

aktiv.





Eiendomsmegler

Fredric Bachér

Mobil 478 14 975

E-post fredric.bacher@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 590 000,-
Omkostn.: Kr 39 750,-
Total ink omk.: Kr 1 631 100,-
Selger: Unni Lillian Moen
Helge Andre Bongard

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 63/76 kvm
Tomtstr.: 1562.3 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 137, bnr. 172
Oppdragsnr.: 1201250074

Koselig hytte med nydelig utsikt og meget gode solforhold beliggende i populært hytteområde.

Åpent og fritt, med meget gode solforhold og nydelig utsikt utover store områder med bla. Tonsåsen og Bagn, finner du denne koselige hytta i Sætervegen 57. Den ligger nær Sæterfjellet og har en trivelig eiertomt i hellende terreng, ca. 900 moh. Den flotte utsikten kan nytes fra terrasse og uteplasser, men den kan også nytes inne fra hytta, gjerne fra sofakroken etter en aktiv dag ute i det fri.

Her er det familievennlig og fint med kort vei til løypenett og spennende turterreng for både store og små, hvor Bjørgovarden og Sæterfjellet er populære turmål året rundt.

Hytta har innlagt strøm og vann (ikke omsøkt). Biotoalett. Helårsparkering på egen tomt.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	70
Informasjon fra kommunen	75
Informasjon om el-anlegg	106
Bekreftelse på formuesverdi	108
Grunnbok og tinglyste dagbøker	109
Nabolagsprofil	115
Andre vedlegg	117
Budskjema	123

Om Sætervegen 57

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 33 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m² Vindfang, stue/kjøkken, tre soverom og vindfang/gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m² Terrasse

Uthus/anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m² Oppholdsrom, bod, vedbod og toalettrom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Kommentar uthus/anneks:

Bruksarealet er målt innvendig på stedet. Vedbod har ikke målbart areal da deks er en vegg åpen.

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

-

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 befaringsstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1562.3 m²

Tomtebeskrivelse

Trivelig naturtomt beliggende i hellende fjellterreng.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

Beliggenhet

Åpent og fritt, med meget gode solforhold og nydelig utsikt utover store områder med bla. Tonsåsen og Bagn, finner du denne koselige hytta i Sætervegen 57. Den ligger nær Sæterfjellet og har en trivelig eiertomt i hellende terreng, nær 900 moh. Den flotte utsikten kan nytes fra terrasse og uteplasser, men den kan også nytes inne fra hytta, gjerne fra sofakroken etter en aktiv dag ute i det fri.

For alle som er glade i naturen er turmulighetene mange. Fine stier og veier innbyr til korte og lengre turer, kanskje kombinert med litt plukking av bær og sopp. Fine turer som gjerne anbefales er den korte rundturen Fjellsvarden - Tusenmeteren - Sæteren, eller så kan en gå en litt lengre tur opp på Bjørgovarden, (1.138 moh). Turer til bl.a. Nordfjellstølen og Fjellsvarden kan også anbefales uansett årstid. Det er gode fiskemuligheter i flere små fjellvann, og på kommunens og hytteforeningens nettsider kan en finne mer informasjon om både jakt- og fiskemuligheter.

Vinterstid kan både barn og voksne leke ute i urørt snø, eller kanskje spenne på seg skiene og gå ca. 200 m til nærmeste, oppkjørte skiløyper. Her kan du gjerne følger løyper til Nordfjellstølen og opp på Bjørgovarden, hvor en f.eks. kan fortsette videre til Danebu. Løypenettet på Aurdalsåsen strekker seg videre helt til Beitostølen, og med avstikkere innover flere stølslag, er mulighetene uendelige. En trugetur under stjerneklar vinterhimmel kan også bli en minnerik opplevelse for både store og små.

For den som ønsker en tur i slalåmbakken er det ca. 25 minutters kjøring til Valdres Alpinsenter i Aurdal. Dette er et flott anlegg for hele familien med 5 skiheiser og 14 løyper/nedfarter med ulik vanskelighetsgrad. Alpinsenteret har også eget barneområde med to barneheiser, et tallerkentrekk og et beltetrekk. Terrengparken i Valdres Alpinsenter byr på hopp, big jumps, railer og bokser, i tillegg til at skianlegget har skikro og skiutleie.

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

Fra hytta er det ca. 12 minutters kjøring til kommunesenteret Bruflat med dagligvarebutikk, bensinstasjon m.m. Til Fagernes er det ca. 35 km.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Hytte og uthus/anneks.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidsboligen har en tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm og vann, ikke avløp/kloakk.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1977 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklime, fuktsikring, etc.

Det er foretatt påkostninger i tidsperiode 1990-2016 med bla.:

- Opplyst om det er foretatt drenering på 90-tallet
- Bad
- Terrasse
- Modernisert/endret kjøkken og skiftet hvitevarer
- Enkelte vinduer er skiftet og endret plassering/størrelse på enkelte
- Skiftet ytterdør

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

For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Fritidsbolig

Byggeår: 1977

Tilbygg / modernisering:

1990 - Opplyst om det er foretatt drenering på 90-tallet

2006 - Modernisering Bad

2008 - Modernisering - Terrasse + - Modernisert/endret kjøkken og skiftet hvitevarer

2016 -Modernisering - Enkelte vinduer er skiftet og endret plassering/størrelse på enkelte + - Skiftet ytterdør

Standard: Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse

under konstruksjoner.

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

UTVENDIG

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert. Fundamentert med grunnmurer og pilarer av betong med sparestein, samt lettklinkermur mellom pilarer.

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel.

Saltakkonstruksjon med åser og sperrer. Taktekkingen er av stålplater. Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Koblede vinduer med 1+1-lags glass i treramme. Skiftet enkelte vinduer av malte trevinduer med 2-lags isolerglass og avtagbare sprosser.

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang.

Ytterdør av tre fra byggeår, adkomst til vindfang i gavlvegg mot østlig retning.

Overbygd inngangsparti og terrasse på nedsiden på 33 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk, gulvplank fra byggeår ved inngang og terrasse er nyere.

INNENDIG

Gulv er belagt med lakkert heltregulv og gulvbelegg.

Vegger er bindingsverk kledd med trepanel.

Himlinger er kledd med trepanel. Raustet himling med synlige tømmeråser i stue.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre, men ikke behov da det er lufting via kryprom.

Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Teglsteinspipe. Heldekkende beslag på pipe over tak med pipetopp.

Åpen plassmurt peis med støpejernsgrue, forblendet med teglstein og naturstein.

Montert vedovn ved siden av og ubrennbar plate på gulv foran ildsteder.

Innvendig har fritidsboligen malte fyllingsdører og ubehandlet heltre.

Plassbygd skap i vindfang og skap på enkelte soverom.

Uthus/anneks

Byggeår: 1977. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

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

Uthus/anneks med oppholdsrom, bod, vedbod og utedo.

Yttervegger i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Saltakkkonstruksjon med sperrer, teknet med stålplater og shingel.

Montert takrenner av plast. Fundamentert enkelt av betong, stein og lettklinker.

Vinduer i koblet glass med treramme, et vindu av malt tre med 2-lags isolerglass fra 2017.

Inngangsparti på 7 kvm, oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

Ytterdør av tre til oppholdsrom, ellers enkle plassbygde dører.

Oppholdsrom har heltregulv, vegger og himling er kledd med trepanel.

Bod har gulvbelegg ellers uinnredt delvis ulikt materialvalg.

Toalettrom er isolert, gulv belagt med gulvbelegg og malt trepanel på vegger og himling. Plassbygd utedo med innvendig tømning.

Vedbod er uinnredt, utført i enkle/ulike materialer.

Vedlikeholdsbehov på dører.

Spor av aktivitet fra mus/skadedyr, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas.

Yttervegg ligger nært terreng på overside, registrert råte i nedre del av vegg og årsak er fuktpåkjennning fra grunn.

Tekking og takrenner er preget av elde. Råte/fukt i tak på Vedbod.

Skjevheter i bygning.

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

Verditakst

Kr 1 450 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Alt rørleggerarbeid varmekabel bad egeninnsats.

Arbeid utført av Bagn varme & sanitær AS

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? - Nei

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt? - Nei

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Installasjon gjort før vi overtok 2005. Arbeid utført av VOKKS

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Egeninnsats.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Vindfang, stue/kjøkken, tre soverom og vindfang/gang.

Terrasse.

Uthus:

Oppholdsrom, bod, vedbod og toalettrom.

Standard

Med nydelig utsikt, meget gode solforhold og fine turmuligheter er dette et hyggelig sted å komme opp til sommer som vinter. Hytta ligger åpent og fritt til på en trivelig eiertomt i et område med spredt hyttebebyggelse. Her er det helårsparkering på egen tomt, og det er mulighet for flere fine uteplasser. Fra disse, samt den åpne terrassen, kan en glede seg over vid utsikt til store fjellområder.

Den vakre utsikten kan en også nyte inne fra hytta. Her er det godt med vinduer og mønet himling med tømmeråser i stua. Det er plass til både sofa- og spisegruppe, så her kan en spise en god frokost og planlegge dagens utflukt, eller en kan slappe av i sofaen og bare se på den fine utsikten, som stadig skifter gjennom døgnet og året. I stua er det en åpen, plassmurt peis som gir en hyggelig stemning til rommet. Nær peisen er det vedovn som sørger for lun og god varme.

Hytta er ekstra luftig og sosial med åpen løsning mellom stue og kjøkken. På kjøkkenet er det innredning i folierte plater med over- og underskap. Laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Kjøkkeninnredningen har integrerte hvitevarer med komfyr, induksjon koketopp, ventilator og ventilator. Frittstående kjøll- og fryseskap. Nær koketoppen er det glassplate på vegg. Innredningen har også opplegg for oppvaskmaskin.

I hytta er det tre soverom, hvorav ett med to enkeltsenger. På ett soverom er det vanlig køyeseng, mens det på det tredje soverommet er familiekøye. På samtlige soverom er det skaplass.

Hytta har et praktisk bad med gulvbelegg og varmekabler. På vegger og i himling er det trepanel. Lys baderomsinnredning med over- og underskap, heldekkende servantplate, speil og belysning. På badet er det også dusjkabinett og Cinderella forbrenningstoalett.

Fra hyttas vindfang er det utgang til overbygd inngangsparti og terrasse, men hytta har ytterligere et vindfang/gang med utgang til terreng nær kjøkken/bad/soverom.

Det er montert utekran på yttervegg. Varmtvannstank på ca. 120 liter er plassert i kryprom. Hovedvannledningen er av plast med varmekabel, el-bryter for pumpe er montert uten fysisk stoppekran og trykktank.

På tunet er det uthus med et innredet oppholdsrom, som kan være et kjekt lite fristed for familiens barn og unge. I uthuset er det også toalettrom og bod med god oppbevaringsplass for ved, redskap, ski, akebrett o.l.

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

Fritidsbolig

Utvendig

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

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

Nedløp og beslag, TG2

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tiltak:

- Stigetrinn for feier må monteres.

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående

bordkledning i tømmermannspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bemerket kuing av enkelte kledningsbord, spesielt mot solvendt vegg

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
- Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting og etterisolering. Bemerket at lusing/musetetting ligger noe opp på vegg og tiltak vurderes.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltakkonstruksjon med åser og sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Takkonstruksjon innsisert fra luke i himling fra vindfang, registrert konstruksjoner fra byggeår, utifra referansenivå men anbefales etterisolering og isolering over luke. Det er ingen undertak og kondensering kan forekomme. Ved skifte av tak anbefales gjennomgang av isolering vurderes samt undertak.

Tiltak:

- Tiltak:
- Må etterhvert vurderes tiltak, men ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov.

Vinduer, TG2

Koblede vinduer med 1+1-lags glass i treramme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Må hensyntas alder på vinduer som er fra byggeår, registrert slitasje i karm.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Overbygd inngangsparti og terrasse på nedsiden på 33 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk, gulvplank fra byggeår ved inngang og terrasse er nyere.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:
- Søyler på inngangsparti har råte i endeved mot terrassegulv, årsak er oppfukting fra terrasse som årsak og tiltak må foretas.

Tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendig

Overflater, TG2

Gulv er belagt med lakkert heltregulv og gulvbelegg. Vegger er bindingsverk kledd med trepanel. Himlinger er kledd med trepanel. Raustet himling med synlige tømmeråser i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad satt utifra alder på overflater der oppgradering kan vurderes. Ved pipestamme ble det registrert fuktskjolder, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag og anbefales holdes under tilsyn.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 20 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 30 mm i hele rommet.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Stedvis og fra stuedel er det registrert svikt der nærmere tiltak av bærekonstruksjon bør vurderes.

Tiltak:

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

Radon, TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre, men ikke behov da det er lufting via kryprom. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

Teglsteinspipe. Heldekkende beslag på pipe over tak med pipetopp. Åpen plassmurt peis med støpejernsgrue, forblendet med teglstein og naturstein. Montert vedovn ved siden av og ubrennbar plate på gulv foran ildsteder. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Foretatt feiing og tilsyn i 2022.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tiltak:

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Krypkjeller, TG2

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fra luke i mur ble kryprom undersøkt, det er etablert fuktsperre på grunn for å forhindre grunnfukt i å fordampe i konstruksjon, denne er nærliggende etablert i etterkant da det fra enkelte bunnsviller er registrert råte. TG3. Råten virker fra tidligere skade der fuktig miljø og kapitalæroppslag har forekommet, men bør undersøkes nærmere og tiltaksbehov vurderes av sviller generelt, ellers må det holdes under tilsyn og tiltak foretas. Ved fuktmåletaking av stubbeloft under befaring var det normalt fukthinnehold i treverk. Krypkjeller er generelt en risikokonstruksjon fordi det er utsatt for fuktpåkjenning fra grunn og terreng, konstruksjonen må ettersees jevnlig der endring av tilstand og tiltaksbehov kan forekomme.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Våtrom

Bad

Generell, TG3

Bad har gulvbelegg, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert servant, dusjkabinett og forbrenningstoalett. Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil med belysning. Baderom er fra 2006 og teknisk forskrift 1997- 2006 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet. På bakgrunn av tilstand og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt. Følgende avvik er registrert i rommet: - Tettesjikt er montert på gulv, men ikke etablert oppbrett langs vegg eller på vegg som ansees som våtsoner. - Det er registrert utettheter i overgang sluk og utettheter i rørgjennomføinger. - Manglende fall på gulv og som følge av dette kombinert med registrerte avvik vil det ved lekkasje bli skade i sidenforliggende rom/konstruksjoner. Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak:

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner

Andre VVS-installasjoner, TG2

Hovedvannledning av plast med varmekabel, el-bryter for pumpe er montert uten fysisk stoppekran og trykktank. Utekran på yttermur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er montert vvs-installasjoner i kryprom, enkelt isolering rundt med mineralullmatter og faste bygningsdel med innkassering anbefales for å unngå varmetap med fare for frost ved ikke ettersett isolering.

