

aktiv.





Eiendomsmegler/Fagansvarlig MNEF

Oddny Fystro

Mobil 909 99 481

E-post oddny.fystro@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 690 000,-
Omkostn.: Kr 18 600,-
Total ink omk.: Kr 708 600,-
Årlig festeavgift: Kr 3 000,-
Selger: Eivind Bjaanes

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 34/48 kvm
Tomtstr.: 500 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 135, bnr. 3
Oppdragsnr.: 1201250022

Sjarmerende, eldre hytte med "sjel" idyllisk beliggende 15 m fra vannkanten.

Tenk å kunne fiske fra egen brygge, bare kunne gå rett ut og ta et friskt bad, eller kanskje ro en liten tur i vakker kveldssol? Med nydelig beliggenhet ved Vesle Øyangen gir denne eiendommen deg enkelt muligheten til alt dette og mye mer! Hytta ligger ca. 15 m fra vannkanten og er omgitt av vakkert turterreng året rundt, så her kan små og store glede seg til opplevelserike dager i idylliske omgivelser!

Med enkel standard, dekor i enkelte tak og dører, er dette en hytte med "sjel". Den er fra 1958 og har et stort renoveringsbehov. Det er forøvrig strøm i området med mulighet for tilkobling.

Eiendommen har tinglyst båtrett og parkering. (Ca. 100 m fra hytta).

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	73
Informasjon fra kommunen	77
Informasjon om mulighet for strøm	104
Bekreftelse på formuesverdi	105
Grunnbok og tinglyste dokumenter	106
Nabolagsprofil	114
Andre vedlegg	116
Budskjema	123

Om Tonsåslinna 879

Om boligen

Areal

BRA - i: 34 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 48 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 34 m² Gang, stue, kjøkken og to soverom.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m² Tre boder/lagerrom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

ytre begrensinger som rekkverk ol.

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

500 m²

Tomtebeskrivelse

Idyllisk naturtomt beliggende i hellende terreng ned mot vannet Vesle Øyangen. Hytta ligger usjenert til ca. 15 m fra vannet. Flytebrygge.

Festet tomt, ca. 500 m².

Kommentar fra kommunen: "Eiendommens grenser er ikke innmålt og vises derfor med fiktiv grense i eiendomskartet. For å klarlegge grensene nøyaktig, må det ev. avholdes en oppmåling".

Ihht tinglyst festekontrakt er tomtens areal ca. 500 m². Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Forespørsel om informasjon er sendt grunneier/fester, men svar er ikke mottatt pr. d.d.

Årlig festeavgift

Kr 3 000

Festetid

50 år fra 15.06.1958. Leieren har rett til fornyelse av kontrakten utover 50 år.

Festekontrakt datert

15.06.1958.

Beliggenhet

Tenk å kunne fiske fra egen brygge, kunne gå rett ut og ta et friskt bad, eller kanskje ro en liten tur i vakker kveldssol? Med nydelig beliggenheten ved Vesle Øyangen gir denne eiendommen deg enkelt muligheten til alt dette og mye mer! Hytta ligger ca. 15 m fra vannkanten og er omgitt av vakkert turterreng året rundt, så her kan små og store glede seg til opplevelsесrіke dager i idylliske omgivelser! Det blir fort godt og varmt i

vannet, og eier opplyser om varmere rekord på 20 grader etter snaue 3 uker fra ismelting i medio mai. Badetemperaturer på 24 grader er ikke uvanlig.

Eiendommen ligger usjenert til med nydelig utsikt utover vannet og området rundt. Med sin fine nærhet til vannet er bading, fiske, robåt, kajakk og kano aktiviteter som naturlig vil fylle solrike sommerdager, mens nydelig turterreng med fine stier og flotte skiløyper tar en til topper med vid utsikt året rundt.

Hytta ligger ca. 720 moh, og med denne beliggenheten kan bading og fiske fort bli sommerens favoritter. Med egen brygge er det enkelt å prøve fiskelykken. I vannet er det både ørret, abbor og sik, så her kan det bli fersk fisk til middag, bare husk å løse fiskekort først! Vannet innbyr til turer med både båt, kano og kajakk, gjerne rundt Juvkamsøyangen, eller kanskje bort til hytteforeningens flotte gapahuk. Fra hytta kan en også gå tur opp på Juvkamsknatten og nyte den flotte utsikten derfra. Turer til "Himalya", "Breieleieren" og "Bjørgovarden" kan anbefales, og for den som liker å plukke bær, kan en ofte finne både blåbær, tyttebær, villbringeblær og multer i disse områdene. Det er mange småvann på Tonsåsen, og terreng som passer fint for sykling med Mountainbike. Om noen liker fjellklatring finnes det en spennende klatrevegg i Etnedal, ca. 15 minutters kjøring fra hytta.

Om vinteren er det omlag 100 m til oppkjørte skiløyper. Her kan en glede seg over doble skispor Øyangen rundt, som er en fin, liten tur på ca. 3,5 km. Det går også en flott skiløype til Bjørgovarden via Kippsjøen, og fra Bjørgovarden kan en følge løypenettet videre helt til Beitostølen om en måtte ønske det. For den som liker seg best nær hytta kan isfiske, isbading og snøhule-laging anbefales. En trugetur under stjerneklar himmel vil også kunne være en fin opplevelse for alle i familien. Om noen ønsker en dag i alpinbakken er det ca. 16 km til Valdres alpinsenter i Aurdal, som er et av Valdres største. Her finner en 5 heiser og hele 15 nedfarter med utfordringer for hele familien.

Hytta ligger i et område med rikt dyreliv og mange spennende spor i snøen. Ut over våren, og i sene påsker, kan en gjerne høre orrhaneleik på isen og myrene. Selger har observert et rikt fugleliv med bl.a. storlom, rovfugl og mange ender. På motsatt side av vannet er det revehi.

Hytta er et flott utgangspunkt for turer rundt i Valdres og til toppturer i Jotunheimen for de som samler på "2000 m-topper". Hytta ligger ca. 8,5 km fra kommunesenteret Bruflat med butikk, bensin, bake ol. Til Aurdal med søndagsåpen Kiwi-butikk med bensinstasjon, Aurdalsstua, som serverer fristende måltider, Take-away Thaimat og Bakeriet i Valdres sitt døgnåpne utsalg er det ca. 12 km. Til Fagernes med et bredt utvalg av butikker og servering er det ca. 22 km.

Med hytte i Tonsåslinna 879 er det bare å glede seg til gode dager på fjellet! Det er bare å parker bilen, ta på seg badetøy, sko eller ski og gå rett ut i vakker natur! Når kvelden kommer kan en nyte stille og rolige kvelder med peiskos, levende lys,

parafinlamper, «Valdres radio» eller en god bok! Mulighetene er mange!

Adkomst

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

Fra der man parkerer er det godt merket med adressen til hytta "879". Følg denne langs sti ned til hytta.

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Hytte og uthus.

Bygningssakkyndig

Takstkontoret Valdres v/ Martin Ingar Sælid

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Meget enkel hytte og uthus som fremstår i dag som da det ble satt opp for 67 år siden uten spesielle oppgraderinger. Det er viktig å være klar over at hytta er satt opp etter andre forskrifter en de som gjelder i dag.

Ved befaring låg det snø så tekkingen er ikke besiktiget, men denne skal være av nyere dato.

Hytte:

Byggeår: 1958

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

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

UTVENDIG

Taktekkingen er ikke besiktiget pga snø. I følge egenerklæring er taket tekket med papp, fornyet i 2016..

Sortlakkerte stål takrenner med beslag på begge sider. ikke montert nedløpsrør.

Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, panelt utvendig med liggende panel.

Veggpanelet er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da arbeidet ble utført)
Plassbygd konstruksjon, kaltloft, ingen inspeksjonsmulighet.

Doble vinduer antatt fra byggeår.
Malt panelt ytterdør. Terrassedør ut fra stue.
Ikke terrasse eller veranda, dør ut fra stue til kun en enkel tram og trapp ned til terreng.

INNVENDIG

GULV: Malt tregulv i kjøkken og soverom, lakkert furugulv i stue.
VEGGER: Malt panel og malte plater i kjøkken, malt panel i stue og begge soverom.
HIMLING: Malt panel i himlinger. Rosemalt himling i stue og i det ene soverommet.

Trebjelkelag med stubbeloft og isolasjon.

I følge NGO-kart over radonmålinger så ligger hytta i et området med lite radon.

Enkel halvstein mursteinspipe.
Ildsted - oppvarming med vedovn/peisovn i stue.

Krypkjeller, ingen inspeksjonsmulighet. Krypkjeller er såkalt risiko-konstruksjon, her er det ikke adkomst og kjelleren er ikke inspisert. Krypkjellere bør ha årlig inspeksjon.

Malte fyllingsdører innvendig. Rosemalt dør ut fra kjøkken.
En del dekormalte overflater.

Uthus

Byggeår: 1957

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

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Enkelt fundamentert på lecastein på terreng.

Trebjelkelag og tregulv.

Vegger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med liggende panel.

Skråtak tekket med papp. Tekkingen er ikke besikket pga snø.

Enkle labankdører.

Enkelt vindu i ene boden.

VEDLIKEHOLD:

Uthuset trenger vedlikehold - oppgradering.

Skjevheter på gulv og vegger.

Råteskade i himling i ene boden pga lekkasje fra taket.

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

Verditakst

Kr 600 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk,sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende? - Ja. Ser ut til at noen har murt på pipa nedentil

Pkt. 7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur,skjeve gulv ellerlignende? - Ja. Sprekker i stein mur, gulv/tak stue skjevt, for granne materialer ?

Pkt. 8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter ellerskadedyr i boligen som: rotter, mus, maur ellerlignende? - Ja. Mus observert, men ikke gjort ugang, eller vært noe problem.

Pkt. 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvisja; beskriv hvilke tiltak som er utført. - Ja. 2016 hovedtak hytte, Icopal Mono Pansergrå, SK + Takfotbeslag + utv. Renne.

Pkt. 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses. - Utført av hytteeier selv, etter beste evne ut i fra stedets utgangspunkt.

Pkt. 22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør: - Tinglyst : veirett, biloppstillingsplass, Båttrett Vesle Øyangen

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Gang, stue, kjøkken og to soverom.

Uthus:

Tre boder (lagerrom og enkelt vaskerom).

Standard

Om du velger denne idylliske eiendommen ved Vesle Øyangen kan du våkne til fuglekvisper og vakker utsikt over stille vann. Hytta ligger ca. 15 m fra vannkanten hvor den har tinglyst båttrett og egen flytebrygge. Her kan en enkelt starte dagen med et frisk bad i solen i usjenerte omgivelser, ta opplevelsesrike turer ut i vakker natur, og kanskje avslutte dagen med en båttur og pølser på bålet.

Med sin unike beliggenhet nær vannet er dette et sted som hvor både store og små vil trives. Hytta er enkel uten vann/avløp og strøm, samt har behov for oppgradering og renovering, men dette er en hytte med sjel og særpreg! Inne i hytta er det sjarmerende

malerier bla. i tak, på dører og skap.

I stua er det mange vinduer, samt terrassedør med glassfelt, som lar en nyte utsikten utover vannet. Her er det hyggelig å samles etter aktive dager, og en eldre peisovn med innsyn gir lun og god varme til rommet.

Kjøkkenet er meget enkelt med eldre, plassbygd kjøkkeninnredning og gass kokeapparat. Kjøkkeninnredningen har malte, glatte fronter og benkeplater i laminat. I kjøkkengulvet er det luke ned til matkjøl i kjeller. På kjøkkenet er det også en praktisk spiseplass med plassbygd hjørnebank. Ved behov for ekstra sengeplasser har selger benyttet spisekroken som sovealkove med 1,20 m seng.

I hytta er det to soverom, ett med dobbeltseng (1,20 m), og et med plassbygde køyer. I hytta er det også en tilbygd gang med garderobeplass.

På tunet er det uthus med vedskjul og boder. I en av disse er det enkelt vaskerom med bøttdo og servant med gråvannsavløp, mens en annen har blitt benyttet til oppbevaring av kajaker o.l.

Hytta har ikke innlagt strøm, men det er strøm i området med mulighet for å koble seg til. Se mer informasjon under "Diverse".

Med egen brygge og et utalls turmuligheter i umiddelbar nærhet, ligger alt til rette for opplevelserike dager i idylliske omgivelser på Tonsåsen!

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

UTVENDIG

Nedløp og beslag - TG: 2

Sortlakkerte stål takrenner med beslag på begge sider. ikke montert nedløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det monteres nedløpsrør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon - TG: 2

Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, panelt utvendig med liggende panel.

Veggpanelet er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da arbeidet ble utført)

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

På oversiden av hytta ligger veggpanelet helt ned til terreng.

Veggpanelet er tørt og sprukket.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Terrenget på oversiden av hytta bør senkes og justeres slik at vannet renner vekk fra yta og ut til sidene.

Veggpanelet er tørt og sprukket, spesielt på syd og vestvegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft -TG: 2

Plassbygd konstruksjon, kaltloft, ingen inspeksjonsmulighet.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen lufting mellom sperrene, ingen ventil i gavler.

Konsekvens/tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres ventiler i gavler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer - TG: 2

Doble vinduer antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Vinduene er i dårlig og bør skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører - TG: 2

Malt panelt ytterdør. Terrassedør ut fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør går dårlig og er glissen.

Terrassedør ut fra stue er slitt og dårlig.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Ytterdør antatt fra byggeår, døra går dårlig - tetter dårlig, kan justeres da dert er vindfang.

Terrassedør har dårlig utvendig treverk, er glissen og bør skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - TG: 2

Ikke terrasse eller veranda, dør ut fra stue til kun en enkel tram og trapp ned til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler rekkverk på tram og det mangler håndløper ned fra tram til terreng.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Rekkverk og håndløper monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Overflater - TG: 2

GULV: Malt tregulv i kjøkken og soverom, lakkert furugulv i stue.

VEGGER: Malt panel og malte plater i kjøkken, malt panel i stue og begge soverom.

HIMLING: Malt panel i himlinger. Rosemalt himling i stue og i det ene soverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte gulvoverflater. Slitte veggoverflater. Rosemalt himling i stue og soverom.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Gulv trenger maling og lakk, veggene trenger et strøk maling.

Himlingene som er rosemalt er fine og bør bevares.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG: 2

Trebjelkelag med stubbeloft og isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:

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

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

En kan kjenne når en går inne at gulvet har skjevheter, men ikke mer en at en kan leve med, men skal en noen gang gjøre noe med gulvet retter en det opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon - TG: 2

I følge NGO-kart over radonmålinger så ligger hytta i et området med lite radon.

Vurdering av avvik:

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

En kan med fordel ta radonmåling.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

En kan med fordel ta radonmåling, er det for høye verdier kan en gjøre tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted - TG: 2

Enkel halvstein mursteinspipe.

Ildsted - oppvarming med vedovn/peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i overflate.

Sprekk i brannmur bak vedovn/peisovn.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Feier bør kontrollere ovn og brannmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

Overflater og innredning - TG: 2

Meget enkel plassbygd kjøkkeninnredning, antatt fra byggeår. Malte glatte fronter.

Laminat benkeplater.

Hvitevarer er kun gass kokeapparat. Kjeller under gulv i kjøkken som fungerer som kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Meget enkel plassbygd kjøkkeninnredning. Smale skap og benker. Ikke hvitevarer, kun trebluss gass kokeapparat. Kjellerkum som kjøleskap.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Kjøkkenen moden for oppgradering - utskifting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Branntekniske forhold - TG: 3

Det er besiktiget brannslukkingsapparat og røykvarslere.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? - Nei
 2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? - Ja
 3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? - Nei
 4. Er det skader på røykvarslere? - Nei Må kjøpe nytt brannslukningsapparat.
- Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter - TG: 2

Murt grunnmur i naturstein på terreng.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekker pga bevegelse i forb. med tele/frost.

En kan isolere rund muren utvendig og eventuelt inne i krypkjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Terrengforhold - TG: 2

Terrenget heller inn mot hytta på oversiden. Dette bør justeres slik at terrenget heller vekk fra hytta og ut på sidene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

En må ha gravemaskin for å få justert terrenget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Septiktank - TG: 2

Ikke septiktank. Utedo med dobøtte som tømmes i skogen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dårlig doløsning.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

En kan montere formuldringstoalett eller forbrenningstoalett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert og med det meste av innbo og løsøre.

Med i handelen følger ikke:

- Rød steady robåt/jolle
- Noe privat verktøy, samt fiskeutstyr
- Noe privat servise samt bøker

2 stk kajaker med flytevester kan medfølge etter nærmere avtale.

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

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

Hvitevarer

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

Parkering

Tinglyst rett til parkeringsplass ca. 100 m fra hytta. Sti videre inn til hytta. Eier opplyser at det er plass til 2 biler.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

6400648 / 17

Diverse

Ihht festekontrakt har fester båttrett til Nedre Øyangen.

