stue/kjøkkenløsning holder rommene litt adskilt samtidig som det føles åpent. Stua har mye naturlig lys inn fra alle kanter via de store vinduene, og dette sammen med den rausta himlingen gir en god og luftig romfølelse. Med synlige tømmeråser i stuen, er det lett å få den gode hyttefølelsen. Den plassmurte peisen med innsats er et møbel i seg selv, og er et naturlig samlingspunkt etter lange dager ute i naturen. Fra stua er det utgang til en stor terrasse hvor du kan nyte naturen utenfor, grille og bare slappe av slik hytteliv skal være. Deler av terrassen har overbygg,

fint innrammet av utskårne søyler. Det er også mulighet for flere fine uteplasser på tomta.

På kjøkkenet er det god plass til stor spisegruppe hvor du kan samle venner og familie til spill og gode måltider. Her er det flott og solid heltre kjøkkeninnredning i mørke farger med lekker benkeplate av heltre eik og oppvaskkum av kompositt. Integrerte hvitevarer med komfyr, indiksjon koketopp, ventilator, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskuffer. Innredningen har godt med skap- og benkeplass, og god utnyttelse av plassen med bla. bruk av hjørnekarusell. Det er glassplate på vegg mellom benk/overskap ved koketoppen, og det er montert komfyrvakt og vannstoppeføler. I forbindelse med kjøkkenet er det en praktisk matbod.

I hytta er det hele tre soverom og to bad, så her er det god plass til både store og små. Begge badene har skiferheller med varmekabler i gulv og beiset panel på vegger. Det ene badet er tilknyttet hovedsoverommet og har baderomsinnredning i heltre med malte glatte fronter og benkeplate i eik. To frittstående servanter, speil, toalett og stort steamdusj-kabinett med glassvegger.

Det andre badet har baderomsinnredning med underskap/skuffrekker i heltre med malte glatte fronter og benkeplate i eik. Servant, speil, toalett og stort dusjhjørne med glassdør og vegger kledd med skiferheller. I tillegg har badet sittebenk av malt tre med skuff, samt håndklevarmer. Frister det med et snøbad før du hopper i dusjen, er det dør ut til terrassen.

Hovedsoverommet som har adkomst direkte inn på hovedbadet, har dobbelseng av malt tre med skuffer og gavl med hylle. På baksiden av gavl er det skap med skuffer, speil og hylle i eik.

De to andre soverommene har plassbygde sengeinnredninger i malt tre med to køyesenger og dobbeltseng med skuffer. Køyesengene har stige-trinn av eik og godt med oppbevaringsplass i skap under sengene.

Familiehytta har også en ekstra tv-stue for de som ønsker å trekke seg bort for en stille stund, eller for ungdom som ønsker seg litt privatliv. Rommet er innredet med plassbygd sofa av malt tre med skuffer for oppbevaring. Fra tv-stua er det uttrekkbar trappestige opp til en hems som selger har innredet som ekstra soveplass med plassbygde senger. Hemsen er med på å utnytte arealet maksimalt, men den er ikke godkjent som varig oppholdsrom.

Fra inngangspartiet er det adkomst inn til vaskerom/teknisk rom og romslig utebod. Vaskerom/teknisk rom har utslagsvask i stål, varmtvannstank, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. I uteboden er det lagringsplass til alt du trenger av utstyr, for eksempel sykler, ski, smørebenk med mer.

På yttervegg er det montert utekran og ladestasjon fra Easee for elbil.

Hyttedømmen for de fleste er vakker utsikt, sol fra tidlig morgen til sent på kveld, og bare kunne nyte stillheten omgitt av et fantastisk turterreng! Denne flotte eiendommen har alt dette og litt til. Velkommen til en hyggelig visning!

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:

Vinduer, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Manglende vannbrettbeslag på enkelte vinduer.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendig

Teknisk rom /vaskerom, TG2

Teknisk rom/vaskerom har gulv belagt med skifer og sokkel med skiufer mot vegger i laftet tømmer og trepanel i himling. Montert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Jmf byggetegning er rommet teknisk rom, det er montert opplegg for vaskemaskin i rommet og medtatt som teknisk rom/vaskerom i rapport og beskrivelse. Montert sluk i rom, fra sluk ble det registrert tettesjikt med slukmansjett og må hensyntas at fallkrav ikke er ivarettatt som våtrom og/eller oppbrett ved terskel eller veggovergang har tilstrekkelig høyde.

Tiltak:

- Men ved bruk som vaskerom må det hensyntas at rommet ikke er oppført som tilstrekkelig våtrom iforhold til overgang mot vegg/terskel og fallforhold. Må hensyntas ved bruk.

Våtrom

1.etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Vegger er kledd med beiset trepanel. Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsone servant og trepanel nær dusj som ansees som våtsone. Det er ikke uvanlig på fritidsboliger at det benyttes behandlet trepanel i våtsone bak servant, dusj har dusjkabinett. Ved normal bruk vil det ikke oppstå skade og ved dusj ansees fuktbelastningen som lav.

Tiltak:

- Tiltak anses som ikke nødvendig, så lenge det utvises forsiktighet ved bruk. Normalt vil det være mindre fuktpåkjenning på et bad i en fritidsbolig, kontra en enebolig.

1.etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulv er belagt med skifer bruddheller. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til foran dusjkabinett begrenset måling fra sluk pga kabinett, lokalt fall på gulv er under krav. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Utbedring av fallforhold bør vurderes, eller lokale tiltak av overgang gulv/vegg som nevnt i annet punkt.

1.etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse. (begrenset inspeksjon av sluk da det er montert innlistet fast dusjkabinett som ikke er flyttet, sluk eller slukmansjett er derfor ikke kontrollert)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert sokkelskifer opp langs vegg, trolig er disse påmontert trepanel/organisk materiale som ikke er egnet. Fra dørsokkeler og overgang vegg er det ikke konstantert bruk av tettesjikt korrekt opp langs overgang, sokkelskifer på vegg har ikke synlig tilstrekkelig høyde der tettesjikt ikke er synlig ved rørgjennomføringer ellers lukked overgang og ikke mulig inspeksjon uten inngrep i konstruksjonen. Anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak vurderes.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

1.etasje > Bad 2

Overflater vegger og himling, TG2

Vegger er kledd med beiset trepanel, skifer bruddheller i dusjhjørne. Himlinger er kledd

med overflatebehandlet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsone servant og trepanel nær dusj som ansees som våtsone. Det er ikke uvanlig på fritidsboliger at det benyttes behandlet trepanel i våtsone bak servant eller inntil dusjvegger. Ved normal bruk vil det ikke oppstå skade og ved dusj ansees fuktbelastningen som lav da det er montert dusjvegg/dør av glass.

Tiltak:

- Tiltak anses som ikke nødvendig, så lenge det utvises forsiktighet ved bruk. Normalt vil det være mindre fuktpåkjenning på et bad i en fritidsbolig, kontra en enebolig.

1.etasje > Bad 2

Overflater Gulv, TG2

Gulv er belagt med skifer bruddheller. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og fall på resterende badegulv er tilnærmet 1:100. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Andre tiltak:
- Utbedring av fallforhold bør vurderes, eller lokale tiltak av overgang gulv/vegg som nevnt i annet punkt.

1.etasje > Bad 2

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert sokkelskifer opp langs vegg, trolig er disse påmontert trepanel/organisk materiale som ikke er egnet, synlig sprekkdannelse i fuge og trolig dette er årsak til bevegelse i overgang. Fra dørsokkler og overgang vegg er det ikke konstantert bruk av tettesjikt korrekt opp langs overgang, sokkelskifer på vegg har ikke synlig tilstrekkelig høyde der tettesjikt ikke er synlig ved rørgjennomføringer ellers lukked overgang med ikke mulig inspeksjon uten inngrep i konstruksjonen. Anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak vurderes.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert som på visning, med unntak av to kommoder (i entré og tv-stue), fire veggbilder/malerier og TV med veggfeste i tv-stue.

Når det gjelder personlige eiendeler og løsøre, bestemmer selger selv hva de ønsker å ta med seg.

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 tomt ved hytta.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

32056848/9

Diverse

Etnedal kommune har ingen opplysninger om branntilsyn på denne eiendommen.

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

Hytta deltar i felles gjerdeløsning (felles skigard). Følgende bestemmelser kommer frem av vedtektene:

" Kostnadene ved drift og alminnelig vedlikehold av felles gjerdeløsning bæres av de hytter som deltar i felles gjerdeløsning, og dekkes gjennom vedlikeholdsavgift.

Den enkelte hytte har ansvar for vedlikehold og reparasjon av port(er) til egen eiendom. Portene skal holdes i forsvarlig og god stand. Portene skal være satt opp og holdes lukket fra 15. juni – 30. september. Velforeningen kan fastsette avvikende datoer med

rimelig varsling, når det måtte være behov for det.

Hytteeierne som deltar i felles gjerdelsning plikter å delta i denne så lenge gjerdelsningen består. "

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 varmekabler i alle rom unntatt soverom og boder. Ellers panelovner.

Info strømforbruk

Etna Nett as opplyser:

Anlegget har ikke vært kontrollert, skal ha kontroll i 2048. Det er ingen åpne tilsyns- eller jordfeil saker på anlegget.

Forbruk i 2024 : 9790 kWh.

Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 200 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Vann: Årlig abonnement kr. 4.875,- Forbruk pr. m3 kr. 36,25

Avløp: Årlig abonnement kr. 4.875,- Forbruk pr. m3 kr. 47,50

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25

Brannsyn, feiing: kr. 457,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 8.550,-

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

Info formuesverdi

Kr. 1.987.500,- pr. 2023

Andre utgifter

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Velforening (inkl. brøyting, drift, vedlikehold vei, fond): kr. 5.900,-.

Løypeavgift (pliktig): kr. 1.600,-.

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 151, bruksnummer 149 i Etnedal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3450/151/149:

17.03.2011 - Dokumentnr: 216772 - Fredningsvedtak

Forskrift om vern av Røssjøen naturreservat i Nord-Aurdal, Etnedal og Nordre Land kommuner, Oppland

Overført fra: Knr:3450 Gnr:151 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2018 - Dokumentnr: 607052 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Etnedal Kommune

Org.nr: 933 038 173

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

04.04.2018 - Dokumentnr: 607052 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Etnedal Kommune

Org.nr: 933 038 173

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

04.04.2018 - Dokumentnr: 607052 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

Rettighetshaver: Etnedal Kommune

Org.nr: 933 038 173

04.04.2018 - Dokumentnr: 607052 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Lenningen Løypeforening

Løpenr: 14073696

Pliktig medlemsskap

04.04.2018 - Dokumentnr: 607225 - Bruksrett *

Rettighetshaver: Myrvold Thor Herman

Fnr: 180847 37352

04.04.2018 - Dokumentnr: 607225 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver *

Rettighetshaver: Myrvold Thor Herman

Fnr: 180847 37352

16.09.2016 - Dokumentnr: 842639 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3450 Gnr:151 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 237870 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0541 Gnr:151 Bnr:149

* Dagboknr. 607225, erklæring om bruksrett og erklæring om urådighet vil bli slettet før eiendommen overføres til ny eier.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 12.02.2018.

Lovlighet ihht tilstandsrapport:

Hytte:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

- Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
- Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Fremlagt fakturaer på befaring av bl.a. skigard, elektrikerarbeid mm.
- Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.02.2018.

Vei, vann og avløp

Adkomst til eiendommen fra helårsvei, gruset innkjørsel.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger..

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner:

Id: 20170130

Navn: Kommuneplanens arealdel 2019-2029

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.11.2019

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

Planbestemmelser vedtatt 21.11.19.pdf

Delarealer:

Delareal 1 842 m

KPHensynsonenavn: H910_2

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 1 842 m

KPHensynsonenavn: H410

KPIinfrastruktur: Krav vedrørende infrastruktur

Reguleringsplaner:

Id: 20090096

Navn: Nordre Lenningen

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 09.12.2009

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/398/>

Planbestemmelser Nordre Lenningen 30032022 - vedtatt 01092022.pdf

Delarealer:

Delareal: 4 m

Formål: Jord- og skogbruk

Delareal: 12 m

Formål: Privat veie

Id: 20090096-1

Navn: Nordre Lenningen endring

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 19.12.2009

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/518/>

Planbestemmelser Nordre Lenningen 30032022 - vedtatt 01092022.pdf

Delarealer:

Delareal: 1 826 m

Formål: Fritidsbebyggelse

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Svært viktig friluftslivsområde
- Torv og myr
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift vinterbeite
- Verneplan for vassdrag
- Verneskog mot fjell

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

155 000 (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))

156 350 (Omkostninger totalt)

172 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

175 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 356 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 372 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 375 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 156 350,-

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

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. 25.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 1,0 % 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