Andre installasjoner, TG2

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Tilstandsgrad satt utifra alder.

Elektrisk anlegg, TG2

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang. Hovedskap på yttervegg med hovedsikring og fjernavleser.

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

Spørsmål til eier

2.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. - 1977

3.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? - Ja. Kommentar: Utført arbeid på bad med egeninnsats, ellers anlegget fra byggeår med elektrikere

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? - Ja.

Eksisterer det samsvarserklæring? - Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? - Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? - Nei

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

Generelt om anlegget:

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? - Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Kommentar: Som følge av alder og egeninnsats på bad anbefales tilsyn, men eier opplyser om tidligere erfaring med elanlegg men dokumentasjon er ikke fremlagt.

Generell kommentar:

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

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundamentert med grunnmur og pilarer av betong med sparestein, samt lettklinkermur mellom pilarer.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta. Dette er forholdsvis vanlig mtp. oppføringstidspunktet og byggeskikk. Inspeksjon av grunnmur i sin helhet var ikke mulig å inspisere pga nedfylte masser rundt mur, men ved dreneringsarbeid vil mur avdekkes og kontroll av mur anbefales der tiltak vurderes.

Tiltak:

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

skulle endre seg.

Terrengforhold, TG2

Tomt er bestående naturtomt i skrående fjellterreng ved lauv/barskog ca 900 m.o.h.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det er opplyst og synlig foretatt drenering på oversiden med utskifting av masse og terrengendring, men registrert flatt terreng på sidene av bygning der terrengjustering anbefales.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert og utstyrt som på visning.

Hvitevarer på kjøkken følger også med i handelen.

Med i handelen følger ikke: Noe kjøkkenutstyr, bord på terrasse, bålpanne og grill.

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-antennner, parabolantennner, tuner, dekoder 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

Helårsparkering ved hytta.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

9820926

Diverse

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

Vedr. Brannforebygging:

Etnedal kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 09.09.2022. Sist feiing: 09.09.2022.

Avvik og anmerkninger: Pulverapparat som er 10 år eller eldre skal ha service, eller byttes Alle tak med helling skal ha montert takstige.

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

Ved og strøm.

Varmekabler på bad.

Info strømforbruk

Etna nett opplyser:

- Det har ikke vært el-kontroll på hytta siden ny.
- Det er ingen åpne tilsyns eller jordfeilsaker på anlegget.
- Forbruk i 2024 : 8683 kWh. Dette vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 590 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25

Tilsyns-/feiegebyr pr år: kr. 457,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.833,-

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 292.731,-

Andre utgifter

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

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

Velavgift/Hytteforening kr. 4.000,- pr. år. (Hovedsaklig drift, brøyting og løyper).

Brøyting av stikkvei til hytte og parkering ca. kr. 1.000,-.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 137, bruksnummer 172 i Etnedal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3450/137/172:

24.04.1972 - Dokumentnr: 1733 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSER OM VEG

Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1972 - Dokumentnr: 1733 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSER OM VANNRETT

Bestemmelse om garasje/parkering

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1988 - Dokumentnr: 1382 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3450 Gnr:137 Bnr:3

EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 357116 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0541 Gnr:137 Bnr:172

18.04.1988 - Dokumentnr: 1703 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:256

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:257

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:258

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:265

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:266

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:267

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:268

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:269

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:270

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:271

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:272

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:273

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:274

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:275

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:276

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:277

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:278

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:279
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:280
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:281
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:282
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:283
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:284
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:285
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:286
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:287
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:288
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:289
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:290
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:291
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:292
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:293
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:294
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:295
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:296
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:297
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:298
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:299
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:300
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeår, men det er avvik av bruk på et rom der bad er byggemeldt som bod.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

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

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

Uthus

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeår, men det er avvik da oppholdsrom/tilbygg ikke er byggemeldt og dører/fasade og rominndeling avviker fra byggetegning.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Helårsvei.

Innlagt vann fra grunnboret brønn.

Avløp for gråvann/vaskevann via drenerør til steinsatt terreng.

Toalettløsning med forbrenningstoalett i hytte, ellers er det utedo i uthus.

På generelt grunnlag skal det alltid søkes om utslippstillatelse når en eiendom har innlagt vann. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er søkt om utslippstillatelse for denne eiendommen. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner

Id: 20170130

Navn: Kommuneplanens arealdel 2019-2029

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.11.2019

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

Planbestemmelser vedtatt 21.11.19.pdf

Reguleringsplaner

Id: 20070076

Navn: Fjeld

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 04.09.2007

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

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

-

Kommunens områdeanalyse viser følgende om eiendommen:

- Den ligger i et svart viktig friluftsområde
- Den ligger i et moderat til lavt aktsomhetsområde for radon
- Den ligger i delfelt vannkraft: Randsfjord/Bergfoss
- Den ligger innunder verneplan for vassdrag - Etna
- Den ligger i verneskog mot fjell

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar 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

1 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

39 750 (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))

41 100 (Omkostninger totalt)

57 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

59 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 631 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 647 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 649 800 (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 37 600

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.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.990,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 25.900,- visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 3,50 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