Vedr. Mulighet for strømtilkobling

Etna nett opplyser: " For å kunne forsyne denne hytta med strøm, må det graves ned en kabel på ca. 300 m. Kostnadene er beregnet til å bli ca. kr. 90.000,-. I tillegg kommer det graving av kabelgrøft."

Etnedal kommune opplyser: "Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen."

Hytta overleveres ryddet og rengjort som på visning, og vil ikke bli ytterligere rengjort.

Møbler/inventar blir i hovedsak stående igjen, men selger tar meg seg diverse ting av personlig verdi.

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

Eldre peisovn i stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 690 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25.

Tilsyns-/feiegebyr pr år: kr. 457,-
Eiendomsskatt pr. år: kr. 747,-

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

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 106.405,-

Andre utgifter

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Vedlikehold vei ved behov.

Brøyting kr. ca. kr. 2.000,- - 3.000,- (Værvhengig)

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 135, bruksnummer 3, festenummer 77 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:

3450/135/3/77:

17.08.2001 - Dokumentnr: 3234 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 50 år

Årlig festeavgift: NOK 75

Festetid fra 15. juni 1958

Bestemmelser om forlengelse

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om festers rett til innløsning av tomten

Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2001 - Dokumentnr: 3233 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3450 Gnr:135 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1001592 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0541 Gnr:135 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2001 - Dokumentnr: 3234 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:135 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:135 Bnr:96

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:135 Bnr:97

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:135 Bnr:99

Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2015 - Dokumentnr: 508579 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:135 Bnr:3 Fnr:59

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Lovlighet ihht tilstandsrapport:

Hytte

- Det foreligger ikke tegninger

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

Vei, vann og avløp

Helårsvei til ca. 100 m fra hytta. Sti videre til hytta.

Vaskevann hentes i Vesle Øyangen, drikkevann medbringes.

Ingen avløp.

Bøttedo i uthus.

Servant med gråvannsavløp til terreng.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner

Id: 20170130

Navn: Kommuneplanens arealdel 2019-2029

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 21.11.2019

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

Planbestemmelser vedtatt 21.11.19.pdf

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Riving (Bygning nr. 157946137 Garasje/uthus er godkjent revet 24.03.2020)
- Deler av eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom.
- Eiendommen ligger i et svært viktig friluftsområde.
- Eiendommen ligger i et moderat til lavt aktsomhetsområde for radon
- Eiendommen ligger innunder verneplan for vassdrag

Eiendommen er i henhold til kommunens kart lokalisert innenfor et aktsomhetsområde for flom samt innenfor LNFR-område (landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift). Dette innebærer at det ved planlagte tiltak på eiendommen vil være krav om en særskilt utredning av flomforholdene, samt at det må søkes dispensasjon for å gjøre tiltak. Det gjøres oppmerksom på at en slik dispensasjon ikke er garantert innvilget.

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

690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

17 250 (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))

18 600 (Omkostninger totalt)

34 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

37 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

708 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

724 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

727 300 (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 18 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 2,90 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