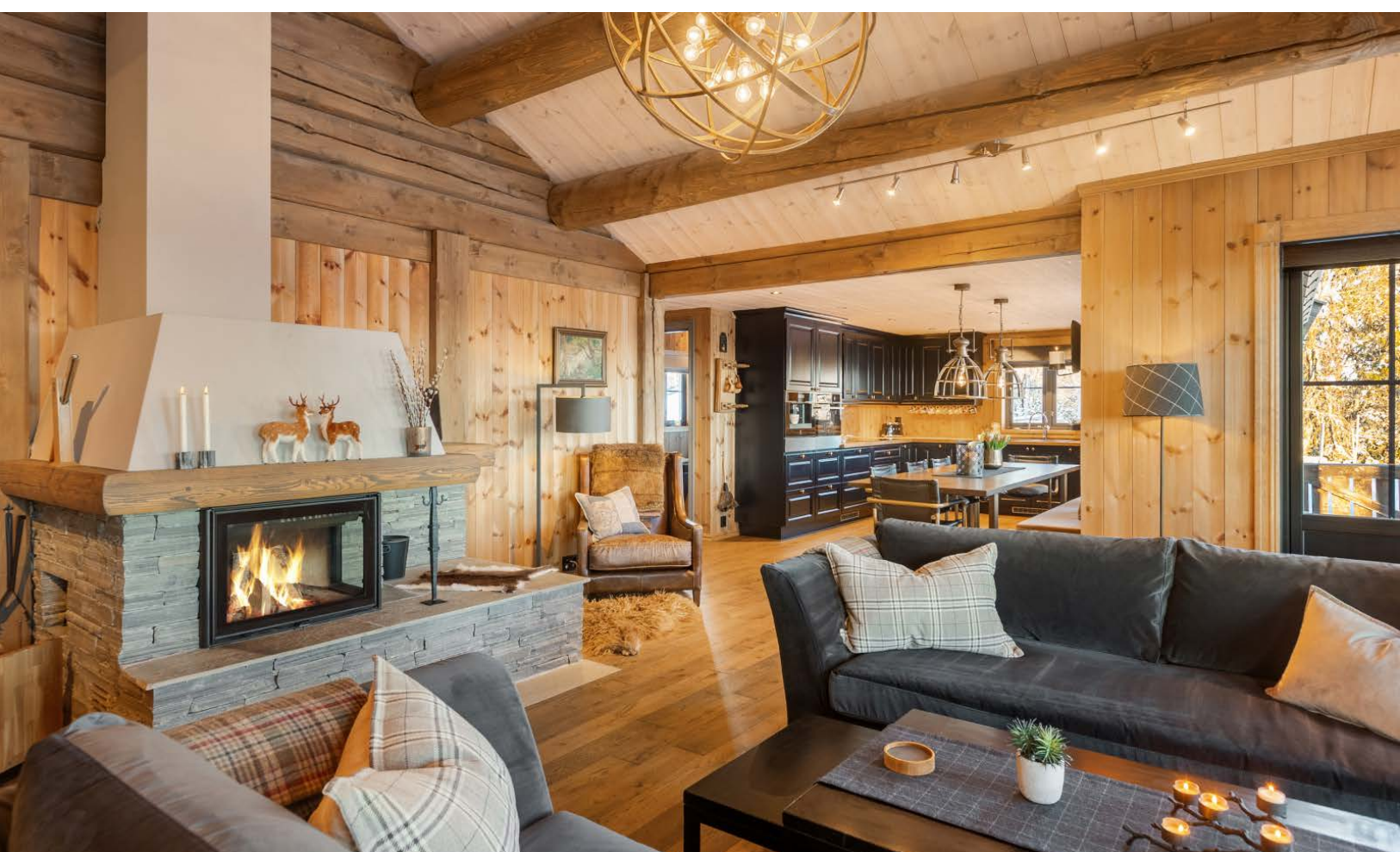
Salgsoppgavedato

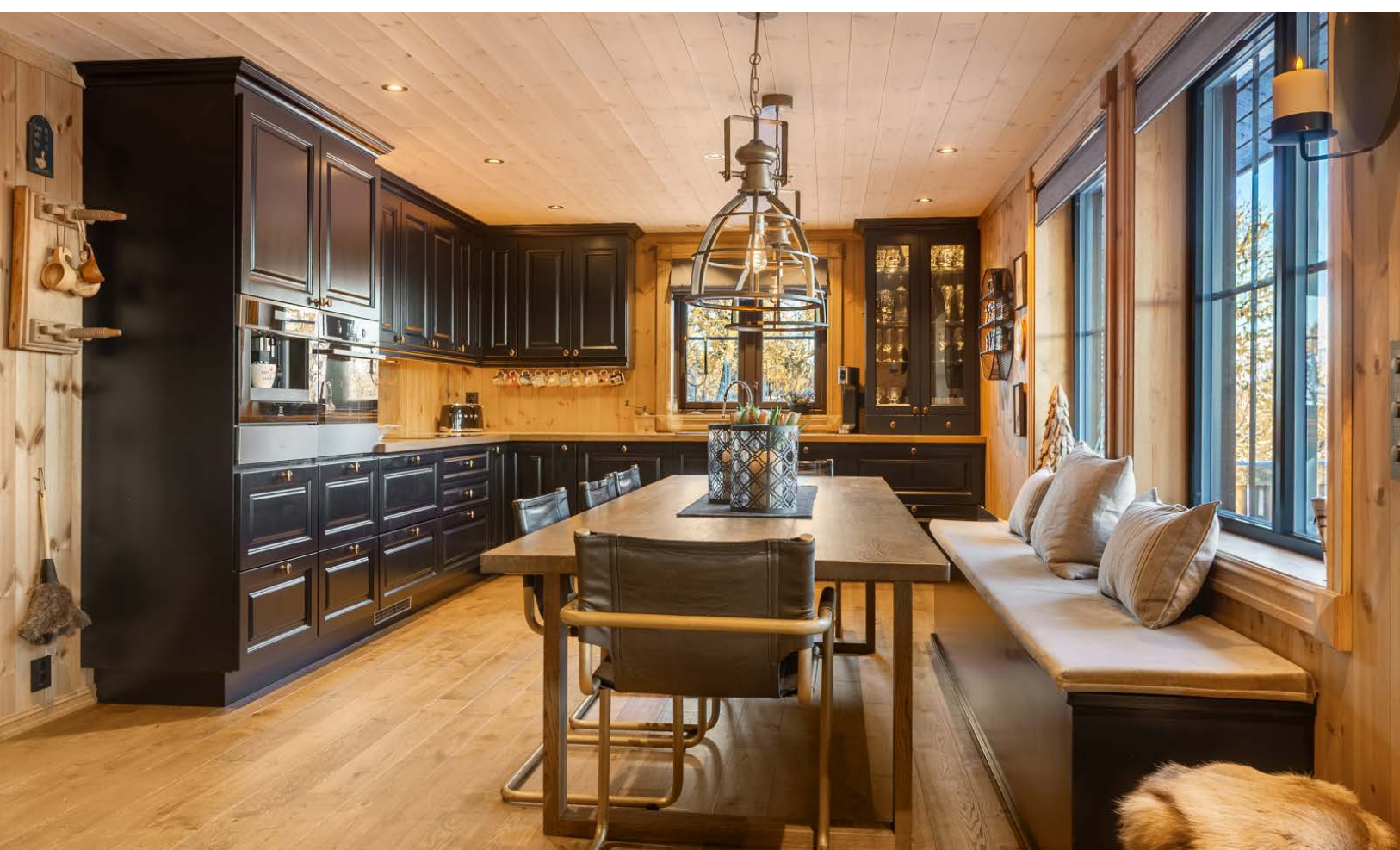
18.03.2025











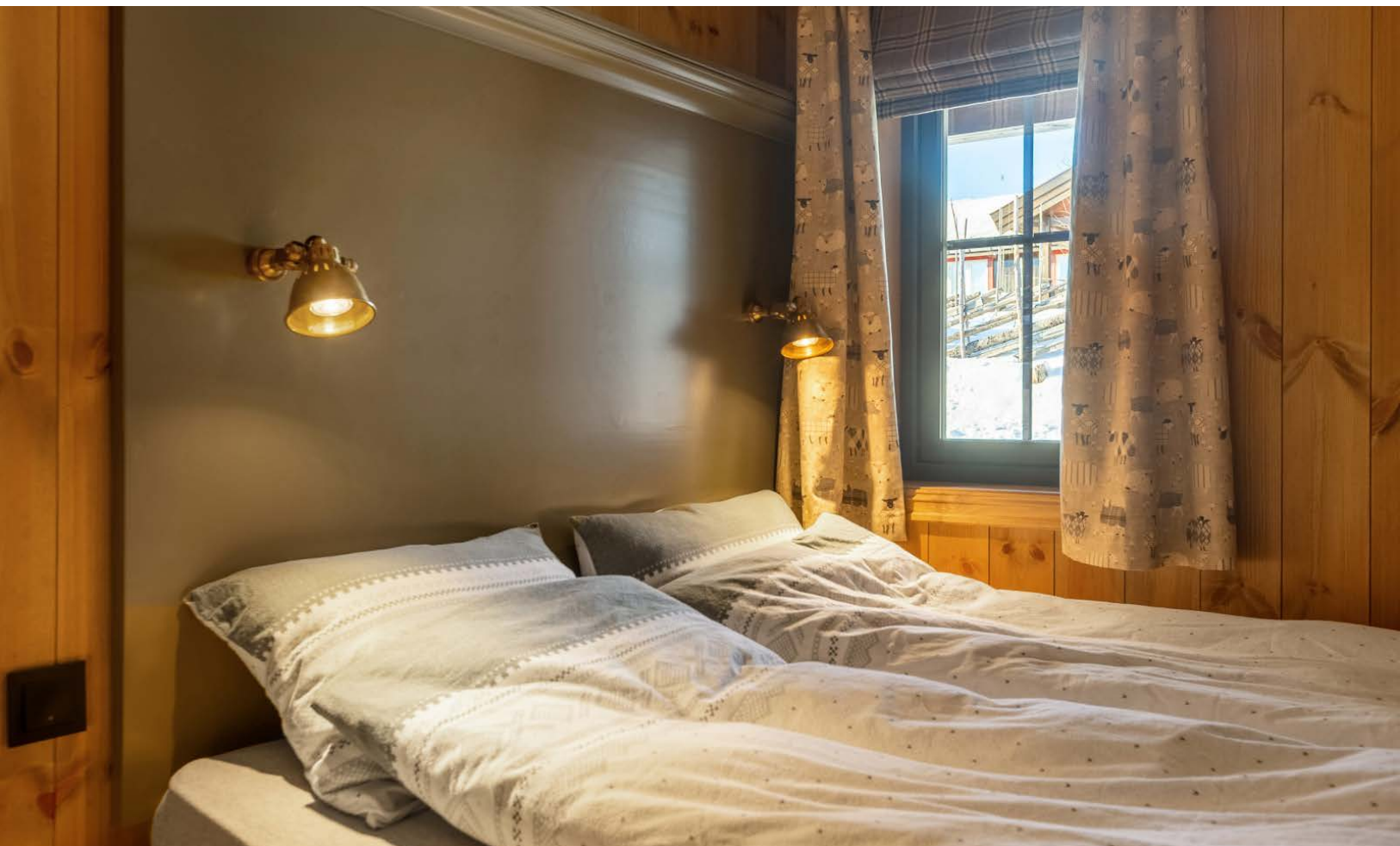


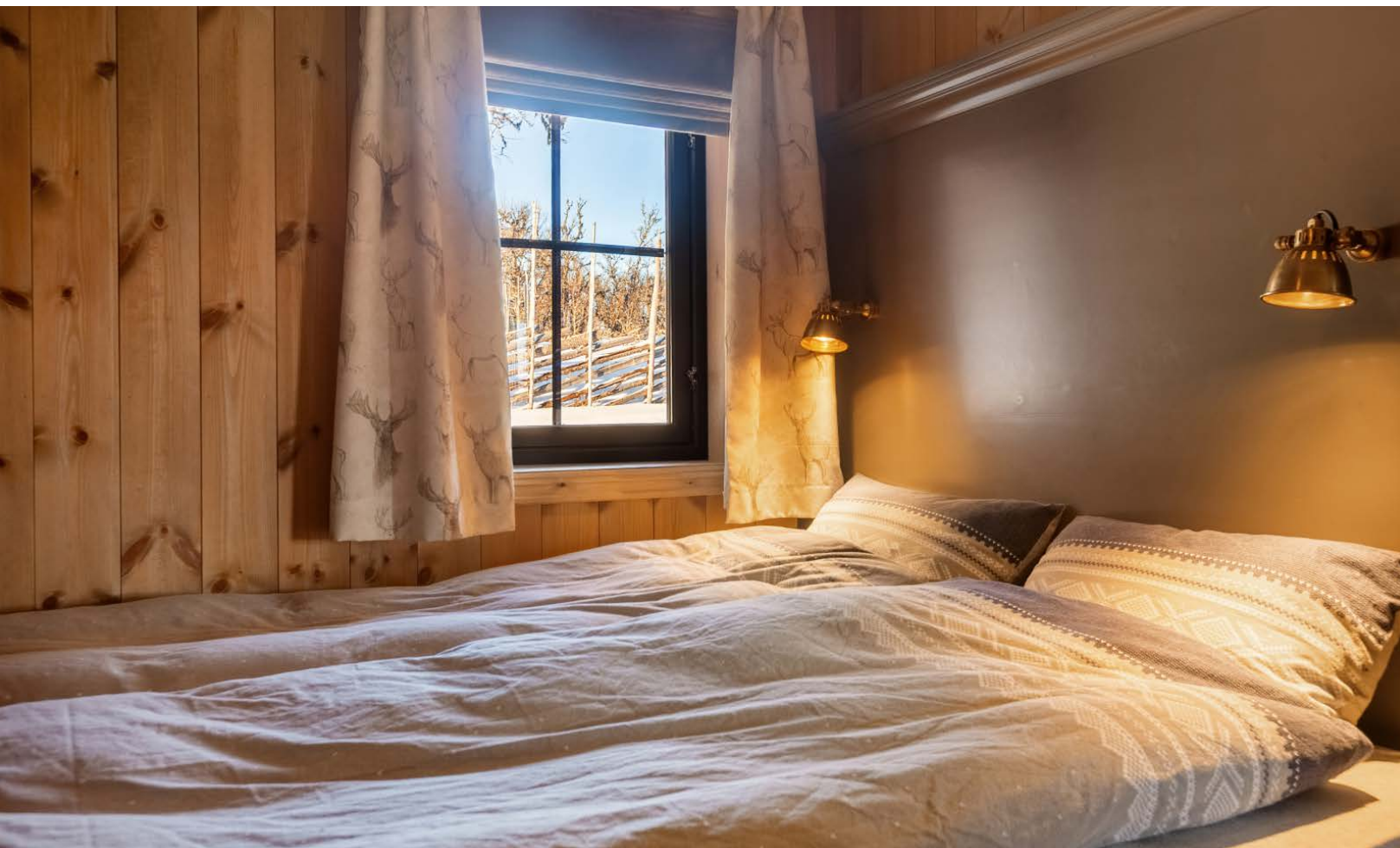


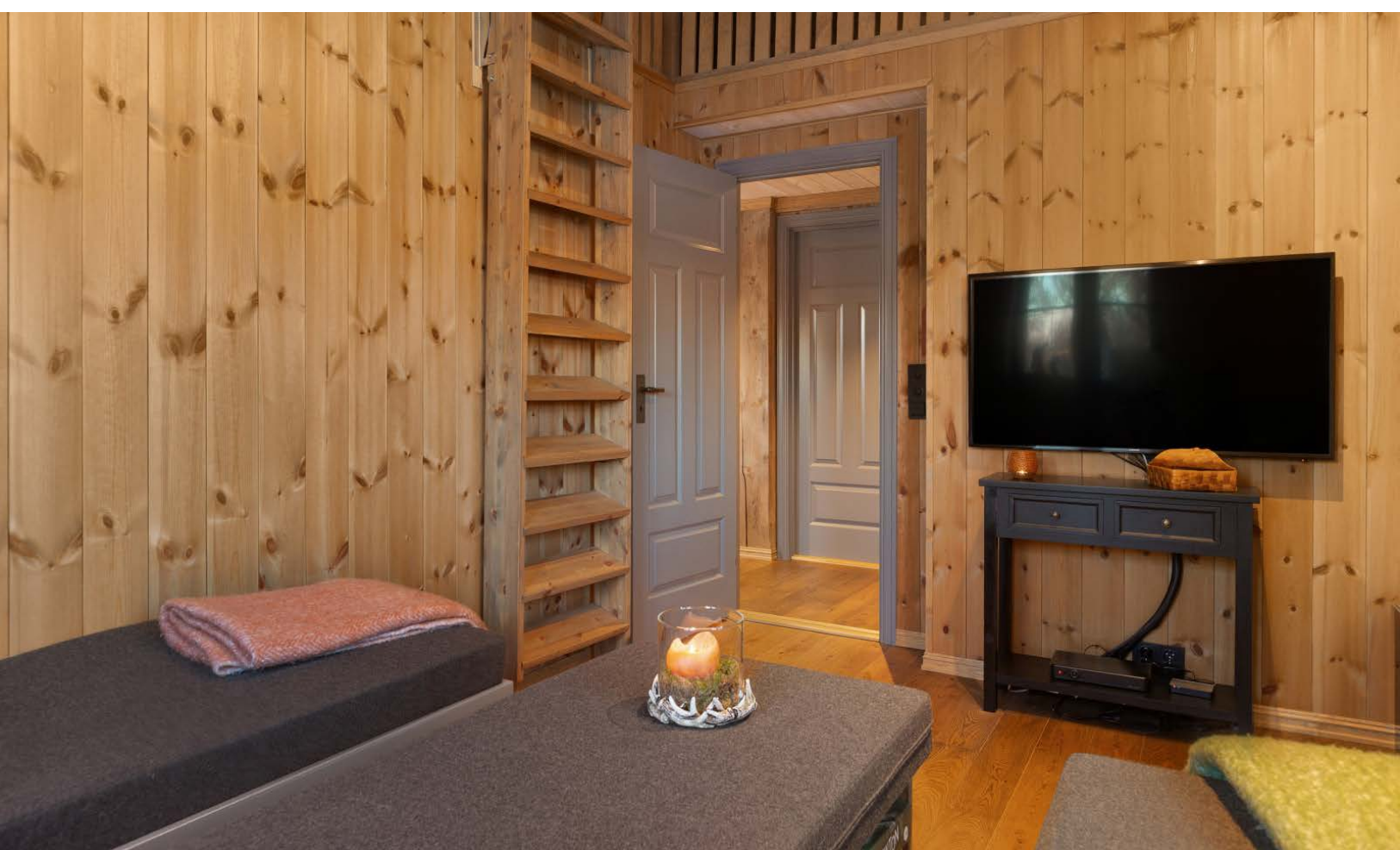




























Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Haralie 19, 2890 ETNEDAL
 ETNEDAL kommune
 gnr. 151, bnr. 149

Markedsverdi

6 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 04.03.2025

Rapportdato: 13.03.2025

Oppdragsnr.: 11138-1600

Referansenummer: WO2012

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2025040



 **Hallingdal og Valdres**
Eiendomstaksering as



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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to 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 Lenningshøgde på Lenningen i Etne kommun. Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt mot bla. Synnfjellet. Det er gode turmuligheter i området sommer og vinter i umiddelbar nærhet. Kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett.

Fritidseiendommens bebyggelse består av fritidsbolig. Fritidsboligen har en høy standard på overflater/materialvalg og utstyr. Innlagt strøm, vann og avløp/kloakk.

Hytta er bygget over en etasje og med hems, byggeår er 2018 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerkt vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå.

Se rapport for ytterligere opplysninger.

Fritidsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt av utskiftede drenerende/telefrie masser av kult/pukk.

Fundamentert med grunnmur av betong/lettklinker med utvendig pusset utførelse og støpt dekke.

Gulvkonstruksjon med støpt dekke av betong på grunn i 1. etasje, trebjelkelag mot hems.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

Veggene har stavlaftkonstruksjon med bunn/topp/hjørnekasser og laftet tømmer i raust med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Omramninger rundt vinduer og dører, utskjæringer i hjørnekasser.

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser. Taktekket med torv over knotteplast og undertakspapp. Montert takrenner av tre med kjetting-nedløp og forlengelse av forkantbeslag med beslag i renner.

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

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til entré. Ytterdører av malt tre, adkomst til teknisk rom og utvendig bod. Terrassedører av malt tre med glassfelt, adkomst til stue og bad 2.

Overbygd inngangsparti på 5 kvm. Oppført i betong belagt med skifer bruddheller. Terrasse på nedsiden av hytta på 49 kvm, dels overbygd utfra stuen. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og monterte rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med en-stavs overflatebehandlet eikegulv. Skifer bruddheller i entre, teknisk rom og begge bad. Utvendig bod og hems har overflatebehandlet heltregulv.

Vegger kledd med beiset trepanel og laftet tømmer i raust.

Ubehandlet trepanel på vegger og himling i utvendig bod.

Himlinger er kledd med overflatebehandlet trepanel, raustet med

tømmeråser i stue.

Elementpipe i lettklinker, innvendig pusset utførelse. Pipe over tak forblendet med skifer bruddheller og topphelle med hjørnesteiner. Plassmurt peis med innsats i stue, forblendet med råkoppskifer og pusset utførelse på kappe med trestokk på peisbro. Skifer på bunn og på gulv foran peis.

Innvendig har fritidsboligen malte formpresset profilerte dører.

Plassbygd garderobeskap, hylle og sittebenk av malt tre.

Plassbygd sofa av malt tre med skuffer i tv-stue.

Plassbygd skap og hyller i bod.

Plassbygde dobbelseng av malt tre med skuffer med gavnl av malt tre og nattbord av eik, køyeseng i to soverom med skap under og stigerinn av eik.

Hovedsoverom har dobbelseng av malt tre med skuffer, gavnl med hylle og skap på baksiden med skuffer, speil og hylle i eik.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon i form av bilder, men foreligger ferdigattest og fdv.

Vegger er kledd med beiset trepanel.

Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.

Gulv er belagt med skifer bruddheller. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til foran dusjkabinett begrenset måling fra sluk pga kabinett, lokalt fall på gulv er under krav. Oppvarming med varmekabler.

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

Bad har monterte klosett, to servanter og steamdusj-kabinett.

Baderomsinnredning i heltre med malte glatte fronter og benkeplate i eik, samt speil.

Det er elektrisk styrt vifte, tilluftspalte i terskel.

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

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon av tettesjikt i form av bilder, men foreligger ferdigattest og fdv.

Vegger er kledd med beiset trepanel, skifer bruddheller i dusjhjørne. Himlinger er kledd med overflatebehandlet trepanel.

Gulv er belagt med skifer bruddheller. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og fall på resterende badegulv er tilnærmet 1:100. Oppvarming med varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Bad har monterte klosett, servant og dusj på vegg med glassdør.

Baderomsinnredning med underskap/skuffrekke i heltre med malte glatte fronter og benkeplate i eik. Sittebenk av malt tre med skuff og håndklevarmer.

Det er elektrisk styrt vifte, tilluftspalte i terskel.

Beskrivelse av eiendommen

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i heltre med over-og underskap, heltre benkeplate i eik og oppvaskkum av kompositt med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, induksjon koketopp, ventilator, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskuffer. Hjørnekarusell. Glassplate på vegg mellom benk/overskap ved koketopp. Et overskap med glassdører. Montert komfyrvakt og vannstoppeføler. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på bad. Det er avløpsrør av plast. Hovedvannledning av plast med stoppekran, vannstoppeventil og vannmåler plassert i fordelerskap. Teknisk rom har utslagsvask og opplegg for oppvaskmaskin. Utekran på yttervegg. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i teknisk rom.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med varmekabler i alle rom unntatt soverom og boder. Ellers panelovner. Led-downlights belysning i enkelte rom, ellers spottskinne og fast takbelysning. Utvendig belysning med downlights og kontakter på yttervegg.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i utvendig bod. Montert defa varmestyring, elbillader. Utvendig skap på yttervegg med fjernavleser.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Planert tomt med gress/natureng rundt hytte i ellers naturtomt i skrående fjellterreng med bjørkeskog ca 1040 m.o.h. Inngjerdet med skigard m/port og stolper. (felles skigard med naboeiendom)

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 2018. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	129 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	129 m ²
Totalpris	6 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 700 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

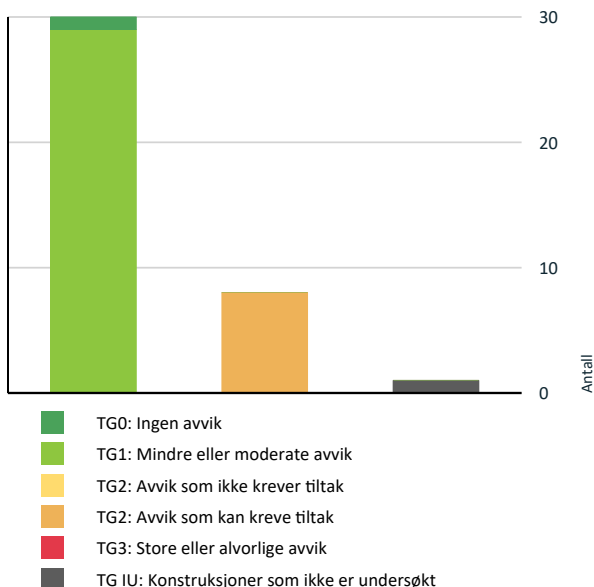
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Teknisk rom /vaskerom [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 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å tilstandsvurdere fritidsbolig på eiendommen med 151/149 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 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

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

NB: Energimerking/karakter er satt med forutsetning at det er normal drift på det teknisk anlegg i bygget.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

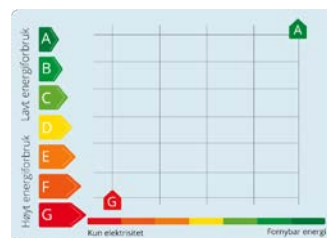
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar
Igangsettelsestillatelse er gitt i 2017
og ferdigattest i 2018

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Montert flere panelovner med defa varmestyring, håndklevvarmer, ekstra stikkontakt hems
2018	Modernisering	Skigard m/port
2019	Modernisering	Utvendig beising
2020	Modernisering	Elbillader

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekket med torv over knotteplast og undertakspapp, inspisert fra bakkenivå.