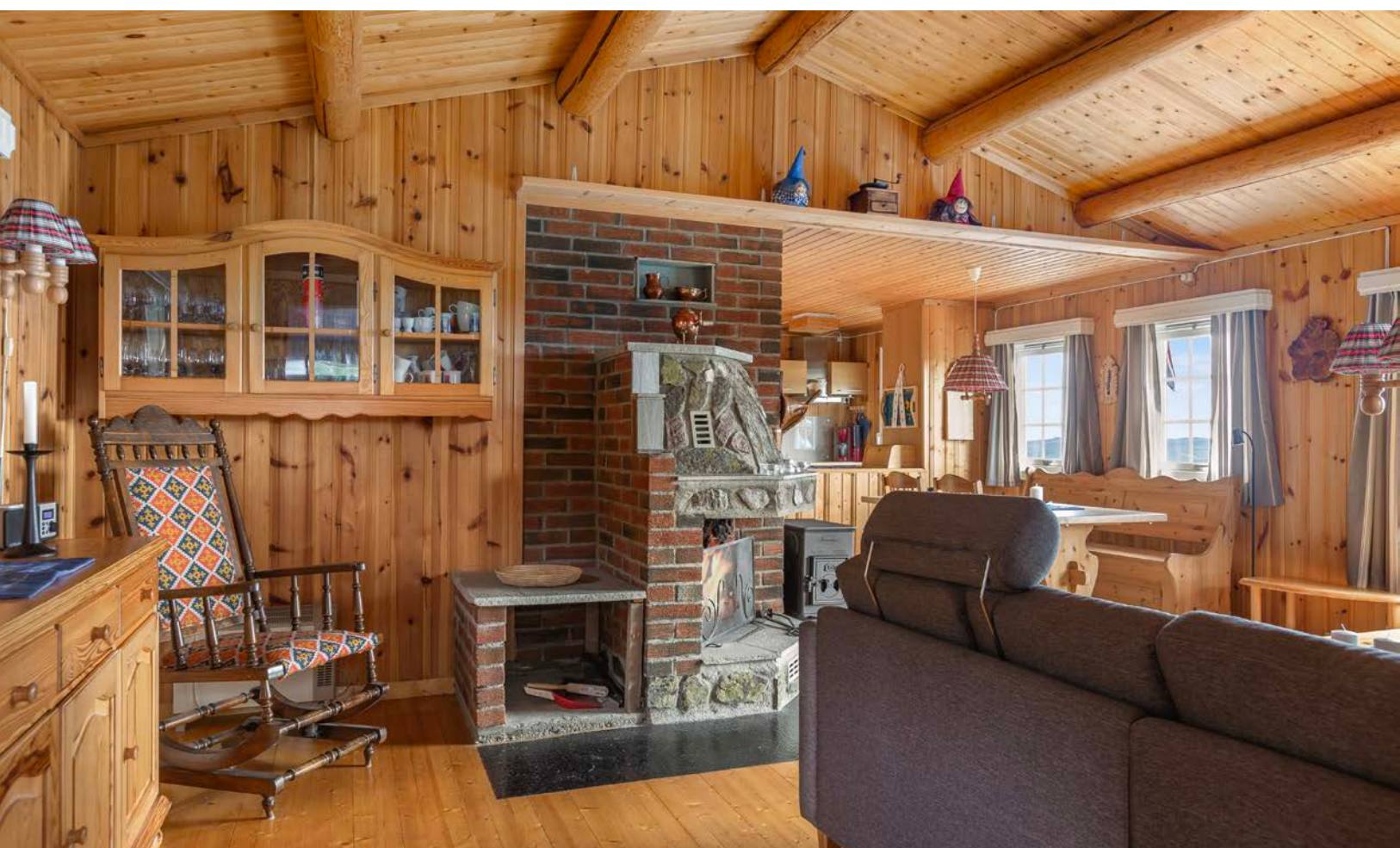
Salgsoppgavedato

21.08.2025





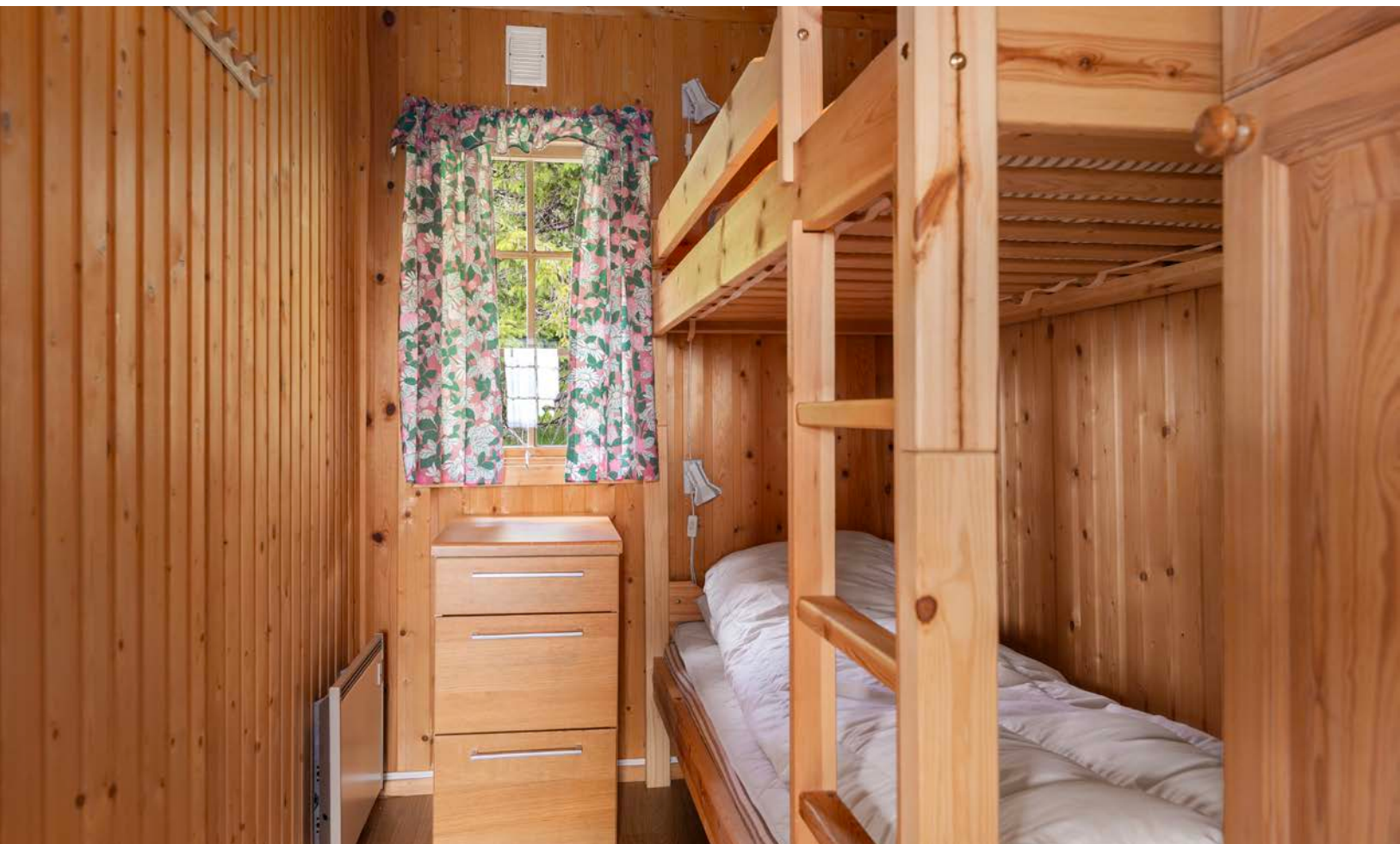










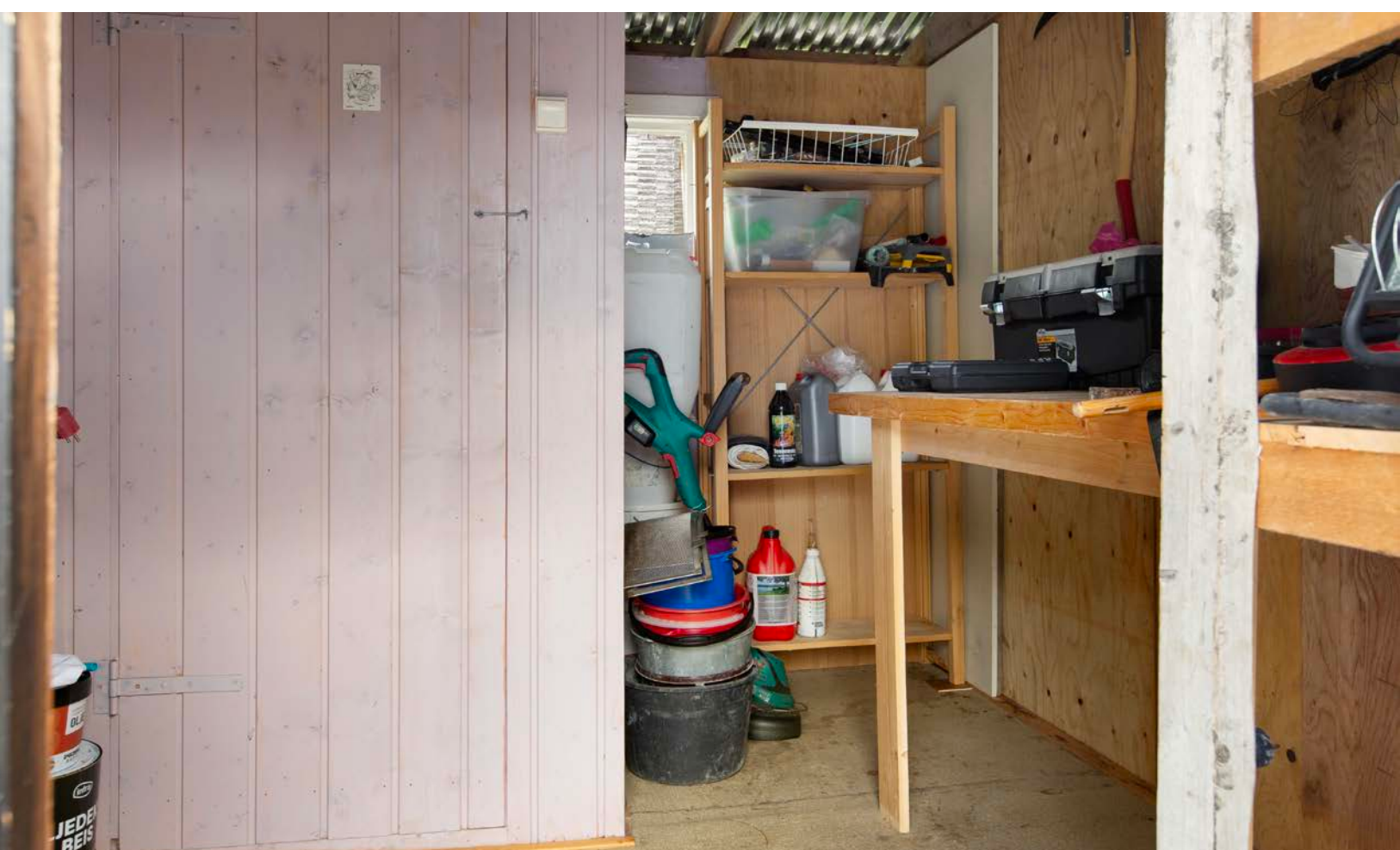






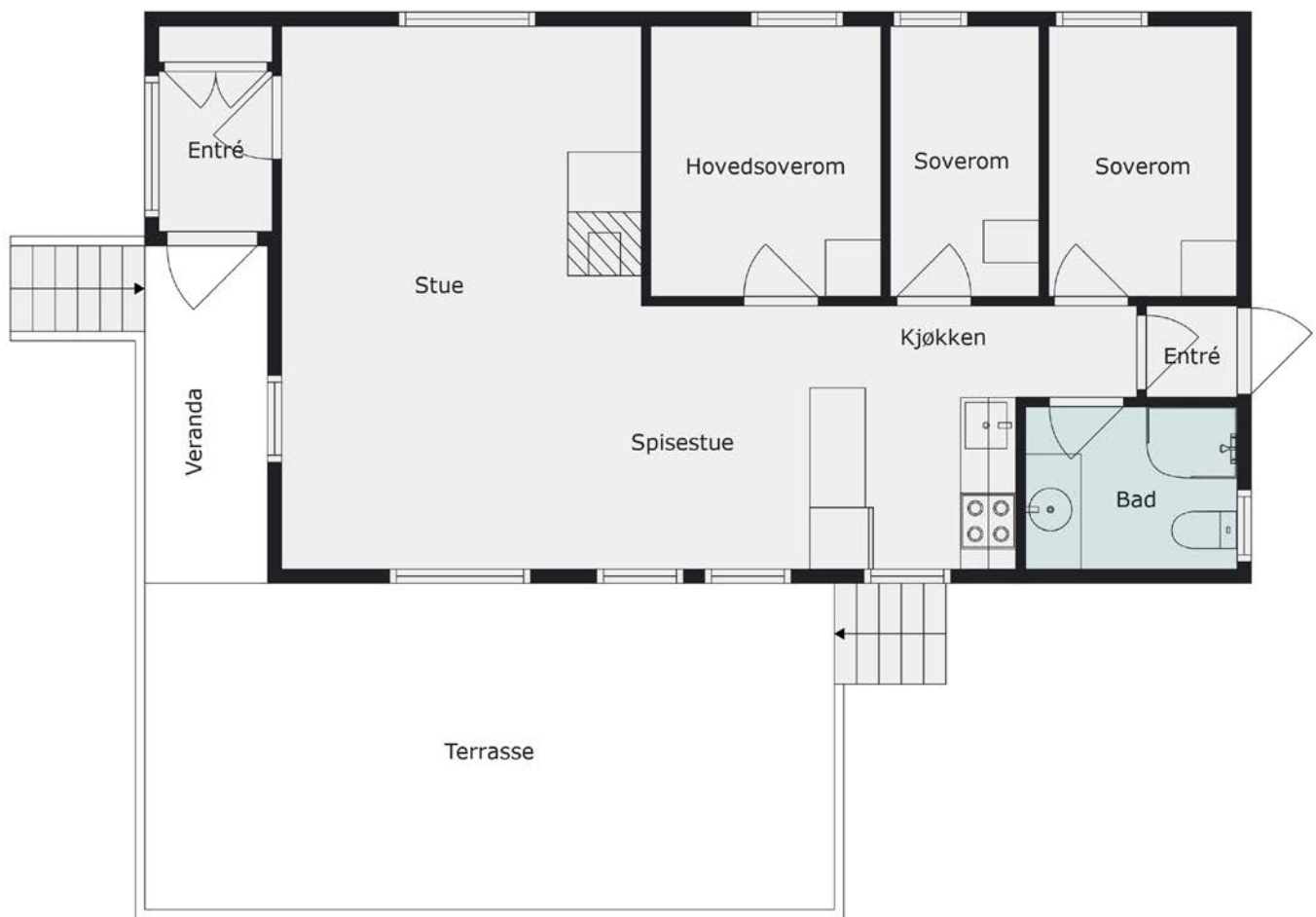












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Sætervegen 57, 2890 ETNEDAL
 ETNEDAL kommune
 gnr. 137, bnr. 172

Markedsverdi

1 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 30.07.2025

Rapportdato: 12.08.2025

Oppdragsnr.: 11138-1676

Referansenummer: FH9227

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2025221



 **Hallingdal og Valdres**
Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende ved Sæterfjellet like ved Nordfjellstølen i Etnedal kommune. Eiendommen ligger usjenert har gode solforhold og vid flott utsikt. Kort avstand til preparerte skiløyper og et fint turterreng sommer som vinter innover bla. Nordfjellstølen og Bjørgovarden.

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

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1977 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inn klima, fuktsikring, etc.

Det er foretatt påkostninger i tidsperiode 1990-2016 med bla.:

- Opplyst om det er foretatt drenering på 90-tallet
- Bad
- Terrasse
- Modernisert/endret kjøkken og skiftet hvitevarer
- Enkelte vinduer er skiftet og endret plassering/størrelse på enkelte
- Skiftet ytterdør

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

Fundamentert med grunnmur og pilarer av betong med sparestein, samt lettklinkermur mellom pilarer.

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

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

Saltakkonstruksjon med åser og sperrer. Taktekingen er av stålblader. Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Koblede vinduer med 1+1-lags glass i treramme. Skiftet enkelte vinduer av malte trevinduer med 2-lags isolerglass og avtagbare sprosser.

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang. Ytterdør av tre fra byggeår, adkomst til vindfang i gavlvegg mot østlig retning.

Overbygd inngangsparti og terrasse på nedsiden på 33 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk, gulvplank fra byggeår ved inngang og terrasse er nyere.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med lakkert heltregulv og gulvbelegg.

Vegger er bindingsverk kledd med trepanel.

Himlinger er kledd med trepanel. Raustet himling med synlige tømmeråser i stue.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre, men ikke behov da det er lufting via kryprom. Dette var heller ikke krav ved byggeåret.

Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Teglsteinspipe. Heldekkende beslag på pipe over tak med pipetopp. Åpen plassmurt peis med støpejernsgrue, forblendet med teglstein og naturstein. Montert vedovn ved siden av og ubrennbar plate på gulv foran ildsteder.

Innvendig har fritidsboligen malte fyllingsdører og ubehandlet heltre.

Plassbygd skap i vindfang og skap på enkelte soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad har gulvbelegg, vegger og himling er kledd med trepanel.

Montert servant, dusjkabinett og forbrenningstoalett.

Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil med belysning.

Baderom er fra 2006 og teknisk forskrift 1997- 2006 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av tilstand og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, induksjon koketopp, ventilator og ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Glassplate på vegg ved koketopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.

Det er avløpsrør av plast.

Hovedvannledning av plast med varmekabel, el-bryter for pumpe er monterte uten fysisk stoppekran og trykktank.

Utekran på yttermur.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i kryprom.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i nyere vindu og ventiler i yttervegg i enkelte rom.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler på bad.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang.
Hovedskap på yttervegg med hovedsikring og fjernavleser.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er bestående naturtomt i skrående fjellterreng ved lauv/barskog ca 900 m.o.h.

Uthus/anneks med oppholdsrom, bod, vedbod og utedo.
Yttervegger i bindingsverk kledd med tømmermannspanel.
Saltakkonstruksjon med sperrer, teknet med stålplater og shingel.
Montert takrenner av plast. Fundamentert enkelt av betong, stein og lettklinker.
Vinduer i koblet glass med treramme, et vindu av malt tre med 2-lags isolerglass fra 2017.
Inngangsparti på 7 kvm, oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.
Ytterdør av tre til oppholdsrom, ellers enkle plassbygde dører.
Oppholdsrom har heltregulv, vegger og himling er kledd med trepanel.
Bod har gulvbelegg ellers uinnred dels ulik materialvalg.
toaletrom er isolert, gulv belagt med gulvbelegg og malt trepanel på vegger og himling. Plassbygd utedo med innvendig tømmeing.
Vedbod er uinnred, utført i enkle/ulike materialer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	76 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	63 m ²
Totalpris	1 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeår, men det er avvik av bruk på et rom der bad er byggemeldt som bod.

Uthus/anneks

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeår, men det er avvik da oppholdsrom/tilbygg ikke er byggemeldt og dører/fasade og rominndeling avviker fra byggetegning

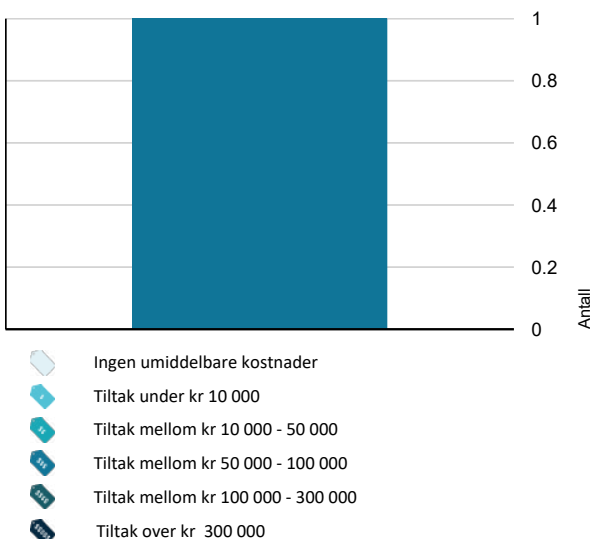
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av fritidsbolig på eiendommen 137/172 i Etnedal kommune.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

1990	Modernisering	Opplyst om det er foretatt drenering på 90-tallet
2006	Modernisering	Bad
2008	Modernisering	- Terrasse - Modernisert/endret kjøkken og skiftet hvitevarer
2016	Modernisering	- Enkelte vinduer er skiftet og endret plassering/størrelse på enkelte - Skiftet ytterdør

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stålplater. Taket er besikket fra taknivå.

Vurdering av avvik:

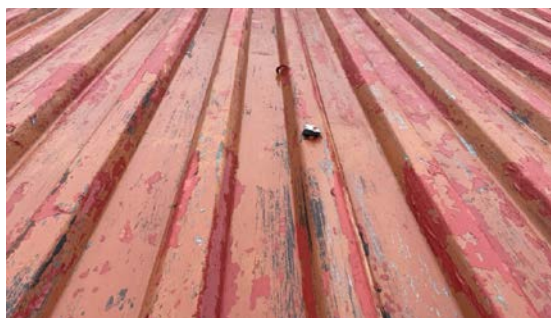
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Avflassing og slitasje på tekking



Stedvis begynnende spikeropptrekk

TG 2 Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av sortlakkett stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bemerket kuving av enkelte kledningsbord, spesielt mot solvendt vegg

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting og etterisolering. Bemerket at lusing/musetetting ligger noe opp på vegg og tiltak vurderes.