Oddny Fystro

Eiendomsmegler/Fagansvarlig MNEF

oddny.fystro@aktiv.no

Tlf: 909 99 481

Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14

2900 Fagernes

Tlf: 613 66 633

Salgsoppgavedato

23.05.2025









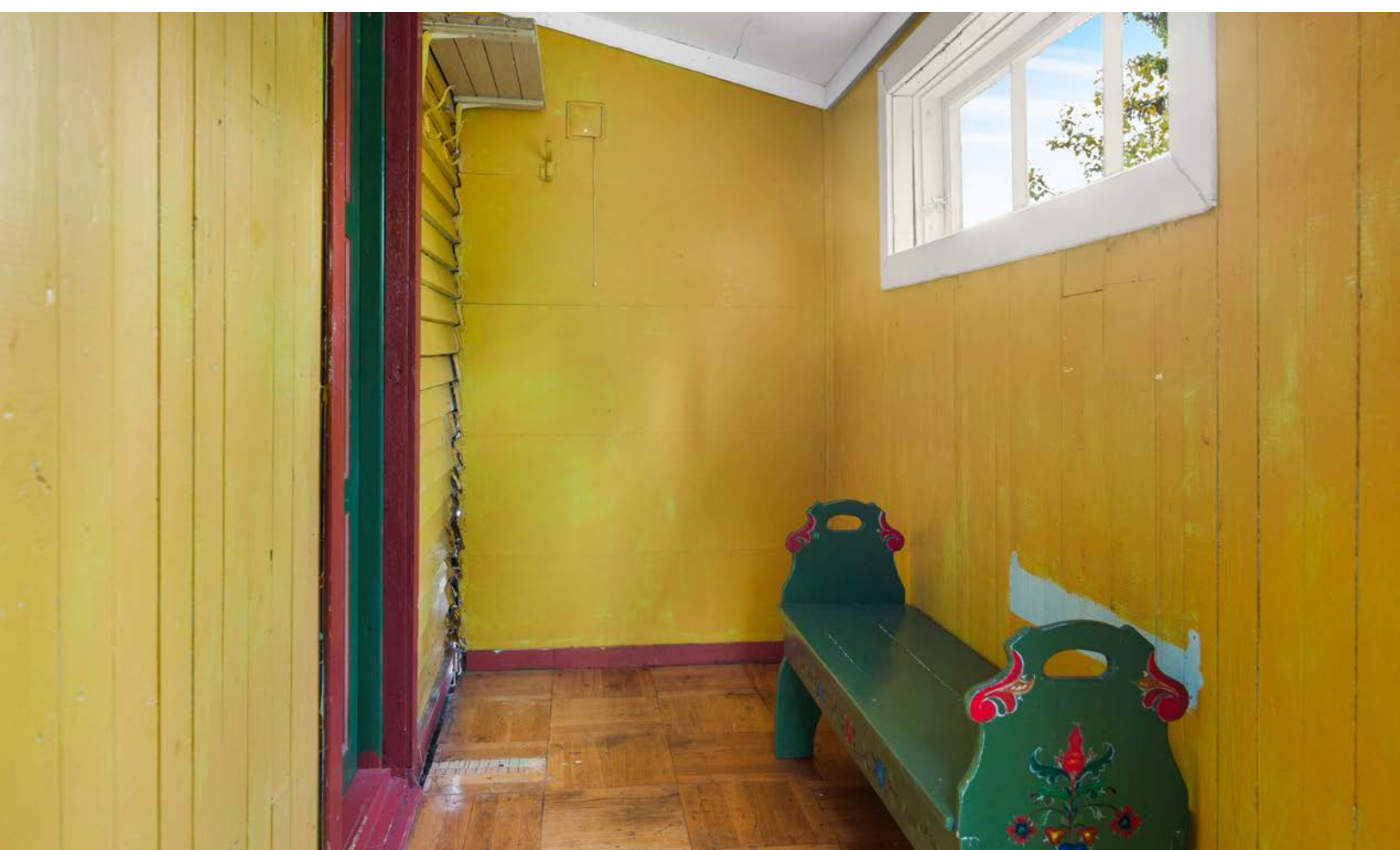




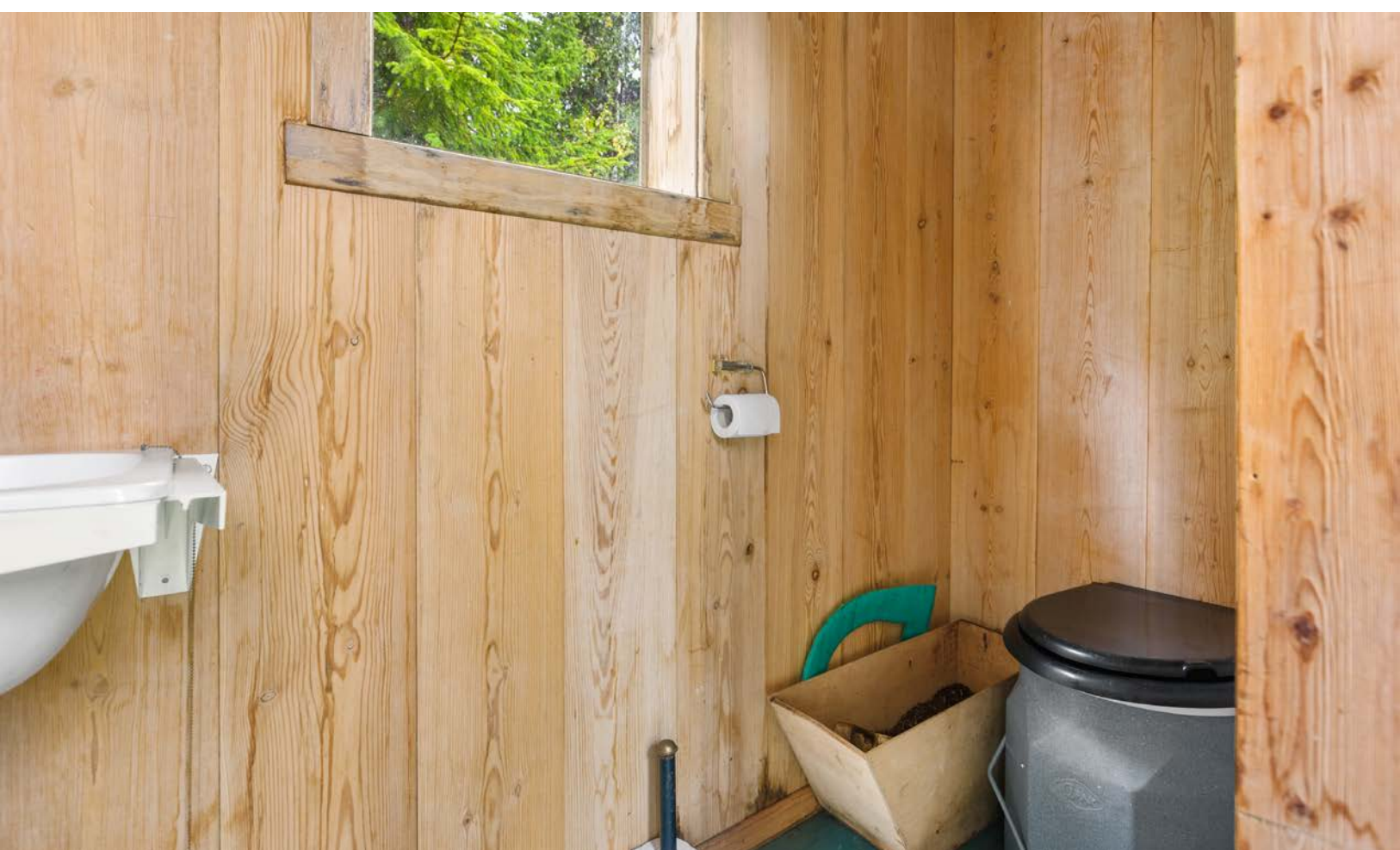






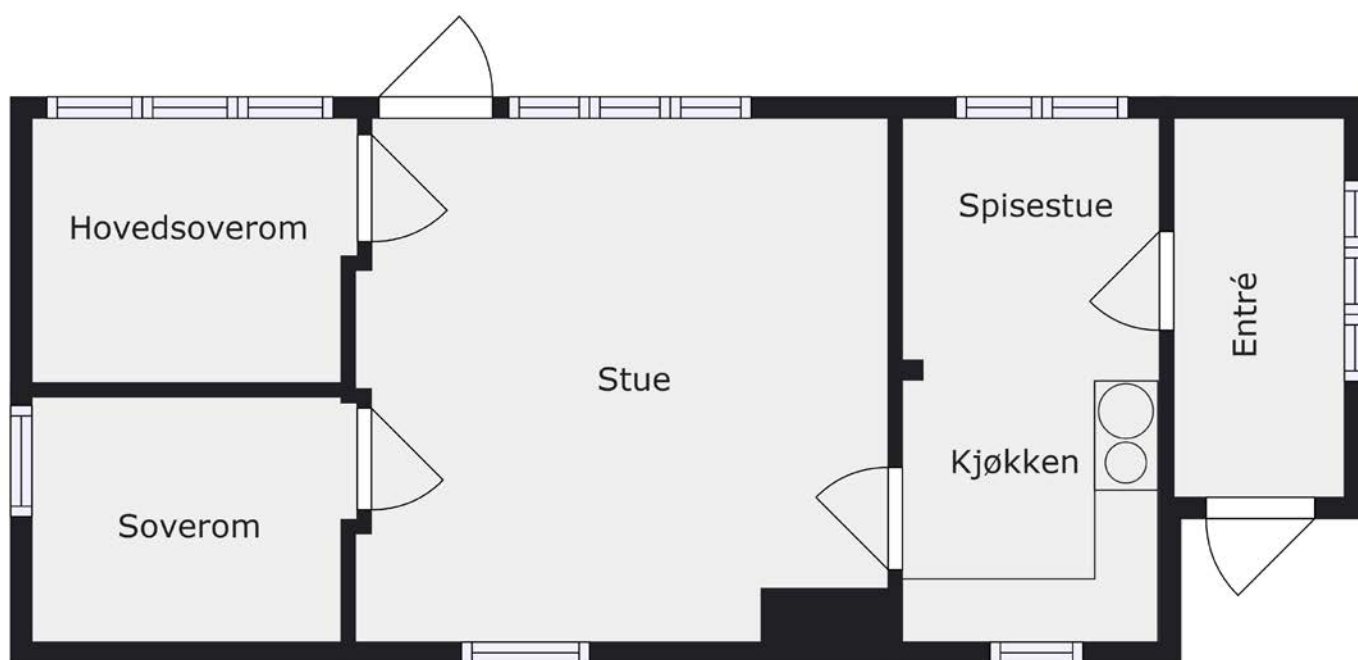






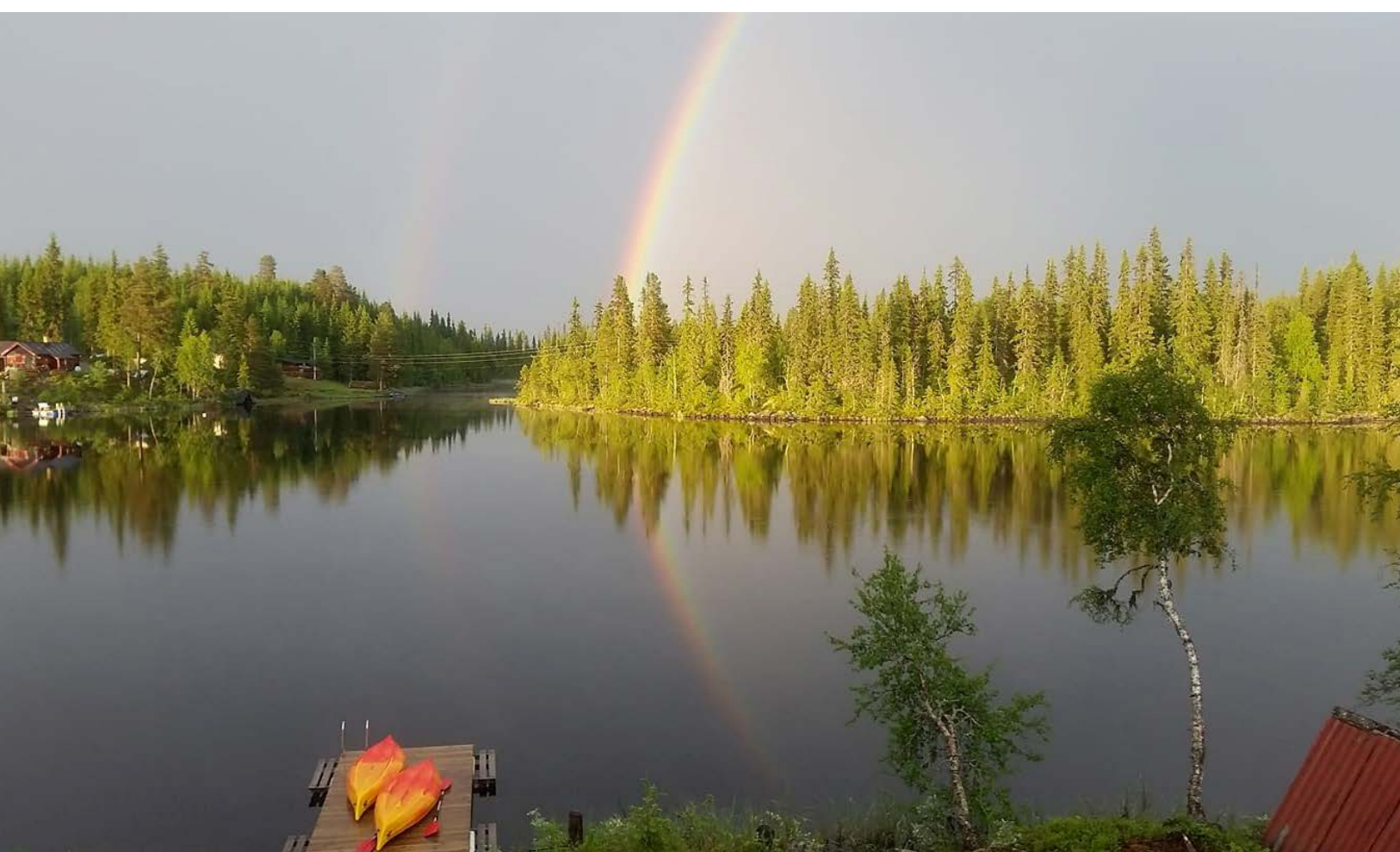


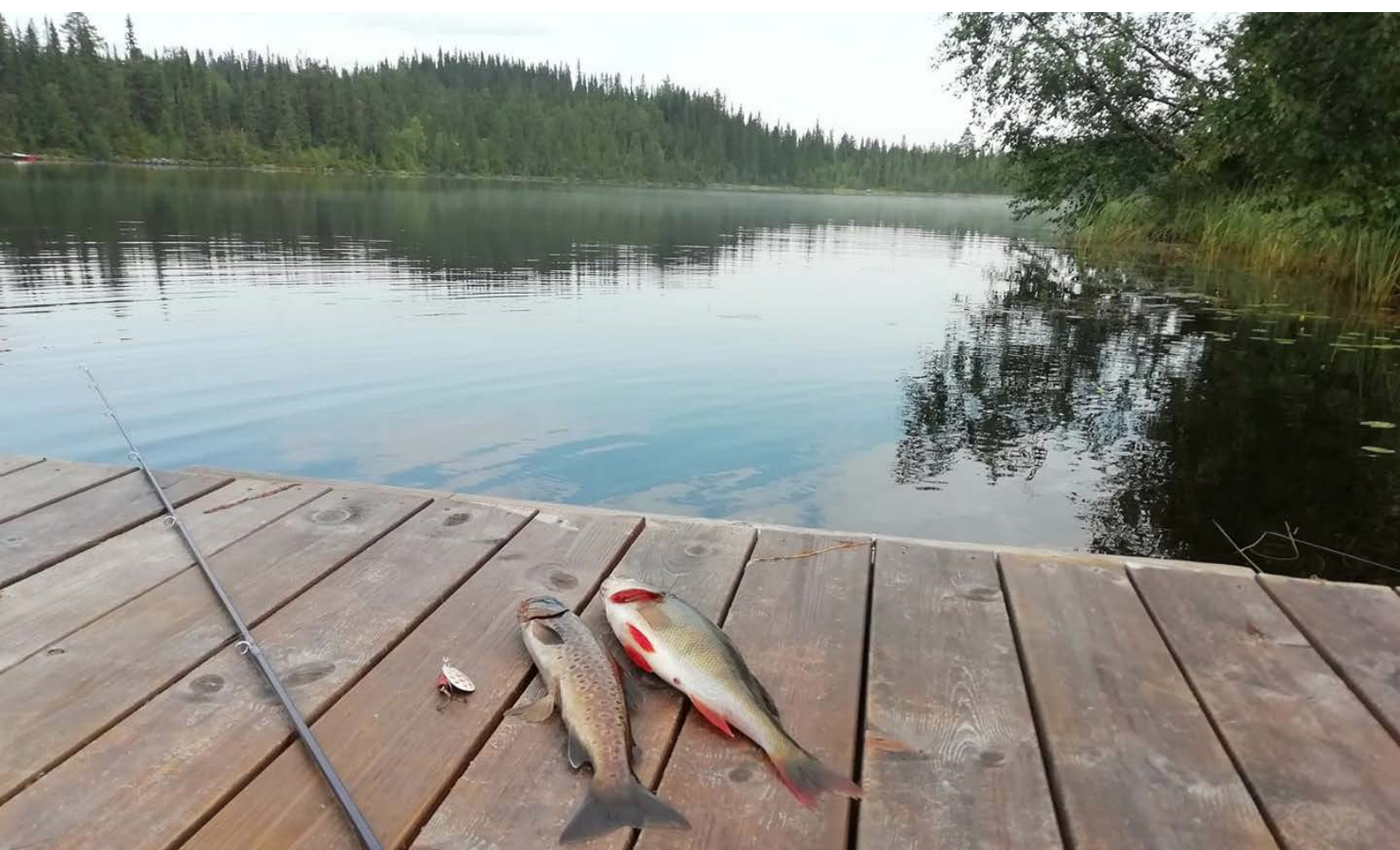




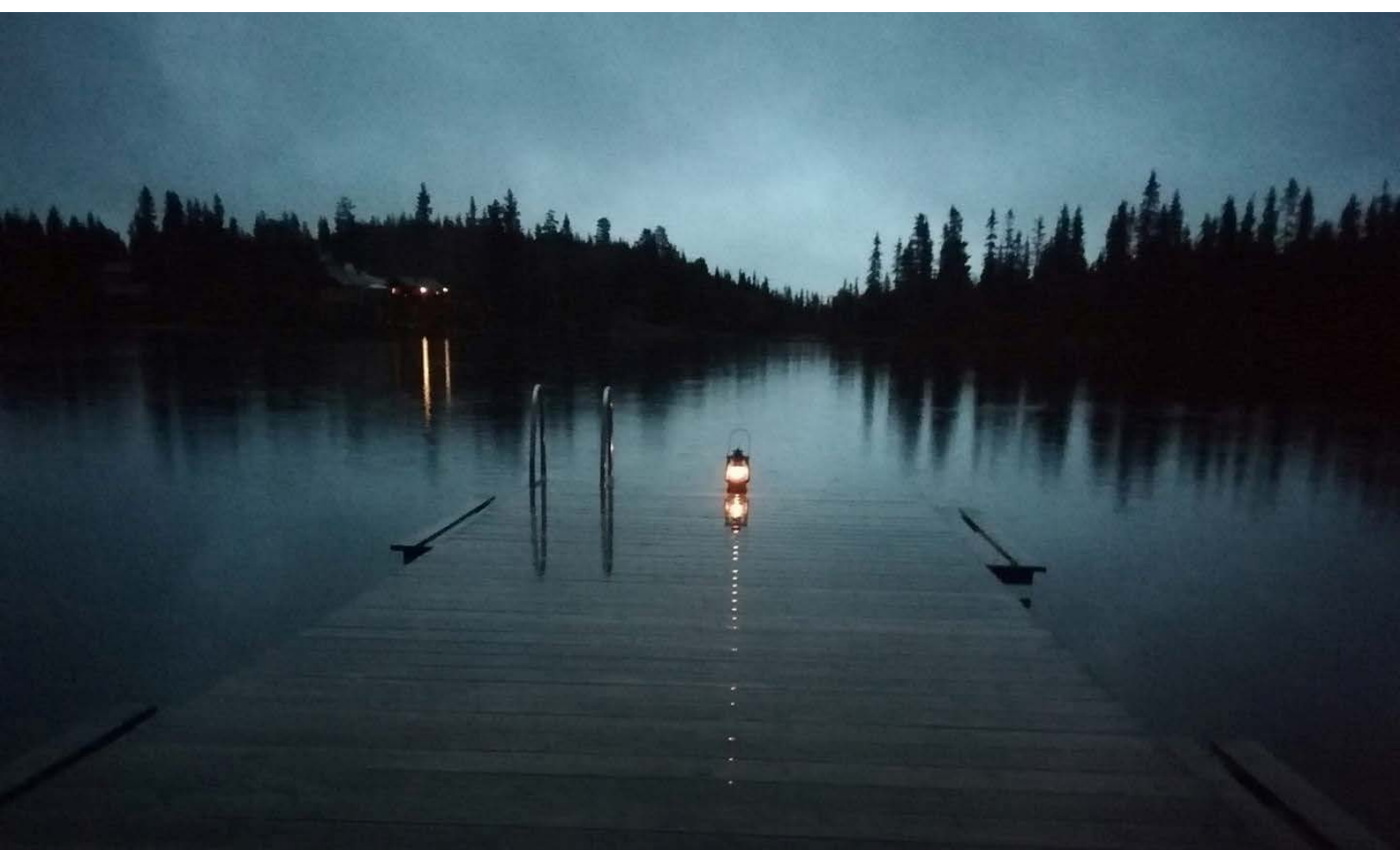
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

aktiv.















BREIESLEIREN



VALDRES

Breiesleiren ved Bergatjednet var heimefrontsleir og i bruk av motstandsfolk under andre verdskrig i perioda 1944–1945. Leiren vart sett i stand att i 1994. Det var aldri nokon stor styrke her på Breiesleiren, 25 mann på det meste. På ei tid var det åtte russerar i leiren. Desse hadde klart å kome seg hit etter slavearbeid og krigsfangenskap hjå tyskarane. Med unnatak av ein som var sterkt skada, tok russarane seg etter kvart over til Sverige saman med tre norske skiløparar.

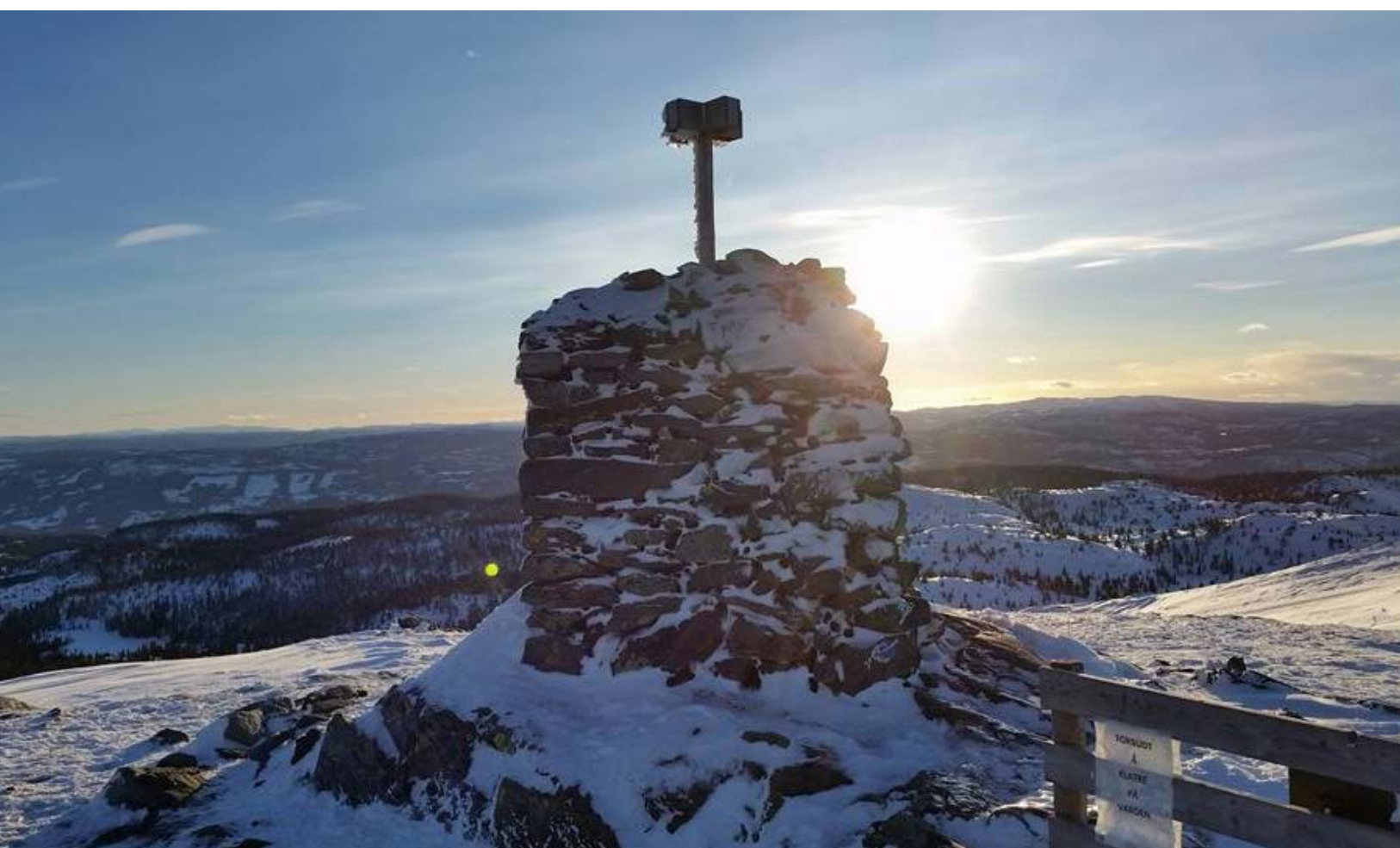


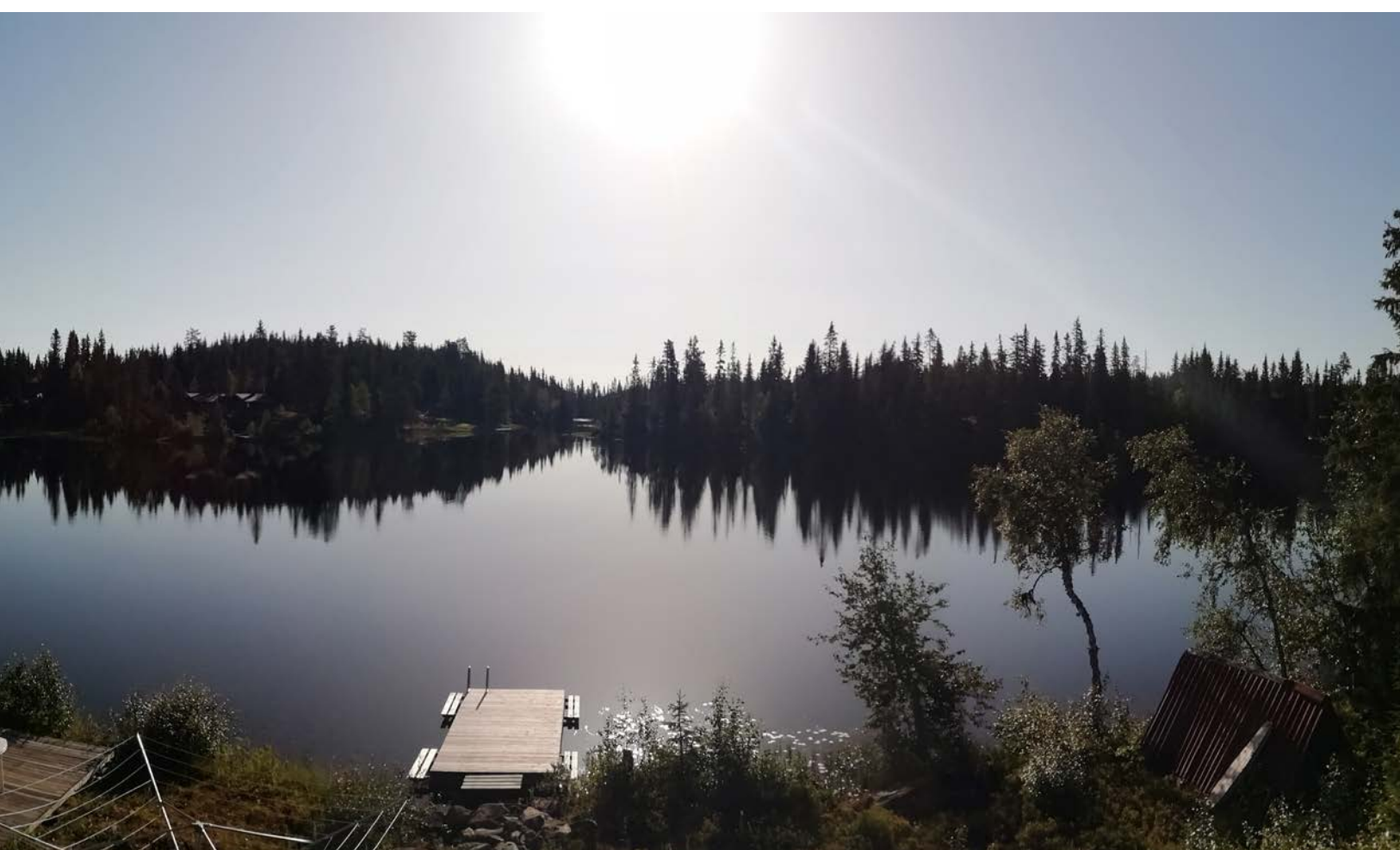
Gull-Holm i Breiesleiren 1941. Foto utlånt av Kåre Nyhagen

Leiren hadde fleire funksjonar. Det var mellom anna viktig å fylgje med tyskarane sine lytteposter på Ossetra og på Etna stasjon. Desse låg respektive to og ein halv og sju kilometer unna, og hadde ei samla soldatstyrke på eit par hundre mann. Det vart etablert faste stillingar rundt leiren. Der- som det vart angrep, visste alle kvar dei skulle stille opp. Mannskapet i leiren var heile tida førebudd på angrep, og alt utstyr var heile tida ferdig pakka med klesskift, matrasjoner og anna naudsynt utstyr. Våpen var det dårleg med i leiren, men ein var i stand til å forsvare seg ved kortare trefningar.