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.

Nedløp og beslag

Montert takrenner av tre med kjetting-nedløp og forlengelse av forkantbeslag med beslag i renner.

Det er begrenset mulighet for vurdering av takrenner, beslag, takstige, etc. fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterligere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.

Veggkonstruksjon

Veggene har stavlaftkonstruksjon med bunn/topp/hjørnekasser og laftet tømmer i raust med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Omramninger rundt vinduer og dører, utskjæringer i hjørnekasser.

Det er begrenset mulighet for vurdering av nedre del av yttervegg fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterligere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkkonstruksjon med sperrer og åser.
Kaldtloft inspisert fra nedfelbar trappestige i entre, loft med tregulv for lager. Lufting er ført i takfot.

Vinduer

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Manglende vannbrettbeslag på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Manglende vannbrettbeslag.

Dører

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til entré.
Ytterdører av malt tre, adkomst til teknisk rom og utvendig bod.
Terrassedører av malt tre med glassfelt, adkomst til stue og bad 2.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd inngangsparti på 5 kvm. Oppført i betong belagt med skifer bruddheller.
Terrasse på nedsiden av hytta på 49 kvm, dels overbygd utfra stuen.
Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er belagt med en-stavs overflatebehandlet eikegulv. Skifer bruddheller i entre, teknisk rom og begge bad. Utvendig bod og hems har overflatebehandlet heltregulv.
Vegger kledd med beiset trepanel og laftet tømmer i raust. Ubehandlet trepanel på vegger og himling i utvendig bod.
Himlinger er kledd med overflatebehandlet trepanel, raustet med tømmeråser i stue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon med støpt dekke av betong på grunn i 1.etasje, trebjelkelag mot hems.
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 3 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 6 mm i hele rommet.

TG 1 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker, innvendig pusset utførelse. Pipe over tak forblendet med skifer bruddheller og topphelle med hjørnesteiner. Plassmurt peis med innsats i stue, forblendet med råkoppskifer og pusset utførelse på kappe med trestokk på peisbro. Skifer på bunn og på gulv foran peis.

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen malte formpresset profilerte dører.

TG 2 Teknisk rom /vaskerom

Teknisk rom/vaskerom har gulv belagt med skifer og sokkel med skiufer mot vegger i laftet tømmer og trepanel i himling.
Montert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jmf byggetegning er rommet teknisk rom, det er montert opplegg for vaskemaskin i rommet og medtatt som teknisk rom/vaskerom i rapport og beskrivelse.
Montert sluk i rom, fra sluk ble det registrert tettesjikt med slukmansjett og må hensyntas at fallkrav ikke er ivarettatt som våtrom og/eller oppbrett ved terskel eller veggovergang har tilstrekkelig høyde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Men ved bruk som vaskerom må det hensyntas at rommet ikke er oppført som tilstrekkelig våtrom iforhold til overgang mot vegg/terskel og fallforhold. Må hensyntas ved bruk.

TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygd garderoberesk, hylle og sittebenk av malt tre.
Plassbygd sofa av malt tre med skuffer i tv-stue.
Plassbygd skap og hyller i bod.
Plassbygde dobbelseng av malt tre med skuffer med gavli av malt tre og nattbord av eik, køyeseng i to soverom med skap under og stigeinngang av eik.
Hovedsoverom har dobbelseng av malt tre med skuffer, gavli med hylle og skap på baksiden med skuffer, speil og hylle i eik.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon i form av bilder, men foreligger ferdigattest og fdv.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med beiset trepanel.
Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er uegnede materialer i våtsone servant og trepanel nær dusj som ansees som våtsone. Det er ikke uvanlig på fritidsboliger at det benyttes behandlet trepanel i våtsone bak servant, dusj har dusjkabinett. Ved normal bruk vil det ikke oppstå skade og ved dusj ansees fuktbelastningen som lav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak anses som ikke nødvendig, så lenge det utvises forsiktighet ved bruk. Normalt vil det være mindre fuktpåkjenning på et bad i en fritidsbolig, kontra en enebolig.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med skifer bruddheller. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til foran dusjkabinett begrenset måling fra sluk pga kabinett, lokalt fall på gulv er under krav. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

Utbedring av fallforhold bør vurderes, eller lokale tiltak av overgang gulv/vegg som nevnt i annet punkt.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse. (begrenset inspeksjon av sluk da det er montert innlistet fast dusjkabinett som ikke er flyttet, sluk eller slukmansjett er derfor ikke kontrollert)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sokkelskifer opp langs vegg, trolig er disse påmontert trepanel/organisk materiale som ikke er egnet. Fra dørsokkeler og overgang vegg er det ikke konstantert bruk av tettesjikt korrekt opp langs overgang, sokkelskifer på vegg har ikke synlig tilstrekkelig høyde der tettesjikt ikke er synlig ved rørgjennomføringer ellers lukket overgang og ikke mulig inspeksjon uten inngrep i konstruksjonen. Anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Sokkelskifer er påført trepanel av organisk materiale. Ikke synlig overgang, men fra rørovergang under servant var det ikke synlig membranoppbrett ei heller fra dørterskler. Anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak.



Begrenset inspeksjon av sluk

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert klosett, to servanter og steamdusj-kabinett. Baderomsinnredning i heltre med malte glatte fronter og benkeplate i eik, samt speil.

1. ETASJE > BAD

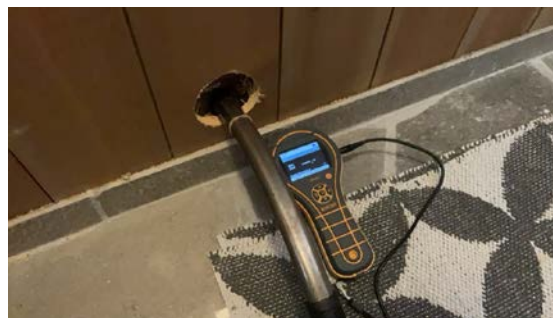
1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, tilluftspalte i terskel.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking foretatt fra teknisk rom, ved fuktmåletaking av vegg ble det ikke registrert fuktutslag

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon av tettesjikt i form av bilder, men foreligger ferdigattest og fdv.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 2

TO 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med beiset trepanel, skifer bruddheller i dusjhjørne. Himlinger er kledd med overflatebehandlet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er uegnede materialer i våtsone servant og trepanel nær dusj som ansees som våtsone. Det er ikke uvanlig på fritidsboliger at det benyttes behandlet trepanel i våtsone bak servant eller inntil dusjvegger. Ved normal bruk vil det ikke oppstå skade og ved dusj ansees fuktbelastningen som lav da det er montert dusjvegg/dør av glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak anses som ikke nødvendig, så lenge det utvises forsiktighet ved bruk. Normalt vil det være mindre fuktpåkjenning på et bad i en fritidsbolig, kontra en enebolig.

1. ETASJE > BAD 2

TO 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med skifer bruddheller. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og fall på resterende badegulv er tilnærmet 1:100. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Andre tiltak:

Utbedring av fallforhold bør vurderes, eller lokale tiltak av overgang gulv/vegg som nevnt i annet punkt.

1. ETASJE > BAD 2

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sokkelskifer opp langs vegg, trolig er disse påmontert trepanel/organisk materiale som ikke er egnet, synlig sprekkdannelse i fuge og trolig dette er årsak til bevegelse i overgang. Fra dørsokkler og overgang vegg er det ikke konstantert bruk av tettesjikt korrekt opp langs overgang, sokkelskifer på vegg har ikke synlig tilstrekkelig høyde der tettesjikt ikke er synlig ved rørgjennomføringer ellers lukket overgang med ikke mulig inspeksjon uten inngrep i konstruksjonen. Anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Slukmansjett er registrert i sluk korrekt under klemring



Sprekkdannelse i overgang gulv/vegg i hjørne ved servant og klosett



Ikke tilstrekkelig oppbrett av tettesjikt opp langs vegg, manglende bruk av slukmansjetter i overgang og sokkel montert på organisk materiale



Naglende synlig oppbrett ved terskel, lister er ført ned på våtsone

1. ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert klosett, servant og dusj på vegg med glassdør. Baderomsinnredning med underskap/skuffrekker i heltre med malte glatte fronter og benkeplate i eik. Sittebenk av malt tre med skuff og håndklevvarmer.

1.ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, tilluftspalte i terskel.

1.ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking er foretatt fra vegg i soverom mot dusj, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag i bunnkonstruksjoner i vegg

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i heltre med over-og underskap, heltre benkeplate i eik og oppvaskkum av kompositt med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, induksjon koketopp, ventilator, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskuffer. Hjørnekarusell. Glassplate på vegg mellom benk/overskap ved koketopp. Et overskap med glassdører. Montert komfyrvakt og vannstoppeføler.



Ved fuktmåletaking av gulv under kjøkkenvask var det ikke fuktutslag
1.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

1 TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på bad.

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.

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast med stoppekran, vannstoppeventil og vannmåler plassert i fordelerskap. Teknisk rom har utslagsvask og opplegg for oppvaskmaskin. Utekran på yttervegg.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i teknisk rom.

Tilstandsrapport

1 TO 1 Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med varmekabler i alle rom unntatt soverom og boder. Ellers panelovner. Led-downlights belysning i enkelte rom, ellers spottskinne og fast takbelysning. Utvendig belysning med downlights og kontakter på yttervegg.

1 TO 1 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i utvendig bod.
Montert defa varmestyring, elbillader.
Utvendig skap på yttervegg med fjernavleser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



Sikringsskap

1 TO 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.

Tilstandsrapport

Montert røykvarsler og brannslukningsapparater.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt av utskiftede drenerende/telefrie masser av kult/pukk.

! TG I Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med grunnmurer av betong/lettklinker med utvendig pusset utførelse og støpt dekke.

Fundamenteringsmetode eller grunnforhold er ikke mulig å inspisere pga snødekke og terrasse. Tilstandsgrad satt kun utifra synlige betraktning og alder, anbefales ytterligere inspeksjon når konstruksjonen er snøfri.

! TG II Terrengforhold

Planert tomt med gress/natureng rundt hytte i ellers naturtomt i skrående fjellterreng med bjørkeskog ca 1040 m.o.h. Inngjerdet med skigard m/port og stolper. (felles skigard med naboeiendom)

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

! TG I Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 2018. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

129 m²/121 m²

Fritidsbolig: Entré, 2 Bad, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Stue, 2 Bod, Teknisk rom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 200 000

Konklusjon markedsverdi

6 200 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Haralie 1 ,2890 ETNEDAL 109 m ² 2016 3 sov	26-10-2021	5 200 000	5 600 000		5 600 000	51 376
2 Haralie 7 ,2890 ETNEDAL 117 m ² 2018 4 sov	28-02-2021	5 490 000	5 490 000		5 490 000	46 923
3 Bua-Erikvegen 6 ,2890 ETNEDAL 115 m ² 2016 3 sov	23-04-2023	5 500 000	5 300 000		5 300 000	46 087

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	5 302
Kommunale avgifter	Kr.	21 489
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	27 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 800 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	5 500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 500 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

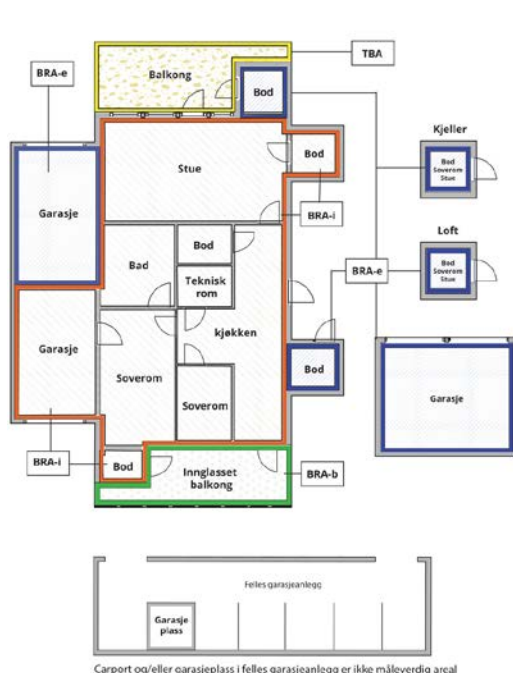
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	121	8		129	54
SUM	121	8			54
SUM BRA	129				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Bad, Soverom, Bad 2, Soverom 2, Stue/kjøkken/spisestue, Tv-stue, Bod, Soverom 3	Teknisk rom/vaskerom, Utvendig bod	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Hems fra tv-stue, adkomst fra plassbygd uttrekkbar trappestige av beiset trevirke. Hems har ikke målbart areal pga lav takhøyde, men benyttet/innredet som ekstra soveplass med plassbygde senger. Rekkverk mot tv-stue er for lavt ihenhold til krav og må hensyntas. Gulvareal i hems er 16 kvm.

Kaldtloft med adkomst fra nedfelbar trappestige, loft har gulv og benyttet som lagerplass. Ikke målbart areal pga lav takhøyde, gulvareal er 23 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Fremlagt fakturaer på befaring av bla. skigard, elektrikerarbeid mm

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	119	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Stian Hagen	Takstingeniør
	Thor Myrvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	151	149		0	1841.7 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Haralie 19

Hjemmelshaver

Myrvold Anders 1/2, Myrvold Beate 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Lenningshøgde på Lenningen i Etnedal kommune. Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt mot bla. Synnfjellet. Det er gode turmuligheter i området sommer og vinter i umiddelbar nærhet. Kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra helårsvei, gruset innkjørsel og parkering på tomt ved hytte.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Planert tomt med gress/natureng rundt hytte i ellers naturtomt i skrående fjellterreng med bjørkeskog ca 1040 m.o.h. Inngjerdet med skigard m/port og stolper. (felles skigard med naboeiendom)

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
5 300 000	2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind forsikring	32056848/9	Fullverdi		5 302
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger		Byggetegning er fremlagt av rekvirent på befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	20.02.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	06.03.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Opplysninger er gitt av rekvirent som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Forsikringsavtale		Fremlagt av rekvirent	Gjennomgått		Nei
Kommunale avgifter for 2025		Fremlagt av rekvirent	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av elanlegg, samt tiltak foretatt i 2018, 2019 og 2020 som ligger på boligmappe			Gjennomgått		Nei
FDV-mappe for hytta			Ikke gjennomgått		Nei
Div. fakturaer fremlagt under befaring av bla. skigard, elbillader, div. elarbeid/påkostninger, vedlikehold med beising mm		Fremlagt av rekvirent	Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 overgangperiode 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/personvernerklaring/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/WO2012>

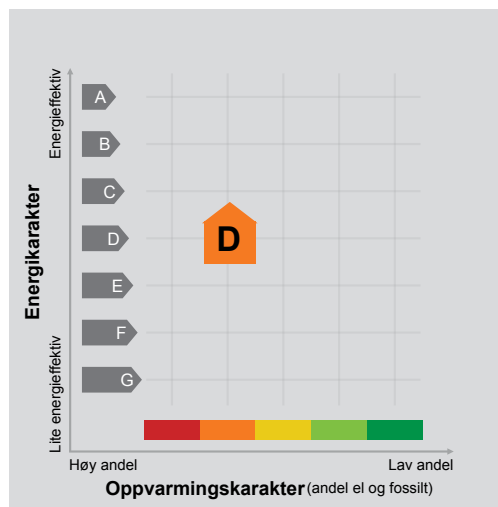
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Haralie 19
Postnummer	2890
Sted	ETNEDAL
Kommunenavn	Etnedal
Gårdsnummer	151
Bruksnummer	149
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300654260
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-89867
Dato	10.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250017	

Selger 1 navn
Thor Myrvold

Gateadresse	
Haralie 19	

Poststed	Postnr
ETNEDAL	2890

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1201250017

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Opplegg og montering av ladestasjon for elbil. Ladestasjon fra Easee

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250017

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thor Myrvold	7af6df5ddff88f2db2c51382 50de648e338e7bd5	10.03.2025 17:11:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201250017

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Nordre Lenningen tomt 47	Beregnet areal	1841.7
Etablert dato	16.09.2016	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
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 Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	151/149
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	01.06.2017 18.07.2017	16/655		151/1 (-1841,7), 151/149 (1841,7) 151/148, 151/150, 151/151
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	01.06.2017 18.07.2017	16/654		151/1 (-1997,3), 151/148 (1997,3) 151/149, 151/150, 151/151
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	15.08.2016 13.09.2016	16/655	Tinglyst 21.09.2016	151/1 (-1842,5), 151/149 (1842,5) 151/148
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	15.08.2016 13.09.2016	16/656	Tinglyst 21.09.2016	151/1 (-2229,9), 151/150 (2229,9) 151/148, 151/149
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	15.08.2016 13.09.2016	16/657	Tinglyst 21.09.2016	151/1 (-2118,4), 151/151 (2118,4) 151/148, 151/149, 151/150

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6773899.32	538050.37	0	Ja	1841.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MYRVOLD BEATE F220782*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	EKORNÅSEN 7 1362 1362 HOSLE	Bosatt (B)
MYRVOLD ANDERS F230878*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Gregers Grams vei 10A 0382 0382 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Haralie 19

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300654260		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	12.02.2018

1: Bygning 300654260: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 12.02.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	127
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	127
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	162,5
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	14.11.2017	14.11.2017
Ferdigattest	12.02.2018	01.03.2018