Tilstandsrapport



Bemerket kuling av enkelte kledningsbord, spesielt mot solvendt vegg

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med åser og sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjon inpisert fra luke i himling fra vindfang, registrert konstruksjoner fra byggeår, utifra referansenivå men anbefales etterisolering og isolering over luke. Det er ingen undertak og kondensering kan forekomme. Ved skifte av tak anbefales gjennomgang av isolering vurderes samt undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må etterhvert vurderes tiltak, men ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov.

! TG 2 Vinduer

Koblede vinduer med 1+1-lags glass i treramme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Må hensyntas alder på vinduer som er fra byggeår, registrert slitasje i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Bemerket slitasje, nærliggende kondensering som årsak

! TG 1 Vinduer - nyere vinduer

Skiftet enkelte vinduer i 2016 av malte trevinduer med 2-lags isolerglass og avtagbare sprosser.

! TG 1 Dører

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang. (fra 2019)
Ytterdør av tre fra byggeår, adkomst til vindfang i gavlvegg mot østlig retning.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd inngangsparti og terrasse på nedsiden på 33 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk, gulvplank fra byggeår ved inngang og terrasse er nyere.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Søyler på inngangsparti har råte i endevend mot terrassegulv, årsak er oppfukting fra terrasse som årsak og tiltak må foretas.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Rekkverkshøyde er under krav til høyde da høyde til terreng er over 0,5 m



Råte i endevend på søyler.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv er belagt med lakkert heltregulv og gulvbelegg.
Vegger er bindingsverk kledd med trepanel.
Himlinger er kledd med trepanel. Raustet himling med synlige tømmeråser i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad satt utifra alder på overflater der oppgradering kan vurderes.

Ved pipestamme ble det registrert fuktskjolder, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag og anbefales holdes under tilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Ved fuktmåletaking er var det ikke fuktutslag ved befaringstidspunkt



Registrert fuktskjold ved pipestamme

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.
Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 20 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 30 mm i hele rommet.

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

Stedvis og fra stuedel er det registrert svikt der nærmere tiltak av bærekonstruksjon bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre, men ikke behov da det er lufting via kryprom. Dette var heller ikke krav ved byggeåret.
Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe. Heldekkende beslag på pipe over tak med pipetopp.
Åpen plassmurt peis med støpejernsgrue, forblendet med teglstein og naturstein. Montert vedovn ved siden av og ubrennbar plate på gulv foran ildsteder.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Foretatt feiing og tilsyn i 2022.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 2 Kryp kjeller

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fra luke i mur ble kryprom undersøkt, det er etablert fuktsperre på grunn for å forhindre grunnfukt i å fordampe i konstruksjon, denne er nærliggende etablert i etterkant da det fra enkelte bunnsviller er registrert råte. TG3. Råten virker fra tidligere skade der fuktig miljø og kapitalærøpsug har forekommet, men bør undersøkes nærmere og tiltaksbehov vurderes av sviller generelt, ellers må det holdes under tilsyn og tiltak foretas. Ved fuktmåletaking av stubbeloft under befaring var det normalt fuktinnhold i treverk.

Krypkjeller er generelt en risikokonstruksjon fordi det er utsatt for fuktpåkjenning fra grunn og terreng, konstruksjonen må ettersees jevnlig der endring av tilstand og tiltaksbehov kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Ved fuktmåletaking av stubbeloft var det normal fuktinnhold under befaring



Registrert stedvis råde i enkelte bunnsviller mot grunnmur, nærliggende kapitalærøpsug fra grunnmur og fukt i kryprom,



Ved fuktmåletaking var det fuktsutslag over normalt fuktinnhold noe som gir grunn til overvåking og tiltaksbehov vurderes

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen malte fyllingsdører og ubehandlet heltre.

TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygd skap i vindfang og skap på enkelte soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad har gulvbelegg, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert servant, dusjkabinett og forbrenningstoalett. Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil med belysning.

Baderom er fra 2006 og teknisk forskrift 1997- 2006 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av tilstand og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimer satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Tettesjikt er montert på gulv, men ikke etablert oppbrett langs vegg eller på vegg som ansees som våtsoner.
- Det er registrert utettheter i overgang sluk og utettheter i rørgjennomføringer.
- Manglende fall på gulv og som følge av dette kombinert med registrerte avvik vil det ved lekkasje bli skade i sidenforliggende rom/konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking er foretatt fra vindfang, ved fuktmåletaking var det ikke fuktsutslag

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, induksjon koketopp, ventilator og ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Glassplate på vegg ved koketopp.

Normal slitasjegrad på innredning ihenhold til alder.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast.

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

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i nyere vindu og ventiler i yttervegg i enkelte rom.

1 TG 2 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast med varmekabel, el-bryter for pumpe er montert uten fysisk stoppekran og trykktank. Utekran på yttermur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert vvs-installasjoner i kryprom, enkelt isolering rundt med mineralullmatter og faste bygningsdel med innkassering anbefales for å unngå varmetap med fare for frost ved ikke ettersett isolering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Må holdes under tilsyn og isolering bør vurderes

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i kryprom.

1 TG 2 Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad satt utifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang. Hovedskap på yttervegg med hovedsikring og fjernavleser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1977

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja utført arbeid på bad med egeninnsats, ellers anlegget fra byggeår med elektrikere
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Som følge av alder og egeninnsats på bad anbefales tilsyn, men eier opplyser om tidligere erfaring med elanlegg men dokumentasjon er ikke fremlagt

Generell kommentar

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



Sikringsskap

1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Fundamentert med grunnmur og pilarer av betong med sparestein, samt lettklinkermur mellom pilarer.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta. Dette er forholdsvis vanlig mtp. oppføringstidspunktet og byggeskikk.

Inspeksjon av grunnmur i sin helhet var ikke mulig å inspisere pga nedfylte masser rundt mur, men ved dreneringsarbeid vil mur avdekkes og kontroll av mur anbefales der tiltak vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Sprekk i grunnmur

TG 2 Terrengforhold

Tomt er bestående naturtomt i skrående fjellterreng ved lauv/barskog ca 900 m.o.h.

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.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er opplyst og synlig foretatt drenering på oversiden med utskifting av masse og terrengendring, men registrert flatt terreng på sidene av bygning der terrengjustering anbefales.

Bygninger på eiendommen

Uthus/anneks



Anvendelse

Byggeår

1977

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Uthus/anneks med oppholdsrom, bod, vedbod og utedo.

Yttervegger i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Saltakkkonstruksjon med sperrer, tekket med stålplater og shingel. Montert takrenner av plast. Fundamentert enkelt av betong, stein og lettklinker.

Vinduer i koblet glass med treramme, et vindu av malt tre med 2-lags isolerglass fra 2017.

Inngangsparti på 7 kvm, oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

Ytterdør av tre til oppholdsrom, ellers enkle plassbygde dører.

Oppholdsrom har heltregulv, vegger og himling er kledd med trepanel.

Bod har gulvbelegg ellers uinnred dels ulik materialvalg.

toalettrom er isolert, gulv belagt med gulvbelegg og malt trepanel på vegger og himling. Plassbygd utedo med innvendig tømmeing.

Vedbod er uinnred, utført i enkle/ulike materialer.

Vedlikeholdsbehov på dører.

Spor av aktivitet fra mus/skadedyr, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas.

Yttervegg ligger nært terreng på overside, registrert råte i nedre del av vegg og årsak er fuktpåkjenning fra grunn.

Tekking og takrenner er preget av elde. Råte/fukt i tak på Vedbod.

Skjevheter i bygning.

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

63 m²/63 m²

Fritidsbolig: 2 Vindfang, Stue/kjøkken, 3 Soverom, Bad

Andre bygg: Uthus/anneks
Bruksareal andre bygg: 13 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 450 000

Konklusjon markedsverdi

1 450 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Liavollatn 70 ,2890 ETNEDAL 70 m ² 1997 2 sov	14-06-2021	2 000 000	1 750 000		1 750 000	25 000
2 Liavollatn 37 ,2890 ETNEDAL 66 m ² 1970 3 sov	24-01-2021	1 700 000	1 650 000		1 650 000	25 000
3 Fjellsbakkli 3 ,2890 ETNEDAL 47 m ² 1955 1 sov	26-09-2019	1 400 000	1 100 000		1 100 000	23 404
4 Liavollatn 19 ,2890 ETNEDAL 58 m ² 1969 2 sov	13-10-2020	1 100 000	1 000 000		1 000 000	17 241

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring (stipulert)	Kr.	4 500
Kommunale avgifter (fakturert i 2024)	Kr.	4 429
Brøyting (jmf eier)	Kr.	1 000
Hytteforening	Kr.	4 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	14 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 350 000

Uthus/anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Uthus/anneks	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 380 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	550 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	550 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

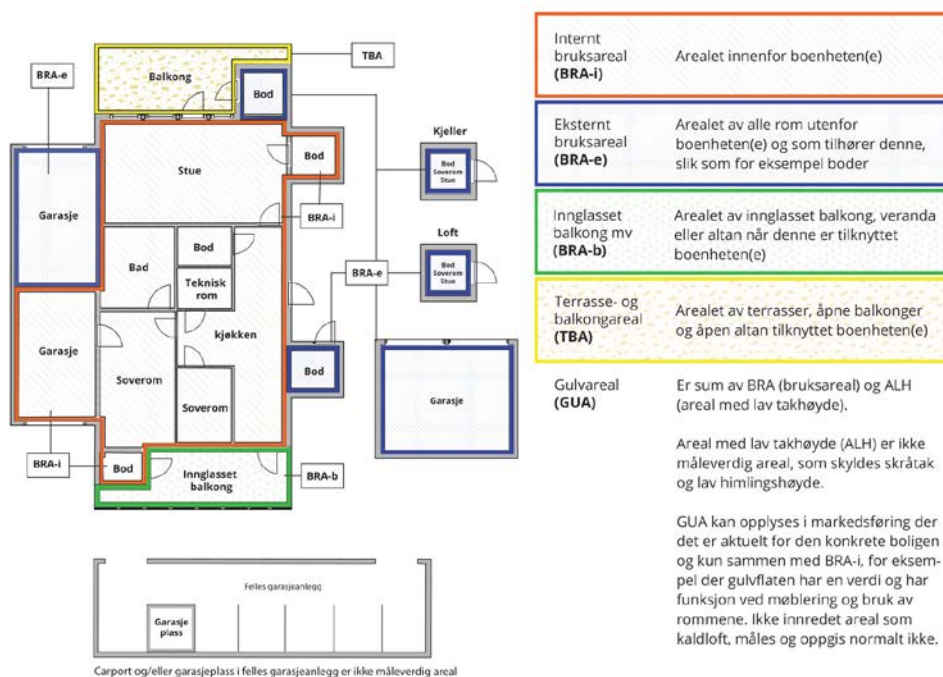
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	63			63	33
SUM	63				33
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad, Soverom 3, Vindfang 2		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeår, men det er avvik av bruk på et rom der bad er byggemeldt som bod.

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/anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet. Vedbod har ikke målbart areal da deks er en vegg åpen.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeår, men det er avvik da oppholdsrom/tilbygg ikke er byggemeldt og dører/fasade og rominndeling avviker fra byggetegning

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	63	0
Uthus/anneks	6	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2025	Stian Hagen	Takstingeniør
	Helge Andre Bongard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	137	172		0	1562.3 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Sætervegen 57

Hjemmelshaver

Bongard Helge Andre 1/2, Moen Unni Lillian 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Sæterfjellet like ved Nordfjellstølen i Etnedal kommune. Eiendommen ligger usjenert har gode solforhold og vid flott utsikt. Kort avstand til preparerte skiløyper og et fint turterreng sommer som vinter innover bla. Nordfjellstølen og Bjørgovarden.

Adkomstvei

Adkomst fra helårsvei, innkjørsel med parkering ved hytta.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Avløp for gråvann/vaskevann via drenerør til steinsatt terreng.
Toalettløsning med forbrenningstoalett i hytte, ellers er det utedo i uthus.

Det foreligger ikke utslippstillatelse, siden det er innlagt vann bør avløp omsøkes og avløpsanlegg påregnes etablering.