Kjelder: Etnedal historielag, Børvingen om Breiesleiren







Vedlegg

Tilstandsrapport



Hytte



Tonsåslinna 879, 2890 ETNEDAL



ETNEDAL kommune



gnr. 135, bnr. 3, fnr. 77

Markedsverdi

600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 13.03.2025

Rapportdato: 02.04.2025

Oppdragsnr.: 10666-1619

Referansenummer: VN3228

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Ingar Sælid

Vår ref:



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.

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Martin Ingar Sælid
Uavhengig Takstingeniør
martin@valdrestakst.no
911 23 253



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

Spesiell beliggenhet ned til Vesle Øyangen vannet. En får ikke bygge så nære vann i dag. Lita festetomt. Ca 200 meter å gå fra parkeringsplass sommer som vinter.

Meget enkel hytte og uthus som fremstår i dag som da det ble satt opp for 67 år siden uten spesielle oppgraderinger. Det er viktig å være klar over at hytta er satt opp etter andre forskrifter en de som gjelder i dag.

Ved befaring låg det snø så tekkingen er ikke besiktiget, men denne skal være av nyere dato.

Hytte - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er ikke besiktiget pga snø. I følge egenerklæring er taket tekket med papp, fornyet i 2016..

Sortlakkerte stål takrenner med beslag på begge sider. ikke montert nedløpsrør.

Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, panelt utvendig med liggende panel.

Veggpanelet er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da arbeidet ble utført)

Plassbygd konstruksjon, kaltloft, ingen inspeksjonsmulighet.

Doble vinduer antatt fra byggeår.

Malt panelt ytterdør. Terrassedør ut fra stue.

Ikke terrasse eller veranda, dør ut fra stue til kun en enkel tram og trapp ned til terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV: Malt tregulv i kjøkken og soverom, lakkert furugulv i stue.

VEGGER: Malt panel og malte plater i kjøkken, malt panel i stue og begge soverom.

HIMLING: Malt panel i himlinger. Rosemalt himling i stue og i det ene soverommet.

Trebjelkelag med stubbeloft og isolasjon.

I følge NGO-kart over radonmålinger så ligger hytta i et område med lite radon.

Enkel halvstein mursteinspipe.

Ildsted - oppvarming med vedovn/peisovn i stue.

Krypkjeller, ingen inspeksjonsmulighet.

Krypkjeller er såkalt risiko-konstruksjon, her er det ikke adkomst og kjelleren er ikke inspisert. Krypkjellere bør ha årlig inspeksjon.

Malte fyllingsdører innvendig. Rosemalt dør ut fra kjøkken.

En del dekormalte overflater.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Meget enkel plassbygd kjøkkeninnredning, antatt fra byggeår. Malte glatte fronter. Laminat benkeplater.

Hvitevarer er kun gass kokeapparat. Kjeller under gulv i kjøkken som fungerer som kjøleskap.

Ikke avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ikke innlagt vann.

Ingen avløp.

Ventil i vegger.

Ingen.

Ikke innlagt strøm.

Det er besiktiget brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grus - morene.

Kun naturlig drenering. Ingen drenering rundt hytta.

Murt grunnmur i naturstein på terreng.

Terrenget heller inn mot hytta på oversiden. Dette bør justeres slik at terrenget heller vekk fra hytta og ut på sidene.

Ikke innlagt vann eller avløp ut.

Ikke septiktank. Utedo med dobøtte som tømmes i skogen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	48 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	34 m ²
Totalpris	600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Hytte

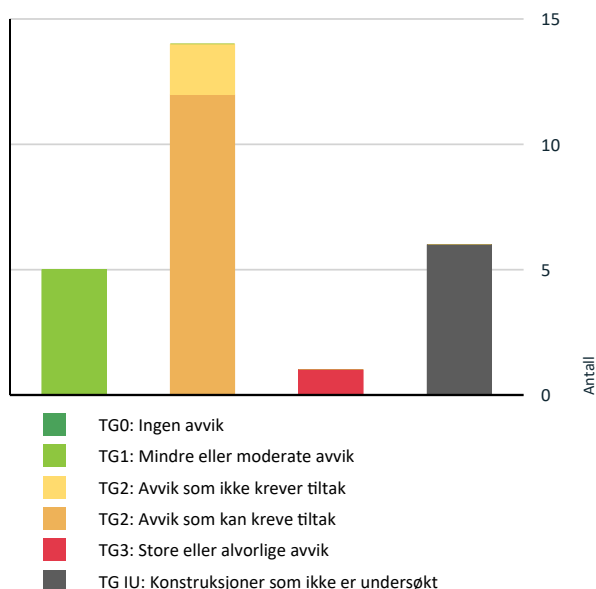
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

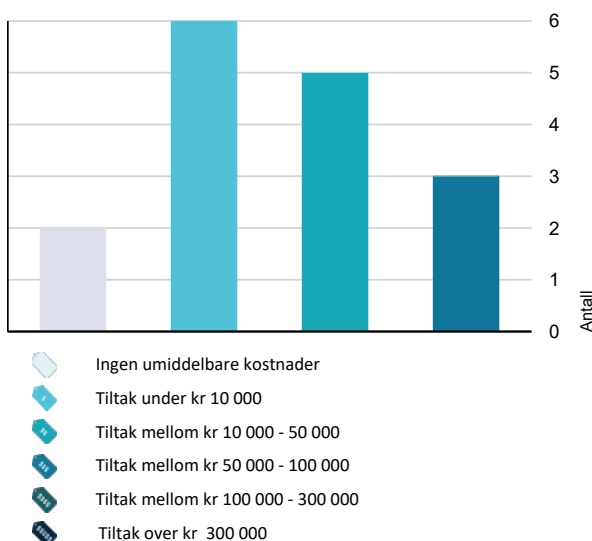
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Hytte

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Det er besiktiget brannslukningsapparat og røykvarslere.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Kryp Kjeller bør besiktes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke montert nedløpsrør.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

På oversiden av hytta ligger veggpanelet helt ned til terreng.

Veggpanelet er tørt og sprukket.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen lufting mellom sperrene, ingen ventil i gavler.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduene er i dårlig stand.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ytterdør går dårlig og er glissen.

Terrassedør ut fra stue er slitt og dårlig.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mangler rekkverk på tram og det mangler håndløper ned fra tram til terreng.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Slitte gulvoverflater. Slitte veggoverflater. Rosemalt himling i stue og soverom.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist riss i overflate.

Sprekk i brannmur bak vedovn/peisovn.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekker pga bevegelse i forb. med tele/frost.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dårlig doløsning.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Meget enkel plassbygd kjøkkeninnredning. Smale skap og benker. Ikke hvitevarer, kun trebluss gass kokeapparat. Kjellerkum som kjøleskap.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

En kan med fordel ta radonmåling.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

HYTTE



Byggeår
1958

Anvendelse
Hytte

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er ikke besiktiget pga snø. I følge egenerklæring er taket tekket med papp, fornyet i 2016..

Årstall: 2016

Nedløp og beslag

Sortlakkerte stål takrenner med beslag på begge sider. ikke montert nedløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det monteres nedløpsrør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, panelt utvendig med liggende panel. Veggpanelet er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da arbeidet ble utført)

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

På oversiden av hytta ligger veggpanelet helt ned til terreng. Veggpanelet er tørt og sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrenget på oversiden av hytta bør senkes og justeres slik at vannet renner vekk fra yta og ut til sidene. Veggpanelet er tørt og sprukket, spesielt på syd og vestvegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygd konstruksjon, kaltloft, ingen inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ingen lufting mellom sperrene, ingen ventil i gavler.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres ventiler i gavler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ingen lufting mellom sperrene.

Tilstandsrapport

! TG 2 Vinduer

Doble vinduer antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene er i dårlig og bør skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Dører

Malt panelt ytterdør. Terrassedør ut fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør går dårlig og er glissen.

Terrassedør ut fra stue er slitt og dårlig.

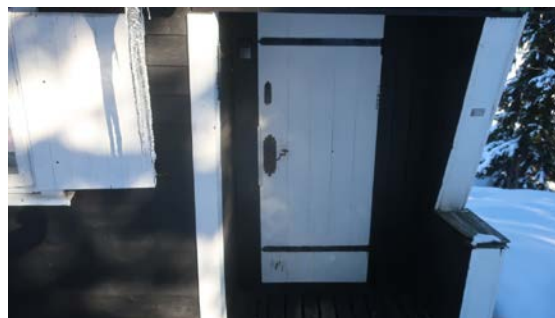
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør antatt fra byggeår, døra går dårlig - tetter dårlig, kan justeres da det er vindfang.

Terrassedør har dårlig utvendig treverk, er glissen og bør skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ytterdør.



Terrassedør.



Mangler list ved terrassedør.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ikke terrasse eller veranda, dør ut fra stue til kun en enkel tram og trapp ned til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler rekkverk på tram og det mangler håndløper ned fra tram til terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk og håndløper monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

GULV: Malt tregulv i kjøkken og soverom, lakkert furugulv i stue.
VEGGER: Malt panel og malte plater i kjøkken, malt panel i stue og begge soverom.
HIMLING: Malt panel i himlinger. Rosemalt himling i stue og i det ene soverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte gulvoverflater. Slitte veggoverflater. Rosemalt himling i stue og soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv trenger maling og lakk, veggene trenger et strøk maling. Himlingene som er rosemalt er fine og bør bevares.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Himling i stue



Himling i stue



Himling i ene soverommet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med stubbeloft og isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

En kan kjenne når en går inne at gulvet har skjevheter, men ikke mer en at en kan leve med, men skal en noen gang gjøre noe med gulvet retter en det opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

I følge NGO-kart over radonmålinger så ligger hytta i et området med lite radon.

Vurdering av avvik:

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

En kan med fordel ta radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

En kan med fordel ta radonmåling, er det for høye verdier kan en gjøre tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Enkel halvstein mursteinspipe.

Ildsted - oppvarming med vedovn/peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i overflate.

Sprekk i brannmur bak vedovn/peisovn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feier bør kontrollere ovn og brannmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ved/peisovn i stue

Tilstandsrapport



Pipen over tak.



Utvendig feieluke.

! TO IU Krypjkjeller

Krypjkjeller, ingen inspeksjonsmulighet.
Krypjkjeller er såkalt risiko-konstruksjon, her er det ikke adkomst og kjelleren er ikke inspisert. Krypjkjellere bør ha årlig inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til kryptjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryptjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptjelleren.

Kryptjeller bør besiktiges.

Konsekvens/tiltak

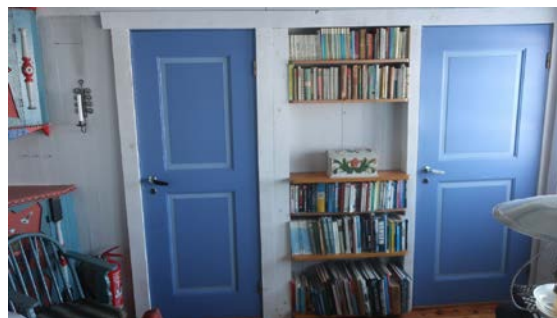
- Andre tiltak:

For å komme ned i kryptjeller kan en eventuelt skjære på en luke i gulvet feks. under en seng på et av soverommene.
(En kan eventuelt rive gulvet i hele hytta og legger opp nytt isolert gulv kr 100.000,-)

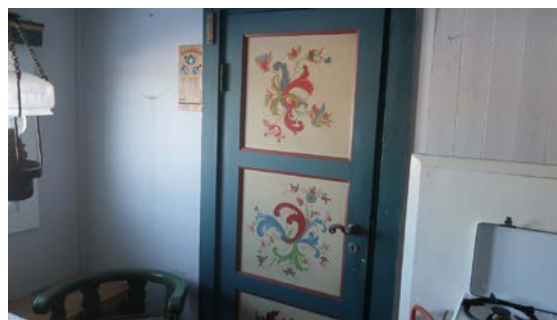
Kostnadsestimat: Under 10 000

! TO I Innvendige dører

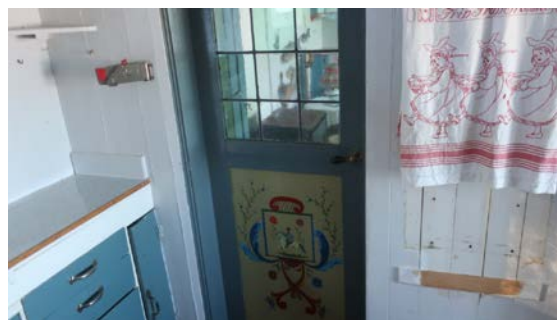
Malte fyllingsdører innvendig. Rosemalt dør ut fra kjøkken.



Soveromdører



Dør ut fra kjøkke.



Dekormalt glassdør til stue.

! TO I Andre innvendige forhold

En del dekormalte overflater.



Rose på dør til kjøkken "Skogstua 1958"

Tilstandsrapport



Rosemalt skap i stue "Anno 1958"

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Meget enkel plassbygd kjøkkeninnredning, antatt fra byggeår. Malte glatte fronter. Laminat benkeplater. Hvitevarer er kun gass kokeapparat. Kjeller under gulv i kjøkken som fungerer som kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Meget enkel plassbygd kjøkkeninnredning. Smale skap og benker. Ikke hvitevarer, kun trebluss gass kokeapparat. Kjellerkum som kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenen moden for oppgradering - utskifting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Benkeskap.



Kokeapparat.



Kjeller - kjølerom.

ETASJE > KJØKKEN

! TG IU Avtrekk

Ikke avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG IU Vannledninger

Ikke innlagt vann.

! TG IU Avløpsrør

Ingen avløp.

! TG I Ventilasjon

Ventil i vegg.

! TG IU Andre VVS-installasjoner

Ingen.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Ikke innlagt strøm.

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

Generell kommentar

Ikke strøm i området - ikke innlagt strøm

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er besiktiget brannslukkingsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Må kjøpe nytt brannslukkingsapparat.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grus - morene.

TG 10 Fuktsikring og drenering

Kun naturlig drenering. Ingen drenering rundt hytta.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur i naturstein på terreng.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Sprekker pga bevegelse i forb. med tele/frost.

En kan isolere rund muren utvendig og eventuelt inne i krypkjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Terrengforhold

Terreng heller inn mot hytta på oversiden. Dette bør justeres slik at terrenget heller vekk fra hytta og ut på sidene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

En må ha gravemaskin for å få justert terrenget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ikke innlagt vann eller avløp ut.

TG 2 Septiktank

Ikke septiktank. Utedo med dobøtte som tømmes i skogen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dårlig doløsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En kan montere formuldningstoalett eller forbrenningstoalett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Uthus

Byggeår

1957

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Enkelt fundamentert på lecastein på terreng.

Trebjelkelag og tregulv.

Vegger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med liggende panel.

Skråtak tekket med papp. Tekkingen er ikke besiktiget pga snø.

Enkle labankdører.

Enkelt vindu i ene boden.

VEDLIKEHOLD:

Uthuset trenger vedlikehold - oppgradering.

Skjevheter på gulv og vegger.

Råteskade i himling i ene boden pga lekkasje fra taket.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

34 m²/34 m²

Hytte: Gang, Kjøkken, Stue, 2 Soverom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 14 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 600 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 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

600 000

Konklusjon markedsverdi

600 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr.		Kr.	Kr.

Markedsvurdering

600000

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring.	Kr.	1 500
Kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt, feieavgift. Beregnet	Kr.	3 000
Festeavgift	Kr.	3 000
Vedlikehold utvendig og innvendig.	Kr.	6 000
Veivedlikehold, brøyting etc.	Kr.	3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	16 500

Teknisk verdi bygninger

Hytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
Sum teknisk verdi - Hytte	Kr.	270 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 300 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

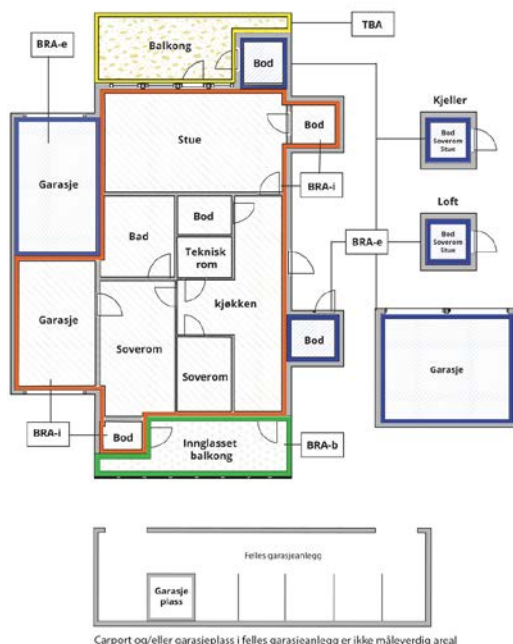
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Hytte

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	34			34	
SUM	34				
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Tre bod/lagerrom.	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Hytte	34	0
Uthus	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Martin Ingar Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold		
3450 ETNEDAL	135	3	77	0	500 m²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Festet		
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Tonsåslinna 879									
Hjemmelshaver									
Bjaanes Eivind									

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytteeiendom med adresse Tonsåslinna 879, 2890 Etnedal. Eiendommen består av hytte og uthus og bebyggelsen ligger helt ned til Vesle Øyangen vannet. Hytta ligger 15 meter opp fra vannkanten, åpent og fint til med utsikt utover vannet og over til hyttene på andre siden av vannet. Fint turområdet både på sommer og vinterstid, på sommeren kan en bade, fiske kjøre kano også på flere vann rundt i området. På vinteren er det ca 200 meter til oppkjørt skiløype, ca 16 km til Aurdal alpinanlegg.