Bruksenheter

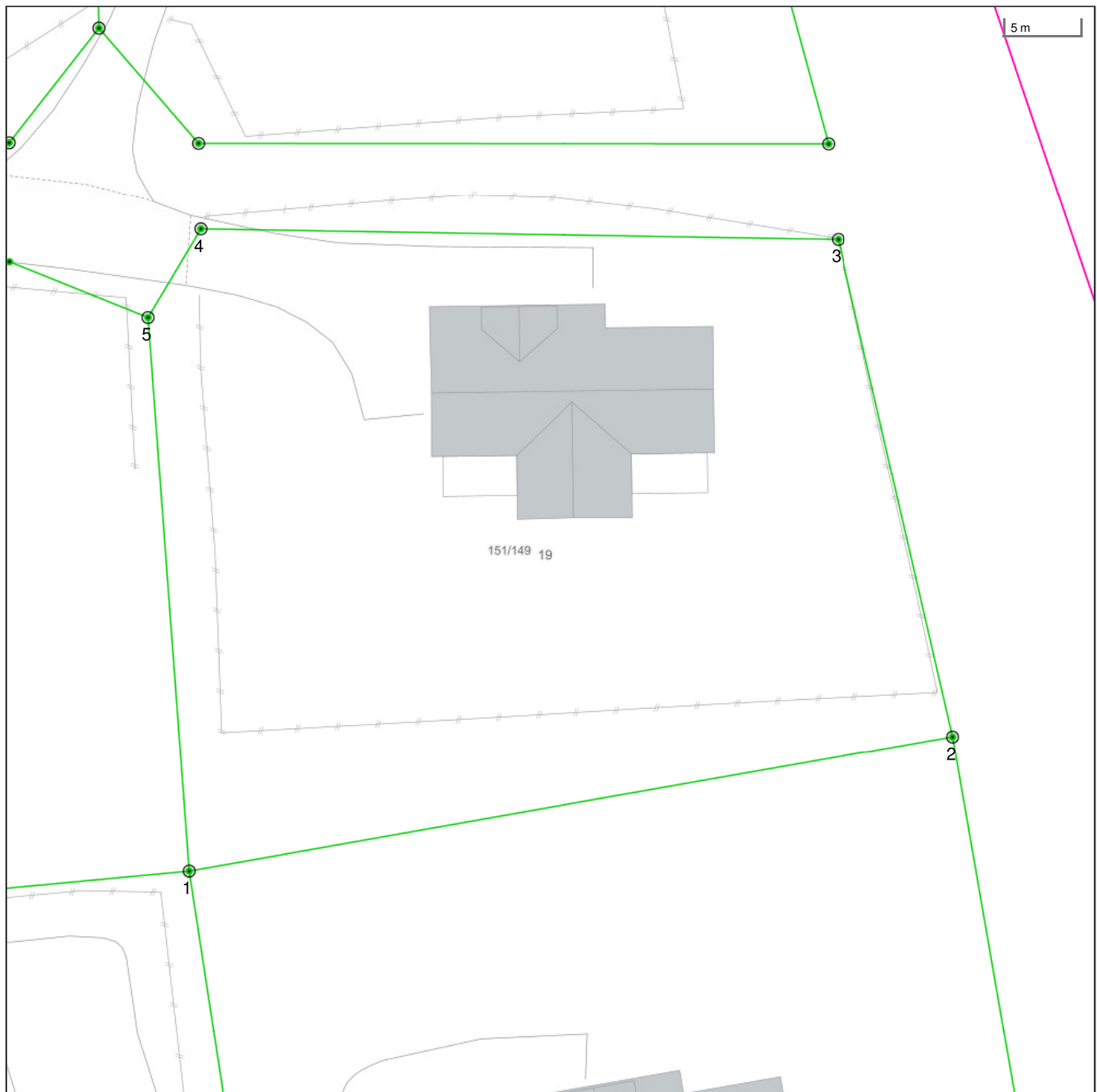
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Haralie 19	H0101	151/149	127	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	127	127	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3450 - 151/149//



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 punkt feste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 841,70 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6773899,318767689	Øst	538050,365714744	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6773878,08753538	538027,451531644	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,80	
2	6773887,5328102	538078,030452523	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	51,45	
3	6773920,41000184	538070,082352749	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,82	
4	6773920,65334833	538027,768544517	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,31	
5	6773914,7582579	538024,334065507	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,82	

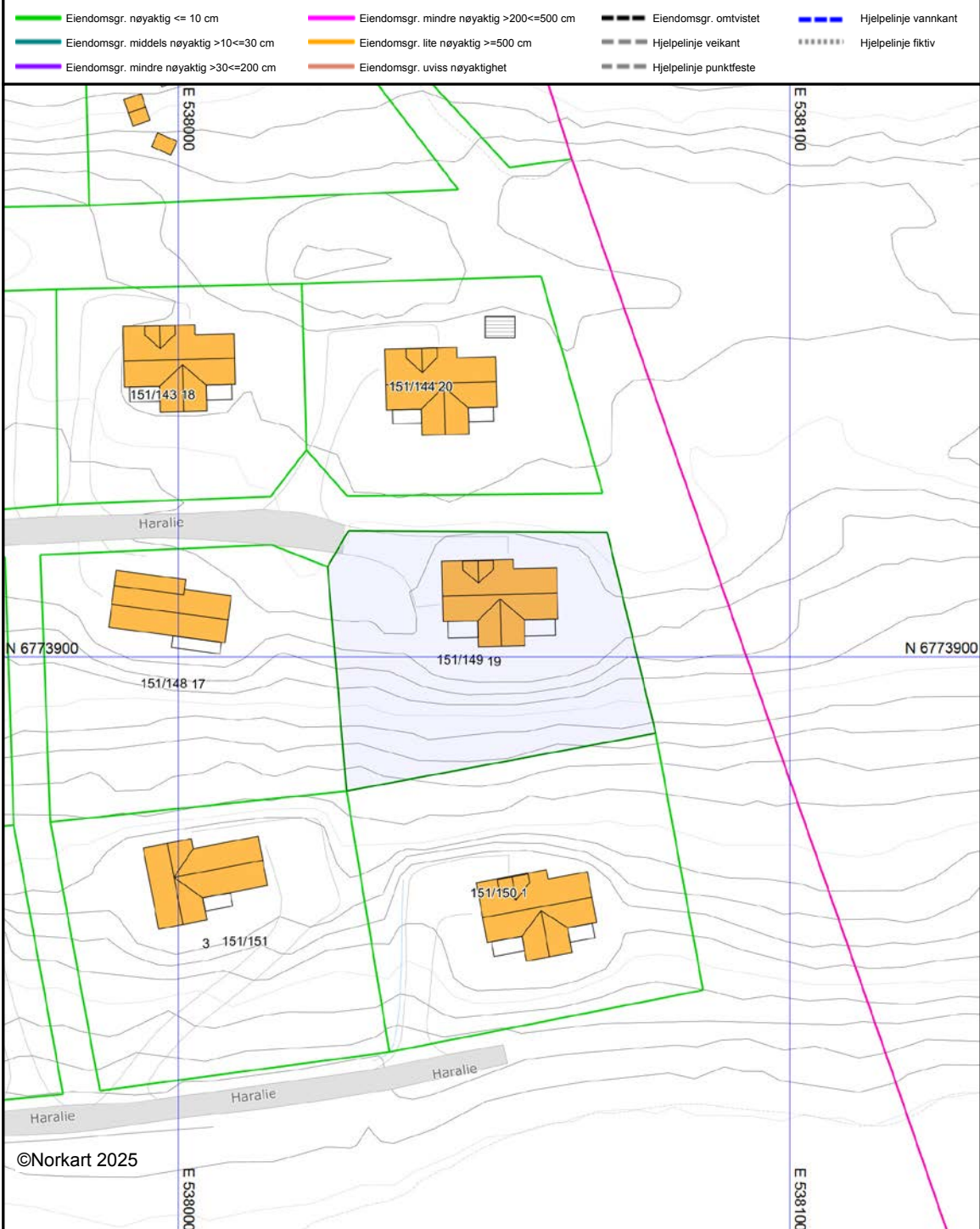


Grunnkart

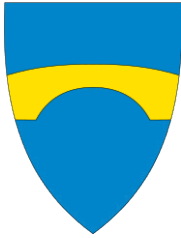
Eiendom: 151/149
Adresse: Haralie 19
Dato: 07.03.2025
Målestokk: 1:1000



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

Kyrkjevegen 10
2890 Etnedal

Org.nr.: 933 038 173

Telefon: 61 12 13 00

E-post: postmottak@etnedal.kommune.no

Utskriftsdato:
10.03.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	151	Bruksnr.	149	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Haralie 19, 2890 ETNEDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



ETNEDAL KOMMUNE - Plan og næring
Kyrkjevegen 10
2890 Etne

Ferdigattest (for tiltak etter pbl. § 20-1)

jfr. Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 25. juni 2010 § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Ansvarlig søker (navn og adresse):	Tiltakshaver (navn og adresse):
Oppland Bygg og Anlegg AS Kyrkjevegen 88 2890 ETNEDAL	Oppland Bygg og Anlegg AS Kyrkjevegen 88 2890 ETNEDAL

Ferdigattesten gjelder:

Det vises til søknad om ferdigattest av (dato):		05.02.2018			
Eiendom/adresse:	Byggningsnr.:	Gnr.:	Bnr.:	Fnr.:	Snr.:
Haralie 19	300654260	151	149		

Spesifikasjon:

☒ Nybygg	☐ Tilbygg	Type bygg: Fritidsbolig			
Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Saksnr.:	Arkivsaks ID:		
Rådmannen plan/deling/bygg	14.11.2017	113/17	17/993		

Den ansvarlige/tiltakshaver har bekreftet overfor kommunen at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, og at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Det skal, jfr. pbl. § 21-10, foreligge tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets, herunder byggeproduktene, egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av bygget. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr pbl § 20-1, SAK10 § 2-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr pbl § 20-1, SAK10 § 2-1). Ferdigattesten kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på uriktig grunnlag.

Fremlagt dokumentasjon:

☐ Revidert situasjonsplan, dat.
☐ Reviderte tegninger, dat.
☒ Gjennomføringsplan, dat. 05.02.2018
☒ Dokumentasjon for plasseringskontroll, dat. 29.11.2017 og 11.01.2018
☒ Sluttrapport ang disponering av bygningsavfall, dat. 05.02.2018

Evt. merknader:

Underskrift:

Etne, 12.02.2018	Sign./stempel: Lisbet Aune
------------------	-------------------------------


ETNEDAL KOMMUNE
Plan- og næring
2890 Etne

Ferdigattest sendes ansvarlig søker og tiltakshaver.
Vedlegg: Orientering om klageadgang.



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 07.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	151	Bruksnr.	149	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Haralie 19, 2890 ETNEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
17067938	135	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	18

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
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

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 07.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	151	Bruksnr.	149	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Haralie 19, 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
Avløp	5 235,00 kr
Eiendomsskatt	8 550,36 kr
Feiing	438,50 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
Vann	5 107,50 kr
Sum	21 488,86 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt forbruk vann	18 m3	35,00 kr	1/1	0 %	630,00 kr	630,00 kr
Målt forbruk avløp	18 m3	45,63 kr	1/1	0 %	821,25 kr	821,25 kr
Hytterrenovasjon	1 stk	2 266,25 kr	1/1	0 %	2 266,25 kr	1 133,13 kr
Abb.avg.vann-Fritid	1 stk	4 875,00 kr	1/1	0 %	4 875,00 kr	2 437,50 kr
Abb.avg.avløp-Fritid	1 stk	4 875,00 kr	1/1	0 %	4 875,00 kr	2 437,50 kr
Tilsyn/feiing hytte	1 stk	457,00 kr	1/1	0 %	457,00 kr	228,50 kr
Tidl. innbet. vann	-12 m3	35,00 kr	1/1	0 %	-420,00 kr	-420,00 kr
Tidl. innbet. avløp	-12 m3	45,63 kr	1/1	0 %	-547,50 kr	-547,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Akonto Vann	17 m3	36,25 kr	1/1	0 %	616,25 kr	308,13 kr
Akonto Avløp	17 m3	47,50 kr	1/1	0 %	807,50 kr	403,75 kr
Eiendomsskatt - fritid	2948400 prom	2,90 kr	1/1	0 %	8 550,00 kr	4 275,00 kr
				Sum	22 930,75 kr	11 707,26 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

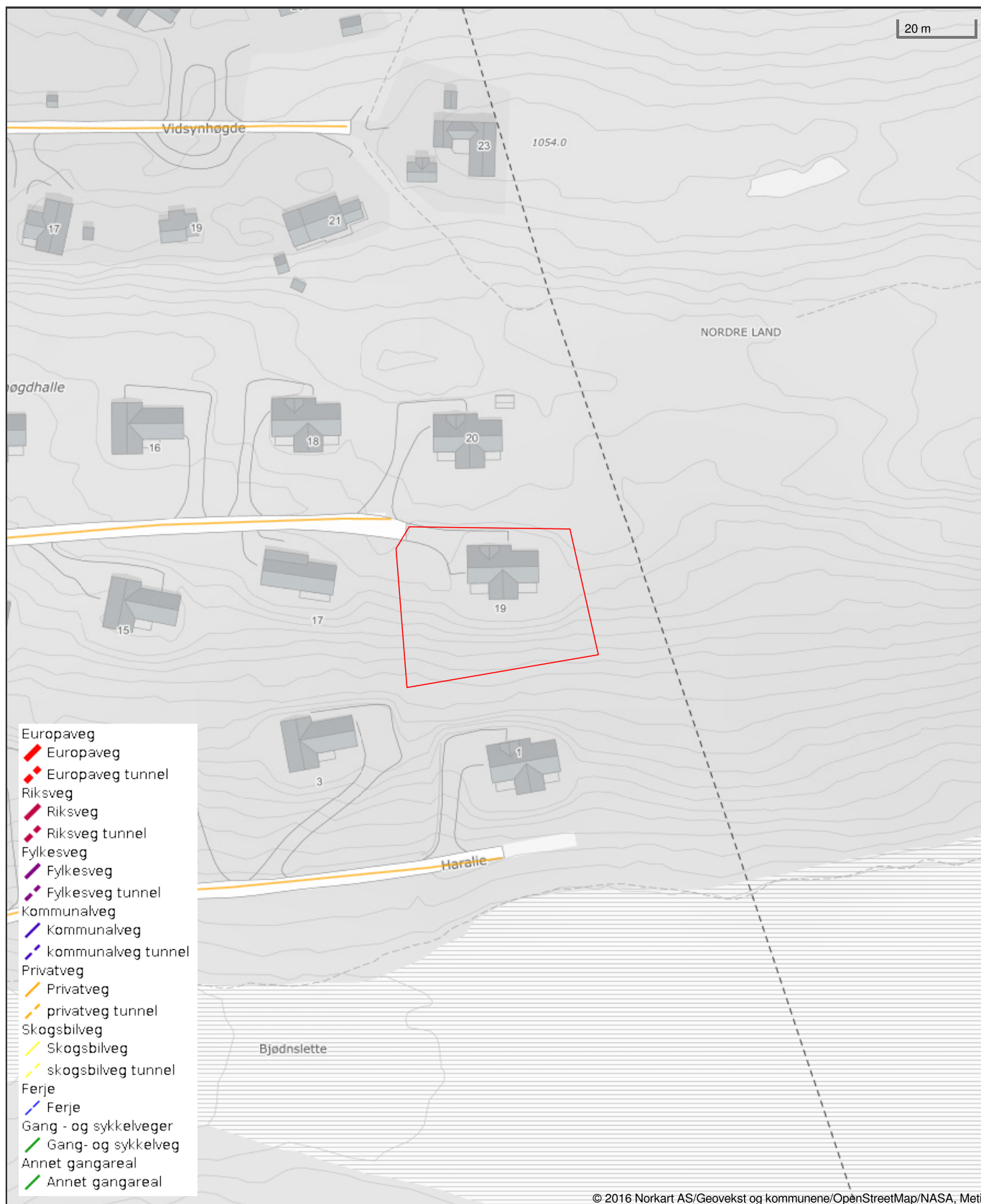
Eiendomsskatt og Feiing er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.



Vegstatuskart for eiendom 3450 - 151/149//



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: 07.03.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	151	Bruksnr.	149	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 604270613

Bygningstype Fritidsbolig

Bygningsnummer 300654260

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Ferdigattest

Bruksenhetsadresse Haralie 19, 2890 ETNEDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 604270613

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.

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

Reguleringsbestemmelser

1 Fellesbestemmelser

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

Pbl § 25, 1. ledd nr 1 Bygeområder:

- Fritidsbebyggelse

Pbl § 25, 1. ledd nr 2 Landbruksområder:

- Jord- og skogbruk

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

- Kjøreveg

Pbl § 25, 1. ledd nr 5 Fareområder:

- Høyspenningsanlegg

Pbl § 25, 1. ledd nr 6 Spesialområder:

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

- 1.2 All utbygging i planområdet skal gjøres så skånsomt som mulig når det gjelder terrenginngrep og eksisterende vegetasjon. Ved terrenginngrep på tomt eller for vegbygging skal prinsippet med halv skjæring og halv fylling benyttes for å dempe inngrepene i landskapet mest mulig.
- 1.3 Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller dens sikringssone på 5 m, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune, slik at disse kan foreta befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og evt. vilkårene for dette.
- 1.4 Alle nye kabler skal legges under bakken.

2 Bygeområder for fritidsbebyggelse

- 2.1 Det tillates bebyggelse BYA=200m² pr tomt fordelt på inntil 3 bygg. Dersom bebyggelsen oppføres som 2 eller 3 bygninger forutsettes det at disse plasseres i tunform. Det skal opparbeides minimum to biloppstillingsplasser pr tomt. Arealet til disse skal medregnes i utnyttelsen. Maksimum areal for anneks og uthus er 40m².
- 2.2 Bebyggelsen skal oppføres i tømmer, stavverk eller bindingsverk med brede overliggere, hjørnemarkeringer og vindskibord. Fasadene skal være av tjærede eller jordfargede trematerialer i mørke nyanser. Vindskier skal også være i jordfargede, mørke fargenyanser. Verandaer, balkonger eller terrasser skal være en naturlig del av bebyggelsen, og skal (herunder rekkverk) utformes så diskret som mulig. Gjennomsnittlig høyde på veranda eller terrasse skal ikke overstige 0,6 m over planert

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

- 2.3 Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Mønehøyde kan være maks 5,5 m målt fra topp grunnmur. Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,6 m. Møneretning skal følge terrenget og tilpasses omkringliggende bebyggelse. Takteking skal være takstein, tre, torv eller andre materialer som gir en mørk og ikke lysreflekterende overflate.

- 2.4 Det tillates inngjerding av inntil 600 m² pr. tomt. Gjerdene skal utformes i tre, og grunder skal slå utover. Gjerdehøyde kan være maks 110 cm. Gjerdet som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Flere tomter kan tillates inngjerdet samlet, der dette er hensiktsmessig, etter søknad til kommunen. Ved vurdering av søknad om slik inngjerding skal hensynet til fri ferdsel, sikring av ferdselsårer og stier, samt beitebruk tillegges vekt.

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

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

- 2.6 Tomtene 53, 54 og 55, med tilhørende atkomstveg, kan ikke opparbeides og bebygges før det er etablert ny felles vannkilde som kan erstatte eksisterende brønn på nedsiden av fylkesvegen.

3 Landbruksområder

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

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

4 Offentlige trafikkområder

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

5 Fareområder

- 5.1 Eksisterende høyspentlinje går inn i planområdet som vist på plankartet. Denne er regulert som fareområde med 20 meters bredde.

- 5.2 Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor fareområdene, med unntak av installasjoner og bygninger i forbindelse med høyspenningsanlegg.