Regulering

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

Om tomten

Tomt er bestående naturtomt i skrående fjellterreng ved lauv/barskog ca 900 m.o.h.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
620 000	2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.05.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	17.06.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	08.08.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eiere som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig 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/FH9227>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250074	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helge Andre Bongard	Unni Lillian Moen
Gateadresse	
Sætervegen 57	
Poststed	Postnr
ETNEDAL	2890
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	08
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	9820926

Document reference: 1201250074

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt rørleggerarbeid varmekabel bad egeninnsats
Arbeid utført av	Bagn varme & sanitær AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Installasjon gjort før vi overtok 2005
Arbeid utført av	VOKKS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1201250074

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250074

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Unni Lillian Moen	c999eb817f5941f1f7b34e4 c0a91846ac744b56b	25.05.2025 08:57:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Bongard	8fe39c319912e707d9c140 505096411b88e354ad	25.05.2025 09:25:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250074

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT NR.50	Beregnet areal	1562.3
Etablert dato	17.03.1988	Historisk oppgitt areal	1557
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	137/172
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	25.11.2014 25.11.2014	14/816		137/3, 137/172
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	18.11.2010 18.11.2010	Endret ifbm bygginfo		137/3, 137/172
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	17.03.1988			137/3 (-1557), 137/172 (1557)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6751983.16	531158.75	0	Ja	1562.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BONGARD HELGE ANDRE F030250*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	JØRGEN MOES VEI 24 1461 1461 LØRENSKOG	Bosatt (B)
MOEN UNNI LILLIAN F130746*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	JØRGEN MOES VEI 24 1461 1461 LØRENSKOG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sætervegen 57

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	157968009		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	157968017		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 157968009: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	50
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50
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

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Sætervegen 57	H0101	137/172	50	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	50	50	0	0	0

2: Bygning 157968017: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	17
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
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

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert		-	137/172	-	-	-	-	-
------------	--	---	---------	---	---	---	---	---

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	17	17	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3450 - 137/172//



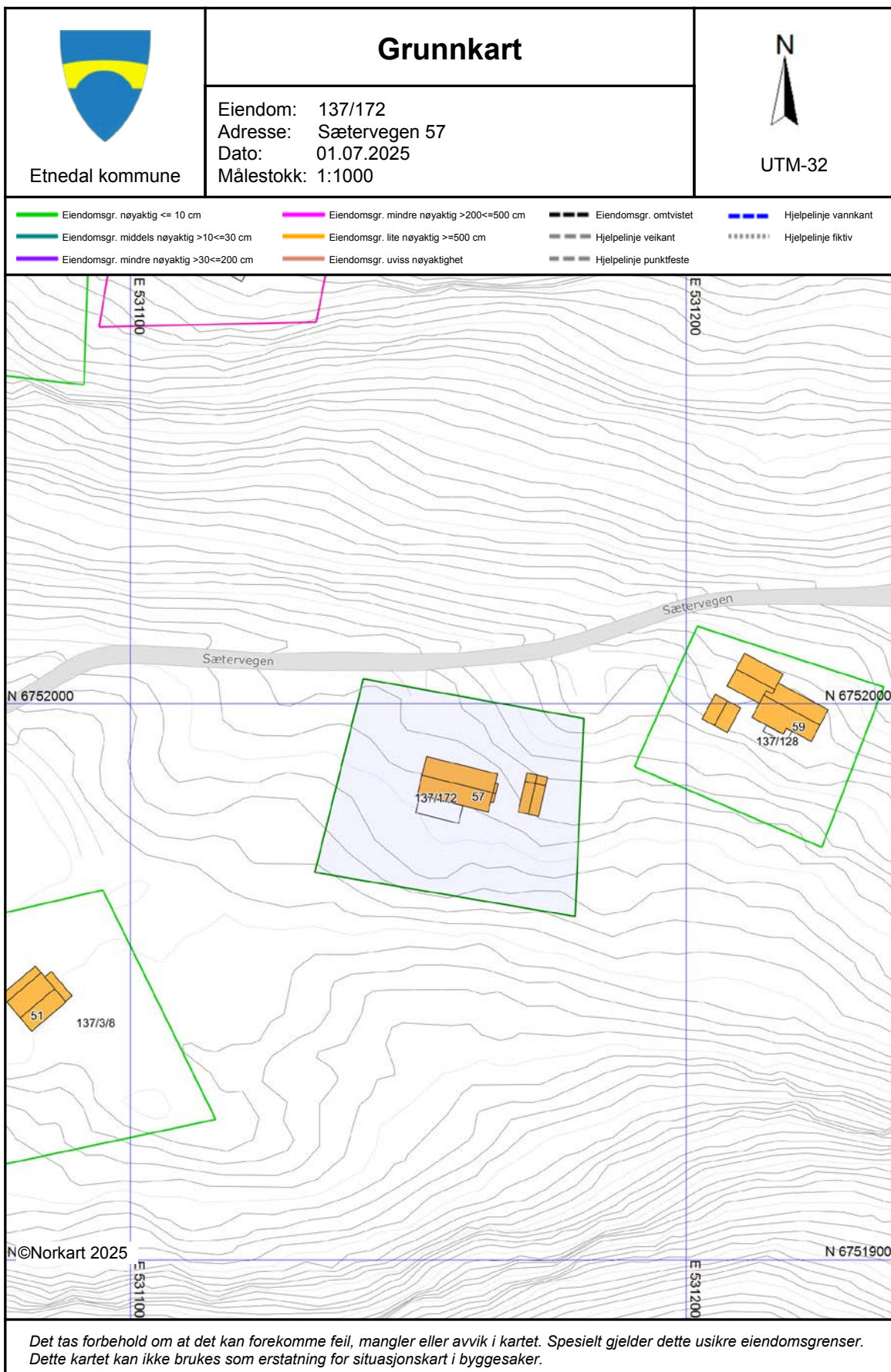
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 562,30 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6751983,155320828	Øst	531158,7508298173

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6751997,38522377	531181,588842998	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,30	
2	6751961,76984338	531179,997650134	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,65	
3	6751969,70920321	531133,166447498	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,50	
4	6752004,54079828	531141,927686146	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,92	





Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 01.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	137	Bruksnr.	172	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sætervegen 57, 2890 ETNEDAL								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170130		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2019-2029		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.11.2019		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/199/Planbestemmelser%20vedtatt%2021.11.19.pdf		
Delarealer	Delareal	1 562 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_51	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

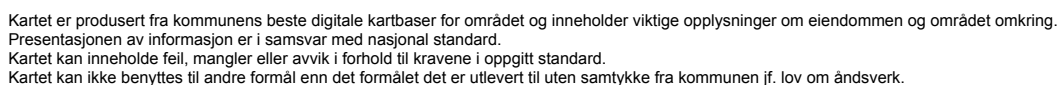
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070076
Navn	Fjeld

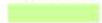
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.09.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/237/20070076_1.pdf
Delarealer	Delareal 1 062 m ² Formål Fritidsbebyggelse
	Delareal 477 m ² Formål Jord- og skogbruk
	Delareal 23 m ² Formål Privat veie

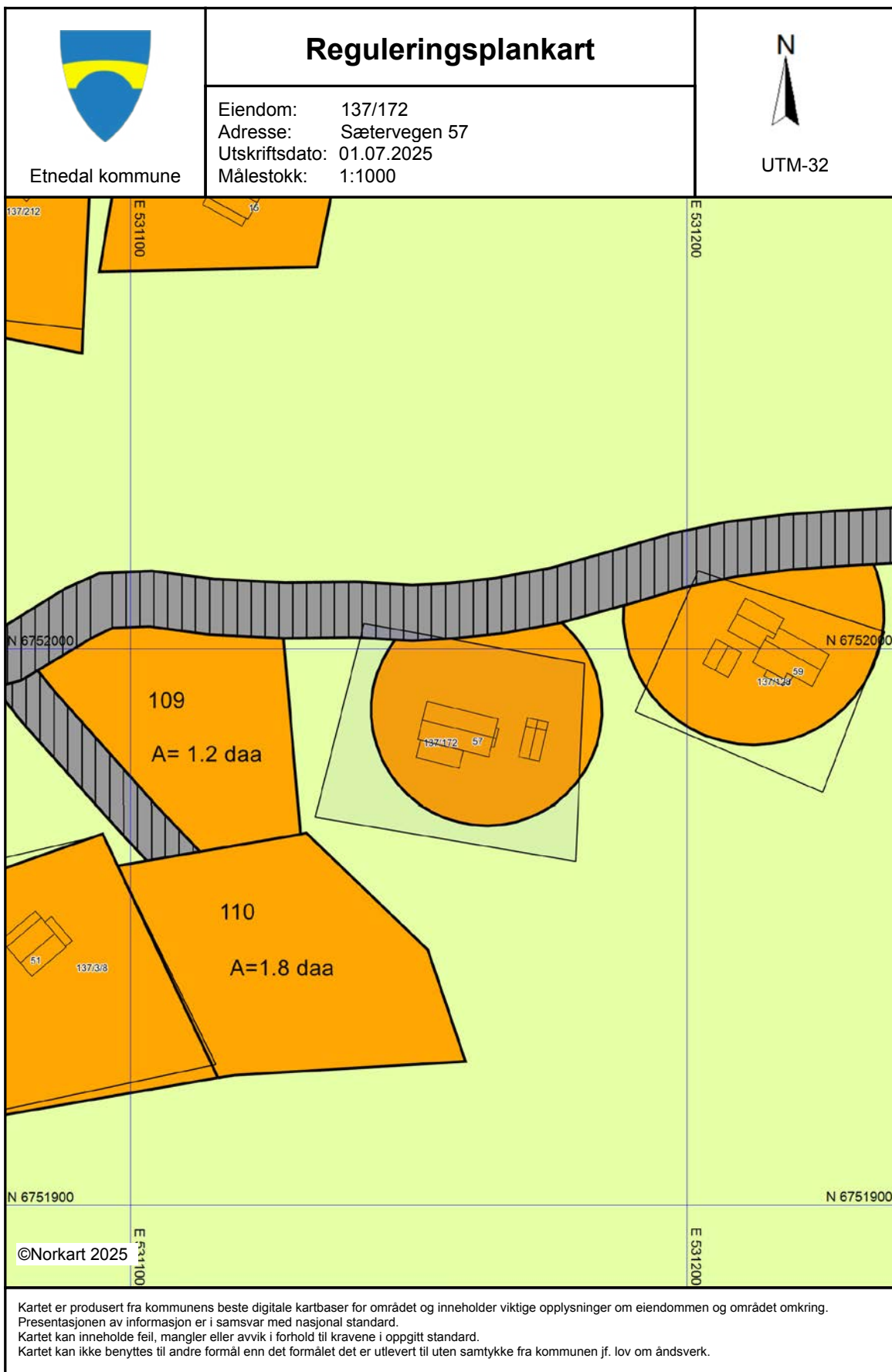


Eiendom: 137/172
Adresse: Sætervegen 57
Utskriftsdato: 01.07.2025
Målestokk: 1:2000



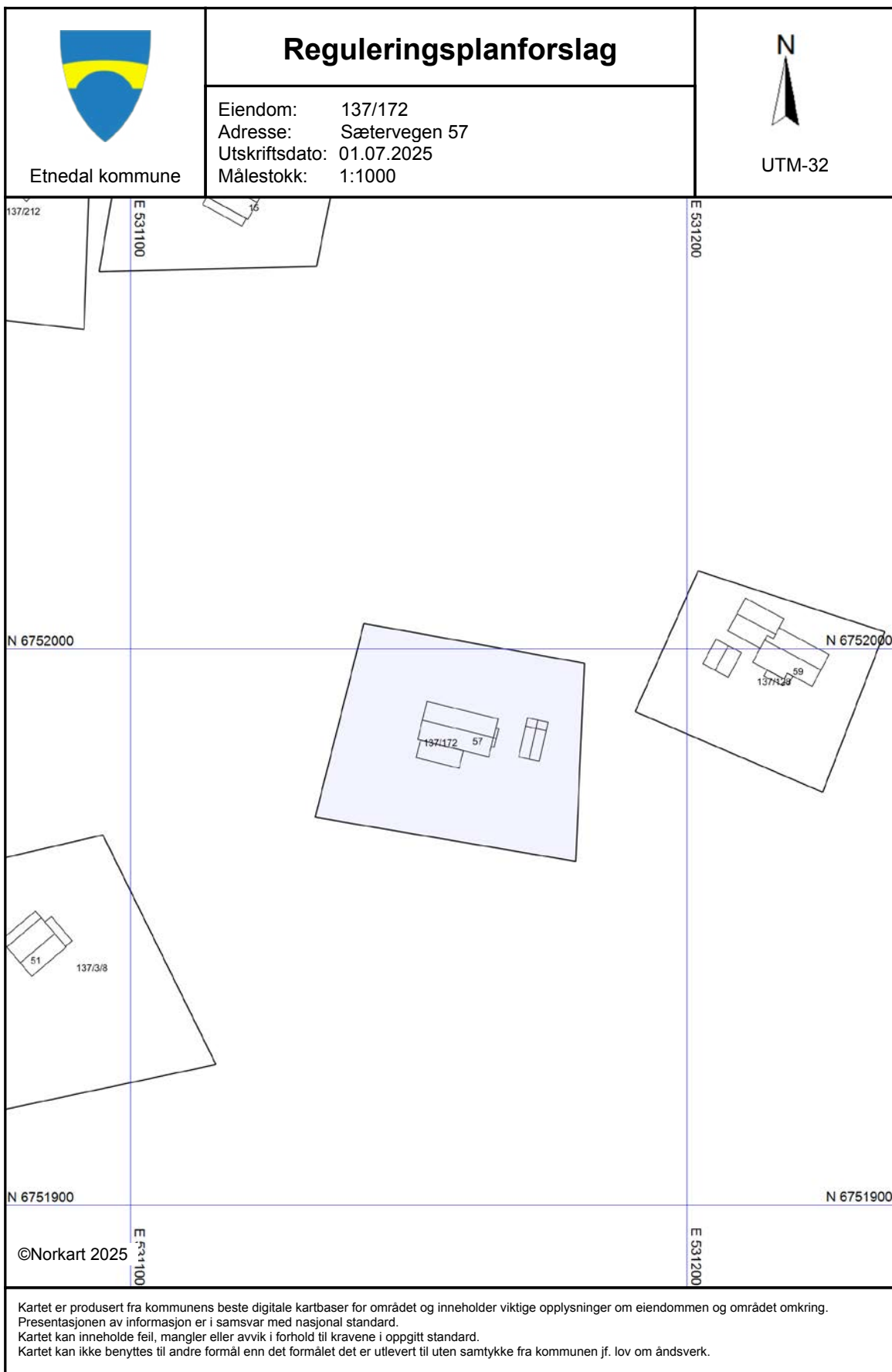
Tegnforklaring

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



Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)
	Område for fritidsbebyggelse
	Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)
	Område for jord- og skogbruk
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)
	Skiløype
	Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 27)
	Privat veg
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
Abo	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Reguleringsbestemmelser for hyttefelt Fjeld

Gnr. 137 bnr 3 i Etnedal kommune

Vedtatt av Etnedal kommunestyre i sak 36/07

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

PBL §25, 1. ledd nr. 1 Byggeområde

- Eks. og nye fritidsbustader

PBL §25, 1. ledd nr. 2 Landbruksområde

- Område for jordbruk og skogbruk

PBL §25, 1. ledd nr. 5 Fareområde

- Høgspenn

PBL §25, 1. ledd nr. 6 Spesialområde

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

PBL §25, 2. ledd Kombinerte formål

- Fritidsbebyggelse/serviceområde

1. BYGGEOMRÅDE

Eks. og nye fritidsbustader

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

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

2. OMRÅDE FOR JORD OG SKOGBRUK

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

5. FAREOMRÅDE

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

6. SPESIALOMRÅDE

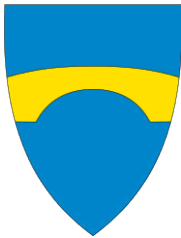
- a. Byggegrense langs vegene er 12.5 meter fra midtlinje veg. Hovedveibredde skal være inntil 5,0 meter inkl. 0,25 m skulder på kvar side. Inngrep i terrenget utenfor reguleringsområdet er ikke tillate: Vegskråninger skal tilsås straks vegarbeidet er avslutta.
- b. Innenfor området regulert til alpin,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

FELLESBESTEMMELSER

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

RETNINGSLINER

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



Etnedal kommune

Kyrkjevegen 10
2890 Etnedal

Org.nr.: 933 038 173

Telefon: 61 12 13 00

E-post: postmottak@etnedal.kommune.no

Utskriftsdato:
04.07.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	137	Bruksnr.	172	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Sætervegen 57, 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.