Adkomstvei

Ikke vei frem til hytta, en parkerer ca 200 meter fra sommer som vinter og går inn.

Tilknytning vann

Vaskevann hentes i Vesle Øyangen, drikkevann medbringes.

Tilknytning avløp

Ingen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Skogbevakst tomt bestående av grantrær, brisk og gress.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst festeavtale på tomten. Festeavtalen er ikke besikttet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				1 500

Kommentar

Forsikringsavtalen er ikke lagt frem. Stipulert premiebeløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eier		Telefon.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.03.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	13.03.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysningsskjema	17.03.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift.	17.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VN3228>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Valdres Eiendomskontor AS	Oppdragsnr.	
Adresse	Tonsåslinna 879		
Postnr.	2890	Sted	Etnedal
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	19.03.2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	11 ⁰ År Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja			
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Fremtind	Polise/avtalenr. 6400648 / 17
Selger 1 Fornavn	Eivind	Etternavn	Bjaanes
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger: Eivind Bjaanes

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☐ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

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

Initialer selger: *Eivind Bjaanes*

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

3

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

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

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 19.03.2025

Sted Holtevegen 382, 2374 Brøttum

Signatur selger 1:

Eivind Bjaanes

Signatur selger 2:

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 (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	200.5
Etablert dato	16.08.2001	Historisk oppgitt areal	500
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Fiktive grenser		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ 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	135/3, 135/3/1, 135/3/5, 135/3/6, 135/3/7, 135/3/8, 135/3/9, 135/3/10, 135/3/11, 135/3/12, 135/3/14, 135/3/15, 135/3/16, 135/3/17, 135/3/18, 135/3/19, 135/3/20, 135/3/21, 135/3/22, 135/3/23, 135/3/24, 135/3/25, 135/3/26, 135/3/28, 135/3/29, 135/3/30, 135/3/31, 135/3/32, 135/3/34, 135/3/35, 135/3/36, 135/3/37, 135/3/38, 135/3/39, 135/3/41, 135/3/42, 135/3/43, 135/3/44, 135/3/45, 135/3/47, 135/3/48, 135/3/49, 135/3/50, 135/3/51, 135/3/52, 135/3/54, 135/3/55, 135/3/56, 135/3/57, 135/3/58, 135/3/59, 135/3/60, 135/3/61, 135/3/62, 135/3/63, 135/3/64, 135/3/65, 135/3/66, 135/3/67, 135/3/68, 135/3/69, 135/3/70, 135/3/71, 135/3/72, 135/3/73, 135/3/74, 135/3/75, 135/3/76, 135/3/77, 135/3/78, 135/3/79
Endre egenskaper Annen forretningstype	28.03.2011 28.03.2011			135/3/77
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	01.10.2010 01.10.2010	Endret ifbm bygginfo		135/3, 135/3/77

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6747372.12	531910.98		Ja	200.5	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BJAANES EIVIND F130273*****	Fester (F) 1/1	HOLTEVEGEN 382 2372 2372 BRØTTUM	Bosatt (B)
SAND ERIK STAUBO F190571*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sinsenterrassen 27 0574 0574 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tonsåslinna 879

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Byggningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	157946145		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	157946129		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	
3	157946137		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Bygning revet/brent (BR)	24.03.2020

1: Bygning 157946145: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	31
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	31
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Tonsåslinna 879	H0101	135/3/77	31	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	31	31	0	0	0

2: Bygning 157946129: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	135/3/77	-	-	-	-	-

3: Bygning 157946137: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Bygning revet/brent 24.03.2020

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

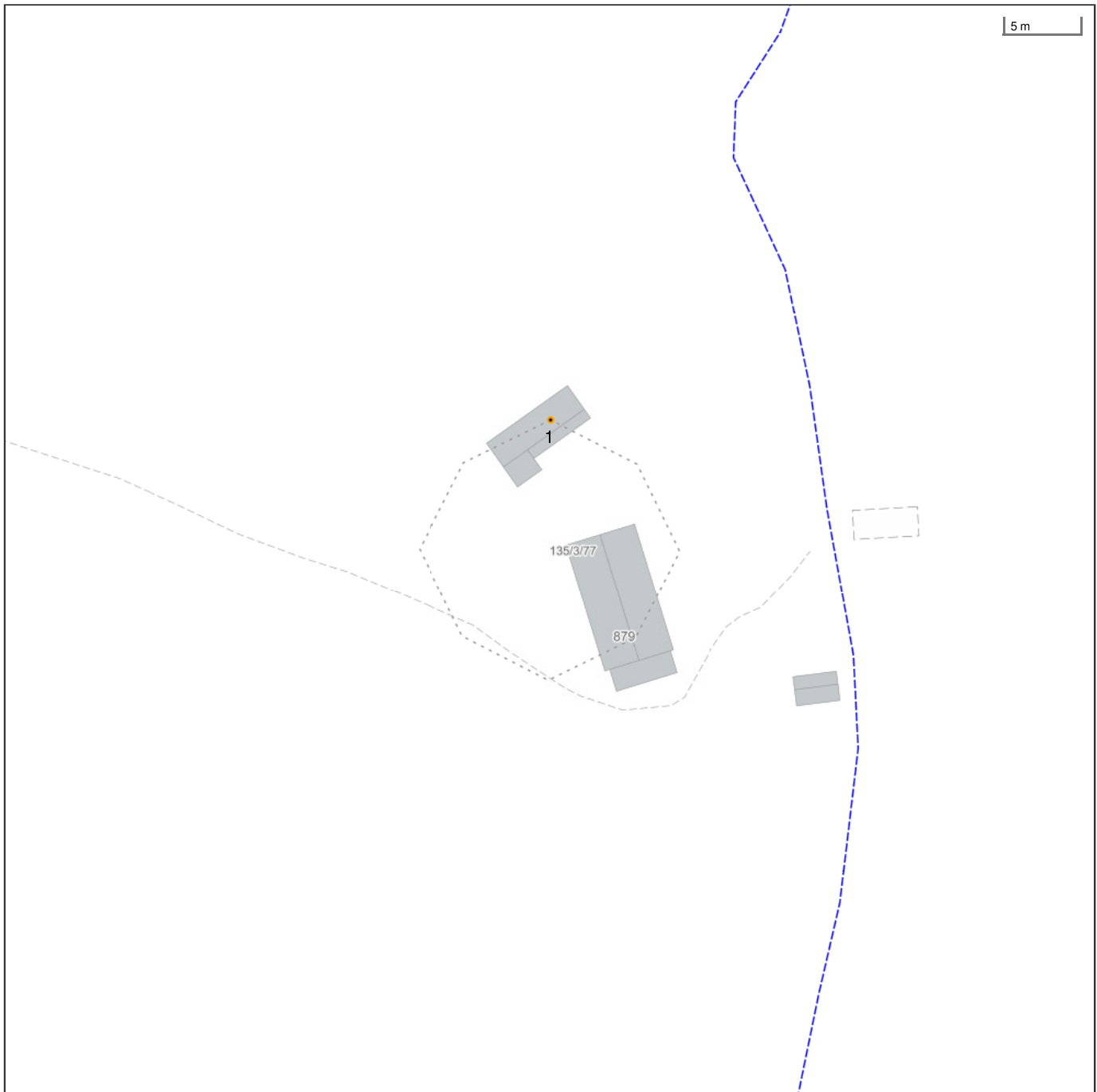
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.11.2007
Bygning revet/brent	24.03.2020	24.03.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	135/3/77	-	-	-	-	-



Eiendomskart for eiendom 3450 - 135/3/77/



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.

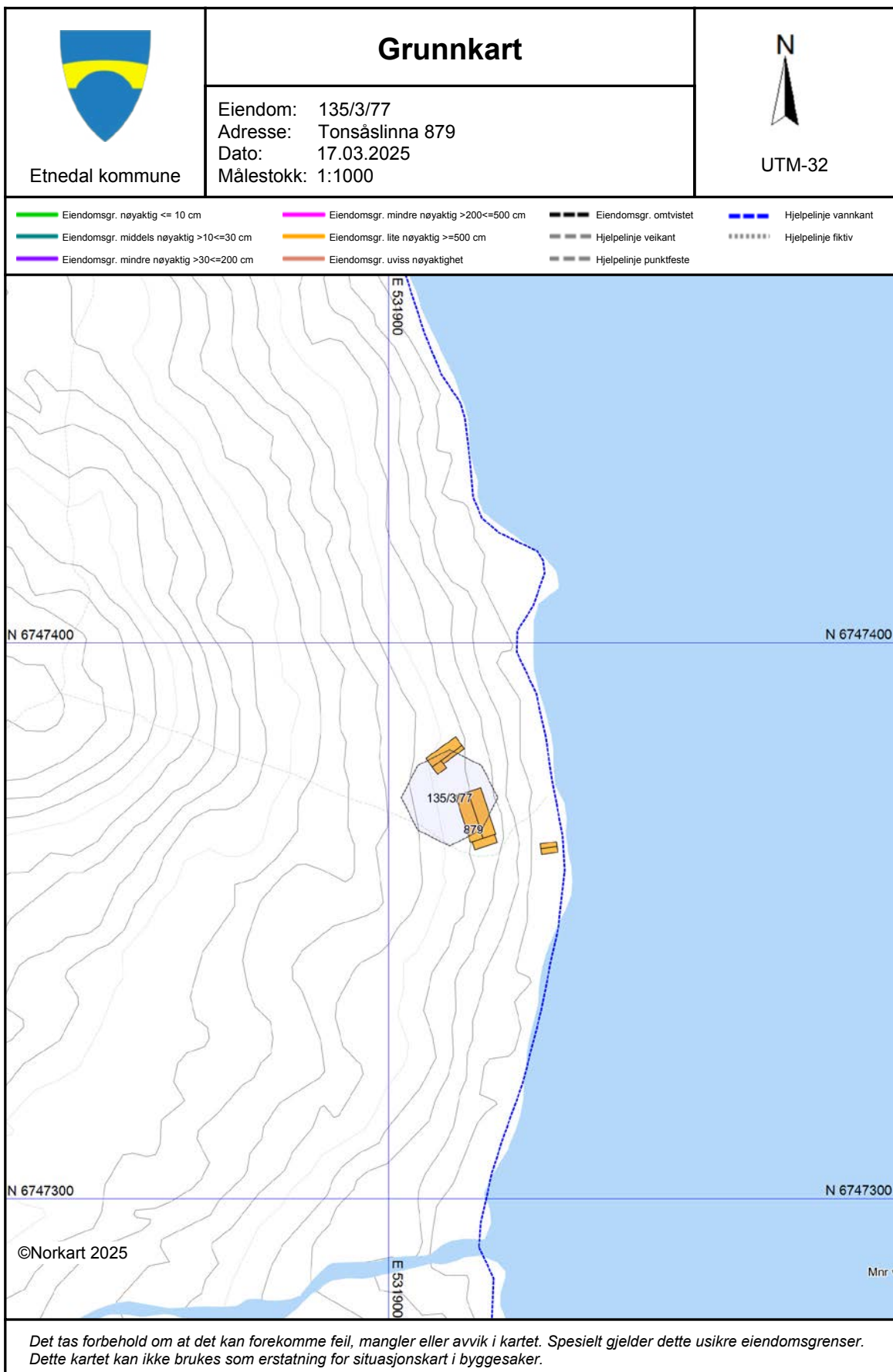
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	200,50 m ²	Arealmerknad	Fiktive grenser			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6747372,12	Øst	531910,98

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6747380,79	531910,98	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	(Punkt)	

 Etnedal kommune	Eiendomskart
	Eiendom: 135/3/77 Adresse: Tonsåslinna 879 Dato: 17.3.2025
Eiendommens grenser er ikke innmålt og vises derfor med fiktiv grense i eiendomskartet. For å klarlegge grensene nøyaktig, må det ev. avholdes en oppmåling.	





Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 17.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	135	Bruksnr.	3	Festenr.	77	Seksjonsnr.	
Adresse	Tonsåslinna 879, 2890 ETNEDAL								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

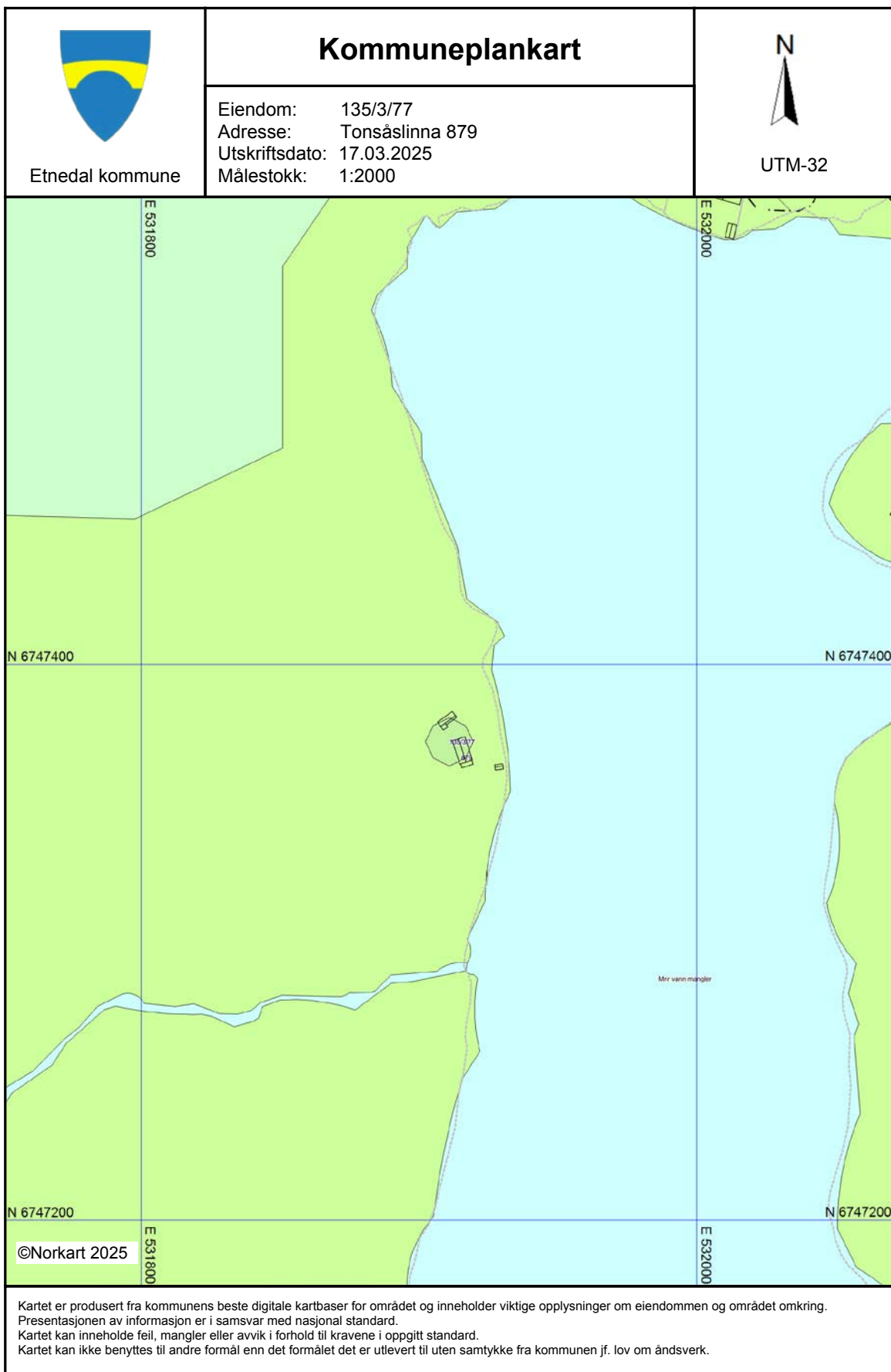
- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170130
Navn	Kommuneplanens arealdel 2019-2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.11.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/199/Planbestemmelser%20vedtatt%2021.11.19.pdf
Delarealer	Delareal 200 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende



Tegnforklaring

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

Eiendom	3450 135/3/77		
Utskriftsdato	17.03.2025	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.