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

6 Spesialområder

6.1 *Private veger og parkering*

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

6.2 *Friluftsområde*

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

6.3 *Anlegg for telekommunikasjon*

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

6.4 *Frisiktsone*

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

6.5 *Bevaring av kulturminne*

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

6.6 *Skiløype, ski-/akebakke*

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

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



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 07.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	151	Bruksnr.	149	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Haralie 19, 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	1 842 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_2	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
Delarealer	Delareal	1 842 m ²	
	KPHensynsonenavn	H410	
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20090096
Navn	Nordre Lenningen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/398/Planbestemmelser%20Nordre%20Lenningen%2030032022%20-%20vedtatt%2001092022.pdf
Delarealer	Delareal 4 m ²
	Formål Jord- og skogbruk
	Delareal 12 m ²
	Formål Privat veie
Id	20090096-1
Navn	Nordre Lenningen endring
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.12.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/518/Planbestemmelser%20Nordre%20Lenningen%2030032022%20-%20vedtatt%2001092022.pdf
Delarealer	Delareal 1 826 m ²
	Formål Fritidsbebyggelse



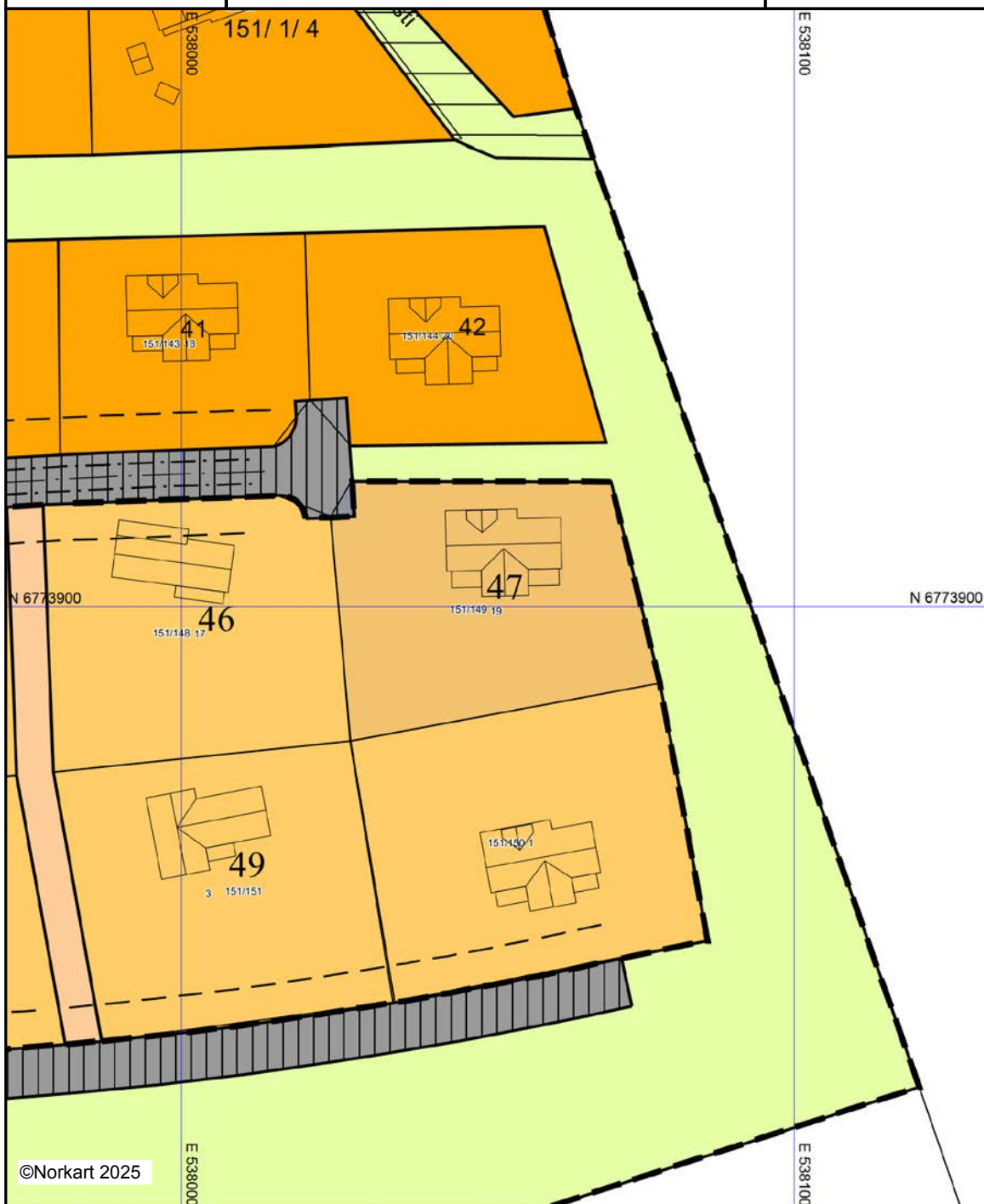
Etnedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 151/149
Adresse: Haralie 19
Utskriftsdato: 07.03.2025
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 årsverk.

Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>
	Område for fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198</i>
	Område for jord- og skogbruk
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>
	Fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>
	Avløpsnett
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Regulert kantkjørebane
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



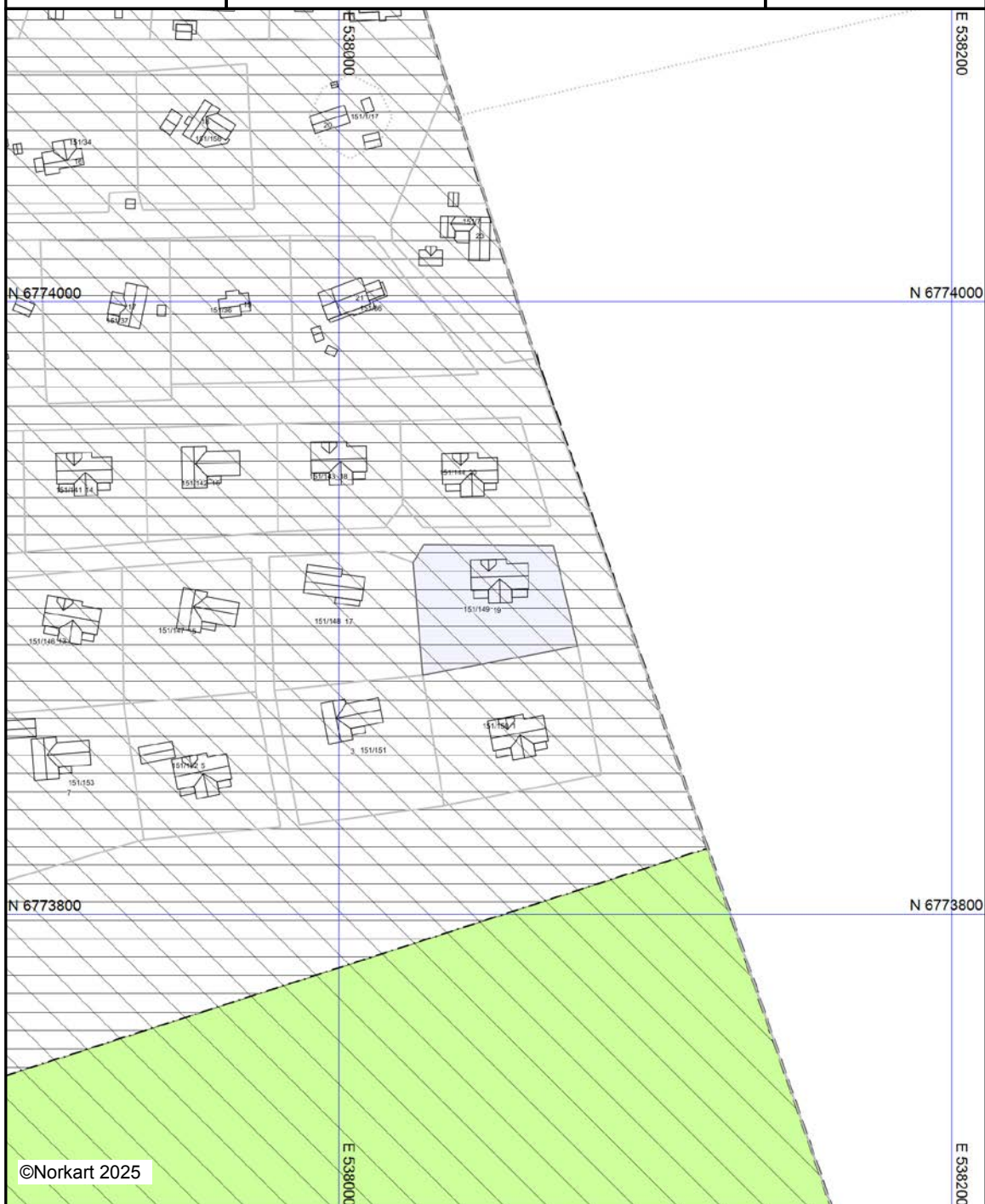
Etnedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 151/149
Adresse: Haralie 19
Utskriftsdato: 07.03.2025
Målestokk: 1:2000



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 årsverk.

Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>
	Veg - nåværende
	<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv</i>
	LNFR-areal - nåværende
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i>
	Infrastrukturgrense
	Detaljeringsgrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål

Eiendom	3450 151/149		
Utskriftsdato	07.03.2025	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.

11 Berørte datasett

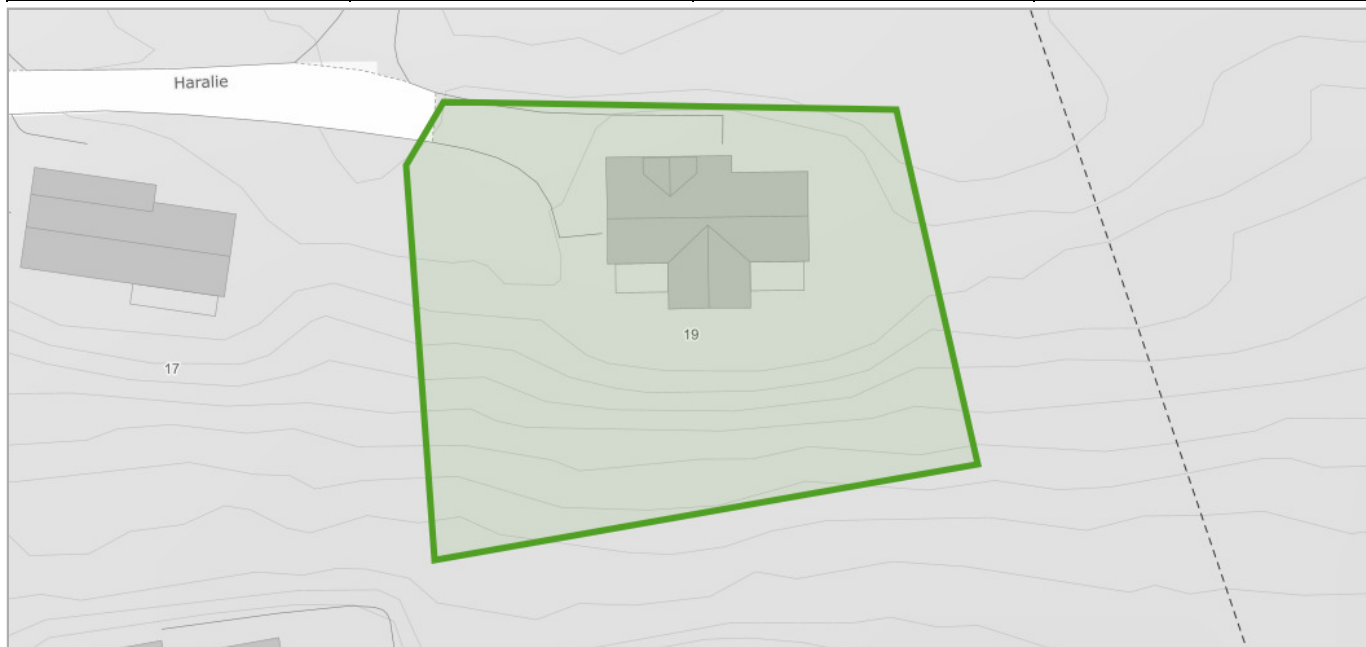
- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ❶ FKB Tiltak ❶ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder ❶ Naturtyper i Norge - landskap ❶ Reindrift reinkonsesjonsområde ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd ❶ Vernskog | <ul style="list-style-type: none"> ❶ FKB-AR5 ❶ Løsmasser N50/N250 ❶ Naturtyper på land (NiN) ❶ Reindrift vinterbeite årstidsbeite ❶ Verneplan for vassdrag |
|---|---|

83 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ 100-meter belte kyst ✓ Aktsomhetskart for snøskred ✓ Akvakulturlokaliteter ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger ✓ Dyrkbar jord ✓ Faresonekart for skred i bratt terreng ✓ FKB-arealbruk ✓ Flom - aktsomhetsområder ✓ Forurenset grunn ✓ Grus og pukk ✓ Hoved- og biled ✓ Inngrepssfrie naturområder ✓ Korallrev ✓ Kulturlandskap - verdifulle ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer ✓ Kulturminner - SEFRAK ✓ Kulturminner - Fredete bygninger ✓ Låssettingsplasser ✓ Marin grense ✓ Markagrensa ✓ Mulighet for marin leire ✓ Naturvernomsråder ✓ Reindrift beitehage ✓ Reindrift flyttlei ✓ Reindrift høstvinterbeite årstidsbeite ✓ Reindrift oppsamlingsområde ✓ Reindrift reinbeitedistrikt ✓ Reindrift reindriftsanlegg ✓ Reindrift siidaområde ✓ Reindrift trekklei ✓ Skredhendelser ✓ Statlig sikra friluftslivsområder ✓ Stormflo ✓ Støysoner Avinors lufthavner ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser ✓ Strategisk støykartlegging veg ✓ Tilgjengelighet ✓ Trafikkulykker ✓ Utvalgte naturtyper ✓ Veg senterlinje Elveg 2.0 ✓ Vindkraft | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Aktsomhetskart for jord og flomskred ✓ Aktsomhetskart for steinsprang ✓ Ankringsområder ✓ Bergrettigheter ✓ Dybdedata ✓ Faresonekart for flom ✓ Fiskeplasser redskap ✓ FKB-bane ✓ Foreslåtte naturvernomsråder ✓ Grunnvannsborehull ✓ Gyteområder ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning ✓ 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 og i ferskvann (HB13) ✓ Radon ✓ Reindrift ekspropriasjon reinkonsesjonsområde ✓ Reindrift høstbeite årstidsbeite ✓ Reindrift konsesjonsområde reinkonsesjonsområde ✓ Reindrift Reinavtaleområde ✓ Reindrift reinbeiteområde ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite ✓ Reindrift vårbeite årstidsbeite ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata ✓ Store fjellskred ✓ Støykartlegging veg etter T-1442 ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 ✓ Tettsteder ✓ Trafikkmengde ✓ Turrutebasen ✓ Vannforekomster ✓ Villreinområder |
|--|--|

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	04.03.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

Tegnforklaring

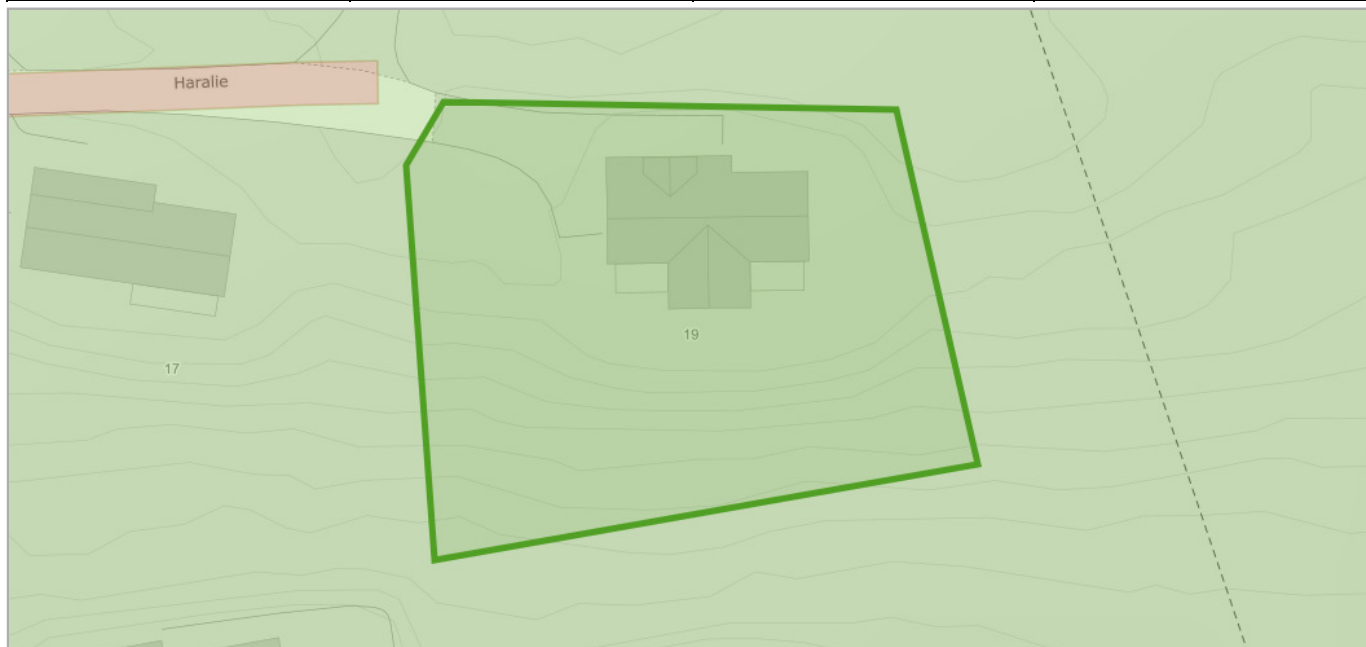


Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	201700993	300654260	nybygg

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	04.03.2025
-------	----------	---------	------------



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

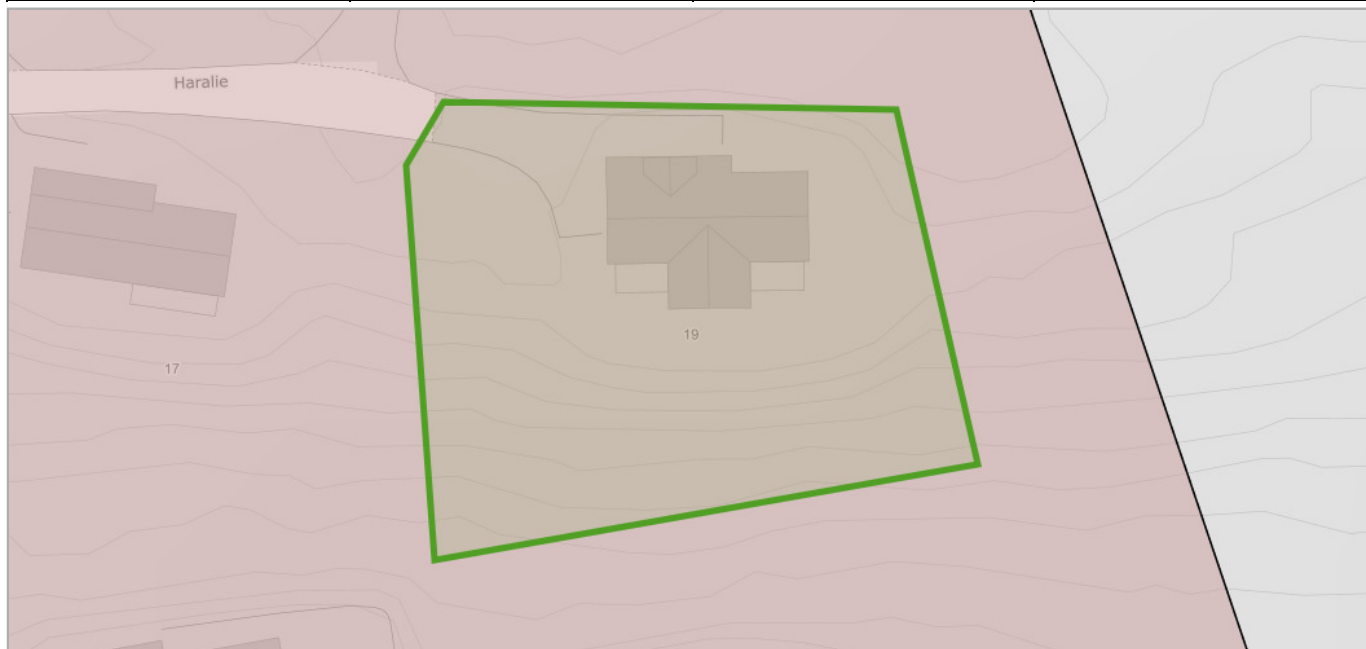
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	06.03.2025
-------	-------------------	---------	------------