Eiendom	3450 137/172		
Utskriftsdato	01.07.2025	Antall datasett	99

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

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

8 Berørte datasett

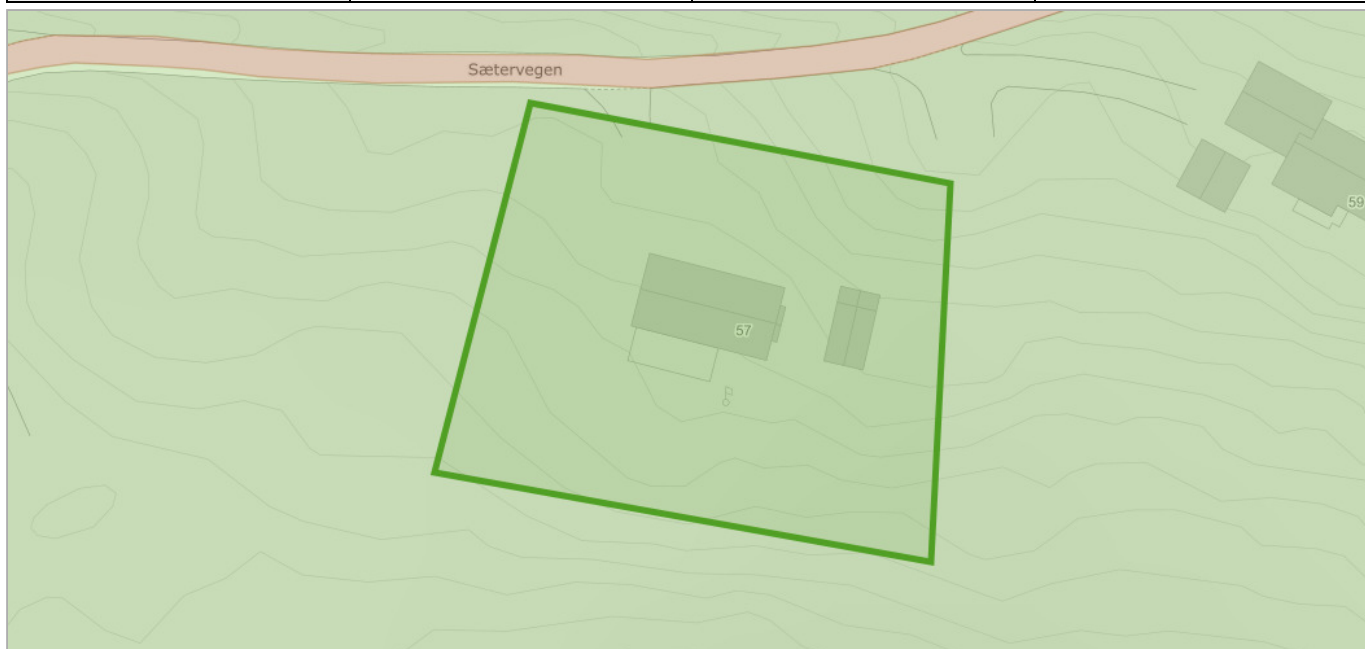
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Radon
- ❗ Verneplan for vassdrag
- ❗ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ Vernskog

91 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ 100-meter belte kyst
- ✓ Aktsomhetskart for snøskred
- ✓ Ankringsområder
- ✓ Bergrettigheter
- ✓ Dybdedata
- ✓ Faresonekart for flom
- ✓ FKB Tiltak
- ✓ FKB-bane
- ✓ Foreslåtte naturvernområder
- ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✓ Grunnvannsborehull
- ✓ Gyteområder
- ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✓ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✓ Korallrev
- ✓ Kulturlandskap - verdifulle
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - SEFRAK
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Låsettingsplasser
- ✓ Marin grense
- ✓ Markagrensa
- ✓ Mulighet for marin leire
- ✓ Naturtyper - verdsatte
- ✓ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✓ Reindrift beitehage
- ✓ Reindrift flyttelei
- ✓ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift oppsamlingsområde
- ✓ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✓ Reindrift reindrifsanlegg
- ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✓ Reindrift sommerbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✓ Skredfaresoner
- ✓ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ✓ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✓ Store fjellskred
- ✓ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✓ Tettsteder
- ✓ Trafikkmengde
- ✓ Turrutebasen
- ✓ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✓ Vindkraft
- ✓ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ✓ Akvakulturlokaliteter
- ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✓ Dyrkbar jord
- ✓ Fiskeplasser redskap
- ✓ FKB-arealbruk
- ✓ Flom - aktsomhetsområder
- ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✓ Forurenset grunn
- ✓ Grus og pukk
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Inngrepssfrie naturområder
- ✓ Jordkvalitet
- ✓ Kulturlandskap - utvalgte
- ✓ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✓ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✓ Kvikkleire
- ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✓ Naturtyper - Utvalgte
- ✓ Naturtyper på land (NiN)
- ✓ Naturvernområder
- ✓ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ✓ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- ✓ Reindrift Reinavtaleområde
- ✓ Reindrift reinbeiteområde
- ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✓ Reindrift siidaområde
- ✓ Reindrift trekklei
- ✓ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✓ Skredhendelser
- ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✓ Steinsprang, aktsomhetsområder
- ✓ Stormflo
- ✓ Støysoner Avinors lufthavner
- ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✓ Strategisk støykartlegging veg
- ✓ Tilgjengelighet
- ✓ Trafikkulykker
- ✓ Vannforekomster
- ✓ Villreinområder

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	01.07.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

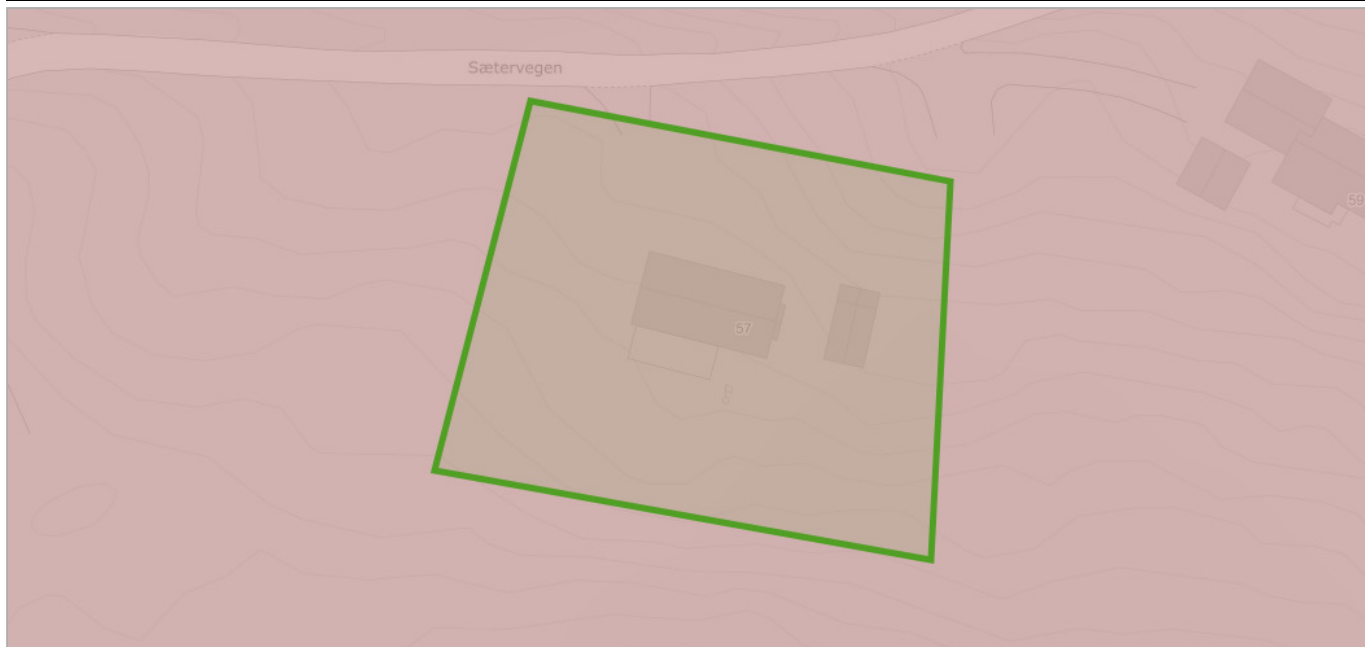
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Grunnlendt	Impediment	Blandingsskog

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	29.06.2025
-------	-------------------	---------	------------



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

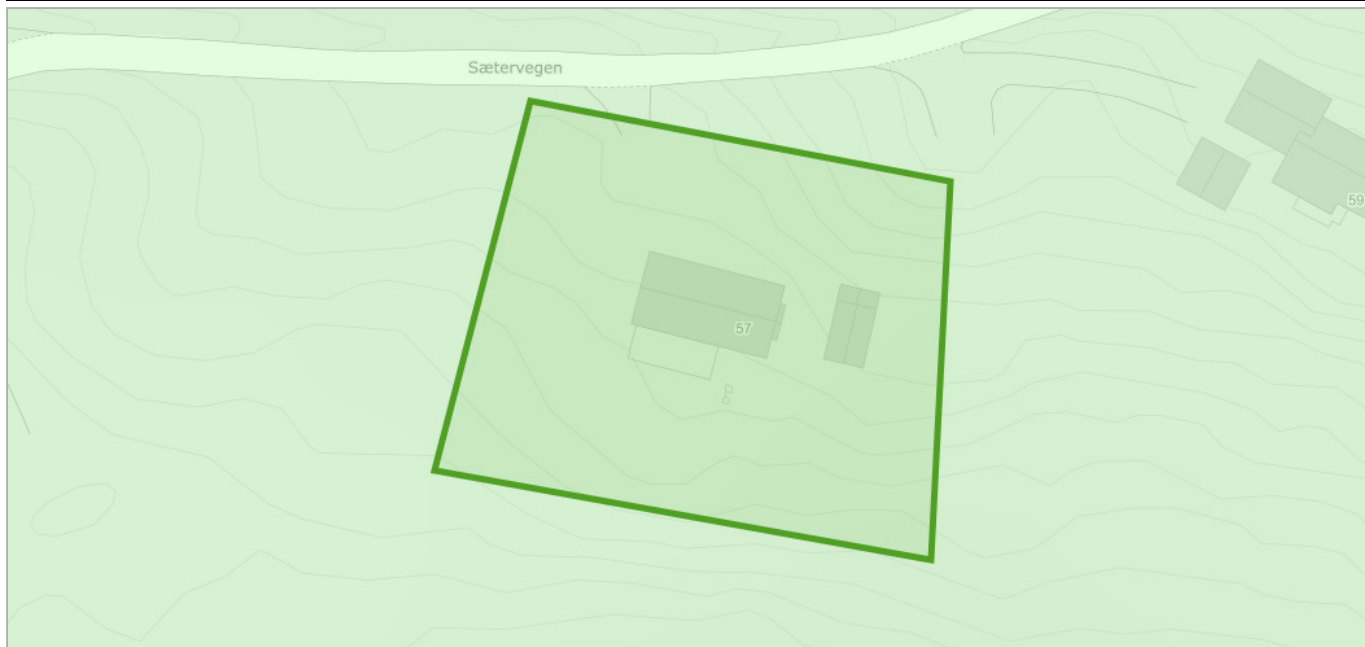
Kartlagte friluftslivsområder
■ Svært viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark	Antall
Veståsen	stortTurområdeMedTilrettelegging	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00036779)	2

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-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

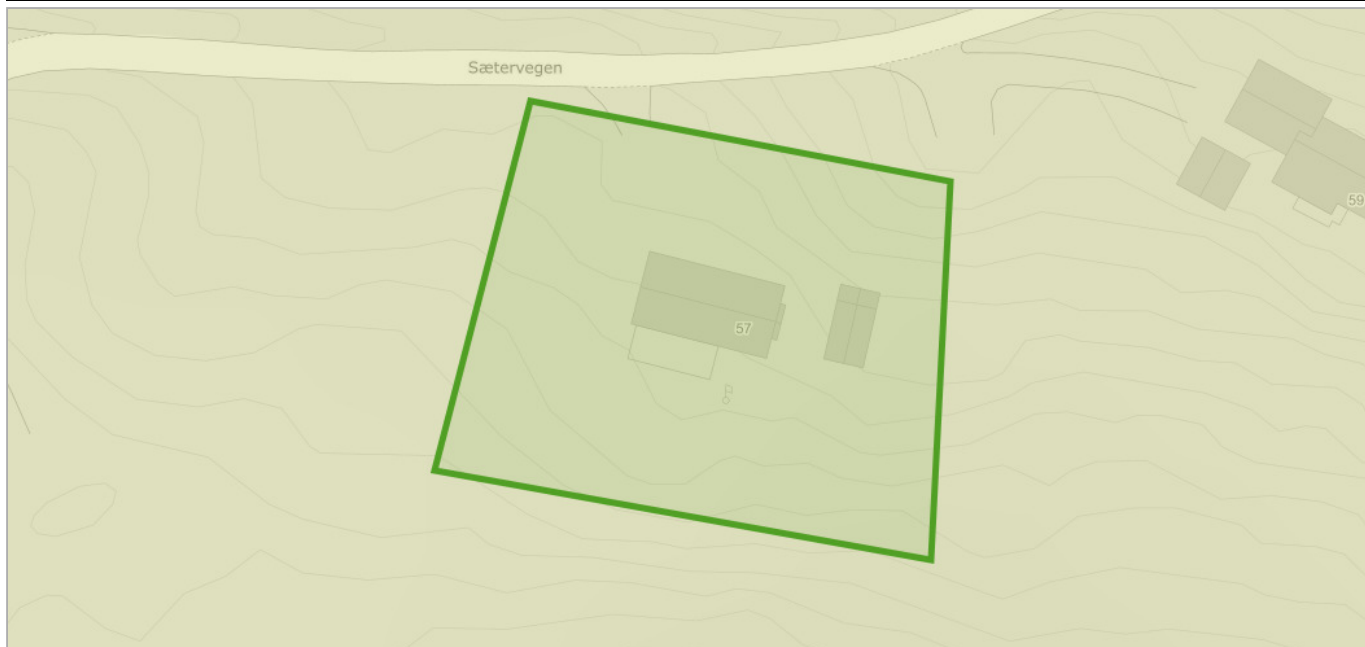
Løsmasser N50/N250
Tynn morene

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	01.07.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