9 Berørte datasett

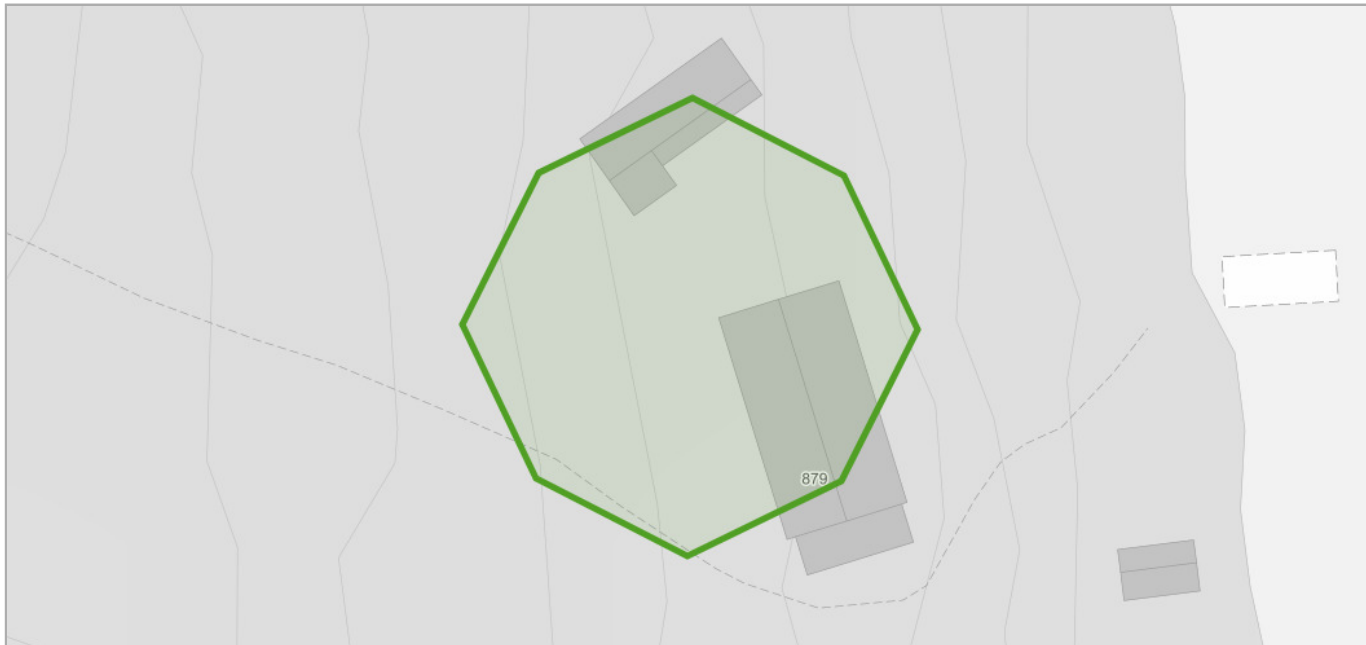
- 📍 FKB Tiltak
- 📍 Flom - aktsomhetsområder
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Radon
- 📍 Verneplan for vassdrag
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 100-meter belte kyst
- 📍 Aktsomhetskart for snøskred
- 📍 Akvakulturlokaliteter
- 📍 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- 📍 Byggeforbudssoner kraftledninger
- 📍 Dyrkbar jord
- 📍 Faresonekart for skred i bratt terreng
- 📍 FKB-arealbruk
- 📍 Foreslåtte naturvernområder
- 📍 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 (NiN)
- 📍 Naturvernområder
- 📍 Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- 📍 Reindrift høstbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- 📍 Reindrift Reinavtaleområde
- 📍 Reindrift reinbeiteområde
- 📍 Reindrift reinkonsesjonsområde
- 📍 Reindrift siidaområde
- 📍 Reindrift trekkleie
- 📍 Reindrift vinterbeite årstidbeite
- 📍 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
- 📍 Vernskog
- 📍 Vindkraft
- 📍 Aktsomhetskart for jord og flomskred
- 📍 Aktsomhetskart for steinsprang
- 📍 Ankringsområder
- 📍 Bergrettigheter
- 📍 Dybdedata
- 📍 Faresonekart for flom
- 📍 Fiskeplasser redskap
- 📍 FKB-bane
- 📍 Forurenset grunn
- 📍 Grus og pukk
- 📍 Hoved- og biled
- 📍 Inngrepssone naturområder
- 📍 Korallrev
- 📍 Kulturlandskap - verdifulle
- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 📍 Kulturminner - SEFRAK
- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger
- 📍 Låssettingsplasser
- 📍 Marin grense
- 📍 Markagrensa
- 📍 Mulighet for marin leire
- 📍 Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- 📍 Reindrift beitehage
- 📍 Reindrift flyttleie
- 📍 Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift oppsamlingsområde
- 📍 Reindrift reinbeitedistrikt
- 📍 Reindrift reindriftsanlegg
- 📍 Reindrift reinrestriksjonsområde
- 📍 Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- 📍 Reindrift vårbeite årstidbeite
- 📍 Skredhendelser
- 📍 Statlig sikra friluftslivsområder
- 📍 Stormflo
- 📍 Støysoner Avinors lufthavner
- 📍 Støysoner for Forsvarets flyplasser
- 📍 Strategisk støykartlegging veg
- 📍 Tilgjengelighet
- 📍 Trafikkulykker
- 📍 Utvalgte naturtyper
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0
- 📍 Villreinområder

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	11.03.2025
-------	----------	---------	------------



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

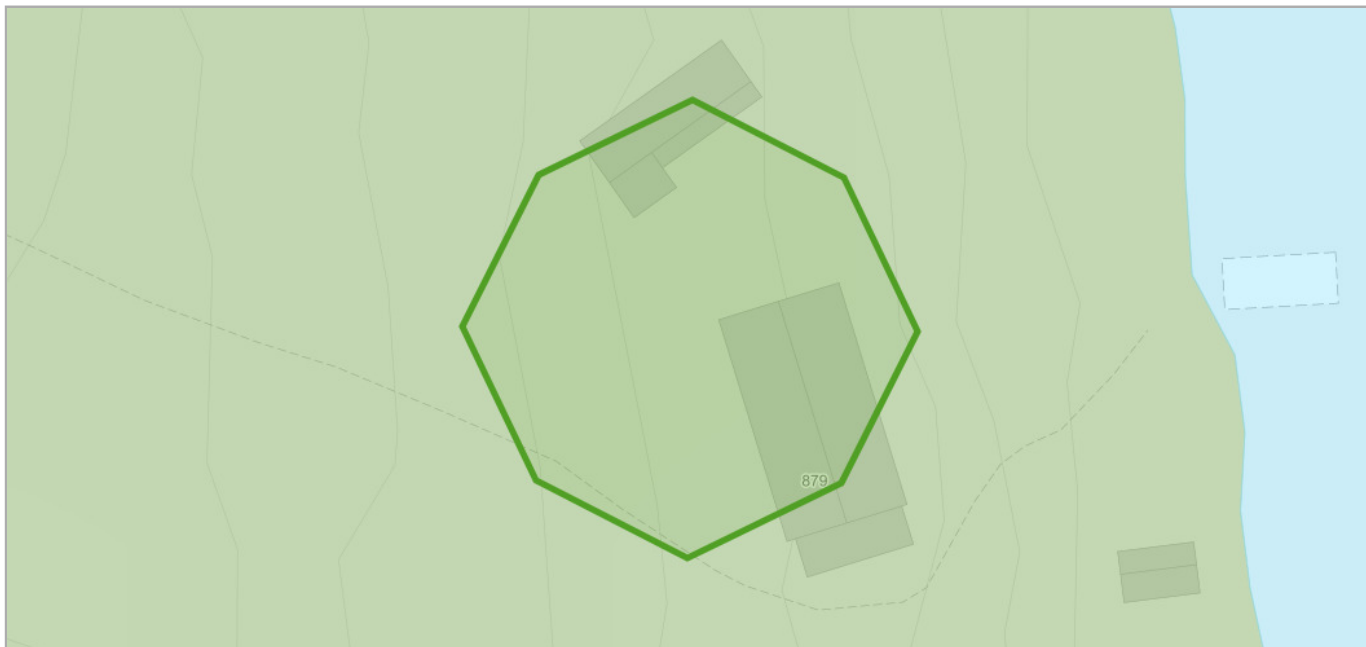


Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	-1	157946137	riving

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	11.03.2025
-------	----------	---------	------------



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

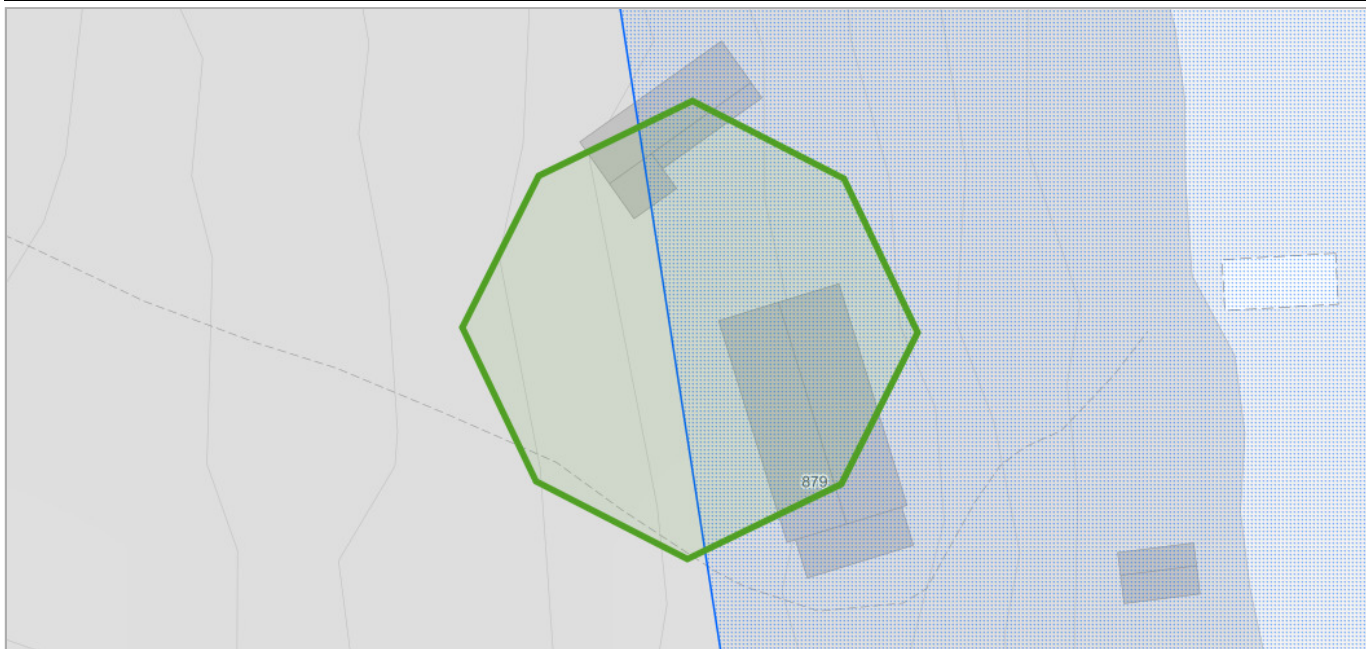
Skog
Ferskvann

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Lav	Barskog

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	16.03.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første

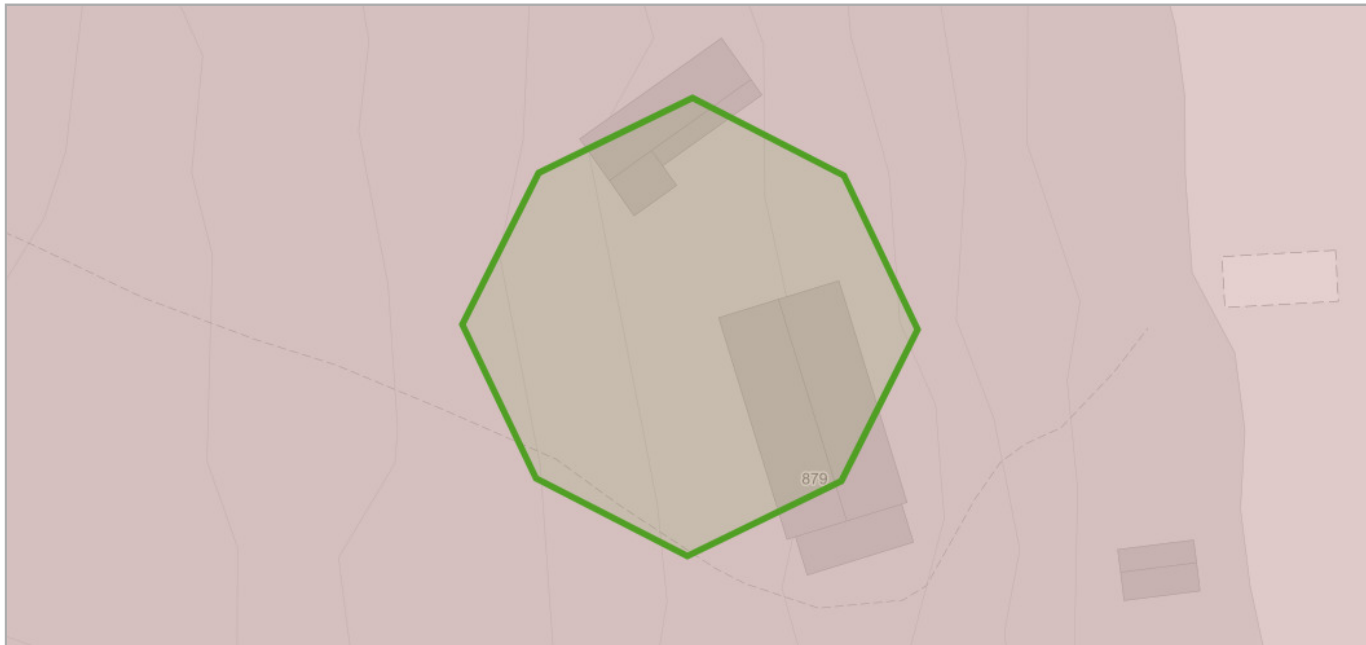
vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

	Flom aktsomhetsområde
	Flom aktsomhetsområde

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	16.03.2025
-------	-------------------	---------	------------



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

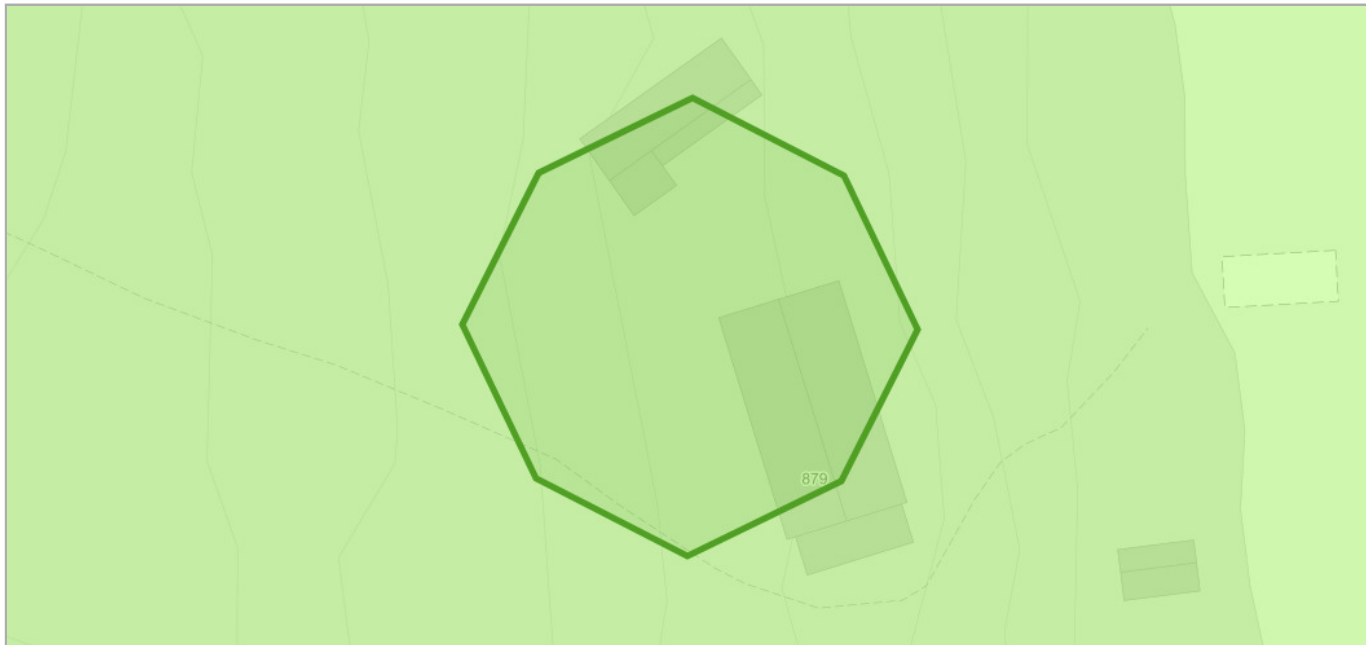
Kartlagte friluftslivsområder
 Svært viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Tonsåsen	stortTurområdeMedTilrettelegging	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00036780)

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

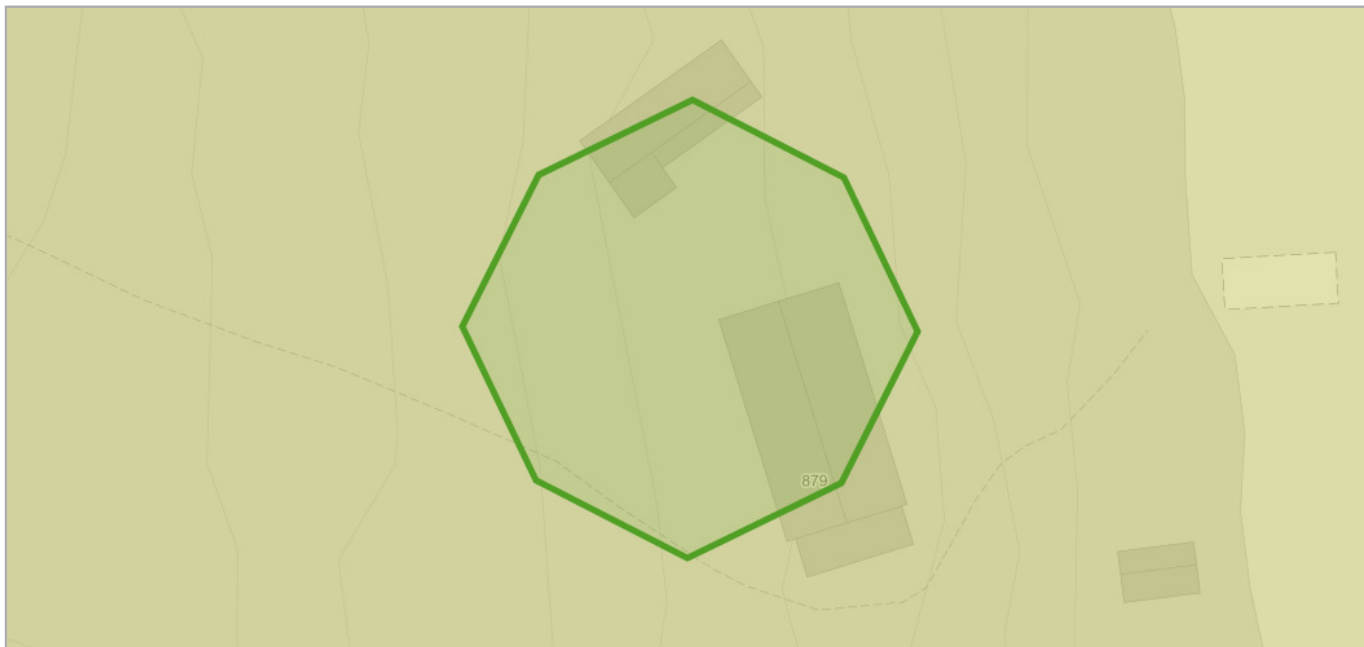
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	16.03.2025
-------	----------------	---------	------------



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 avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

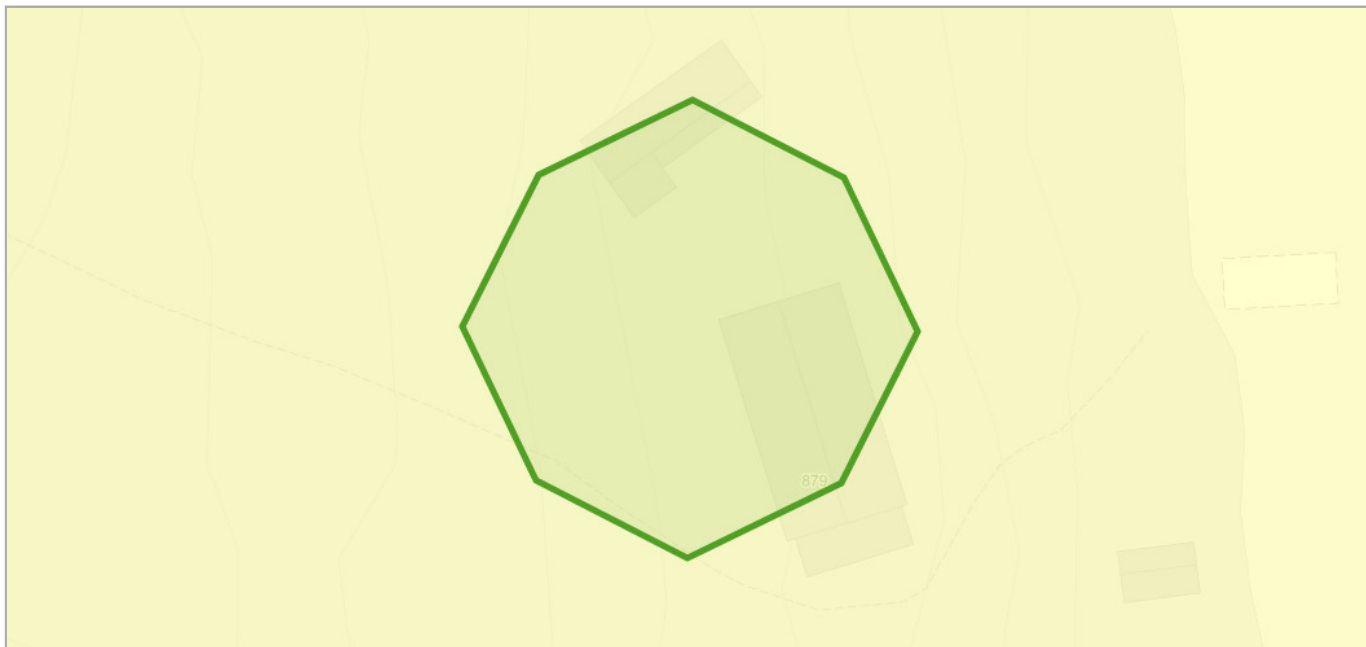
Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_slettelandskap	LA-TI-I-S	Innlandsslettelandskap under skoggrensen med høyt våtmarkspeg og bebygde områder

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

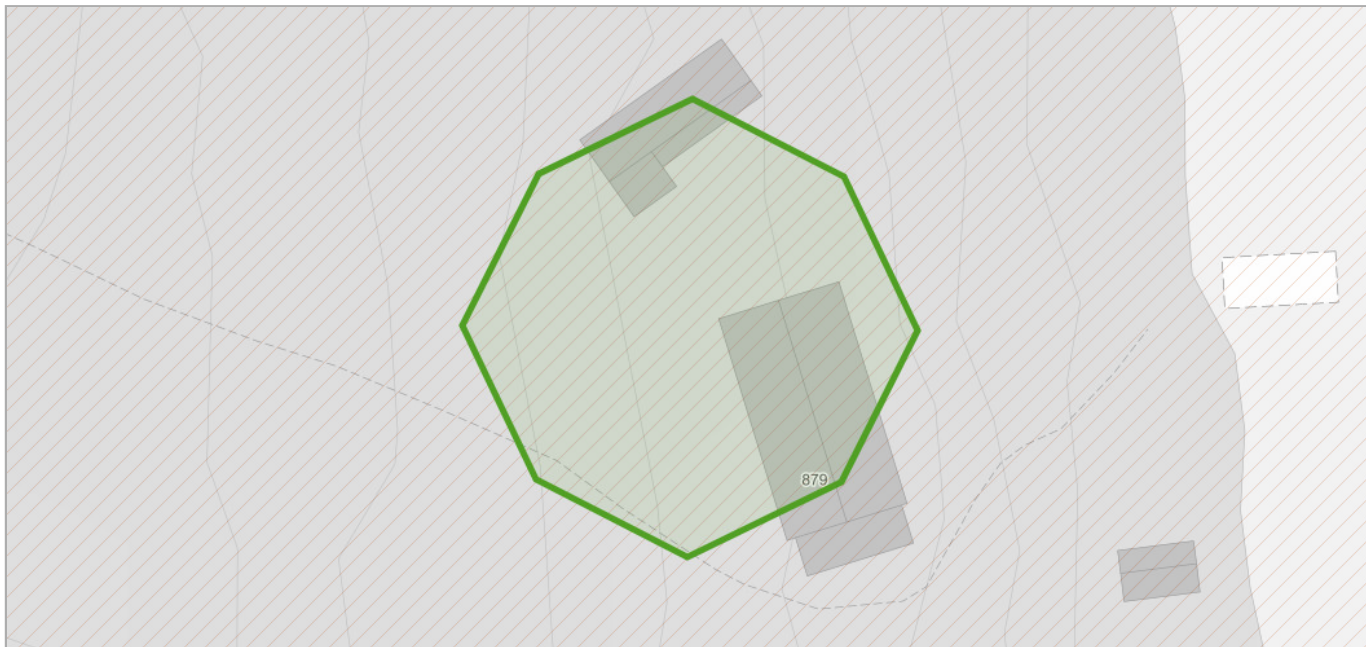
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	15.03.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



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

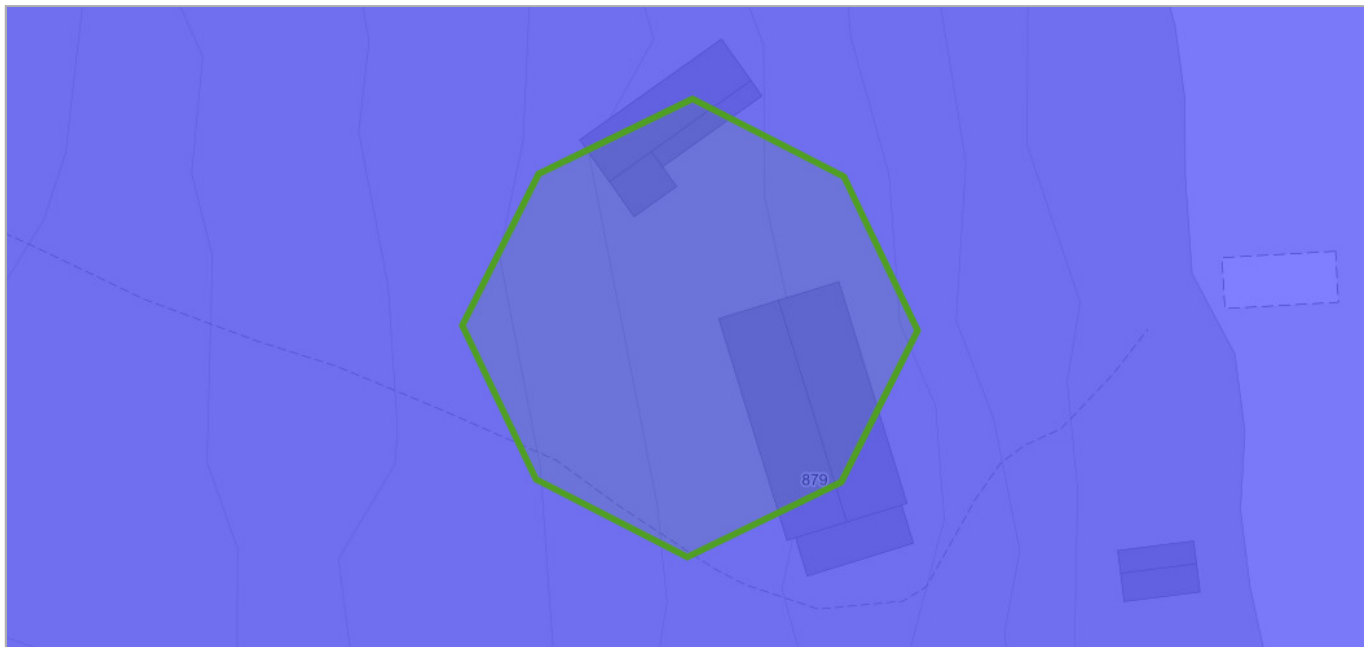
Delfelt
 Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
RANDSFJORD	Bergerfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	16.03.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

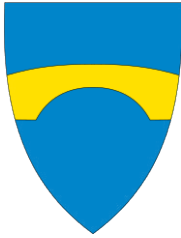
Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først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

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Etna



Etnedal kommune

Kyrkjevegen 10
2890 Etnedal

Org.nr.: 933 038 173

Telefon: 61 12 13 00

E-post: postmottak@etnedal.kommune.no

Utskriftsdato:
17.03.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	135	Bruksnr.	3	Festenr.	77	Seksjonsnr.	
Adresse:	Tonsåslinna 879, 2890 ETNEDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 17.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	135	Bruksnr.	3	Festenr.	77	Seksjonsnr.	
Adresse	Tonsåslinna 879, 2890 ETNEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	747,04 kr
Feiing	438,50 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
Sum	3 343,04 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterrenovasjon	1 stk	2 266,25 kr	1/1	0 %	2 266,25 kr	1 133,13 kr
Tilsyn/feiing hytte	1 stk	457,00 kr	1/1	0 %	457,00 kr	228,50 kr
Eiendomsskatt - fritid	257600 prom	2,90 kr	1/1	0 %	747,00 kr	373,50 kr
				Sum	3 470,25 kr	1 735,13 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.



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 17.03.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	135	Bruksnr.	3	Festenr.	77	Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	-----	-----------------	---	-----------------	----	--------------------	--

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 17.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	135	Bruksnr.	3	Festenr.	77	Seksjonsnr.	
Adresse	Tonsåslinna 879, 2890 ETNEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

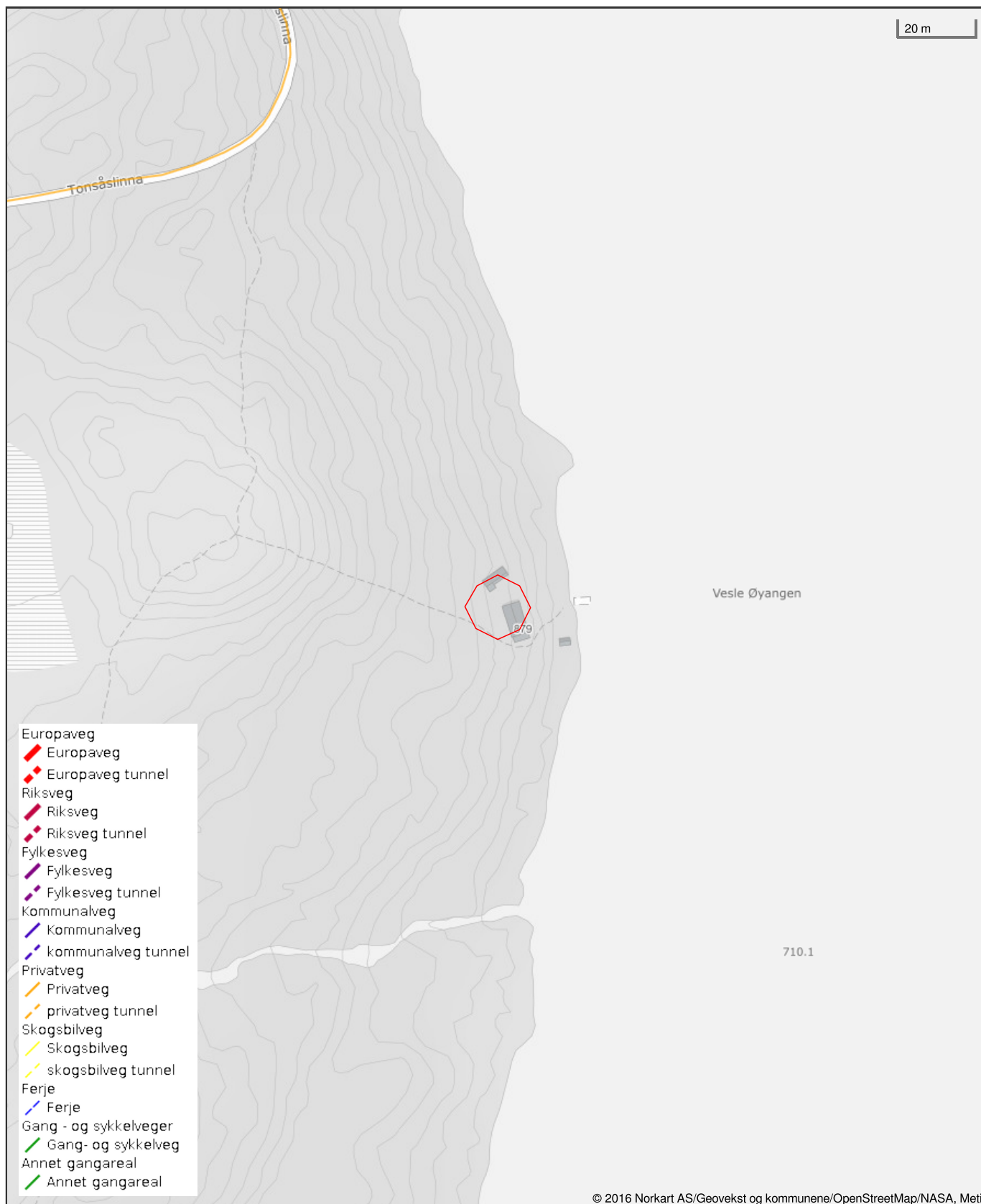
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3450 - 135/3/77/



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.

This footnote also confirms that this email message has been swept for the presence of computer viruses.

Fra: Bjørn Erling Sogn <Bjorn.Erling.Sogn@etnedal.kommune.no>

Sendt: fredag 23. mai 2025 11:09

Til: Oddny Fystro / Aktiv <oddny.fystro@aktiv.no>

Emne: SV: Spørsmål om evt. riving og bygging av ny hytte - Tonsåslinna 679 (gnr. 135, bnr. 3, fnr. 77)

Hei,

Ser av kommunens kart at eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområdet for flom og i LNFR området. Det må da gjøres en utredning for flomproblematikken og det må søkes dispensasjon for å gjøre tiltak på eiendommen, det er ikke gitt at en slik disp. blir gitt.

Mvh

Bjørn Erling Sogn

Byggesaksbehandler

Etnedal kommune



Tlf: 482 32 654

Fra: Postmottak <Postmottak@etnedal.kommune.no>

Sendt: torsdag 15. mai 2025 10:39

Til: Bjørn Erling Sogn <Bjorn.Erling.Sogn@etnedal.kommune.no>

Emne: VS: Spørsmål om evt. riving og bygging av ny hytte - Tonsåslinna 679 (gnr. 135, bnr. 3, fnr. 77)

Hilsen Synnøve Bratvold Rotnes

Telefon; 977 83 827

Etnedal kommune



Fra: Oddny Fystro / Aktiv <oddny.fystro@aktiv.no>

Sendt: onsdag 14. mai 2025 16:17

Til: Postmottak <Postmottak@etnedal.kommune.no>

Emne: Spørsmål om evt. riving og bygging av ny hytte - Tonsåslinna 679 (gnr. 135, bnr. 3, fnr. 77)

Hei! 😊

Skal legge ut denne eiendommen for salg og lurte på om det kan bli noe problem å få tillatelse til å rive hytta og sette opp ny.

Hytta er fra 1958 og i dårlig stand, så mange vil nok vurdere om det har noen hensikt å renovere det som står der.

Fint med en rask tilbakemelding om mulig.

På forhånd takk!

ADRESSE
Tonsåslinna 879

OMRÅDEBENEVNELSE
Vesle Øyangen, Tonsåsen

BOLIGNUMMER
Ikke angitt

EIEFORM
Eiet



KOMMUNENR
3450

GNR.
135

BNR.
3

POSTADRESSE
2890 ETNEDAL

ALFANAVN
Ikke angitt

LEILIGHETSNUMMER
Ikke angitt

BREDDEGRAD
60.860268

SNR.
Ikke angitt

FNR.
77

Med vennlig hilsen

Oddny Fystro

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
(+47) 909 99 481 | www.aktiv.no |

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14
2900 Fagernes

aktiv.
Eiendomsmegling



I samarbeid med

Synnøve Maria Hovde / Aktiv

Fra: Paul Brandvold <paul.brandvold@etna.no>
Sendt: tirsdag 18. mars 2025 10:50
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv
Emne: Forespørsel om mulighet for strømtilkobling: Tonsåslinna 879 - gnr. 135, bnr. 3, fnr. 77 i Etnedal kommune

Hei.

For å kunne forsyne denne hytta med strøm, må det graves ned en kabel på ca. 300 m.

Kostnadene er beregnet til å bli ca. kr. 90.000,-. I tillegg kommer det graving av kabelgrøft.

Mvh



NETT

Paul Brandvold
Prosjektleder/planingeniør
Mobil +47 90 73 87 86.



Skatteetaten

Dato
17.03.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3450 ETNEDAL

Gnr 135 Bnr 3 Fnr 77 Snr 0

Eiendommens adresse:

Tonsåslinna 879, 2890 ETNEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 106 405

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 135, Bruksnummer 3, Festenummer 77 i 3450 ETNEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	17.03.2025 kl. 13.40
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	17.03.2025 kl. 13.40

Adresse(r) :

Gateadresse: **Tonsåslinna 879**
 Gatenr: **1189**
 Kommune: **ETNEDAL**
 Postkrets: **2890 ETNEDAL**

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSUPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2014/227396-1/200 19.03.2014 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
 VEDERLAG: NOK 340 000
 Omsetningstype: Fritt salg
BJAANES EIVIND
 FØDT: 13.02.1973

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

Heftelser i festerett:

2001/3234-2/21 17.08.2001 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
 GJELDER FESTE
 Festetid: 50 år
 Årlig festeavgift: NOK 75
 Bestemmelser om forlengelse
 Festetid fra 15. juni 1958
 Bestemmelser om festers rett til innløsning av tomten
 Pant for forfalt festeavgift
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2001/3233-1/21 17.08.2001 **REGISTRERING AV FESTENR.**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3450 GNR: 135
BNR: 3

2020/1001592-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0541 GNR: 135 BNR: 3 FNR: 77

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2001/3234-3/21 17.08.2001 **BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS**
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 135 BNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 135 BNR: 96
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 135 BNR: 97
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 135 BNR: 99
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/508579-1/200 08.06.2015 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 135 BNR: 3 FNR: 59
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 3450 GNR: 135 BNR: 3
FNR: 59
Med flere bestemmelser

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

TINGLYST

17 AUG 2001

VALDRES
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 3234 kfr.

FESTEKONTRAKT¹⁾

§ 1.

Partene og tomte.

Undertegnede Syver Hestekind § 1-5 og § 8

født 14/12 1943 som eier av eiendommen Hestekind

Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.
Gor nar 135 bnr 3 f.nr. 77

i Etnadal kommune, Opland fylke

fester herved bort til Alf Johansen 060123

hyttetomt
født 6/1-1923 en festomt stor ca. 1/2 av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomte.

Tomten ligger på Os, Tonsåsen. Syd for Os og syd for

riksvei 70. Tomten har grense til Nedre Öiangens vest-

bredd, for övrig grenser tomten til hovedbølet. Grensene

er merket med kross i jordfast stein.



Doknr. 3234 Tinglyst 17.08.2001 Emb. 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 75,-, kroner syttifem,

beregnet etter % om året av tomteverdi kr.

Festeavgiften betales halvårlig 15/6

og

- 1) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.
Når festekontrakten sendes til tinglysing må:
a. avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
b. tinglysningsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg pantrett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallede avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallede avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 50 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomten etter dens verdi på løsningsdagen med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festeavtalen på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomten og godtgjøre verdiøkningen av tomten som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomten.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomten av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomten av Den Norske Stats Husbank skal:

- a. Festeavtalen ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- b. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
- c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festedødsfall være berettiget til å sette inn nye fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

Leieren har rett til fornyelse av kontrakten utover
50 år. Leieren har båtrett til Nedre Öiangen.
Byggeskattavgiften er betalt for 1958.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempeling og tinglysing av festekontrakten bæres av leieren

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 15. juni 1958
Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier:

Som fester:

den 8/6 1958 Oslo den 8/6-58

Lynor Herlekind Alf Johansen.
(grunneier) (fester)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. Olav Klüver 1. Gerd. Meeg.
2. Knut Herlekind. 2. R. Markhusen

2.

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekverent): Syvert Langås & Co DA	Plass for tinglygingsstempel  Doknr: 508579 Tinglyst: 08.06.2015 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Postboks 19	
Postnummer: 3109 Poststed: Tønsberg	
Fødselsnr./Org.nr. 952 384 597 MVA Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Karin Bjørnødegaard	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 150464 [REDACTED]

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 0541	Kommunenavn Etnedal	Gnr. 135	Bnr. 3	Fnr. 59	Snr. 0

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 0541	Kommunenavn Etnedal	Gnr. 135	Bnr. 3	Fnr. 77
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
I Etnedal Forliksråd ble det den 05.03.15 inngått forlik, i sak nr. F2014 - 090257, med journalnummer 1500878328, om at rettighetshaver i denne erklæring, skulle gis tinglyst bruksrett på hjemmelshavers, i denne erklæring, private hyttevei fra kryss/bom til eksisterende parkeringsplass til hytte med gnr. 135, bnr. 3, fnr. 77, mot at rettighetshaver betalte sin andel av løpende utgifter til vedlikehold og brøyting både sommer og vinter. Det nevnte kryss i denne tekst, gjelder der hvor vei fra gnr. 135 og bnr. 68, møter veg fra gnr. 135 og bnr. 82. Vedlagt følger kopi av rettsbok i Etnedal Forliksråd, sak nr. F2014-090257. Vedlagt følger egen laget skisse med påført gnr., bnr. og fnr over de eiendommer som benytter veien pr. dato.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

SKISSE OVER ANKOMSTVEI
TIL OPPFØRT BNR.

09.04.15

Gnr. 135
Bnr. 3
Fnr. 77

PARK.
PLASS

Gnr. 135
Bnr. 3
Fnr. 59

3.

Gnr. 135
Bnr. 82

Gnr. 135
Bnr. 68

RV 33

Skisse Godkjent:

WEMMELSHAUER

Nabolagsprofil

Tonsåslinna 879

Høyde over havet

720 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	2 t 5 min	🚗
🚗 Ossætri	4 min	🚶
Linje 110, NW162, NW163, 330		0.4 km

Avstand til byer

Fagernes	24 min	🚗
Gjøvik	1 t 1 min	🚗
Hamar	1 t 33 min	🚗
Oslo	2 t 29 min	🚗
Bergen	238.2 km	
Trondheim	288.9 km	

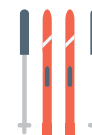
Ladepunkt for el-bil

🚗 Joker Etnedal	11 min	🚗
🚗 IONITY Charging Station	11 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 266 m
- 310 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Valdres Alpinsenter
- Kjøretid: 13 min
- Skitrek i anlegget: 5



Aktiviteter

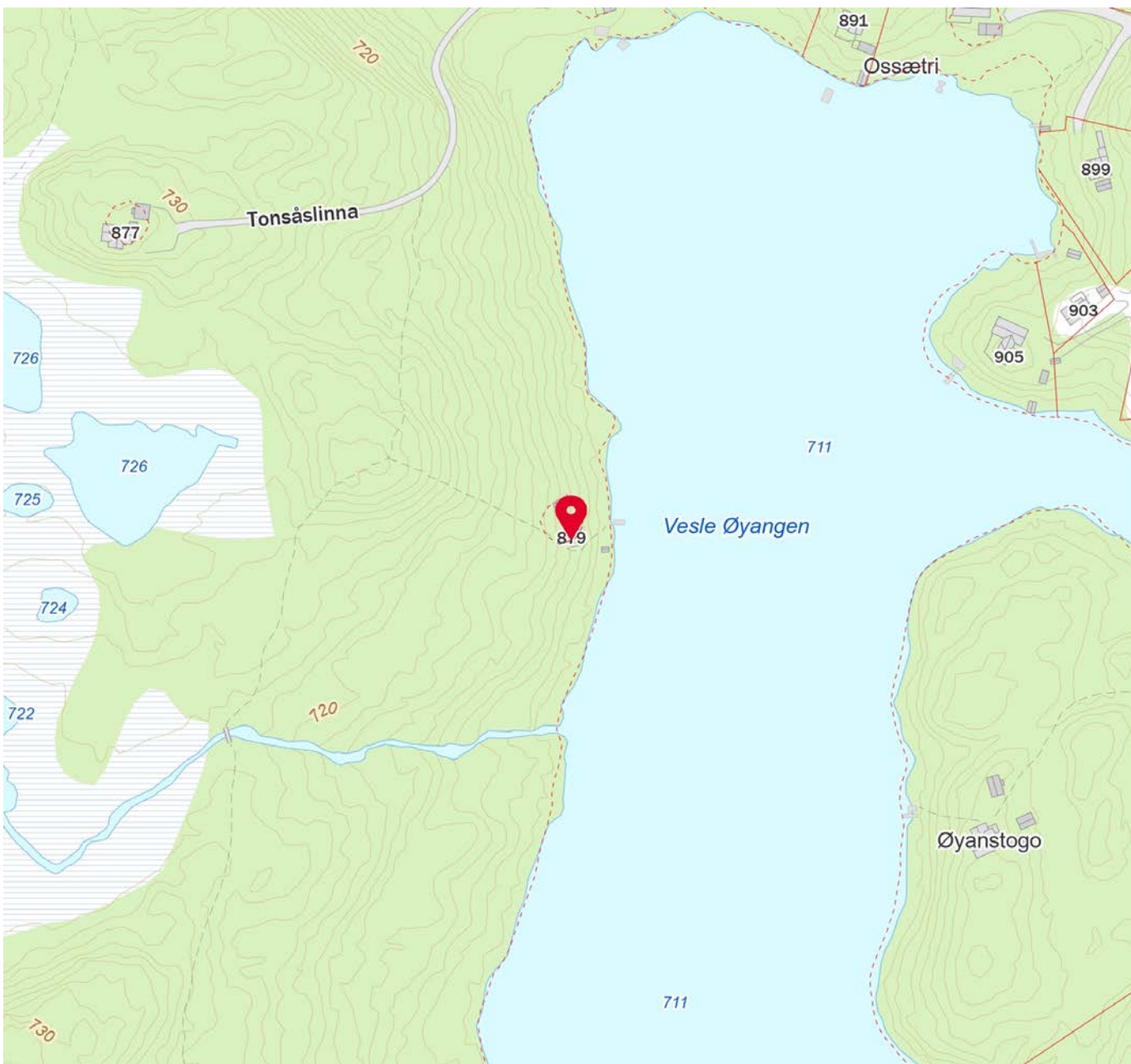
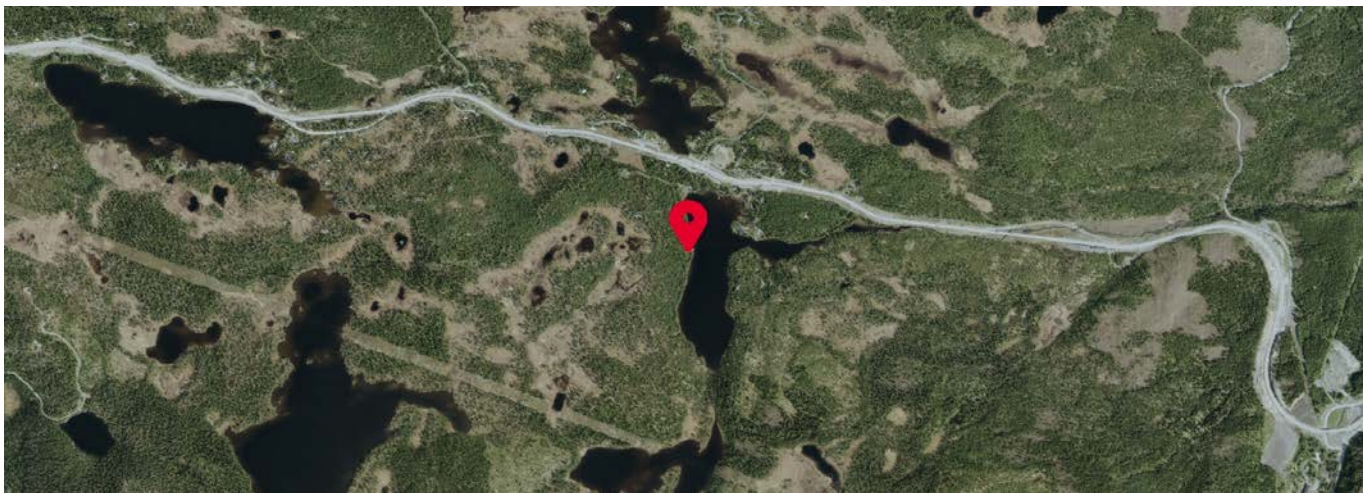
Reinli Stavkyrkje	16 min	🚗
Valdres Golfklubb	18 min	🚗
Fagernes Gjestegård Bowling	23 min	🚗
Fagernes kulturhus	23 min	🚗
Valdres Folkemuseum	25 min	🚗

Sport

⚽ Bruflat sandvolleyballbane	6 min	🚗
Sandvolleyball	6.8 km	
⚽ Mosletta	9 min	🚗
Ballspill, fotball	12.2 km	
🏊 Valdres Treningssenter	23 min	🚗

Dagligvare

Matkroken Etnedal	6 min	🚗
Post i butikk, PostNord	7.1 km	
Kiwi Aurdal	10 min	🚗
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	12.1 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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: Tonsåslinna 879
2890 ETNEDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oddny Fystro**Telefon:** 909 99 481
E-post: oddny.fystro@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