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

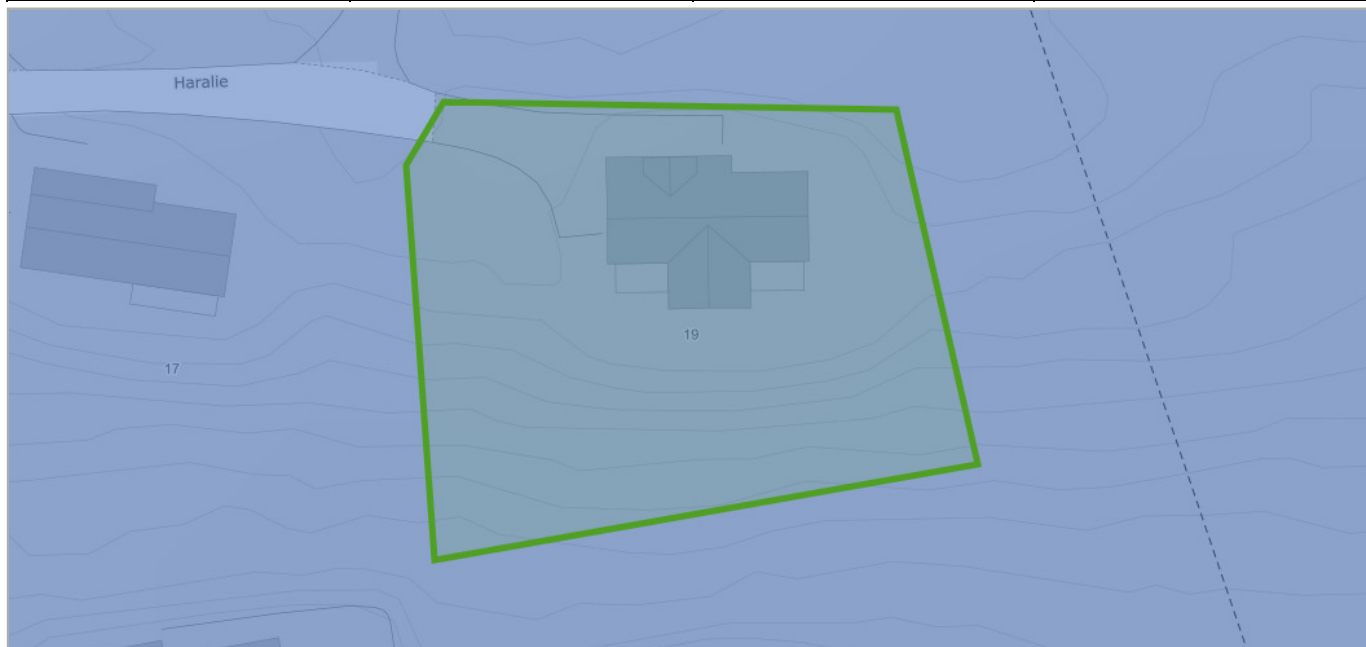
Kartlagte friluftslivsområder
Svært viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Synnfjellet	stortTuområdeMedTilrettelegging	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

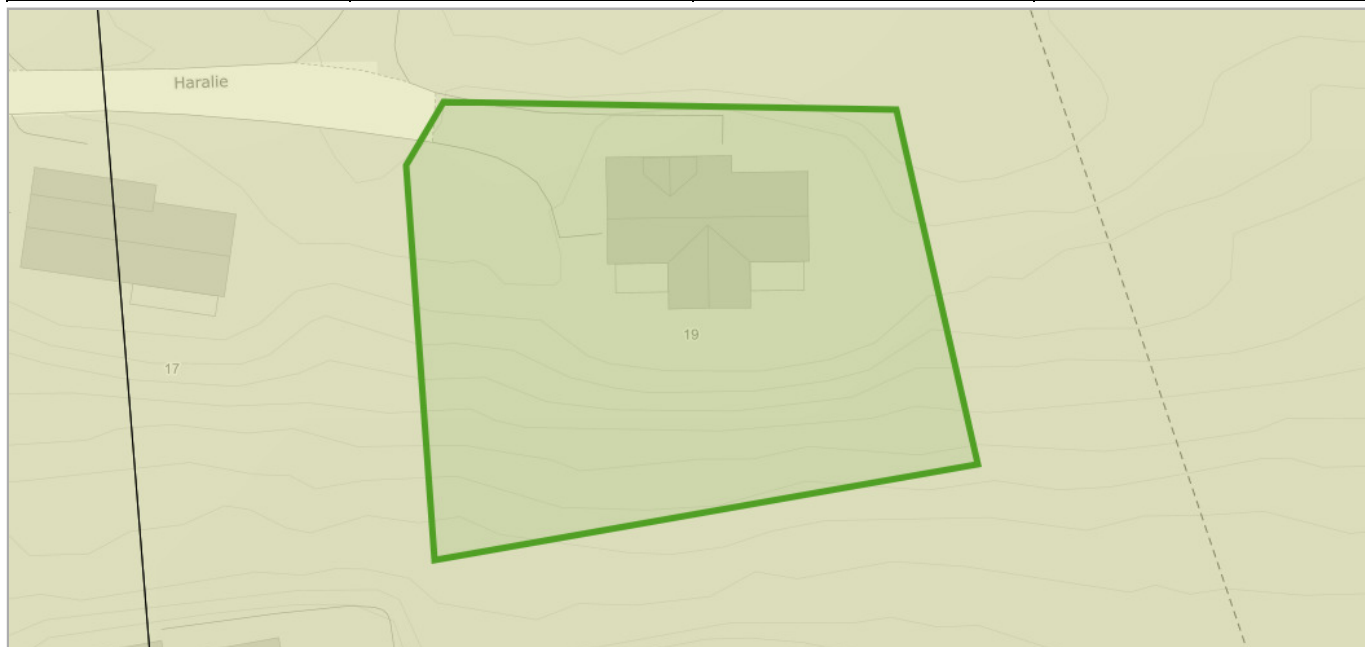
Løsmasser N50/N250
Torv og myr

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	06.03.2025
-------	----------------	---------	------------



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

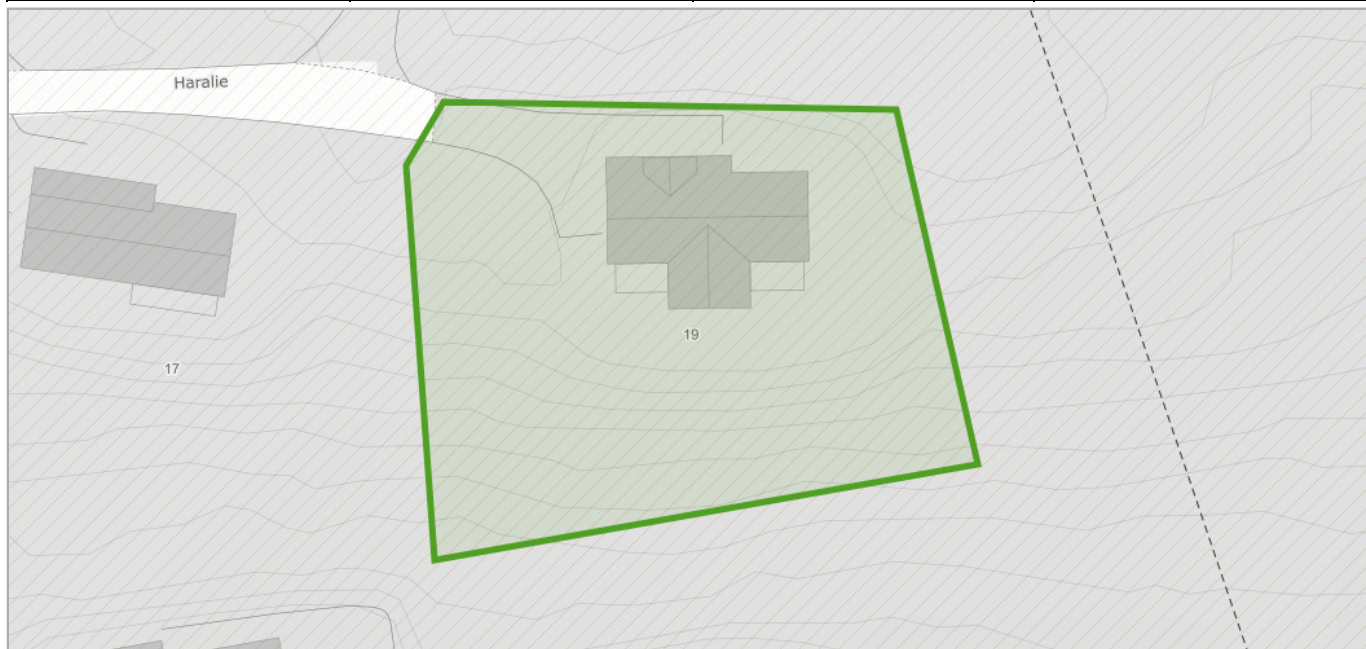
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

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

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	06.03.2025
-------	-------------------	---------	------------

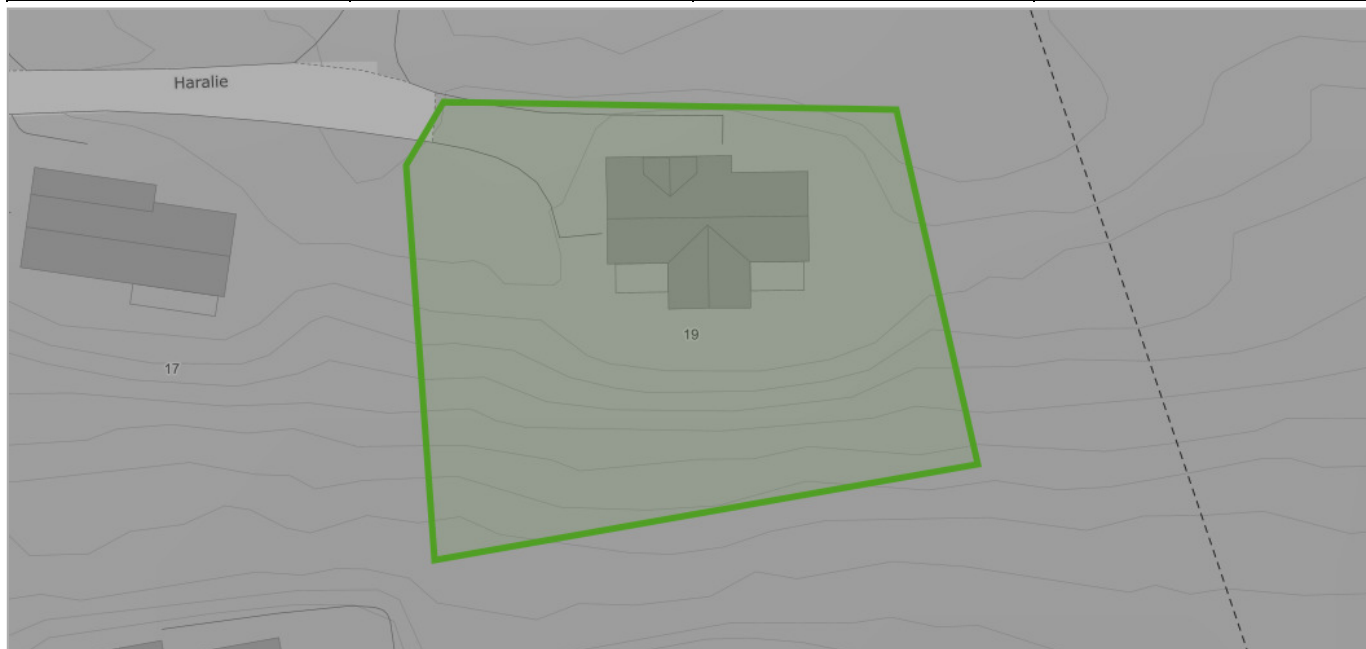


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Gamlestølen-Lenningen	Natur Og Samfunn AS	2024

Reindrif reinkonsesjonsområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	06.03.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

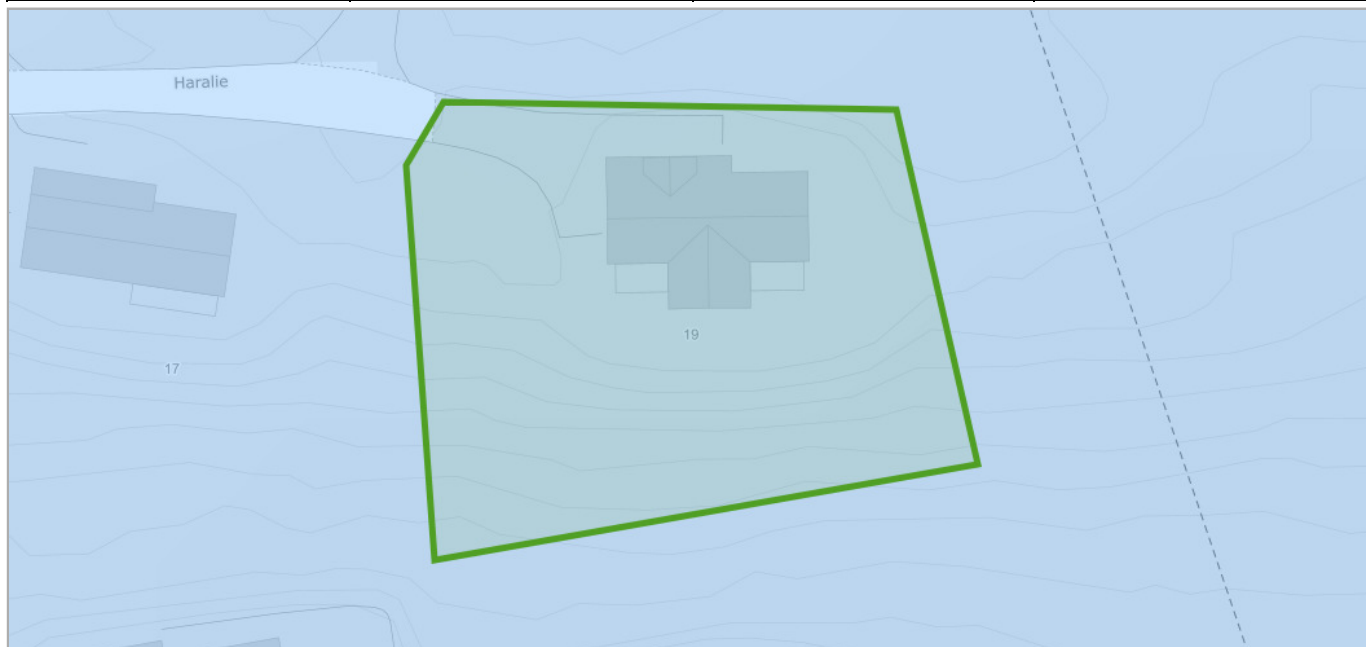
Reindrif reinkonsesjonsområde
■ Reindrif reinkonsesjonsområde

Objekter

Beitebrukerid
ØC

Reindrif vinterbeite årstidbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	06.03.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

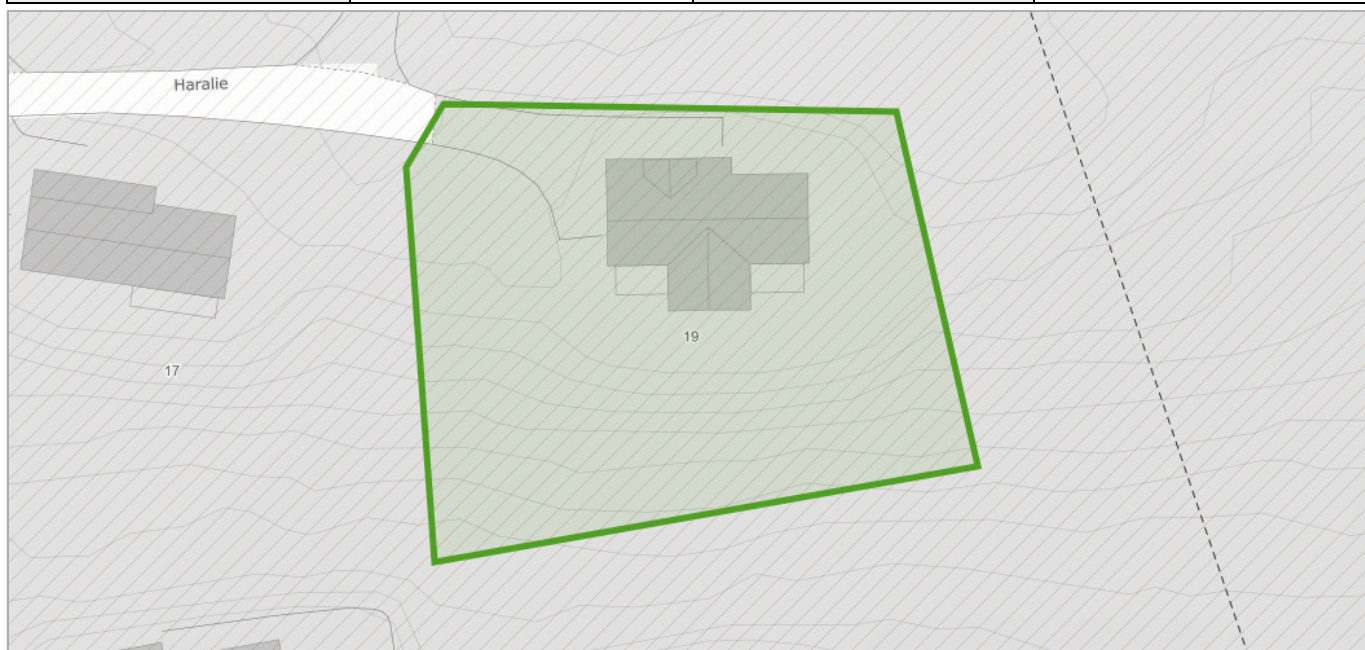
Vinterbeite
Reindrif vinterbeite I

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
ØC	9

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	07.03.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