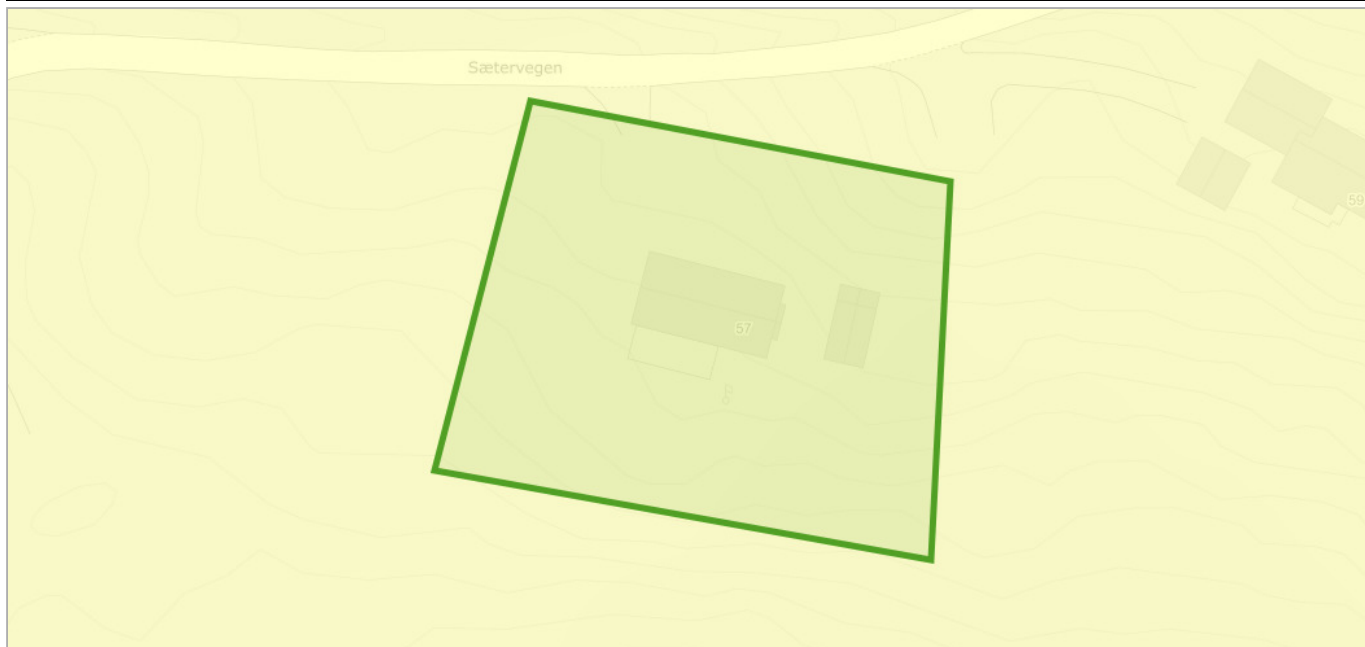
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

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

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

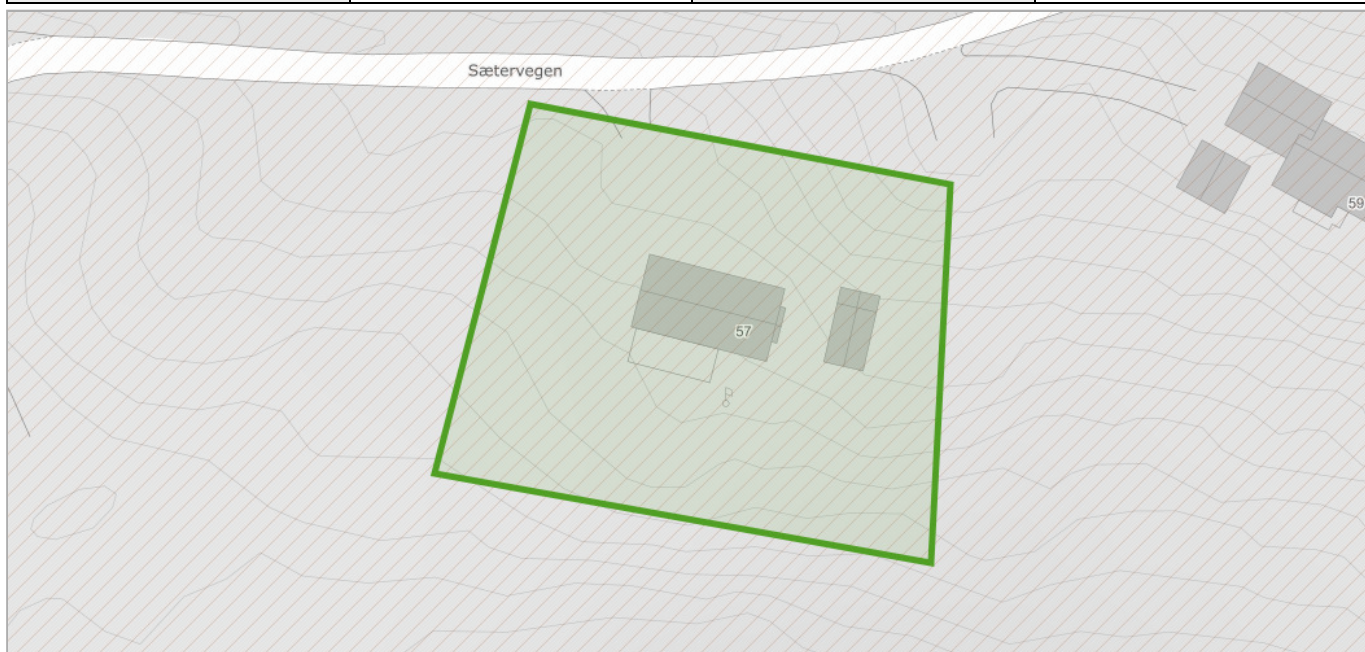
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	22.05.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Delfelt vannkraft

Delfelt navn	Kraftverknavn
RANDSFJORD	Bergerfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	01.07.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

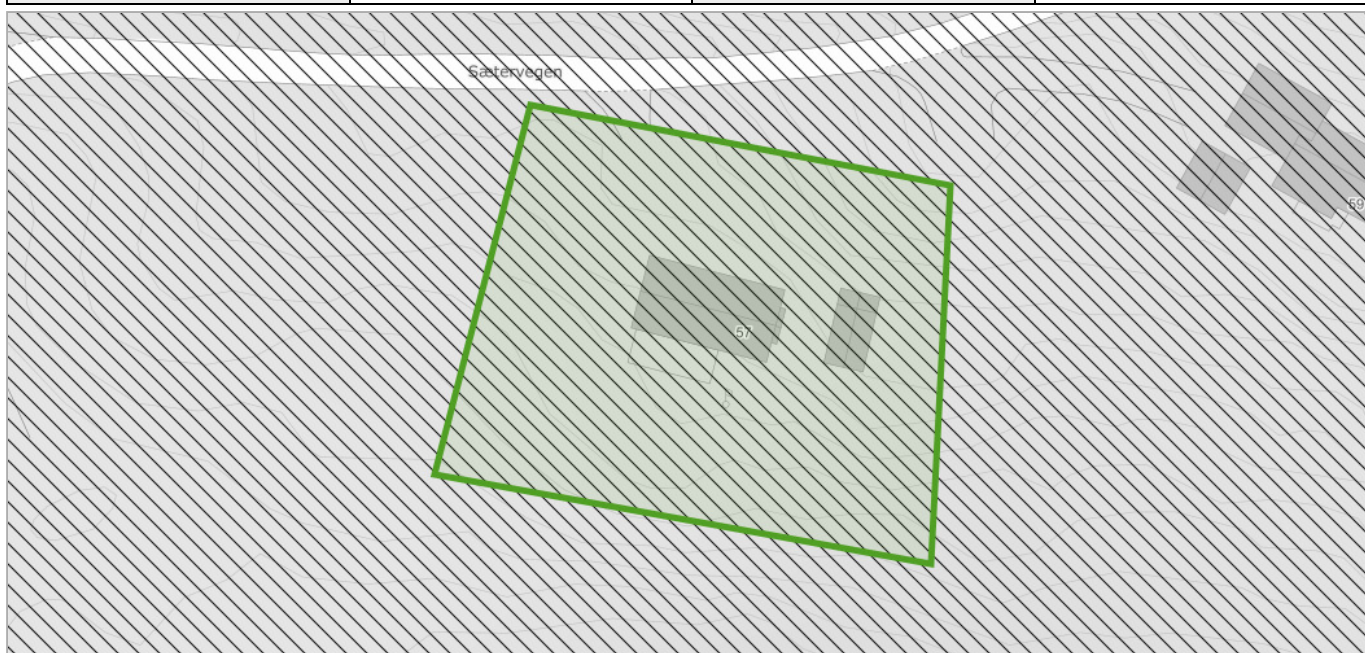
Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Etna

Vernskog

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 01.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	137	Bruksnr.	172	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sætervegen 57, 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	1 833,08 kr
Feiing	438,50 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
Sum	4 429,08 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Hytterrenovasjon	25%	1 stk	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr
Tilsyn/feiing hytte	0%	1 stk	457.00	1/1	0 %	457,00 kr
Eiendomsskatt - fritid	0%	632100 prom	2.90	1/1	0 %	1 833,00 kr
					Sum	4 556,25 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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: 01.07.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	137	Bruksnr.	172	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld 184618847

Bygningstype Fritidsbolig

Bygningsnummer 157968009

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Sætervegen 57, 2890 ETNEDAL

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Åpen peis	Murt peis	Åpen peis
Stue	Vedovn	Dovre AS	Dovre 40/45Cb

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
09.09.2022	Tilsyn	09.09.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Pulverapparat som er 10 år eller eldre skal ha service, eller byttes Alle tak med helling skal ha montert takstige.

BruksenhetId	184618921	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	157968017	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 184618921.

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: 01.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	137	Bruksnr.	172	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sætervegen 57, 2890 ETNEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

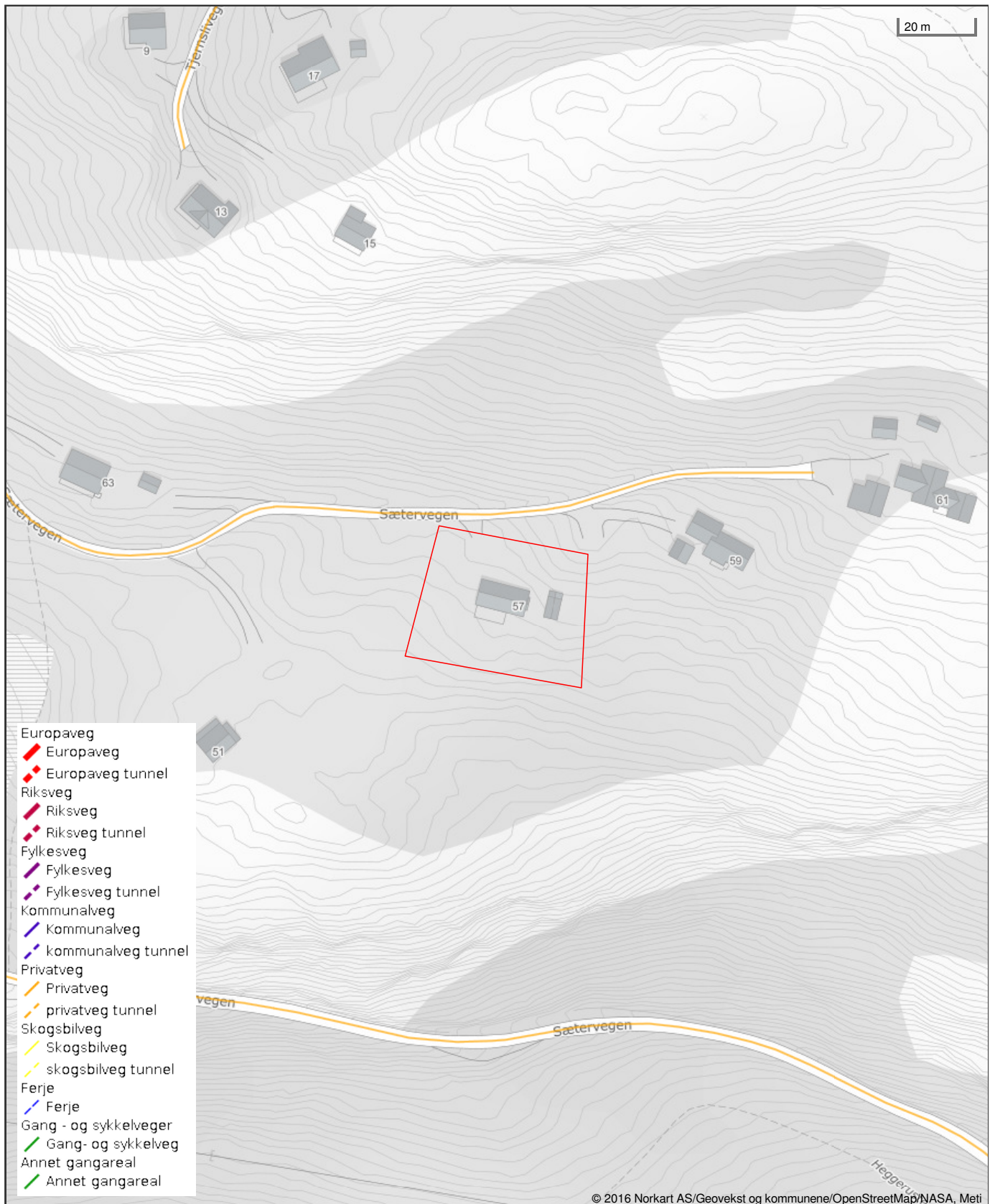
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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 - 137/172//



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.