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

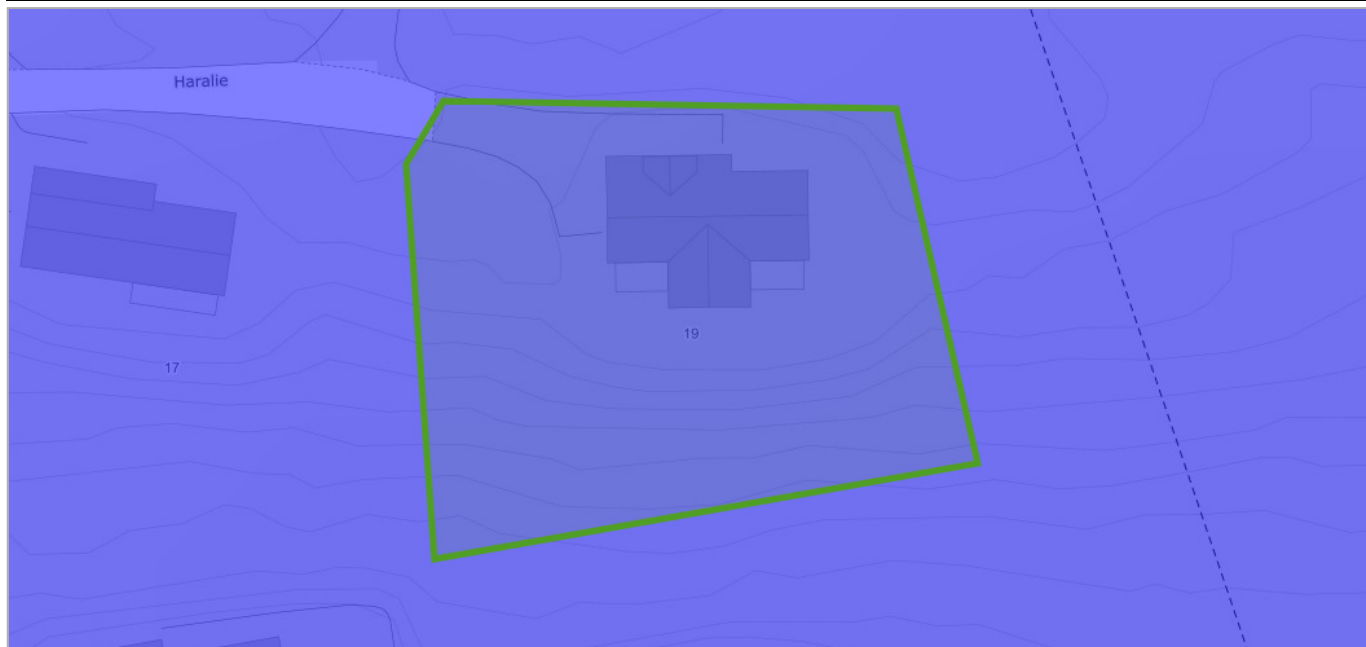
☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
RANSEFJORD	Bergerfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	06.03.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

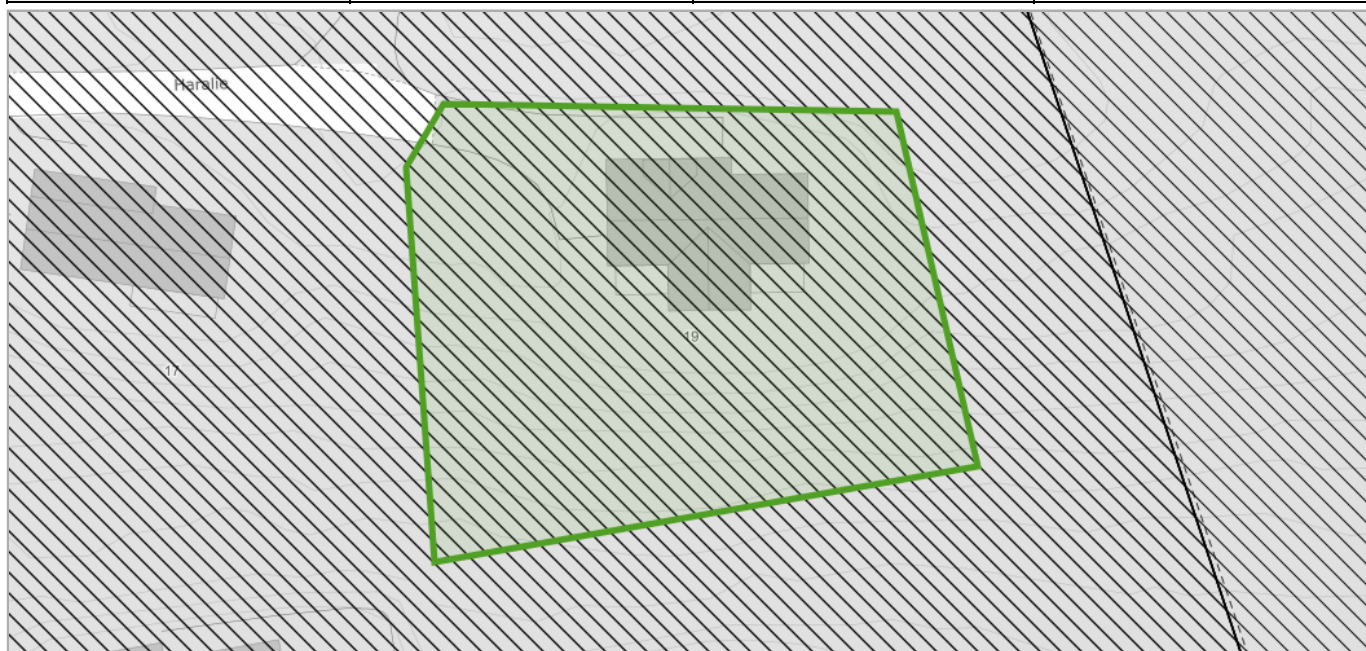
Verneplan for vassdrag
■ Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Etna

Vernskog

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

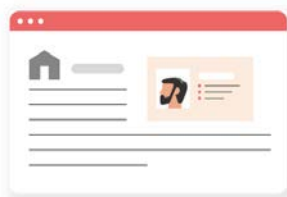
Vernskog
 Vernskog mot fjell



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: BLX9661
Matrikkel: 3450-151/149/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:

Anders Myrvold, Beate Myrvold



Adresse:

Haralie 19, 2890
ETNEDAL

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 8 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Samsvarserklæring - Ladestasjon elbil - 13.10.2020 14:	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2020-10-21
NELFO Sluttkontroll R1 - Ladestasjon Elbil - 13.10.2020 14:0	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2020-10-21
NELFO Risikovurdering R1 - Ladestasjon elbil - 13.10.2020 14	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2020-10-21
NELFO Samsvarserklæring -- 14.02.2019 08:43:00	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-02-19
NELFO Sluttkontroll R1 -- 14.02.2019 08:40:00	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-02-19
NELFO Risikovurdering R1 -- 14.02.2019 08:37:00	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-02-19
NELFO Samsvarserklæring -- 13.12.2018 06:55:00	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2018-12-13
NELFO Rapport fra risiko. og slutt -- 13.12.2018 06:52:00	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2018-12-13

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp foregående kvitteringer.



Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>
Sendt: mandag 10. mars 2025 08:19
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: SV: Rekvisisjon info e-verk - Haralie 19

Hei!

Her er opplysningene du etterspør

Anlegget har ikke vært kontrollert, skal ha kontroll i 2048.
Det er ingen åpne tilsyns- eller jordfeil saker på anlegget.
Forbruk i 2024 : 9790 kWh

Vennlig hilsen

Etna Nett AS

Olav Slåttsveen

Faglig ansvarlig/Tilsynsingeniør

Det Lokale Eltilsyn

Mobil: 90 15 06 55

olav.slaatsveen@etna.no



Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: fredag 7. mars 2025 14:45
Til: Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - Haralie 19

Det elektriske anlegget på Haralie 19 - gnr. 151, bnr. 149 (Ideell andel 1/1) i Etnedal kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Anders Myrvold	Gregers Grams vei 10A, 0382 Oslo	23.08.1978
Beate Myrvold	Ekornåsen 7, 1362 Hosle	22.07.1982

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Godkjent siste gang:

Foreligger det påbud om utbedringer av anlegget som ikke er utført eller kontrollert?

VEDTEKTER FOR HARALIE VELFORENING, NORDRE LENNINGEN

§ 1 Foreningens navn og formål

Haralie velforening har til formål å arbeide til allment beste for området og medlemmenes interesser, herunder opparbeidelse og ivaretagelse av best mulig infrastruktur og miljø for medlemmene.

Velforeningen skal ivareta medlemmenes interesser over for grunneiere, Etnedal kommune og andre, og etablere best mulig samarbeid og avtaler med disse. Haralie velforening er en selvstendig, frivillig og partipolitisk nøytral organisasjon.

Haralie Velforening har ansvar for drift og vedlikehold for veg innenfor området, samt for felles inngjerding (ikke portløsninger).

Det er etablert totalt 7 nye velforeninger på området Nordre Lenningen. Det kan og bør søkes samarbeid med de andre velforeningene i området blant annet hva gjelder drift og vedlikehold av veg som er felles for alle tomtene i området.

§ 2 Medlemskap

Rett og plikt til medlemskap har samtlige hytteeiere innenfor Haralie og omfatter eiendommene gnr 151 bnr 138-157. Medlemskapet omfatter også ektefelle/familiemedlemmer. Hver husstand/tomt har 1 stemme på årsmøtet.

§ 3 Kontingent/årsavgift

Årskontingenten/årsavgift fastsettes av årsmøtet. Kontingenten skal betales innen 01. mai hvert år. Regnskapsåret er f.o.m. 01.01 t.o.m. 31.12

Medlemskontingenten skal dekke drift av vellet, vedlikehold av hovedveiene i Haralie og felles brøyting.

Det skal fastsettes en årlig vedlikeholdsavgift for de hytteeiere som deltar i felles gjerdeløsning. Denne tillegges medlemskontingenten og innkreves årlig.

§ 4 Styret

§ 4.1

Vellet ledes av et styre på 4 medlemmer: Leder, sekretær, kasserer og ett varamedlem. Styret skal inngå avtale om vedlikehold/dugnad av felles hovedveier i Haralie, felles snømåking, felles gjerdehold og sørge for innbetaling fra medlemmene i Haralie til Lenningen Løypelag. Velforeningen vil kreve inn og viderebetale medlemsavgiften til Lenningen Løypelag for hyttene i Haralie, dette kommer i tillegg til årskontingenten til velet.

Styret skal utføre det arbeid det blir pålagt av Årsmøtet og medlemsmøter. Styret fører protokoll fra sine møter. Styremøte kan avvikles som telefon eller videokonferanse.

§ 4.2

Nytt styre trer i kraft fra 1. mai i årsmøteåret. Styret er velforeningens høyeste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal bl.a.: iverksette årsmøtets bestemmelser, oppnevne komiteer/personer for utføring av oppgaver etter behov, samt administrere og føre kontroll med velforeningens økonomi. Alle hytteeiere i Haralie forventes i tur og orden å sitte i styret. Styret i fellesskap representerer velforeningen utad og tegner dens signatur. Styret kan ikke, utover spesiell fullmakt, ta opp lån for veiet eller på annen måte forplikte medlemmene økonomisk utover medlemskontingenten.

§ 5 Årsmøte

Årsmøtet er velforeningens høyeste myndighet. Årsmøtet avholdes en gang i året på skjærtorsdag. Årsmøtet berammes av styret og innkalling skjer med minst 3 ukers varsel. Innkalling gjøres gjennom e-post og Facebook. Forslag til saker til behandling på årsmøtet må sendes styret senest 1 uke før møtet skal avholdes. Årsmøtet ledes av møteleder som velges ved møtets begynnelse.

Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter, med en stemme pr. medlem, jf. § 2. Med mindre annet er bestemt avgjøres alle saker med alminnelig flertall. Unntak for alminnelig flertall er investeringer som forplikter medlemmene økonomisk utover årskontingenten, da kreves det 2/3 flertall fra de stemmeberettigede.

Følgende saker behandles på årsmøtet:

- Styrets beretning og årsregnskap
- Valg av formann, styremedlemmer, vararepresentanter, revisor
 - Leder funksjonstid 2 år
 - Sekretær funksjonstid 1 år ved etablering, deretter 2 år
 - Kasserer funksjonstid 2 år
 - Varamedlem funksjonstid 1 år ved etablering, deretter 2 år
- Styremedlemmer, varamedlem og leder kan stille opp til gjenvalg utover funksjonstid på 2 år
- Fastsettelse av medlemskontingent/årsavgift for drift og vedlikehold
- Saker til behandling
- Eventuelt

For å ha stemmerett på årsmøtet må medlemskontingenten være betalt for det året årsmeldingen omfatter. Under avstemning har hver hytte 1 (en) stemme. Ved stemmelikhet må det gjennomføres ny avstemning, og er det stemmelikhet etter 3 avstemninger blir saken utsatt til neste årsmøte.

Dersom stemmelikhet oppstår ved valg, holdes det omvalg mellom de to med flest stemmer.

Årsmøteprotokollen underskrives av leder og 2 medlemmer valgt på årsmøtet.

Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter.

Det gis anledning for et medlem å gi fullmakt til et annet medlem, eller familiemedlem som bruker hytten aktivt.

§ 6 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret bestemmer det, eller når minst 2/3 av medlemmene krever det.

§ 7 Felles gjerdeløsning, ansvar for portløsninger mm.

Velforeningen har ansvar for drift og vedlikehold av felles gjerdeløsning. Følgende hytter deltar i felles gjerdeløsning:

Haralie 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,12,13,14,15,16,17,18,19 og 20.

Kostnadene ved drift og alminnelig vedlikehold av felles gjerdeløsning bæres av de hytter som deltar i felles gjerdeløsning, og dekkes gjennom vedlikeholdsavgift jf § 3. Den enkelte hytteeier skal melde ifra til Velforeningen dersom gjerde er skadet, trenger reparasjon etc. Velforeningen kan inngå avtale med leverandør av vedlikeholdstjenester for å sikre av at felles inngjerding holder god stand.

De hytter som deltar i felles gjerdeløsning, plikter å holde egne port(er) til sin eiendom og det området som er del av felles inngjerding. Den enkelte hytte har ansvar for vedlikehold og reparasjon av port(er) til egen eiendom. Portene skal holdes i forsvarlig og god stand. Portene skal være satt opp og holdes lukket fra 15. juni – 30. september. Velforeningen kan fastsette avvikende datoer med rimelig varsling, når det måtte være behov for det. Ved brudd på denne bestemmelsen om å holde, vedlikeholde og holde porter lukket, skal den aktuelle hytteeier varsles med rimelig frist for å rette forholdet. Dersom fristen oversittes, kan styret fatte beslutning om å gjøre enkle tiltak for ivaretagelse av formålet bak felles gjerdeløsning.

Hytteeierne som deltar i felles gjerdeløsning plikter å delta i denne så lenge gjerdeløsningen består. Endringer i gjerdeløsningen kan bare skje med 2/3 flertall blant de som deltar i gjerdeløsningen. Hver enkelt plikter å informere nye eiere eller brukere ved utlån/utleie om disse vedtektene og forpliktelsene knyttet til gjerdehold.

Dersom gjerdeløsningen skades ved påkjøring eller liknende, plikter den som har skyld i skaden å bekoste utbedring/reparasjon.

§ 8 Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan bare behandles på årsmøte / ekstraordinært årsmøte og krever 2/3 av de avgitte stemmene. Forslag om vedtektsendring må sendes styret minst 1 uke før årsmøtet skal holdes.

§ 9 Samarbeid og ev. sammenslutning med andre velforeninger

Haralie velforening kan inngå samarbeid med andre vel/vegforeninger på Lenningen bl.a. når det gjelder drift og vedlikehold av vei og andre fellesanlegg, i den grad dette anses formålstjenlig for medlemmene.

Eventuell beslutning om vellets oppløsning, sammenslutning med andre velforeninger i området, og nødvendig vedtektsendring i tilknytning til dette treffes i samsvar med bestemmelsen om vedtektsendringer, jf. § 7. Avstemning skal skje skriftlig på årsmøtet.

Vedtatt:

Revidert:.....



Skatteetaten

Dato
07.03.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3450 ETNEDAL

Gnr 151 Bnr 149 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Haralie 19, 2890 ETNEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 1 987 500

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 151, Bruksnummer 149 i 3450 ETNEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

04.04.2025 kl. 01.24

04.04.2025 kl. 01.20

Adresse(r) :

Gateadresse: **Haralie 19**

Gatenr: **1067**

Kommune: **ETNEDAL**

Postkrets: **2890 ETNEDAL**

PÅ DENNE REGISTERENHETEN FINNES DET DOKUMENTER SOM IKKE ER FERDIGBEHANDLET.
UTSKRIFTEN VISER HVORDAN REGISTERENHETEN VIL SE UT DERSOM DE FORELØPIGE REGISTRERINGENE
BLIR GODKJENT.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/607052-1/200 04.04.2018 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 5 300 000

Omsetningstype: Fritt salg

MYRVOLD ANDERS

FØDT: 23.08.1978 IDEELL: 1/2

MYRVOLD BEATE

FØDT: 22.07.1982 IDEELL: 1/2

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 servitutten eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2011/216772-1/200 17.03.2011 **FREDNINGSVEDTAK**

Forskrift om vern av Røssjøen naturreservat i Nord-Aurdal, Etne og Nordre Land kommuner, Oppland
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3450 GNR: 151 BNR: 1

2018/607052-2/200 04.04.2018 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING**
21:00

Rettighetshaver: ETNEDAL KOMMUNE

ORG.NR: 933 038 173

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2018/607052-3/200 04.04.2018 **BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**

21:00

Rettighetshaver: ETNEDAL KOMMUNE
ORG.NR: 933 038 173
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2018/607052-4/200 04.04.2018 **BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I**

21:00

VELFORENING/HUSEIERFORENING
Rettighetshaver: ETNEDAL KOMMUNE
ORG.NR: 933 038 173

2018/607052-5/200 04.04.2018 **ERKLÆRING/AVTALE**

21:00

Rettighetshaver: Lenningen løypeforening
LØPENR: 14073696
Pliktig medlemskap

GRUNNDATA

2016/842639-1/200 16.09.2016 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3450 GNR: 151
BNR: 1

2020/237870-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

00:00

Tidligere:
KNR: 0541 GNR: 151 BNR: 149

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

FORELØPIGE REGISTRERINGER

2025/380729-1/200 03.04.2025 **SLETTING**

21:00

FORELØPIG

GJELDER: REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER 2018/607225-2/200

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

Skjote¹⁾

Rekvirentens navn EiendomsAdvokaten i Valdres AS		Plass for tinalysningsstempel  Doknr: 607052 Tinglyst: 04.04.2018 STATENS KARTVERK
Adresse Valdresvegen 6		
Postnr. 2900	Poststed Fagernes	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. 990983054	Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr. 0541	Kommunenavn Etnedal	151	149			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbeholder etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja
Beskaffenhets ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd			
Bruk av grunn ☐ B Bolig eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet			
Type bolig ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet			

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
kr 5.300.000		☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet		

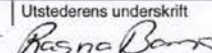
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

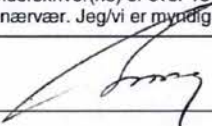
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾
kr 500.000*Gjelder førstegangs overføring av i sin helhet nyoppført bygning, som ikke er tatt i bruk.

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 976989406	Navn Bruflat Sogn	Ideell andel 1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 230878	Navn Anders Myrvold	Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei	Ideell andel 1/2
220778	Beate Myrvold	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
-Etnedal kommune (org.nr. 933 038 173) skal ha tilgang til tomten for nødvendig vedlikehold/utbedring av ledningsnett og kummer for vann og avløp.	
- Eiendommen plikter å være medlem i vel-forening som etableres i planområdet og i Lenningen løypeforening med de til enhver tid gjeldende satser for medlemsskap.	

Dato 26.03.18	Utstederens underskrift 
------------------	--

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)		
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾		
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.		
Dato	Sted	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾		
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?		
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.		
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?		
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.		
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.		
9. Underskrifter og bekreftelser		
Dato	Sted	
26.03.2018	Fagernes	
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
	Ihht skjøtningsfullmakt fra Bruflat Sokn advokat Ragna Bang	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
	Sigurd Bang, advokat Advokat Bang AS Org.nr 989 970 860 mva ADVOKAT SIGURD BANG Valdresvegen 6, 2900 Fagernes tlf. 61 36 56 70 – sigbang@fagernesadvokat.no	
Adresse	Gjenta med blokkbokstaver	
2900 Fagernes		
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Dato	Utstederens underskrift	

Doknr: 216772 Tinglyst: 17.03.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**FORSKRIFT OM VERN AV RØSSJØEN NATURRE
AURDAL, ETNEDAL OG NORDRE LAND KOMMUNER, OPPLAND**

Fastsatt ved kongelig resolusjon 11. mars 2011 med hjemmel i lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) § 34 jf. § 37 og § 62. Fremmet av Miljøverndepartementet.

§ 1. Formål

Formålet med Røssjøen naturreservat er å ta vare på et spesielt myr- og våtmarksområde og et svært viktig leveområde for sjeldne og sårbare plante- og fuglearter.

Videre er formålet med naturreservatet å ta vare på et område med særlig verdi for biologisk mangfold i form av naturtyper, økosystemer, plante- og dyrearter og naturlige økologiske prosesser. Naturreservatet er stort og variert og har spesielle naturtyper som rikmyrer og høgstaudevegetasjon i tillegg til gammel barskog og beitepåvirket vegetasjon. Området har et stort artsmangfold med et rikt og særpreget fugleliv. Naturreservatet har også særskilt pedagogisk og vitenskapelig betydning som referanseområde.

§ 2. Geografisk avgrensning

Naturreservatet berører følgende gnr./bnr.:

Nord-Aurdal kommune: 34/1, 9002/1

Etnedal kommune: 32/3, 32/5, 32/12, 32/26, 32/27, 32/33, 32/89, 33/1, 33/2, 33/3, 33/4, 33/5, 33/11, 33/22, 33/25, 33/29, 33/31, 33/36, 33/41, 33/45, 33/50, 33/74, 33/221, 34/1, 34/12, 34/14, 35/6, 35/9, 151/1, 152/1

Nordre Land kommune: 148/1

Naturreservatet dekker et totalareal på ca 24,1 km².

Grensene for naturreservatet går fram av kart i målestokk 1:12 000, datert Miljøverndepartementet mars 2011. De nøyaktige grensene for naturreservatet skal avmerkes i marka. Knekkpunktene skal koordinatfestes.

Verneforskriften med kart oppbevares i Nord-Aurdal kommune, Etnedal kommune, Nordre Land kommune, hos fylkesmannen i Oppland, i Direktoratet for naturforvaltning og i Miljøverndepartementet. Det samme gjelder jordskiftekartet som lages etter grensemerking.

§ 3. Vernebestemmelser

I naturreservatet må ingen foreta noe som forringer verneverdiene angitt i formålet med vernet.

For naturreservatet gjelder følgende bestemmelser:

- Vegetasjonen, herunder døde busker og trær, er vernet mot skade og ødeleggelse. Det er forbudt å fjerne planter og sopp (inkludert lav) eller deler av disse fra reservatet. Planting eller såing av trær og annen vegetasjon er forbudt.
- Dyrelivet, herunder reirplasser og hiområder, er vernet mot skade, ødeleggelse og unødvendig forstyrrelse. Utsetting av dyr er forbudt. Hunder må ikke slippes løs.
- Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre naturmiljøet, som f.eks. oppføring av

av campingvogner, brakker e.l., opplag av båter, framføring av luftledninger, jordkabler, kloakkledninger, bygging av veier, drenering eller annen form for tørrlegging, uttak, oppfylling eller lagring av masse, utføring av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler, henleggelse av avfall, gjødsling, kalking eller bruk av kjemiske bekjempingsmidler. Forsøpling er forbudt. Oppstillingen er ikke uttømmende.

- d) Camping, telting og oppsetting av kamuflasjeinnretninger for fotografering er forbudt i perioden f.o.m 15. april t.o.m. 19 juni.
- e) Bruk av naturreservatet til teltleirer, idrettsarrangementer eller andre større arrangementer er forbudt.
- f) Bruk av modellbåter og modellfly er forbudt.

§ 4. Generelle unntak fra vernebestemmelsene

Vernebestemmelsene i § 3 annet ledd er ikke til hinder for:

- a) Beiting.
- b) Sanking av bær og matsopp.
- c) Fiske i samsvar med gjeldende lovverk.
- d) Jakt og fangst på hjortedyr, hønsefugl og hare i samsvar med gjeldende lovverk.
- e) Skadefelling av store rovdyr i samsvar med gjeldende lovverk.
- f) Vedlikehold av bygninger, anlegg og innretninger, herunder gjerder, som er i bruk på vernetidspunktet.
- g) Bruk av hund til jakt og gjeterhunder for gjeting og sanking av beitedyr.
- h) Slipp av hund i perioden f.o.m. 1. oktober t.o.m. 31. mars.
- i) Skånsom bruk av trevirke til bålbrekking i perioden f.o.m. 16. september t.o.m. 14. april.

§ 5. Regulering av ferdsel

All ferdsel skal skje varsamt og ta hensyn til vegetasjon, dyreliv og kulturminner.

For naturreservatet gjelder følgende bestemmelser om ferdsel:

- a) Motorferdsel til lands og til vanns og i lufta under 300 m fra bakken er forbudt.
- b) Bruk av sykkel, hest og kjerre samt ridning er forbudt.
- c) Bruk av robåt, kano, seilbrett e.l. er forbudt unntatt i Rotvollfjorden

§ 6. Generelle unntak fra ferdselsbestemmelsene

Bestemmelsene om ferdsel i § 5 er ikke til hinder for:

- a) Gjennomføring av militær operativ virksomhet og tiltak i ambulanse-, politi, brannvern-, rednings- og oppsynsøyemed, samt gjennomføring av skjøtsels- og forvaltningsoppgaver som er bestemt av forvaltningsmyndigheten. Unntaket gjelder ikke øvingskjøring.

Bestemmelsene om ferdsel i § 5 annet ledd er ikke til hinder for:

- b) Nødvendig motorferdsel for uttransport av syke og skadde bufe. Kjøretøy som benyttes skal være skånsomt mot markoverflaten. Det skal gis melding til ansvarlig oppsyn for verneområdet i forkant av kjøring.
- c) Nødvendig bruk av snøskuter på snødekt marki forbindelse med utøvelse av reindrift. Leiekjører for reineier eller reindriftsansvarlig må medbringe skriftlig dokumentasjon/avtale med oppdragsgiver for at kjøringen skal være lovlig.
- d) Bruk av hest for uttransport av felt elg og hjort og i forbindelse med tilsyn av beitedyr.
- e) Ridning og sykling langs bestemte traseer i samsvar med forvaltningsplan, jf. § 10.
- f) Bruk av robåt på Røssjøen, i Steinbui og Sebu-Røssjøen i forbindelse med fiske i

Bruk av robåt, kano e.l. på Røssjøen, i Steinbui og i Sebu-Røssjøen f.o.m. 20. juni i samsvar med forvaltningsplan, jf. § 10.
g) Forsvarets nødvendige lavflyging.

§ 7. Spesifiserte dispensasjonsbestemmelser

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi dispensasjon til:

- a) Tiltak i forbindelse med forvaltning av vilt og fisk i samsvar med gjeldende lovverk.
- b) Trening av jakthund i perioden f.o.m. 21. august t.o.m. 30. september.
- c) Oppsetting av gjerder, sankekveer og saltstein i forbindelse med beiting.
- d) Gjenoppføring av bygninger, anlegg og innretninger som er gått tapt ved brann eller naturskade.
- e) Rydding av skog og kratt omkring anlegg og innretninger i regi av beitelag.
- f) Rydding av skog og kratt omkring buer og hytter i naturreservatet.
- g) Uttak av ved til buer og hytter i naturreservatet.
- h) Merking, rydding og vedlikehold av eksisterende stier, skiløyper og gamle ferdselsveier i samsvar med forvaltningsplan, jf. § 10.
- i) Oppsetting av skilt og opparbeiding og merking av nye stier, skiløyper og hundekjøringsløyper i samsvar med forvaltningsplan.
- j) Bygging av buer og legging av klopper i samsvar med forvaltningsplan.
- k) Istandsetting, vedlikehold og skjøtsel av kulturminner.
- l) Bruk av robåt, kano eller tilsvarende framkomstmiddel så lenge naturmiljøet ikke blir skadelidende.
- m) Opplag av båt.
- n) Avgrenset bruk av reservatet i samband med arrangement nevnt i § 3 bokstav e).
- o) Vedlikehold av kjørespor mellom Sebuhaugen og Hundslægeret.
- p) Nødvendige tiltak i forbindelse med artsforvaltning.
- q) Oppsetting av midlertidige, mobile jaktårn for storviltjakt.

Forvaltningsmyndigheten kan videre gi dispensasjon til nødvendig motorferdsel i forbindelse med:

- r) Vedlikehold av bygninger, anlegg og innretninger som er i bruk på vernetidspunktet, jf. § 4 bokstav f).
- s) Øvingskjøring for formål nevnt i § 6 bokstav a).
- t) Tiltak i forbindelse med forvaltning av vilt og fisk, jf. § 7 bokstav a).
- u) Oppsetting av gjerder, sankekveer og saltstein i forbindelse med beiting, jf. § 7 bokstav c).
- v) Bruk av snøskuter eller prepareringsmaskin for merking og oppkjøring av eksisterende skiløyper, jf. § 7 bokstav h).
- w) Bruk av snøskuter eller prepareringsmaskin for merking og oppkjøring av nye skiløyper og hundekjøringsløyper fram t.o.m. 10. april jf. § 7 bokstav i).
- x) Bruk av snøskuter for transport av båt, jf. § 7 bokstav m).
- y) Nødvendig uttransport av felt elg og hjort med lett terrenggående beltekjøretøy som ikke setter varige spor i terrenget, motorbåt eller luftfartøy i samsvar med forvaltningsplan, jf. § 10.
- z) Bruk av beltekjøretøy på snødekt mark eller luftfartøy for transport av ved, varer og utstyr til buer, hytter og stoler i samsvar med forvaltningsplan, jf. § 10.
- æ) Motorferdsel på barmark langs kjøresporet mellom Sebuhaugen og Hundslægeret i forbindelse med jordbruk.
- ø) Bruk av snøskuter eller motorferdsel på barmark langs kjøresporet mellom Sebuhaugen og Hundslægeret for transport av varig bevegelseshemmede til egen nytte/bu i samsvar med forvaltningsplan, jf. § 10.

- aa) Bruk av snøskuter og flyging lavere enn 300 meter over bakken i forbindelse med beitedyrleteing.
- ab) Tiltak som er nødvendige for artsforvaltning jf § 7 bokstav p).

§ 8. Generelle dispensasjonsregler

Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra forskriften dersom det ikke strider mot formålet med vernet og ikke kan påvirke verneverdiene nevneverdig, eller dersom sikkerhetshensyn eller hensynet til vesentlige samfunnsinteresser gjør det nødvendig, jf. naturmangfoldloven § 48.

§ 9. Skjøtsel

Forvaltningsmyndigheten, eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan iverksette tiltak for å opprettholde eller oppnå den natur- og kulturtilstanden som er formålet med vernet.

§ 10. Forvaltningsplan

Det skal utarbeides forvaltningsplan med nærmere retningslinjer for forvaltning av naturreservatet. Forvaltningsplanen kan inneholde nærmere retningslinjer for gjennomføring av skjøtsel. Et utkast til forvaltningsplan skal etter planen foreligge senest 1. mars 2012.

§ 11. Forvaltningsmyndighet

Miljøverndepartementet fastsetter hvem som skal ha forvaltningsmyndighet etter denne forskriften.

§ 12. Ikraftttredelse

Denne forskriften trer i kraft straks.



Rett kopi bekreftes.

11/3-2011 60

Nabolagsprofil

Haralie 19

Høyde over havet

1040 m



Offentlig transport

🚍 Stølen Linje 309	14 min 🚗 11.4 km
🚍 Smiugard Linje 309	15 min 🚗 11.9 km

Avstand til byer

Fagernes	53 min 🚗
Lillehammer	1 t 33 min 🚗
Hamar	2 t 3 min 🚗
Oslo	3 t 5 min 🚗

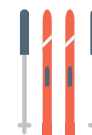
Ladepunkt for el-bil

🚗 Joker Etnedal	27 min 🚗
-----------------	----------

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 247 m
- 253 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Gamlestølen
- Kjøretid: 25 min
- Skitrek i anlegget: 1

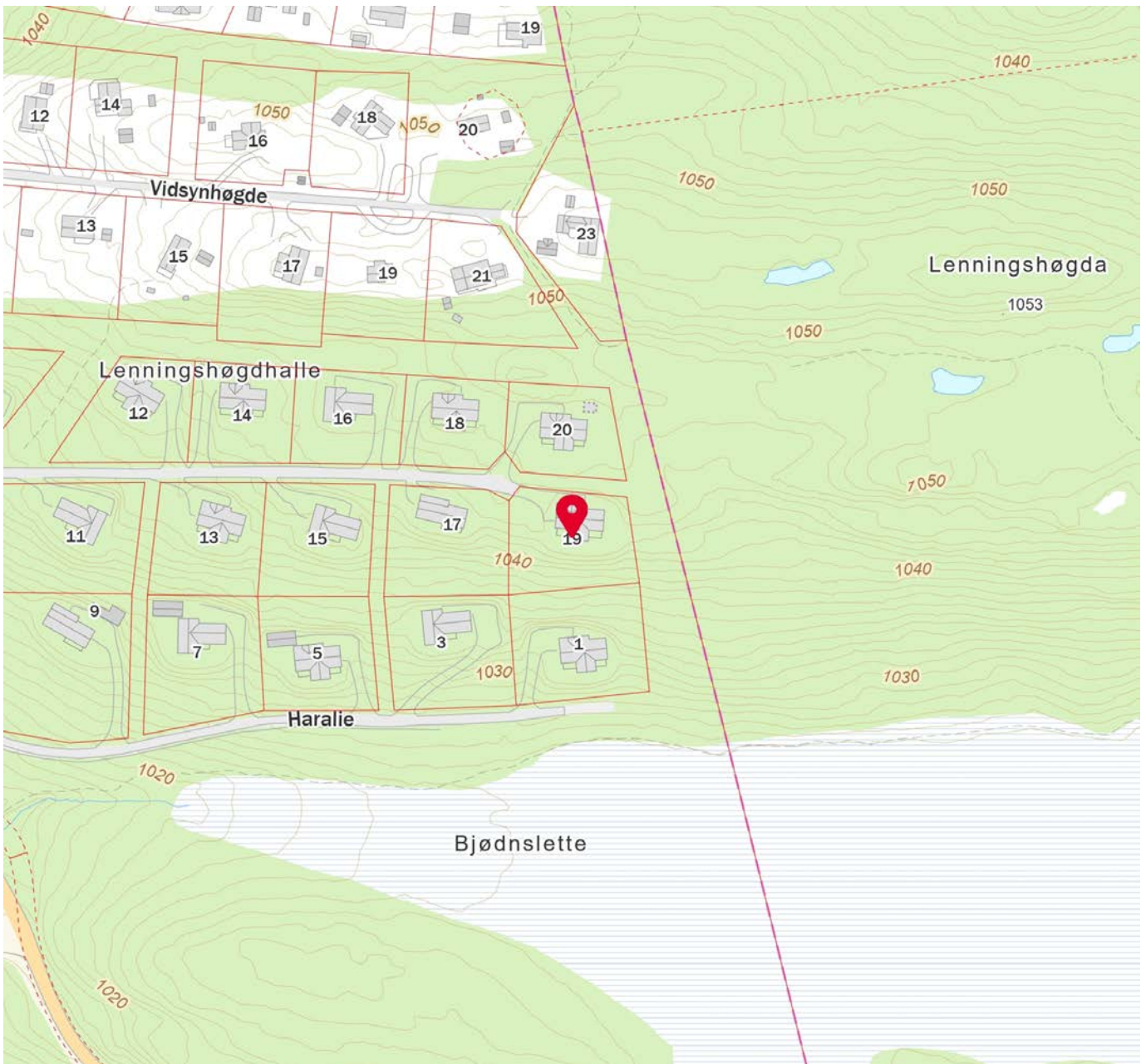
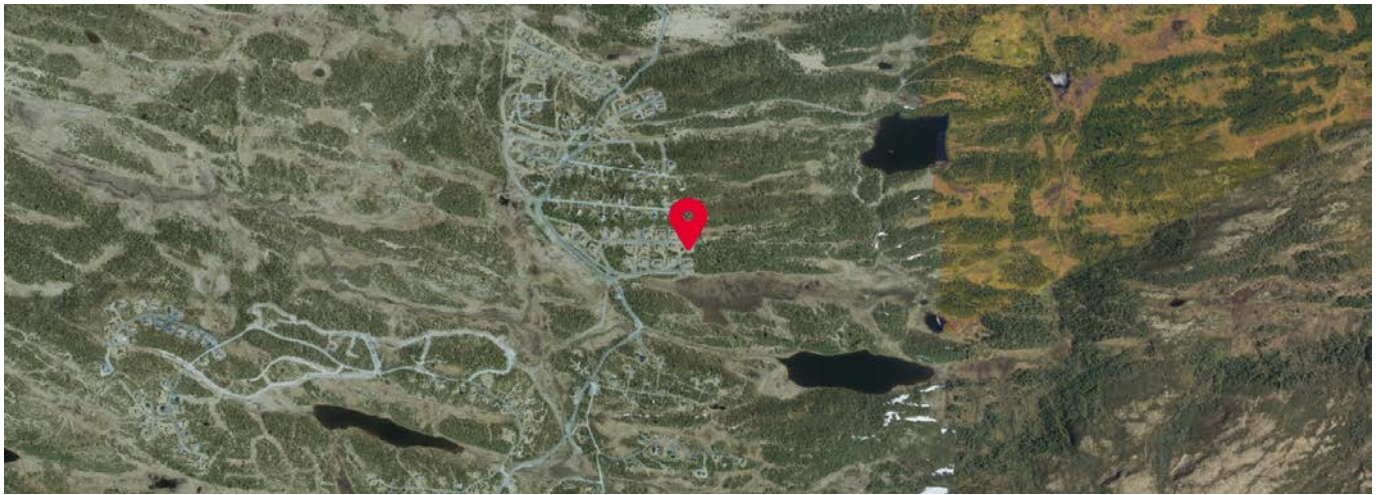


Sport

⚽ Oset gressbane Fotball	26 min 🚗 21.8 km
⚽ Etnedal skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	30 min 🚗 25.5 km

Dagligvare

Joker Etnedal	27 min 🚗
Matkroken Etnedal Post i butikk, PostNord	32 min 🚗 29.2 km





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 ikraftttredelse 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: Haralie 19
2890 ETNEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric Bacher

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

Oppdragsnummer:

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