Synnøve Maria Hovde / Aktiv

Fra: Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>
Sendt: mandag 21. juli 2025 09:17
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv
Emne: SV: Rekvisisjon info e-verk - 1201250074 - Sætervegen 57 - gnr. 137, bnr. 172i Etnedal kommune

Hei!

Beklager sent svar, men har hatt ferie.

- Det har ikke vært el-kontroll på hytta siden ny.
- Det er ingen åpne tilsyns eller jordfeilsaker på anlegget.
- Forbruk i 2024 : 8683 kWh

Vennlig hilsen

Etna Nett AS

Olav Slåttsveen

Faglig ansvarlig/Tilsynsingeniør

Det Lokale Eltilsyn

Mobil: 90 15 06 55

olav.slaatsveen@etna.no



Fra: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>

Sendt: onsdag 2. juli 2025 15:23

Til: Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>

Emne: Rekvisisjon info e-verk - 1201250074 - Sætervegen 57 - gnr. 137, bnr. 172i Etnedal kommune

Etna Nett AS
Gamle Jevnakervegen 3
2870 Dokka

Vår referanse:
1201250074

Vår saksbehandler:
Synnøve Maria Hovde

Telefon:
916 43 117

Vår dato:
02.07.2025

Det elektriske anlegget på Sætervegen 57 - gnr. 137, bnr. 172 (Ideell andel 1/1) i Etnedal kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Helge Andre Bongard	Jørgen Moes vei 24, 1461 Lørenskog	03.02.1950
Unni Lillian Moen	Jørgen Moes vei 24, 1461 Lørenskog	13.07.1946

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

Sist godkjent:

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

Forbruk 2024:

**For Etna Nett
AS**

Sted, dato Signatur

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post synnove.maria.hovde@aktiv.no.

På forhånd takk og ha en fin dag!

Vennlig hilsen
for Aktiv Valdres Eiendomskontor

Synnøve Maria Hovde
Medhjelper
synnove.maria.hovde@aktiv.no



Skatteetaten

Dato
03.07.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3450 ETNEDAL

Gnr 137 Bnr 172 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Sætervegen 57, 2890 ETNEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 292 731

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 137, Bruksnummer 172 i 3450 ETNEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	02.07.2025 kl. 15.36
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	02.07.2025 kl. 15.35

Adresse(r) :

Gateadresse: **Søtervegen 57**
 Gatenr: **1177**
 Kommune: **ETNEDAL**
 Postkrets: **2890 ETNEDAL**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2005/1492-1/21	30.03.2005	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
		VEDERLAG: NOK 620 000
		Omsetningstype: Fritt salg
		BONGARD HELGE ANDRE
		FØDT: 03.02.1950 IDEELL: 1/2
		MOEN UNNI LILLIAN
		FØDT: 13.07.1946 IDEELL: 1/2

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1972/1733-66/21	24.04.1972	ERKLÆRING/AVTALE
		BESTEMMELSER OM VEG
		GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1972/1733-67/21	24.04.1972	ERKLÆRING/AVTALE
		BESTEMMELSER OM VANNRETT
		Bestemmelse om garasje/parkering
		GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1988/1382-1/21	24.03.1988	REGISTRERING AV GRUNN
		Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3450 GNR: 137
		BNR: 3

EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

2020/357116-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 0541 GNR: 137 BNR: 172

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1988/1703-2/21 18.04.1988

BESTEMMELSE OM VEG

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

Bestemmelse om vannrett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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



Bl. 596
LAGER HOS
RICH. ANDVORD
Etablert 1865
OSLO

Dagbok nr. 1733 1972, 244
Valdres sorenskriverembete

4098 NORGE
OSLO
BYSKRIVKjøpekontrakt på fast eiendom.
KRONER
STEMPELAVGIFT
AV DOKUMENTER
011

KJØPEKONTRAKT

Undertegnede Oskar Fjeld, Tonsåsen, Etnedal
og Einar Holt, Stabekk, Bærum
har dags dato inngått følgende kjøpekontrakt:
Undertegnede Oskar Fjeld
selger herved til Einar Holt
min eiendom*) Tomt nr. 67 av G.nr. 137, B.nr. 3 i Etnedal
for en kjøpesum stor kr. 7500.- kronersyvtusenfemhundre -
(tall og bokstaver)

Kjøpesummen avgjøres slik:

kr. 3750.- ved levering av skjøte.
kr. 3750.- ett år efter denne dato.

Eiendommen selges i den stand den i dag befinner seg med tilhørende rettigheter og servitutter.
Kjøperen overtar eiendommen den når skjøte er utstedt. Løpende inntekter og utgifter avgjøres pro og kontra pr. denne dag.
Skjøte utstedes. Efter skylddeling, som blir å foreta såsnart forholdene tillater det
Bebyggelsen er forsikret mot brann for kr. i i forsikringsselskap.
Såfremt brannskade oppstår i tiden før kjøperens overtakelse, skal oppgjør skje som i denne kontrakt bestemt, idet kjøperen inntre i kravet på forsikringsselskapet, mot oppgjør etter kontrakten.
Omkostninger ved eiendomsoverdragelsen bæres av kjøper

*) Her anføres for byeieendommer: Gatenavn og husnr. i by.
For eiendommer utenfor byer anføres: G.nr. b.nr. i herred.
For eiendommer på landet dessuten vanligvis også eiendommens skyld i mark og/eller øre.

Kjøper og selger er også enige om at følgende skal gjelde *):

1. Kjøper har adgang til å ha brønn på selgers eiendom, og kan eventuelt legge vannledning frem til tomten.
2. I kjøpesummen inngår medeleierrett til veien fra Nordre Fjeld og opp til Tjernsli-seter. Kjøpers andel i vedlikeholdsutgifter betales ved bompenger.
3. Kjøper har adgang til å parkere sin bil (ev. 2 biler) på Tjernsli-seter, eller når veien dit er ufarbar, ved Nordre Fjeld gård - etter selgers anvisning. For dette betaler kjøper for sin ene bil kr. 50.- pr. år. For den annen bil betales ved behov, og efter nærmere avtale pr. gang.
4. Om det i fremtiden skulle bli utparsellert tomt i det område, som strekker seg fra tomt 67 og ned til Totjern, så skal kjøper få førstekjøpsrett til denne.

Innen 30 dager etter inngåelsen av kontrakten må denne eller skjøte stemples, da det ellers må svares dobbelt stempelgebyr.

Kontrakten er utferdiget i 2 eksemplarer.

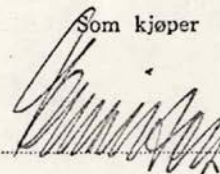
Tonsåsen, den

3. desember 1970

Som selger

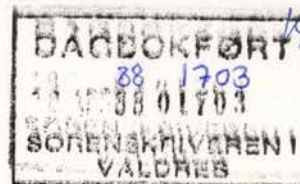


Som kjøper



*) Her tas inn mulige bestemmelser om odel, konsesjon, føderåd, e.l.

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



Dokumentgjeld 1500,-

Skjøte

EIENDOMMEN(E)

Registernummer²

gnr. 137, bnr. 172

Kommune

i Etnedal

OVERDRAS FRA

Navn

Kjell J. Fjeld
2890 EtnedalFødselsnummer³Dag - mnd. - år - personnr
19 03 46 [redacted]

TIL

Navn

Kjellaug Løvoll Moe
og Arnold Moe
Vaksåsvei 104
1364 HvalstadFødselsnummer³Dag - mnd. - år - personnr
03 12 28 [redacted]
03 02 23 [redacted]

KJØPESUMMEN KR50.000,- + omkostninger er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Kjøperen har rett til vann på selgerens eiendom, eventuell brønn bør samordnes med andre hytteeiere og sikres på forsvårlig måte. Kjøperen har rett til å benytte veien N-Fjeld - Tjernsli Sæter, mot å betale den bomavgift som til enhver tid gjelder. Tomtens areal er på 1,5 da og kjøperen forplikter seg til ikke å holde hund som er farlig for dyr på beite og grunneieren er ikke ansvarlig for eventuelle skader voldt av dyr på beite. Tomten overdras fri for heftelser.

Fortsatt

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

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

Ehndal
 Sted

15/4-88
 Dato

Knut S. Seldal
 Utstederens underskrift

Linn Liss Fjell
 Ektefellens underskrift⁵

280348
 Fødselsnr.⁶

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

Knut Seldal
 Vitneunderskrift

Björg Storengen
 Vitneunderskrift

Knut Seldal

Björg Storengen

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes:

Björg Storengen Knut Seldal

Nabolagsprofil

Sætervegen 57

Høyde over havet

894 m



Offentlig transport

Torvet Linje 330	8 min 3.6 km
Åseplassen Linje 330	8 min 4 km

Avstand til byer

Fagernes	37 min
Gjøvik	1 t 11 min
Hamar	1 t 42 min
Oslo	2 t 39 min
Bergen	238.4 km
Trondheim	284.4 km

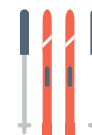
Ladepunkt for el-bil

Kople Joker Etnedal	16 min
IONITY Bagn	20 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 203 m
- 303 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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



Aktiviteter

Reinli Stavkyrkje	25 min
Valdres Golfklubb	30 min

Sport

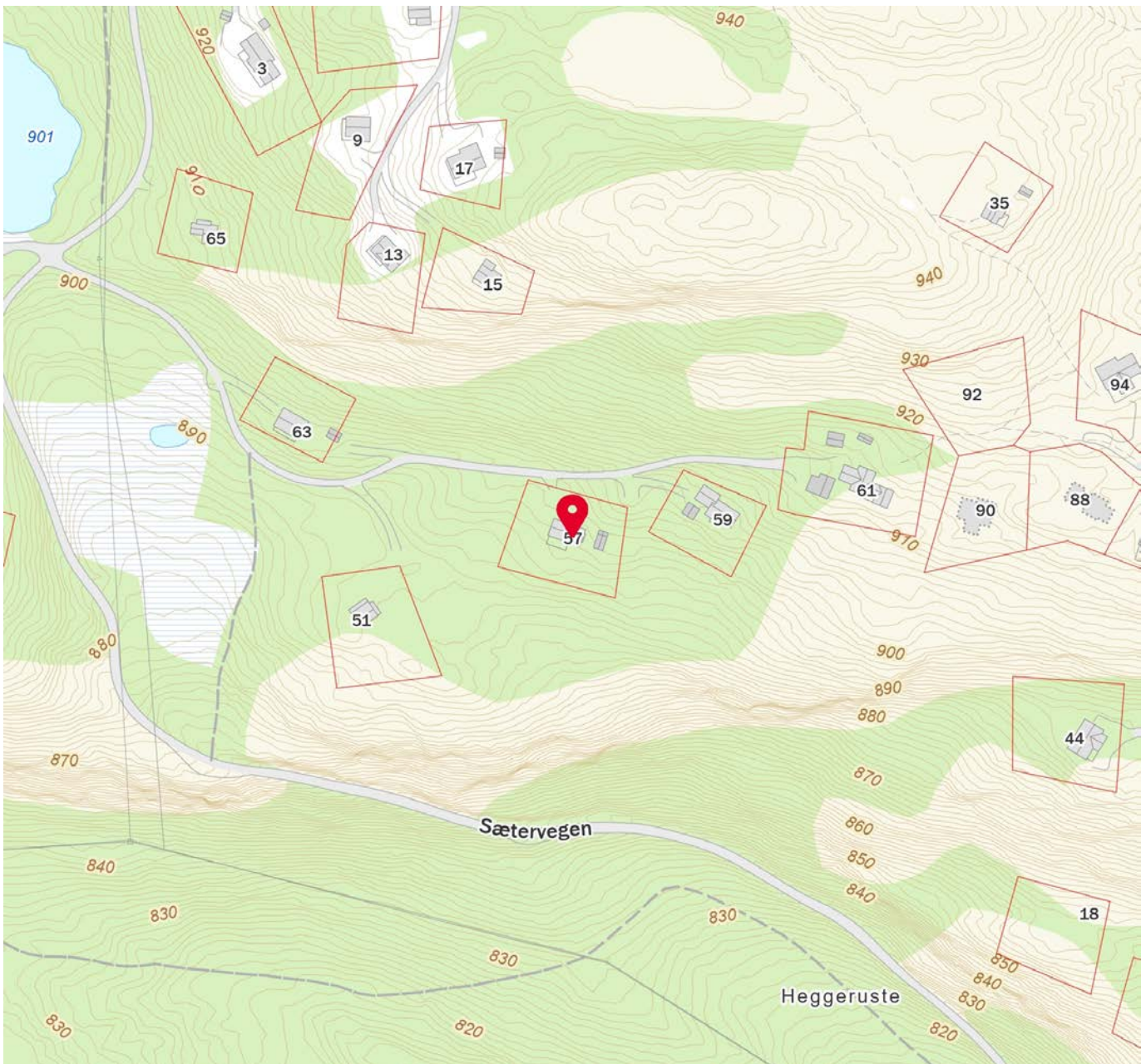
Bruflat sandvolleyballbane Sandvolleyball	11 min 7 km
Etnedal skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	16 min 11.8 km

Dagligvare

Matkroken Etnedal Post i butikk, PostNord	12 min 7.3 km
Joker Etnedal	16 min

Varer/Tjenester

Valdrestunet	21 min
Bagn Apotek	21 min
Bagn Vinmonopol	21 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sætervegen 57
2890 ETNEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric Bachér

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre