

aktiv.







Eiendomsmegler

**Fredric Bachér**

**Mobil** 478 14 975

**E-post** fredric.bacher@aktiv.no

**Aktiv Valdres Eiendomskontor**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 600 000,-  
**Omkostn.:** Kr 109 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 709 140,-  
**Selger:** Hans Petter Bieker  
Hanne Oppen Bieker

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2016  
**BRA-i/BRA Total:** 68/72 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1247.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 151, bnr. 130

**Oppdragsnr.:** 1201240029

# Tradisjonell og stilfull hytte beliggende i populært hytteområde ca. 1.020 moh.

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

Midt i dette vakre turområdet, ca. 1.020 m.o.h, finner du denne flotte eiendommen. Den ligger åpent og solrikt til med nydelig utsikt til Djuptjernkampen, Solskiva, Røssjøkollane, Langsua Nasjonalpark, Rundemellen, Skarvemellen og til fjellene i Jotunheimen.

Hytta er åpen med mange store vinduer slik at en virkelig kan nyte den flotte beliggenheten. Den har en høy hyttestandard på overflater, materialvalg og utstyr, og har innlagt strøm, vann og avløp. Inne i hytta er det en hyggelig stue med åpen kjøkkenløsning, bad, entre/gang, bod og tre soverom.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	21
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	62
Kommunalinformasjon .....	67
Formuesverdi .....	101
E-verk opplysninger .....	102
Energiattest .....	103
Grunnbok .....	104
Dagbøker .....	108
Nabolagsprofil .....	112
Andre vedlegg .....	114
Budskjema .....	122

# Om Fjellbjørkvegen 3

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 68 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 72 m<sup>2</sup>

TBA: 42 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 m<sup>2</sup> Entré/gang, stue/kjøkken, bad og tre soverom.

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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



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

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1247.9 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt med gress/natureng rundt hytta, ellers naturtomt i svakt skrående fjellterreng med bjørkeskog ca. 1020 m.o.h.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

### **Beliggenhet**

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

Midt i dette vakre turområdet, ca. 1.020 m.o.h, finner du denne flotte eiendommen. Den ligger åpent og solrikt til med nydelig utsikt til Djuptjernkampen, Solskiva, Røssjøkollane, Langsua Nasjonalpark, Rundemellen, Skarvemellen og til fjellene i Jotunheimen. Solnedgang ca 22:30 sommerstid, og ca. 15:30 vinterstid.

Hytta holder høy standard og er åpen og sosial, så her er det lett å samle familie og venner til opplevelsrike dager på høyfjellet.

Med sin vakre beliggenhet i ei trivelig hyttegrend, og kort vei til snaufjell og turstier, er hytta et flott utgangspunkt for turer sommer som vinter. Her kan en gå eller sykle på fine stier og stølsveier, besøke vakre fiskevann eller kanskje gå på småviltjakt i Torpa

statsallmenning. Det er beitedyr i området, som også gir hyttelivet en ekstra dimensjon. Noen av fotturene som anbefales i området er Spåtind (1.414 m.o.h), Djuptjernkampen (1.325 m.o.h) og Solskiva. Ønsker en å prøve fiskelykken er det kort avstand til Sæbu-Røssjøen.

Om vinteren finner en oppkjørte skiløyper ca. 150 meter fra hytta. Disse er en del av omlag 350 km. med velpreparerte løyper, som stekker seg milevis innover fjellet til bl.a. Synnfjell, Hugulia og Gamlestølen. Skulle noen ønske å ta en tur i slalåmbakken er det 19 km til Gamlestølen.

Joker Etnedal ligger ca. 25 km unna, og har det meste en trenger av dagligvarer.

Vi håper du vil besøke Lenningen og denne flotte eiendommen, slik at du selv kan oppleve naturen og livet i disse vakre omgivelsene!

### **Adkomst**

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

Ta av E16 og følg skilting til Etnedal over Tonsåsen og ned til Bruflat.

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

Ta av til høyre og fortsett på Lenningsvegen ca. 11,7 km. Ta av til høyre inn på Fjellbjørkvegen og følg denne ca. 122 m inn til hytta som ligger på høyre side av veien. Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

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

Ellers kan du klikke deg inn i kartet i Finn-annonsen via mobiltelefonen, og veibeskrivelse vil komme opp automatisk.

### **Bebyggelsen**

Frittliggende hytte.

### **Bygningssakkyndig**

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidsbolig:  
Byggeår: 2016

Standard :

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

Vedlikehold :

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

Hytta er bygget over en etasje 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.

UTVENDIG:

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

Fundamentert med grunnmurer av betong og støpt dekke på grunn, utvendig mur med pusset utførelse.

Gulvkonstruksjon er av støpt dekke av betong.

Yttervegger i stavlaft konstruksjon med topp/bunnstokk og bindingsverk kledd med stående kledning, laftet tømmer i raust.

Utskjærte hjørnesøyler og omramning rundt vinduene.

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser.

Taktekket med torv over knotteplast og undertakspapp, montert takrenner av tre med beslag, og nedløp av kjetting.

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

Hovedytterdør av malt tre og glassfelt, adkomst til entré. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue/kjøkken. Ytterdør av malt tre, adkomst til bod.

Overbygd inngangsparti på 4,5 kvm. Oppført i betong belagt med skifer bruddheller.

Terrasse utifra stue på gavlvegg mot vestlig retning 37,5 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

INNVENDIG:

Gulv er belagt med en-stavs eikegulv, skifer bruddheller i entre/gang og bad.

Vegger er kledd med beiset trepanel. (malt enkelte vegger)

Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel, raustet med beiset tømmeråser i stue/kjøkken.

Bod har betonggulv, uinnredede vegger og trepanel i himling.



Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger iform av ferdigattest. (ikke nærmere undersøkt) Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med høye forekomster.

Elementpipe i lettklinker. Pusset utførelse på pipe over tak.  
Plassmurt peis med innsats i stue, forblendet med råkopp skifer og pusset/malt utførelse på pipe og peistopp. Skifer på bunn og ved gulv overgang eikegulv.

Innvendig har fritidsboligen furu heltredører.

### **Verditakst**

Kr 3 600 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt. 13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei.

Se også vedlagte egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Entré/gang, stue/kjøkken, bad og tre soverom.

Bod

Overbygd inngangsparti og stor overbygd terrasse.

### **Standard**

Fjellbjørkvegen 3 er en tradisjonell, men moderne og stilfull hytte med nydelig beliggenhet på Lenningen! Det heter seg at "en trenger ikke malerier på veggene når en har verdens vakreste utsikt rett utenfor vinduene", og når en kommer inn i denne koselige hytta på Lenningen skjønner en hvorfor.

Her kan en glede seg til opplevelsesrike dager i ei hytte med storslått utsikt utover området. Hytta er åpen med mange store vinduer slik at en virkelig kan nyte den flotte beliggenheten. Den har en høy hyttestandard på overflater, materialvalg og utstyr, og har innlagt strøm, vann og avløp. I tillegg har hytta flere praktiske, innebygde og plassbesparende løsninger.

Yttervegger er i stavlaft konstruksjon med topp/bunnstokk og bindingsverk kledd med stående kledning. Laftet tømmer i raust. Torvtak, utskjærte hjørnesøyler og omramning rundt vinduene løfter helhetsinntrykket og passer godt inn i de naturskjønne omgivelsene.

Inne i hytta er det en hyggelig stue med åpen kjøkkenløsning. Her er det god plass til flere sittegrupper, og en stilig plassmurt peis med innsats, forblendet med skifer, gir den perfekte hyttestemningen. God romfølelse skapes av den gode takhøyden med de synlige tømmeråsene og de mange vinduene som slipper inn godt med naturlig lys.

Gulv er belagt med en-stavs eikegulv. Fra stua er det utgang til en stor, overbygd terrasse. Her er det god plass til utemøbler, og dette vil være et flott "uterom" i sommerhalvåret. God avstand mellom hyttene bidrar også til et trygt og morsomt uteområde som gir god plass til lek og moro for både store og små.

Kjøkkenet har en stilig innredning i heltre med over-og underskap, heltre benkeplate i eik og oppvaskkum av kompositt med kran av stål. En liten kjøkkenøy med skuffer og benkeplate i eik gir ekstra oppbevaringsplass og benkeplass.

Innredningen har integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, oppvaskmaskin og frys/kjøleskap. Det er montert komfyrvakt og vannstoppeføler.

Med hele tre soverom er det god plass til store og små. Hovedsoverommet har dobbeltseng med skapomramming, mens de to andre soverommene har praktiske familiekøyer. Alle tre rommene har plassbygde innredninger, og under sengene er det smarte løsninger med skuffer for oppbevaring.

Badet har gulv belagt med skifer og varmekabler, mens veggene er kledd med beiset trepanel. Her er stilig baderomsinnredning i heltre med underskap, servant, heltre benkeplate i eik og speil. På badet er det også toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Hovedvannledning med stoppekran, lekkasjestoppeventil og vannmåler, samt varmtvannstank er plassert i skap på badet.

Fra det overbygde inngangspartiet med skiferheller, kommer en inn i entré med med plassbygd garderobeskap med sittebenk og skuffer i heltre. Her er det skiferheller med varmekabler på gulvet, så klær og sko tørker raskt etter en aktiv dag ute.

En romslig utebod rett ved inngangsdøren er kjempepraktisk for å lagre alt en trenger av utstyr, for eksempel ski, sykler, grill med mer.

Utekran.

-----  
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:

Veggkonstruksjon, TG2

Yttervegger i stavlaft konstruksjon med topp/bunnstokk og bindingsverk kledd med stående kledning, laftet tømmer i raust. Utskjærte hjørnesøyler og omramning rundt vinduene.

Det er påvist andre avvik:

- Vedlikeholdsbehov på enkelte vegger.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser. Takkonstruksjon fra flatthimling er kontrollert fra nedfelbar trappestige. Luftet kaldt loft og mulighet for oppbevaring.

Det er påvist andre avvik:

- Gesims er innfestet med dykkmaskinspiker/stift, ikke egnet og har synlig løsnet/kuvet bord stedvis. og anbefales gjennomgang/innfesting.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Vinduer, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Det mangler vannbrett på vinduer, kan føre til fuktpåkjenning mot vegg og hyppigere vedlikeholdsintervall på omramning.

Tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig:

Innvendige dører, TG2

Innvendig har fritidsboligen furu heltredører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom:

Bad:

Overflater vegger og himling, TG2

Vegger er kledd med beiset trepanel, sokkel av skifer opp langs vegg. Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

- Våtrommet er ikke bygget som et fullverdig våtrom med tettesjikt i våtsoner på veggene, men det er montert dusjkabinett og fuktbelastningen ansees som lav.



Tiltak:

- Ikke tiltaksbehov ved fortsatt bruk, må ettersees ved endre bruk.

Bad:

Overflater Gulv, TG2

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt.

Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Bad:

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse, men opplyst/bekreftet utført av håndverkere og produkter er beskrevet i byggemappe/fdv. Fra sluk var det synlig tettesjikt under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fra sokkel er det ikke registrert oppbrett av membran tilstrekkelig opp langs vegg/høyde jmf krav og ført mot organisk materiale som ikke egnet, ikke synlig oppbrett ved terskel.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov da det er montert dusjkabinett, men må hensyntas ved lekkasje eller endret bruk.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Plassbygde møbler som senger, skap etc. medfølger i handelen. Hvitevarer på kjøkken medfølger også.

Følgende møbler kan medfølge etter direkte avtale mellom kjøper og selger, og mot et tillegg i prisen:

Sofa, sofabord, spisestuebord, spisestuestoler, teppe, utemøbler, bodhyller, vaskemaskin/ tørketrommel og TV.

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

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Selger har benyttet mobilt bredbånd.

#### **Parkering**

Parkering på egen eiendom.

#### **Forsikringsselskap**

Eika forsikring.

#### **Polisenummer**

7096107

#### **Diverse**

Vedr. Brannforebygging:

Etnedal kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 19.02.2024. Sist feiing: 19.02.2024. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

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.

Etnedal kommune informerer om følgende i sin områdeanalyse:

- Høy forekomst av radon i området.
- Reindrift reinkonsesjonsområde.
- Reindrift vinterbeite årstidbeite.
- Delfelt vannkraft, utbygd og ikke utbygd.
- Verneplan for vassdrag.
- Vernskog.

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](http://www.skisporet.no) for å finne oppdatert informasjon om

løypenettet og kjøring av dette.

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

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming med strøm og vedfyring.  
Elektrisk oppvarming med panelovner.  
Varmekabler i entre/gang og bad.

### Info strømforbruk

Etna Nett opplyser:  
Anlegget er ikke kontrollert, neste kontroll er i 2046.  
Ingen åpne tilsynssaker eller jordfeilsaker.  
Forbruk 2023: 8086 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

### Energikarakter

D

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 600 000

### Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2024:

Vann: Årlig abonnement kr. 4.687,50 Forbruk pr. m<sup>3</sup> kr. 35,00

Avløp: Årlig abonnement kr. 4.687,50 Forbruk pr. m<sup>3</sup> kr. 45,63



Renovasjon pr. år: kr. 2.157,50  
Brannsyn, feiing: kr. 438,50  
Eiendomsskatt pr. år: kr. 4.356,-

Se vedlegg i salgsoppgve.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 1 162 151

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **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:

Brøyting kr. 2.485,-

Løypeavgift kr. 1.300,-

Det er tinglyst pliktig medlemskap i Lenningen løypeforening med de til enhver tid gjeldende satser for medlemskap.

#### **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.

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 151, bruksnummer 130 i Etnedal kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3450/151/130:

17.03.2011 - Dokumentnr: 216772 - Fredningsvedtak

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

Overført fra: Knr:3450 Gnr:151 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2016 - Dokumentnr: 848382 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Etnedal Kommune  
Org.nr: 933 038 173  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

19.09.2016 - Dokumentnr: 848382 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

19.09.2016 - Dokumentnr: 848382 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Pliktig medlemskap i Lenningen løypeforening

13.07.2015 - Dokumentnr: 638347 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3450 Gnr:151 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1657055 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0541 Gnr:151 Bnr:130

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 01.09.2016.

Lovlighet:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

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

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

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

01.09.2016.

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomst til eiendommen fra helårsvei. Gruset innkjørsel.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Målernummer: 16052847

Årsavlesning: 09.12.2023

Målerstand 281

Forbruk 2023: 31 m3

### **Regulerings og arealplaner**

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: 20090096

Navn: Nordre Lenningen

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 09.12.2009

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

Planbestemmelser Nordre Lenningen 30032022 - vedtatt 01092022.pdf

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odal 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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

90 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 600 000,00))

109 140,- (Omkostninger totalt)

3 709 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 109 140

### **Betalingsbetingelser**

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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



**Meglere vederlag**

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.350,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 20.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 1,60 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

**Oppdragsansvarlig**

Fredric Bachér

Eiendomsmegler

fredric.bacher@aktiv.no

Tlf: 478 14 975

Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14

2900 Fagernes

Tlf: 613 66 633

**Salgsoppgavedato**

23.05.2024

























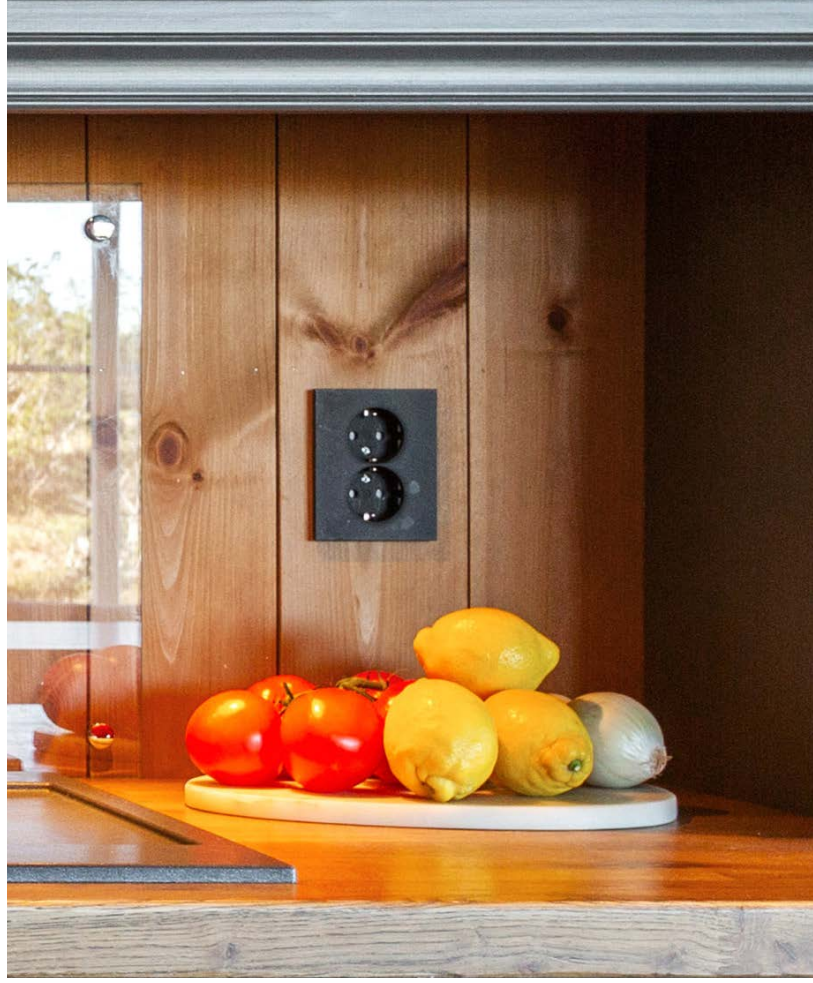




















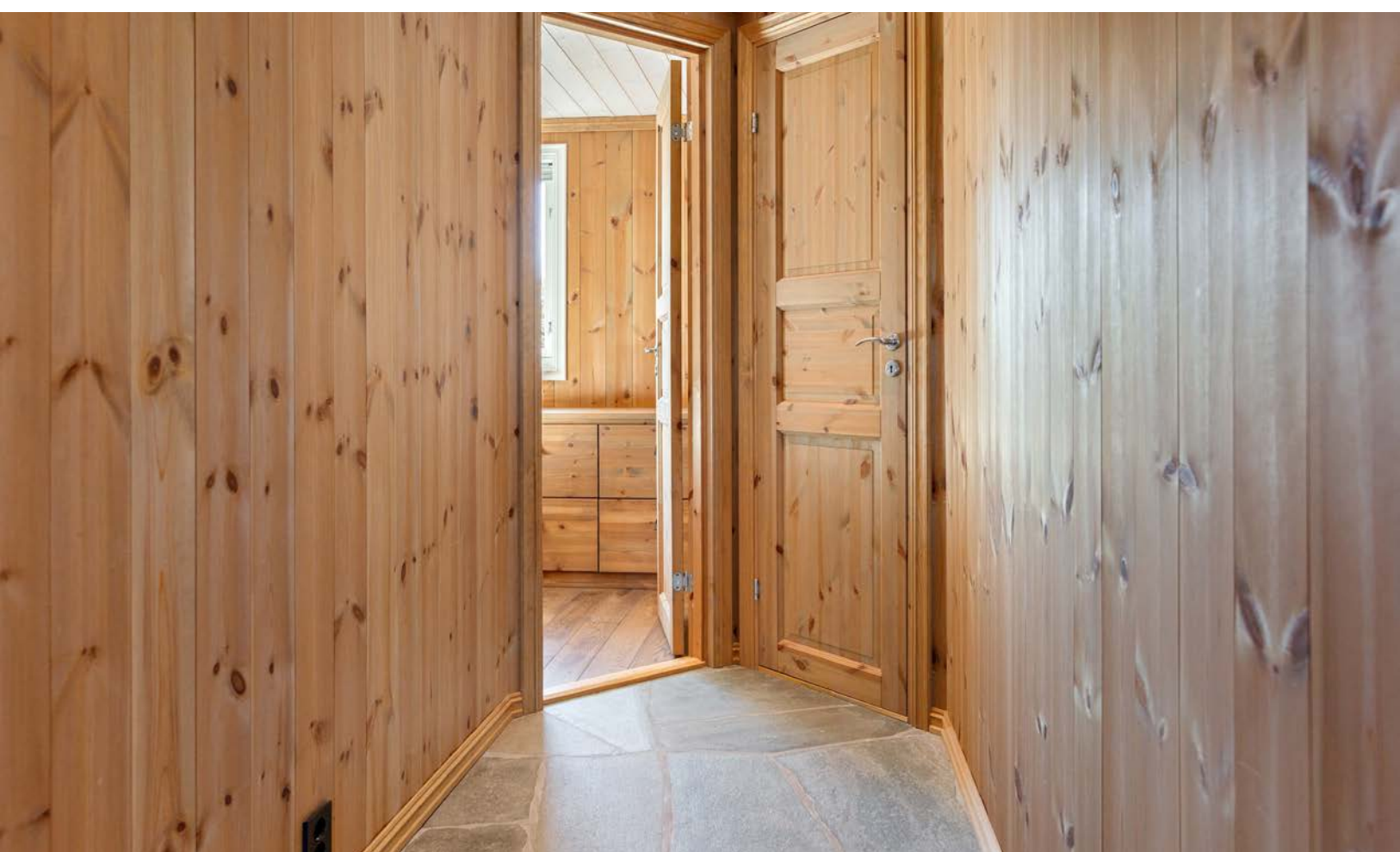
































**aktiv.**

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Fjellbjørkvegen 3, 2890 ETNEDAL  
 ETNEDAL kommune  
 # gnr. 151, bnr. 130

## Markedsverdi

**3 600 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m<sup>2</sup> BRA-i: 68 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.04.2024

Rapportdato: 08.05.2024

Oppdragsnr.: 11138-1443

Referansenummer: CL2842

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2024150



 Hallingdal og Valdres  
Eiendomstaksering as



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrmestere 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løspøre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende ved Lenningshøgde på Leningen i Etnedal kommune. Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt mot bla. Djuptjernkampen, Røssjøkollane mm. Det er gode turmuligheter i området sommer og vinter innover bla Synnfjell. Preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett like i nærheten.

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

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 2016 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.

Avvik som er påvist skyldes generelt som følge av bruksslitasje og anbefalinger, med enkelte unntak der ytterligere opplysninger er beskrevet i rapporten.

### Fritidsbolig - Byggeår: 2016

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt av utskiftede drenerende/telefrie masser av kult/pukk. Fundamentert med grunnmurer av betong og støpt dekke på grunn, utvendig mur med pusset utførelse. Gulvkonstruksjon er av støpt dekke av betong.

Yttervegger i stavlaft konstruksjon med topp/bunnstokk og bindingsverk kledd med stående kledning, laftet tømmer i raust. Utskjærte hjørnesøyler og omramning rundt vinduene.

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser. Taktekket med torv over knotteplast og undertakspapp, montert takrenner av tre med beslag, og nedløp av kjetting.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og avtagbare sprosser. Hovedytterdør av malt tre og glassfelt, adkomst til entré. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue/kjøkken. Ytterdør av malt tre, adkomst til bod.

Overbygd inngangsparti på 4,5 kvm. Oppført i betong belagt med skifer bruddheller. Terrasse utifra stue på gavlvegg mot vestlig retning 37,5 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med en-stavs eikegulv, skifer bruddheller i entre/gang og bad. Vegger er kledd med beiset trepanel. (malt enkelte vegger) Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel, raustet med beiset tømmeråser i stue/kjøkken.

Bod har betonggulv, uinnred vegger og trepanel i himling.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger iform av ferdigattest. (ikke nærmere undersøkt) Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med høye forekomster.

Elementpipe i lettklinker. Pusset utførelse på pipe over tak. Plassmurt peis med innsats i stue, forblendet med råkopp skifer og pusset/malt utførelse på pipe og peistopp. Skifer på bunn og ved gulv overgang eikegulv.

Innvendig har fritidsboligen furu heltredører.

Plassbygd garderoleskap med sittebenk og skuffer i helte i entre.

Plassbygde senger/dobbelseng/køyeseng og garderoleskap på soverom

#### VÅTROM

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

Bad fra byggeår, aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: I form av Fdv, utført av håndverker og bekreftet av utførende som beskriver også produkter benyttet i byggemappe.

Vegger er kledd med beiset trepanel, sokkel av skifer opp langs vegg. Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.

Gulv er belagt med skifer bruddheller. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse, men opplyst/bekreftet utført av håndverkere og produkter er beskrevet i byggemappe/fdv.

Fra sluk var det synlig tettesjikt under klemring. Bad har montert klosett, servant, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Baderomsinnredning i heltre med underskap, heltre benkeplate i eik og speil.

Det er elektrisk styrt vifte, tilluftspalte i terskel.

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i heltre med over-og underskap, heltre benkeplate i eik og oppvaskum av kompositt med kran av stål. Kjøkkenøy med skuffer og benkeplate i eik. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, oppvaskmaskin og frys/kjøleskap. Montert komfyrvakt og vannstoppeføler.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap plassert i bad.

Det er avløpsrør av plast.

Hovedvannledning av plast med stoppekran, lekkasjestoppeventil og vannmåler plassert i fordelerskap på bad.

Utekran.

Varmtvannstanken er på ca 100 liter plassert i skap på bad.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler i entre/gang og bad.

Montert led-downlights belysning stedvis, ellers fast takbelysning/opplegg.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Utvendig hovedskap med fjernavleser plassert på yttervegg.

Montert røykvarsler og slukkeutstyr med brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

Tomt med gress/natureng rundt hytte i ellers naturtomt i svakt skrående fjellterreng med bjørkeskog ca 1020 m.o.h.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	72 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	72 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 600 000

### Arealer

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

### Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

### Fritidsbolig

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

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

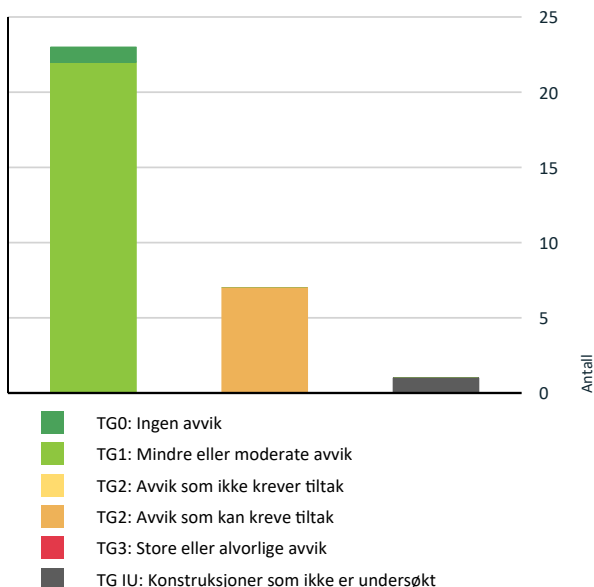
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

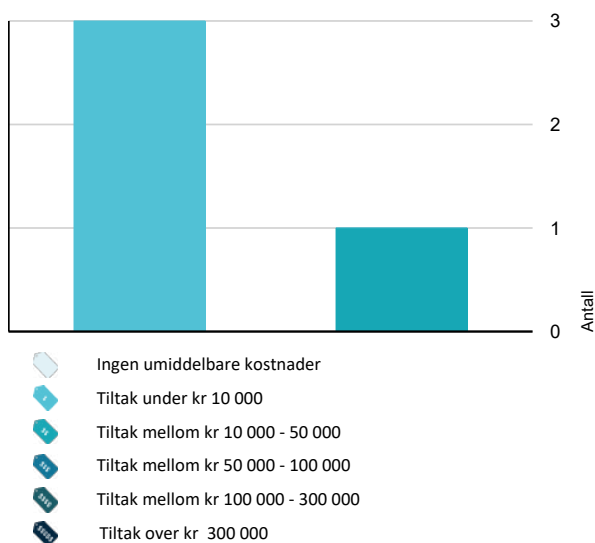
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å tilstandsvurdere bygning eiendommen med 151/130 i Etnedal kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger at bygningen er møblert/i bruk. Pga. snø var det begrenset mulighet for besiktigelse av yttertak, grunnmur og utearealer. Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Det forutsettes at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknadstidspunktet.

## Oppsummering av avvik

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

## Fritidsbolig

<b>TG IU</b> KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Tomteforhold > Terrengeforhold <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b> AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Veggkonstruksjon <a href="#">Gå til side</a>
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft <a href="#">Gå til side</a>
Utvendig > Vinduer <a href="#">Gå til side</a>
Innvendig > Innvendige dører <a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2016

**Kommentar**  
Ilgansettelsestillatelse og ferdigattest er datert i 2016.

### Standard

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

### Vedlikehold

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

## UTVENDIG

### Taktekking

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

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

### Nedløp og beslag

Montert takrenner av tre med beslag, nedløp av kjetting.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger i stavlaft konstruksjon med topp/bunnstokk og bindingsverk kledd med stående kledning, laftet tømmer i raust. Utskjærte hjørnesøyler og omramning rundt vinduene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vedlikeholdsbehov på enkelte vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Vedlikeholdsbehov

### Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser. Takkonstruksjon fra flatthimling er kontrollert fra nedfelbar trappestige. Luftet kaldt loft og mulighet for oppbevaring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gesims er innfestet med dykkmaskinspiker/stift, ikke egnet og har synlig løsnet/kuvet bord stedvis. og anbefales gjennomgang/innfesting.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Gesimsbord er innfestet med stift, ikke egnet og har stedvis løsnet, bør foretas bedre innfetsing

### Vinduer

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler vannbrett på vinduer, kan føre til fuktpåkjenning mot vegg og hyppigere vedlikeholdsintervall på omramning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Omramning rundt vinduer, men manglende vannbrett og glippe mellom vannbrett og omramning anbefales da fuktopptrekk kan forekomme og på befaring var det fukt/sprekkdannelse i endevend

## TG 1 Dører

Hovedytterdør av malt tre og glassfelt, adkomst til entré.  
Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue/kjøkken.  
Ytterdør av malt tre, adkomst til bod.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd inngangsparti på 4,5 kvm. Oppført i betong belagt med skifer bruddheller.  
Terrasse utifra stue på gavlvegg mot vestlig retning 37,5 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv er belagt med en-stavs eikegulv, skifer bruddheller i entre/gang og bad.  
Vegger er kledd med beiset trepanel. (malt enkelte vegger)  
Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel, raustet med beiset tømmeråser i stue/kjøkken.

Normal slitasjegrad utifra alder, registrert knirk stedvis i gulv i stue og kan forekomme også ved bla. luftfuktighet.

Bod har betonggulv, uinnred vegger og trepanel i himling.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er av støpt dekke av betong.  
Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 3 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 5 mm i hele rommet.

### TG 1 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger iform av ferdigattest. (ikke nærmere undersøkt)  
Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med høye forekomster.

### TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker. Pusset utførelse på pipe over tak.  
Plassmurt peis med innsats i stue, forblendet med råkopp skifer og pusset/malt utførelse på pipe og peistopp. Skifer på bunn og ved gulv overgang eikegulv.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.  
Avstand brennbart materiale er for nært på peisstokk, men en tradisjonell utførelse og der evt. beskyttelse bør vurderes. (ikke kommentert under kontroll av feietilsyn)

### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen furu heltredører.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygd garderobeskap med sittebenk og skuffer i heltre i entre.  
Plassbygde senger/dobbelseng/køyeseng og garderobeskap på soverom

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra byggeår, aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: I form av Fdv, utført av håndverker og bekreftet av utførende som beskriver også produkter benyttet i byggemappe.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling



# Tilstandsrapport

Vegger er kledd med beiset trepanel, sokkel av skifer opp langs vegg.  
Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.

## Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Våtrommet er ikke bygget som et fullverdig våtrom med tettesjikt i våtsoner på veggene, men det er montert dusjkabinett og fuktbelastningen ansees som lav.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke tiltaksbehov ved fortsatt bruk, må ettersees ved endre bruk.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med skifer bruddheller. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse, men opplyst/bekreftet utført av håndverkere og produkter er beskrevet i byggemappe/fdv.

Fra sluk var det synlig tettesjikt under klemring.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fra sokkel er det ikke registrert oppbrett av membran tilstrekkelig opp langs vegg/høyde jmf krav og ført mot organisk materiale som ikke egnet, ikke synlig oppbrett ved terskel.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov da det er montert dusjkabinett, men må hensyntas ved lekkasje eller endret bruk.



Fra sluk ble det registrert tettesjikt under klemring



Ved kontroll av sokkel er sokkel ført rett på treverk, ved rørgjennomføring er det glippe og ikke synlig tettesjikt opp langs vegg eller isåfall ikke tilstrekkelig høyde. På avløpsrør ble smøremembran registrert

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert klosett, servant, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Baderomsinnredning i heltre med underskap, heltre benkeplate i eik og speil.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, tilluftspalte i terskel.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



Hulltaking foretatt fra soverom mot bad, ikke fuktutslag ved fuktmåletaking

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i heltre med over- og underskap, heltre benkeplate i eik og oppvaskum av kompositt med kran av stål. Kjøkkenøy med skuffer og benkeplate i eik.  
Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, oppvaskmaskin og frys/kjøleskap. Montert komfyrvakt og vannstoppeføler.

Normal slitasjegrad utifra alder.



Ved fuktmåletaking av bunn kjøkkenskap var det ikke fuktutslag

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

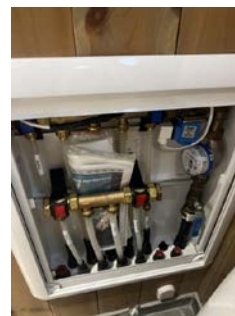
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

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

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



Fordelerskap

#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsgrad basert på alder, men avløpsrør er skjult og tilstand på avløpsrør eller etablering av lufting er derfor ikke kjent.

#### TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

#### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast med stoppekran, lekkasjestoppeventil og vannmåler plassert i fordelerskap på bad.  
Utekran.

#### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 100 liter plassert i skap på bad.

#### TG 1 Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler i entre/gang og bad.  
Montert led-downlights belysning stedvis, ellers fast takbelysning/opplegg.



# Tilstandsrapport

## 1 TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer plassert i bod.  
Utvendig hovedskap med fjernavleser plassert på yttervegg.

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.  
**2016 Da hytta ble bygget.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

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

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

### Generell kommentar

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



Sikringskap

## 1 TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Montert røykvarsler og slukkeutstyr med brannslukningsapparat.

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

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenterert med grunnmurer av betong og støpt dekke på grunn, utvendig mur med pusset utførelse.

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

### TG IU Terrengforhold

Tomt med gress/natureng rundt hytte i ellers naturtomt i svakt skrående fjellterreng med bjørkeskog ca 1020 m.o.h.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

72 m<sup>2</sup>/68 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Entré, Stue/kjøkken, 3 Soverom, Bad, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 600 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 650 000

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

3 600 000

## Konklusjon markedsverdi

**3 600 000**

### 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 er sammenlignbare mht. størrelse/standard/tilstand og som lagt til grunn ved vurderingen. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.



Sammenlignbare salg							
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS	
1 Fjellbjørkvegen 9 ,2890 ETNEDAL 0 m <sup>2</sup> 2018 0 sov	11-07-2018	0	<b>4 180 000</b>	0	4 180 000	0	<b>0</b>
2 Fjellbjørkvegen 6 ,2890 ETNEDAL 0 m <sup>2</sup> 2018 0 sov	20-01-2019	0	<b>4 500 000</b>	0	4 500 000	0	<b>0</b>
3 Fjellbjørkvegen 4 ,2890 ETNEDAL 89 m <sup>2</sup> 2018 4 sov	07-11-2023	4 590 000	<b>4 600 000</b>	0	4 600 000	51 685	
4 Haukvegen 6 ,2890 ETNEDAL 63 m <sup>2</sup> 2014 3 sov	12-09-2021	3 200 000	<b>3 200 000</b>	0	3 200 000	50 794	
5 Skjeggklokkevegen 20 ,2890 ETNEDAL 85 m <sup>2</sup> 2016 4 sov	29-08-2021	4 400 000	<b>4 300 000</b>	0	4 300 000	50 588	
6 Bua-Erikvegen 6 ,2890 ETNEDAL 115 m <sup>2</sup> 2016 3 sov	23-04-2023	5 500 000	<b>5 300 000</b>	0	5 300 000	46 087	
7 Fjellbjørkvegen 10 ,2890 ETNEDAL 91 m <sup>2</sup> 2020 3 sov	30-11-2020	3 390 000	<b>3 175 000</b>	0	3 175 000	34 890	
8 Fjellbjørkvegen 8 ,2890 ETNEDAL 91 m <sup>2</sup> 2019 3 sov	23-02-2020	3 300 000	<b>3 100 000</b>	0	3 100 000	34 066	

#### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	4 517
Kommunale avgifter inkl. renovasjon, eiendomsskatt, feiing, vann og avløp. (kan avvike utifra forbruk)	Kr.	19 460
Hyttevel/brøyting av fellesvei	Kr.	2 485
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>26 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 650 000</b>

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 2 650 000**

### 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.	800 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000

#### **Beregnet tomteverdi**

**Kr. 1 000 000**

#### **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

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 650 000</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

# 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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	68	4		72	42		72
<b>SUM</b>	<b>68</b>	<b>4</b>			<b>42</b>		<b>72</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>72</b>						

### Romfordeling

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

### Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.  
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### 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	68	4

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2024	Stian Hagen	Takstingeniør
	Hanne Oppen Bieker	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	151	130		0	1247.9 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

### Adresse

Fjellbjørkvegen 3

### Hjemmelshaver

Bieker Hanne Oppen 1/3, Bieker Hans Petter 2/3

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Lenningshøgde på Lenningen i Etnedal kommune. Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt mot bla. Djuptjernkampen, Røssjøkollane mm. Det er gode turmuligheter i området sommer og vinter innover bla Synnfjell. Preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett like i nærheten.

### Adkomstvei

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

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

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

### Om tomten

Tomt med gress/natureng rundt hytte i ellers naturtomt i svakt skrående fjellterreng med bjørkeskog ca 1020 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 taksten.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.04.2024		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	22.04.2024	Kommunekart	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	22.04.2024	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	3	Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Gjennomgått	0	Nei
Elskjema spørsmål elanlegg			Gjennomgått	0	Nei
Forsikringsbevis			Gjennomgått	0	Nei
Tilsynsrapport feier fra 2024			Gjennomgått	0	Nei
Faktura kommunale avgifter fra 2023			Gjennomgått	0	Nei
Leveransebeskrivelse			Gjennomgått	0	Nei
Dokumentasjon elanlegg			Gjennomgått	0	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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 godkjennelse 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 befaringsstidspunktet 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 godkjennelse 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. 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/CL2842>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Valdres	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1201240029	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Hanne Oppen Bieker	Hans Petter Bieker
<b>Gateadresse</b>	
Fjellbjørkvegen 3	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ETNEDAL	2890
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika Forsikring
Polise/avtalnr.	7096107

Document reference: 1201240029

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 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
- 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

## 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Oppen Bieker	445440727420a61ae7a7d0f9fe7b51a2bf80dc29	21.04.2024 17:09:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Petter Bieker	dd980d45793b157dde013a ae5a3cb58b43ef6a29	21.04.2024 17:07:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201240029

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

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Nordre Lenningen tomt 63	Beregnet areal	1247.9
Etablert dato	13.07.2015	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	151/130
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	09.07.2015 09.07.2015	15/488	Tinglyst 16.07.2015	151/1 (-1247,9), 151/130 (1247,9) 151/129

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6774287.05	537787.49	0	Ja	1247.9	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BIEKER HANNE OPPEN F040877*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	DAGALIVEIEN 17 B 0776 OSLO	Bosatt (B)
BIEKER HANS PETTER F280279*****	Hjemmelshaver (H) 2/3	DAGALIVEIEN 17 B 0776 OSLO	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Fjellbjørkvegen 3

Adressetilleggsnavn:

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

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300552713		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	31.08.2016

1: Bygning 300552713: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 31.08.2016

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	71,8
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	71,8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	106
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	12.04.2016	12.04.2016
Ferdigattest	31.08.2016	01.09.2016

### Bruksenheter

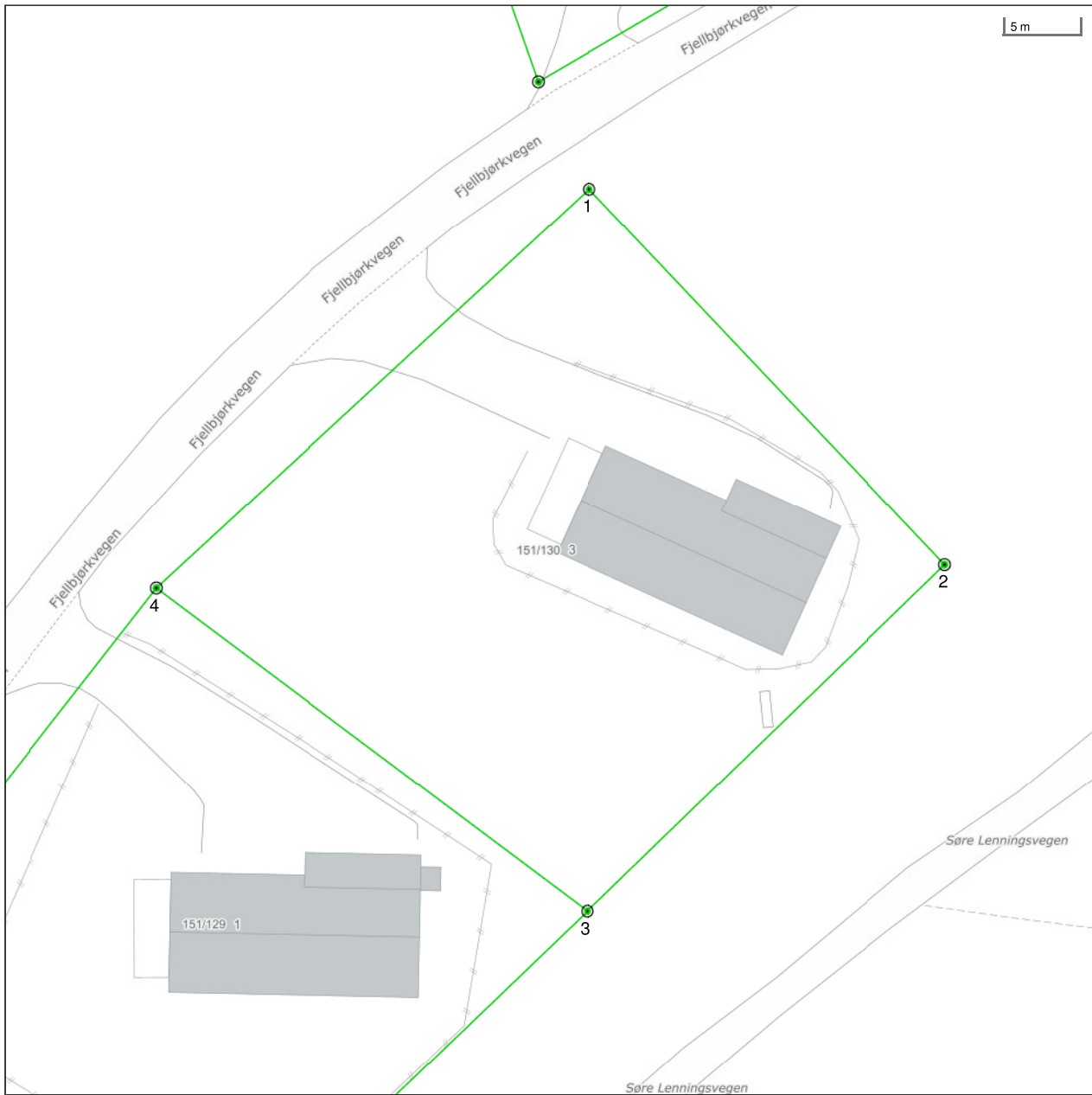
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Fjellbjørkvegen 3	H0101	151/130	71,8	4	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	71,8	71,8	0	0	0



# Eiendomskart for eiendom 3450 - 151/130//



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.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 247,90 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b> 6774287,046356083 <b>Øst</b> 537787,4879937083

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6774310,92040455	537788,61813045	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,98	
2	6774286,31151513	537812,450071681	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,26	
3	6774263,14913743	537789,019284146	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,95	
4	6774284,21044699	537760,222692756	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,68	



# Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 19.04.2024

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3450	<b>Gårdsnr.</b>	151	<b>Bruksnr.</b>	130	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Fjellbjørkvegen 3, 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.

<b>Id</b>	20170130	
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2019-2029	
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	21.11.2019	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/199/Planbestemmelser%20vedtatt%2021.11.19.pdf">https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/199/Planbestemmelser%20vedtatt%2021.11.19.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 248 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H410
	<b>KPIinfrastruktur</b>	Krav vedrørende infrastruktur
	<b>Delareal</b>	1 248 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H910_2
	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.



<b>Id</b>	20090096
<b>Navn</b>	Nordre Lenningen
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	09.12.2009
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/398/Planbestemmelser%20Nordre%20Lenningen%2030032022%20-%20vedtatt%201092022.pdf">https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/398/Planbestemmelser%20Nordre%20Lenningen%2030032022%20-%20vedtatt%201092022.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 1 243 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse</p> <p><b>Delareal</b> 4 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Jord- og skogbruk</p>

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

### Reguleringsbestemmelser

#### 1 Fellesbestemmelser

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

**Pbl § 25, 1. ledd nr 1 Byggeområder:**

- Fritidsbebyggelse

**Pbl § 25, 1. ledd nr 2 Landbruksområder:**

- Jord- og skogbruk

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

- Kjøreveg

**Pbl § 25, 1. ledd nr 5 Fareområder:**

- Høyspenningsanlegg

**Pbl § 25, 1. ledd nr 6 Spesialområder:**

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

1.2 All utbygging i planområdet skal gjøres så skånsomt som mulig når det gjelder terrenginngrep og eksisterende vegetasjon. Ved terrenginngrep på tomt eller for vegbygging skal prinsippet med halv skjæring og halv fylling benyttes for å dempe inngrepene i landskapet mest mulig.

1.3 Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller dens sikringssone på 5 m, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune, slik at disse kan foreta befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og evt. vilkårene for dette.

1.4 Alle nye kabler skal legges under bakken.

#### 2 Byggeområder for fritidsbebyggelse

2.1 Det tillates bebygd  $BYA=200m^2$  pr tomt fordelt på inntil 3 bygg. Dersom bebyggelsen oppføres som 2 eller 3 bygninger forutsettes det at disse plasseres i tunform. Det skal opparbeides minimum to biloppstillingsplasser pr tomt. Arealet til disse skal medregnes i utnyttelsen. Maksimum areal for annekst og uthus er  $40m^2$ .

2.2 Bebyggelsen skal oppføres i tømmer, stavverk eller bindingsverk med brede overliggere, hjørnemarkeringer og vindskibord. Fasadene skal være av tjærede eller jordfargede trematerialer i mørke nyanser. Vindskier skal også være i jordfargede, mørke fargenyanser. Verandaer, balkonger eller terrasser skal være en naturlig del av bebyggelsen, og skal (herunder rekkverk) utformes så diskret som mulig. Gjennomsnittlig høyde på veranda eller terrasse skal ikke overstige 0,6 m over planert

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

- 2.3 Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Mønehøyde kan være maks 5,5 m målt fra topp grunnmur. Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,6 m. Møneretning skal følge terrenget og tilpasses omkringliggende bebyggelse. Taktekking skal være takstein, tre, torv eller andre materialer som gir en mørk og ikke lysreflekterende overflate.
- 2.4 Det tillates inngjerding av inntil 600 m<sup>2</sup> pr. tomt. Gjerdene skal utformes i tre, og grunder skal slå utover. Gjerdehøyde kan være maks 110 cm. Gjerdene som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Flere tomter kan tillates inngjerdet samlet, der dette er hensiktsmessig, etter søknad til kommunen. Ved vurdering av søknad om slik inngjerding skal hensynet til fri ferdsel, sikring av ferdselsårer og stier, samt beitebruk tillegges vekt.

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

- 2.5 Etnedal kommune skal behandle og godkjenne byggesøknaden før terrenginngrep og byggearbeider kan igangsettes. I forbindelse med byggesøknad eller melding skal det leveres med situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000 som viser atkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtgrenser. Vedlagt byggesøknaden eller meldingen skal det også vises på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep og vise planlagt terrengbehandling.
- 2.6 Tomtene 53, 54 og 55, med tilhørende atkomstveg, kan ikke opparbeides og bygges før det er etablert ny felles vannkilde som kan erstatte eksisterende brønn på nedsiden av fylkesvegen.

### **3 Landbruksområder**

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

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

### **4 Offentlige trafikkområder**

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

### **5 Fareområder**

- 5.1 Eksisterende høyspentlinje går inn i planområdet som vist på plankartet. Denne er regulert som fareområde med 20 meters bredde.
- 5.2 Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor fareområdene, med unntak av installasjoner og bygninger i forbindelse med høyspenningsanlegg.



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

## **6 Spesialområder**

### 6.1 *Private veger og parkering*

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

### 6.2 *Friluftsområde*

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

### 6.3 *Anlegg for telekommunikasjon*

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

### 6.4 *Frisiktsone*

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

### 6.5 *Bevaring av kulturminne*

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

### 6.6 *Skiløype, ski-/akebakke*

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

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



Etnedal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 151/130  
Adresse: Fjellbjørkvegen 3  
Utskriftsdato: 19.04.2024  
Målestokk: 1:1000




UTM-32




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


## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*  
 Område for fritidsbebyggelse

*Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198*  
 Område for jord- og skogbruk


*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*  
 Kjøreveg


*Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*  
 Privat veg


 Frisiktsone ved veg


 Annet spesialområde

*Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*  
 Grense for restriksjonsområde


*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*  
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning


 Formålsgrense

 Regulert tomtgrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kantkjørebane

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift





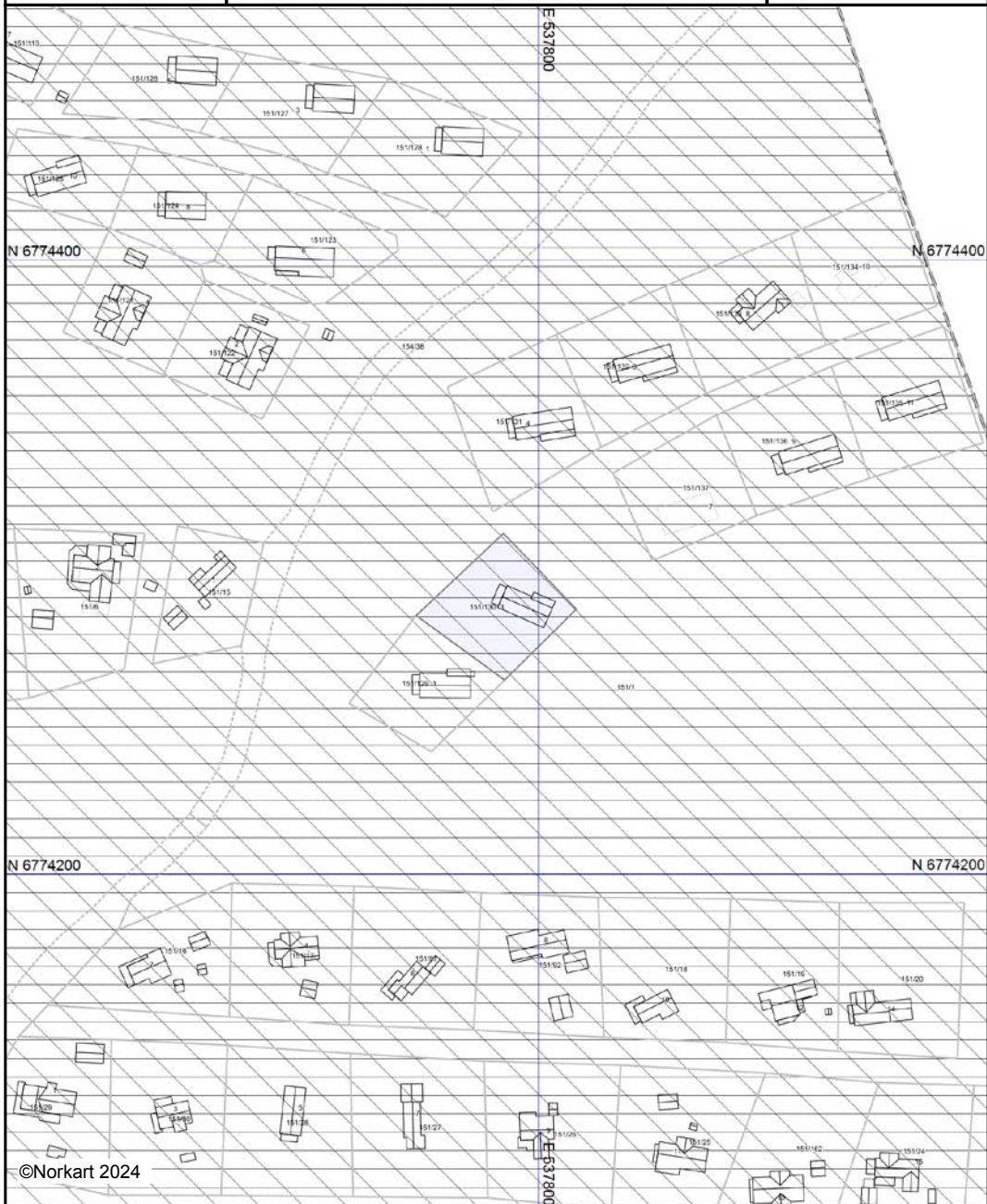
Etnedal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 151/130  
Adresse: Fjellbjørkvegen 3  
Utskriftsdato: 19.04.2024  
Målestokk: 1:2000






UTM-32





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

## Tegnforklaring




### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru.
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

-  Faresone grense
-  Infrastrukturgrense
-  Detaljeringgrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål

<b>Eiendom</b>	3450 151/130		
<b>Utskriftsdato</b>	19.04.2024	<b>Antall datasett</b>	94

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

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

## 11 Berørte datasett

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

## 83 Sjekkede, ikke berørte datasett

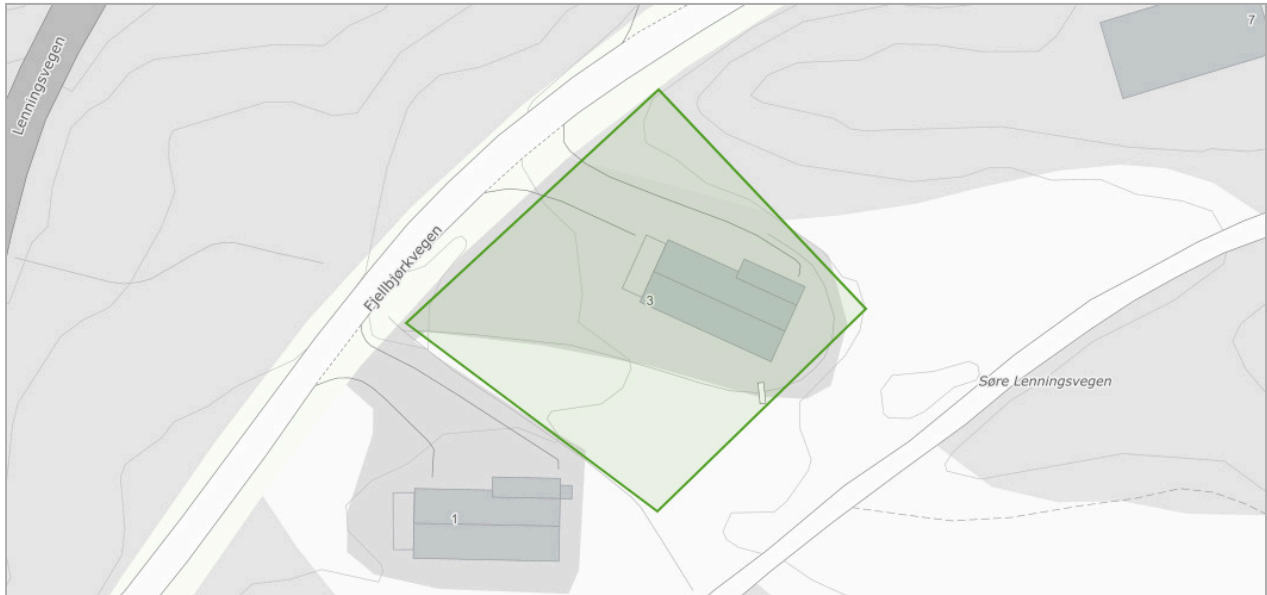
- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marin grense
- ✔ Markagrensa
- ✔ Mulighet for marin leire
- ✔ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdedata
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-bane
- ✔ Flomsoner
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmitteområder
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✔ Naturvernområder

- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindrifsanlegg
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Utvalgte naturtyper
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Vindkraft
- ✔ Reindrift ekspropriasjon  
reinekspropriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde  
reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt  
etter T-1442
- ✔ Tettsteder
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Tur- og friluftsruter
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Villreinområder



## FKB Tiltak

<b>Kilde</b>	Geovekst	<b>Versjon</b>	05.12.2023
--------------	----------	----------------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

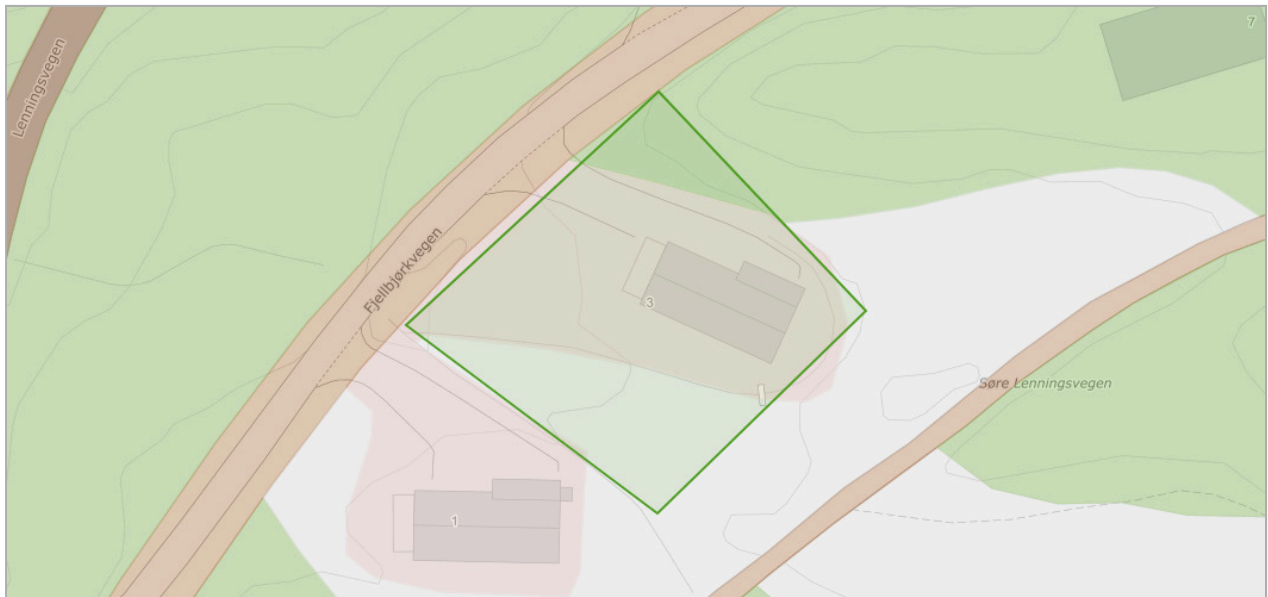


### Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	201600268	300552713	nybygg

## FKB-AR5

<b>Kilde</b>	Geovekst	<b>Versjon</b>	05.12.2023
--------------	----------	----------------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

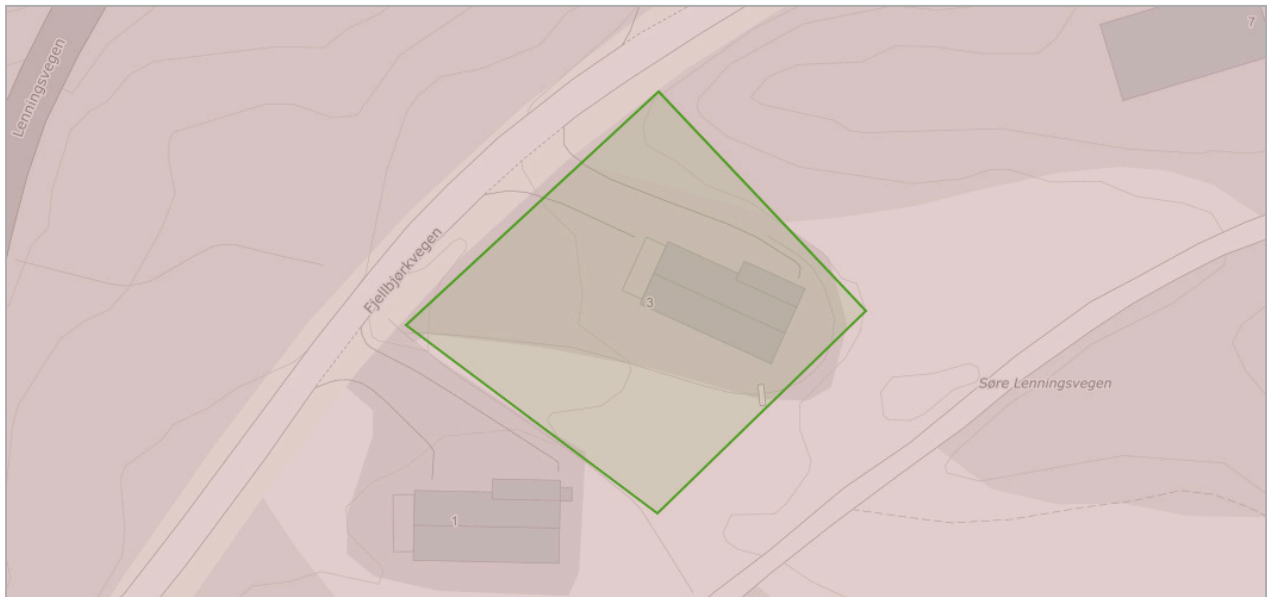
	Bebyggelse
	Skog
	Åpen fastmark
	Samferdsel

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt

## Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

<b>Kilde</b>	Miljødirektoratet	<b>Versjon</b>	29.03.2024
--------------	-------------------	----------------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

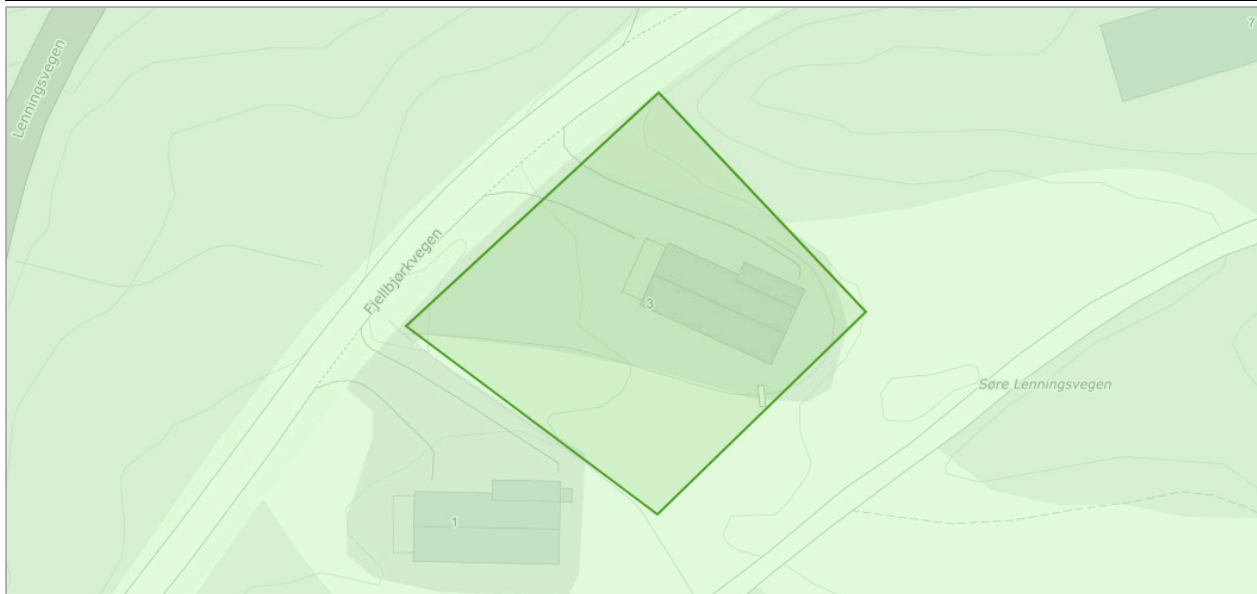
Kartlagte friluftslivsområder
■ Svært viktig friluftslivsområde

### Objekter

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

## Løsmasser N50/N250

<b>Kilde</b>	Norges geologiske undersøkelse	<b>Versjon</b>	12.03.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

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

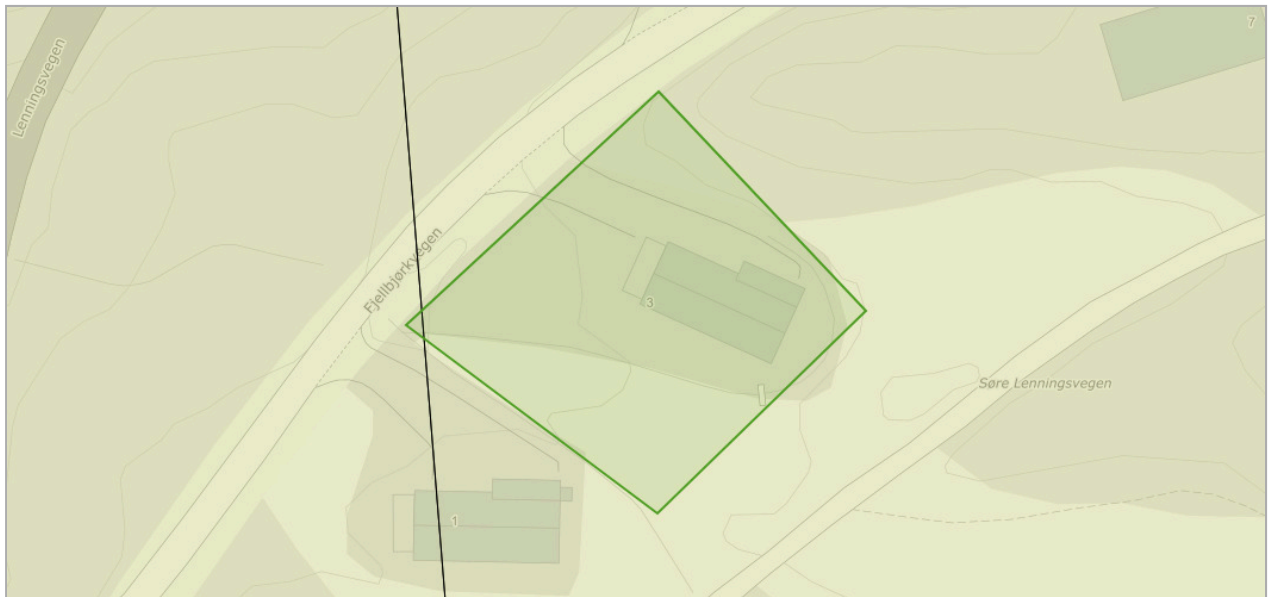
### Objekter

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



## Naturtyper i Norge - landskap

<b>Kilde</b>	Artsdatabanken	<b>Versjon</b>	18.04.2024
--------------	----------------	----------------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

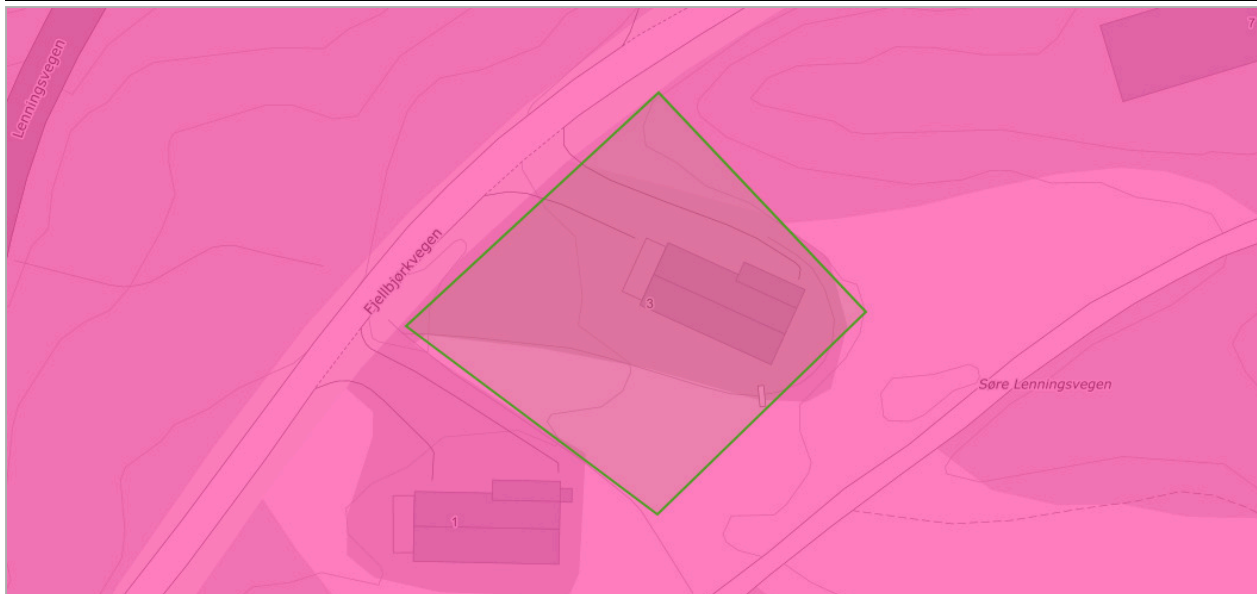
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

### Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen

## Radon

<b>Kilde</b>	Norges geologiske undersøkelse	<b>Versjon</b>	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 kjenne tegne 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/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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
□ Usikker
■ Høy

### Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

## Reindrift reinkonsesjonsområde

<b>Kilde</b>	Landbruksdirektoratet	<b>Versjon</b>	18.04.2024
--------------	-----------------------	----------------	------------



### Tegnforklaring

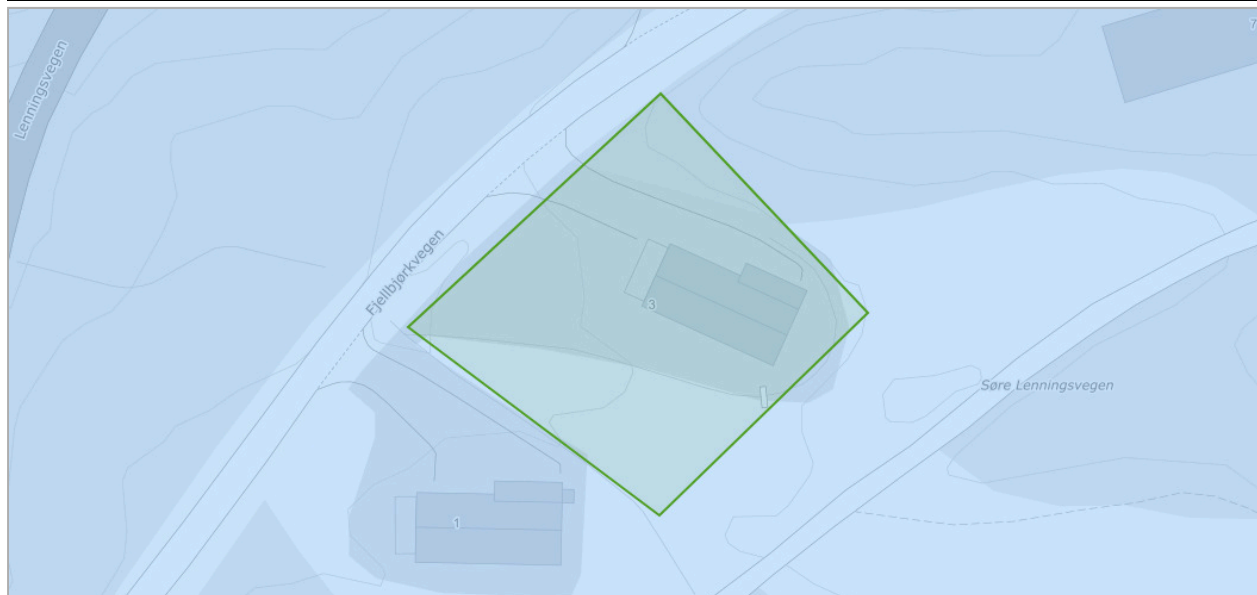
Reindrift reinkonsesjonsområde
■ Reindrift reinkonsesjonsområde

### Objekter

<b>Beitebrukerid</b>
ØC

## Reindrift vinterbeite årstidbeite

<b>Kilde</b>	Landbruksdirektoratet	<b>Versjon</b>	18.04.2024
--------------	-----------------------	----------------	------------



### Tegnforklaring

Vinterbeite
Reindrift vinterbeite I

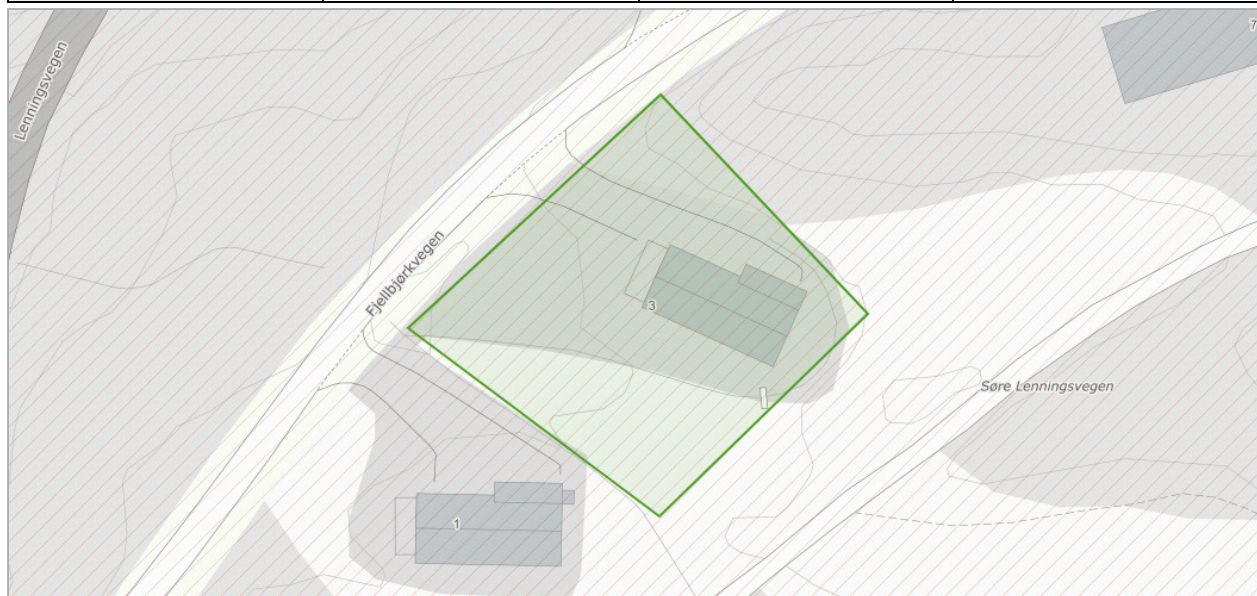
### Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
ØC	9



## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	16.04.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### 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

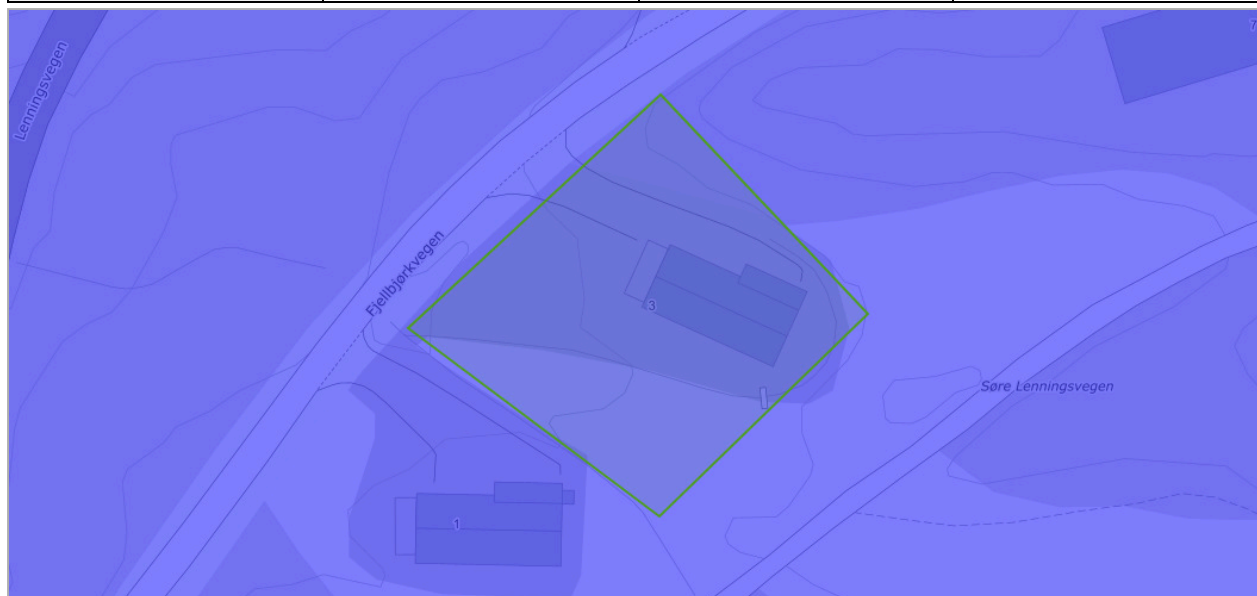
<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

### Delfelt vannkraft

Delfelt navn	Kraftverkenavn
RANDSFJORD	Bergerfoss

## Verneplan for vassdrag

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	13.02.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### 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

Kyrkjevegen 10  
2890 Etnedal

Org.nr.: 933 038 173

Telefon: 61 12 13 00

E-post: [postmottak@etnedal.kommune.no](mailto:postmottak@etnedal.kommune.no)

Utskriftsdato:  
22.04.2024

### Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	151	Bruksnr.	130	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Fjellbjørkvegen 3, 2890 ETNEDAL								

#### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommentarer:		

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING 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 eiendomsforespørslar.



**ETNEDAL KOMMUNE - Plan og næring**Kyrkjevegen 10  
2890 Etnedal**Ferdigattest (for tiltak etter pbl. § 20-1)**

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

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

**Ferdigattesten gjelder:**

Det vises til søknad om ferdigattest av (dato):		31.08.2016			
Eiendom/adresse:	Bygningsnr.:	Gnr.:	Bnr.:	Fnr.:	Snr.:
Fjellbjørkvegen 3	300552713	151	130		

**Spesifikasjon:**

<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Tilbygg	Type bygg: Fritidsbolig			
Vedtatt gjort av:	Vedtatt dato:	Saksnr.:	Arkivsaks ID:		
Rådmannen plan/deling/bygg	12.04.2016	026/16	16/268		

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

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

**Fremlagt dokumentasjon:**

<input type="checkbox"/> Revidert situasjonsplan, dat.
<input type="checkbox"/> Reviderte tegninger, dat.
<input checked="" type="checkbox"/> Gjennomføringsplan, dat. 31.08.2016
<input checked="" type="checkbox"/> Dokumentasjon for plasseringskontroll, dat. 21.04.2016 og 26.08.2016
<input checked="" type="checkbox"/> Sluttrapport ang disponering av bygningsavfall, dat. 31.08.2016

**Evt. merknader:****Underskrift:**

Etnedal, 01.09.2016	Sign./stempel: Lisbet Aune <i>Lisbet Aune</i>
---------------------	--------------------------------------------------

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





# Etnedal kommune

**Adresse:** KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

**Telefon:** 61 12 13 00

Utskriftsdato: 19.04.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3450	<b>Gårdsnr.</b>	151	<b>Bruksnr.</b>	130	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Fjellbjørkvegen 3, 2890 ETNEDAL								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	6 506,26 kr
Eiendomsskatt	4 356,19 kr
Feiing	446,40 kr
Renovasjon	2 055,00 kr
Vann	6 046,26 kr
<b>Sum</b>	<b>19 410,11 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt forbruk vann	31 m3	33,75 kr	1/1	0 %	1 046,25 kr	1 046,25 kr
Målt forbruk avløp	31 m3	43,75 kr	1/1	0 %	1 356,25 kr	1 356,25 kr
Hytterrenovasjon	1 stk	2 157,50 kr	1/1	0 %	2 157,50 kr	1 078,75 kr
Abb.avg.vann-Fritid	1 stk	4 687,50 kr	1/1	0 %	4 687,50 kr	2 343,75 kr
Abb.avg.avløp-Fritid	1 stk	4 687,50 kr	1/1	0 %	4 687,50 kr	2 343,75 kr
Tilsyn/feiing hytte	1 stk	438,50 kr	1/1	0 %	438,50 kr	219,25 kr
Tidl. innbet. vann	-41 m3	33,75 kr	1/1	0 %	-1 383,75 kr	-1 383,75 kr
Tidl. innbet. avløp	-41 m3	43,75 kr	1/1	0 %	-1 793,75 kr	-1 793,75 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Akonto Vann	32 m3	35,00 kr	1/1	0 %	1 120,00 kr	560,00 kr
Akonto Avløp	32 m3	45,63 kr	1/1	0 %	1 460,00 kr	730,00 kr
Eiendomsskatt - fritid	1502200 prom	2,90 kr	1/1	0 %	4 356,00 kr	2 178,19 kr
				<b>Sum</b>	<b>18 132,00 kr</b>	<b>8 678,69 kr</b>

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING 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: 19.04.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3450	<b>Gårdsnr.</b>	151	<b>Bruksnr.</b>	130	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Fjellbjørkvegen 3, 2890 ETNEDAL								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
16052847	281	09.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	31

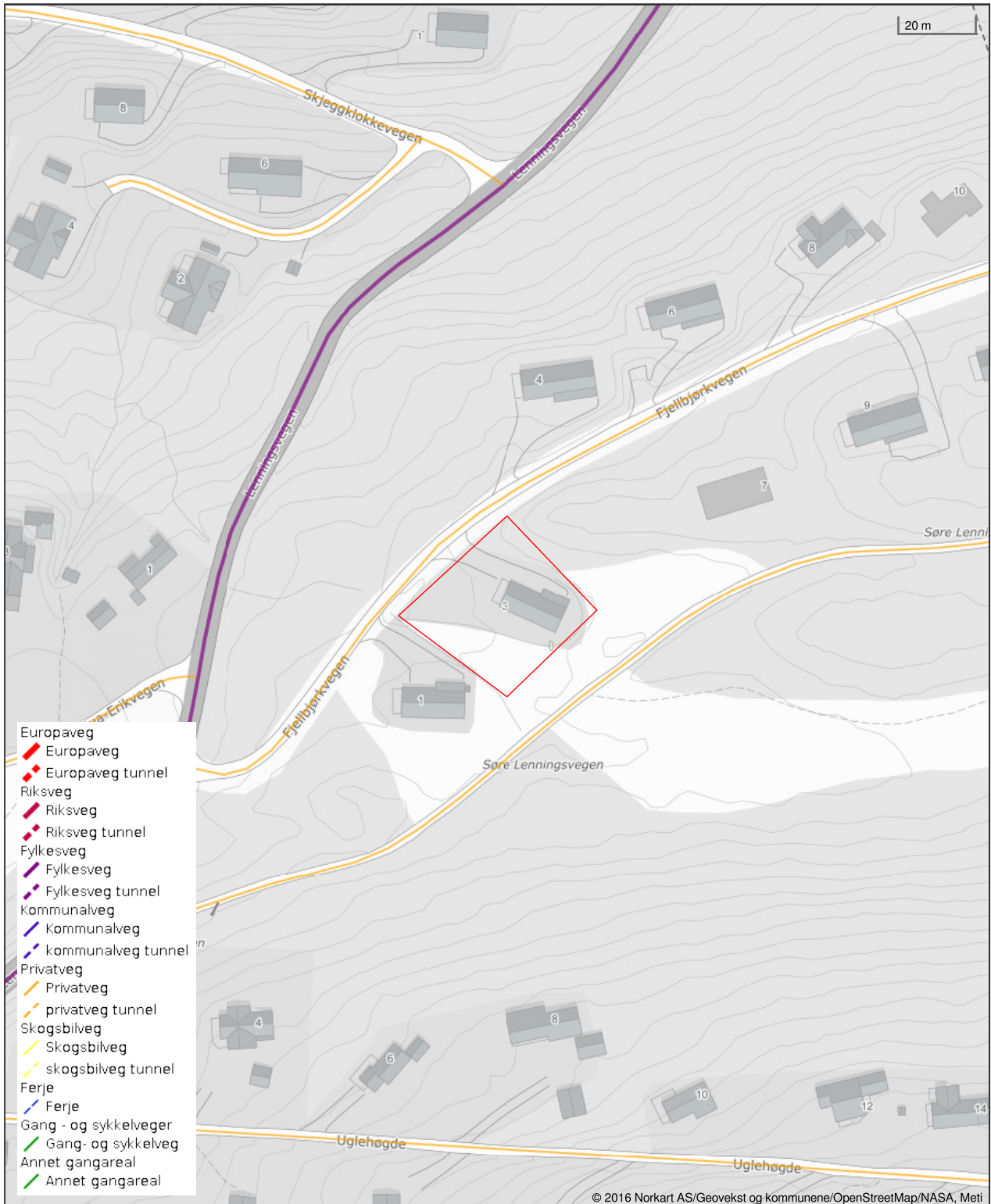
<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Vegstatuskart for eiendom 3450 - 151/130//



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: 19.04.2024

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	151	Bruksnr.	130	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	--

<b>Bruksenhetld</b>	551652126	<b>Bygningstype</b>	Fritidsbolig
<b>Bygningsnummer</b>	300552713	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Ferdigattest	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Fjellbjørkvegen 3, 2890 ETNEDAL

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
2	0	0	1	0	0

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Peisinnatts	Dovre AS	Dovre Ukjent

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
19.02.2024	Tilsyn	19.02.2024	Feiing

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetld 551652126*

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING 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

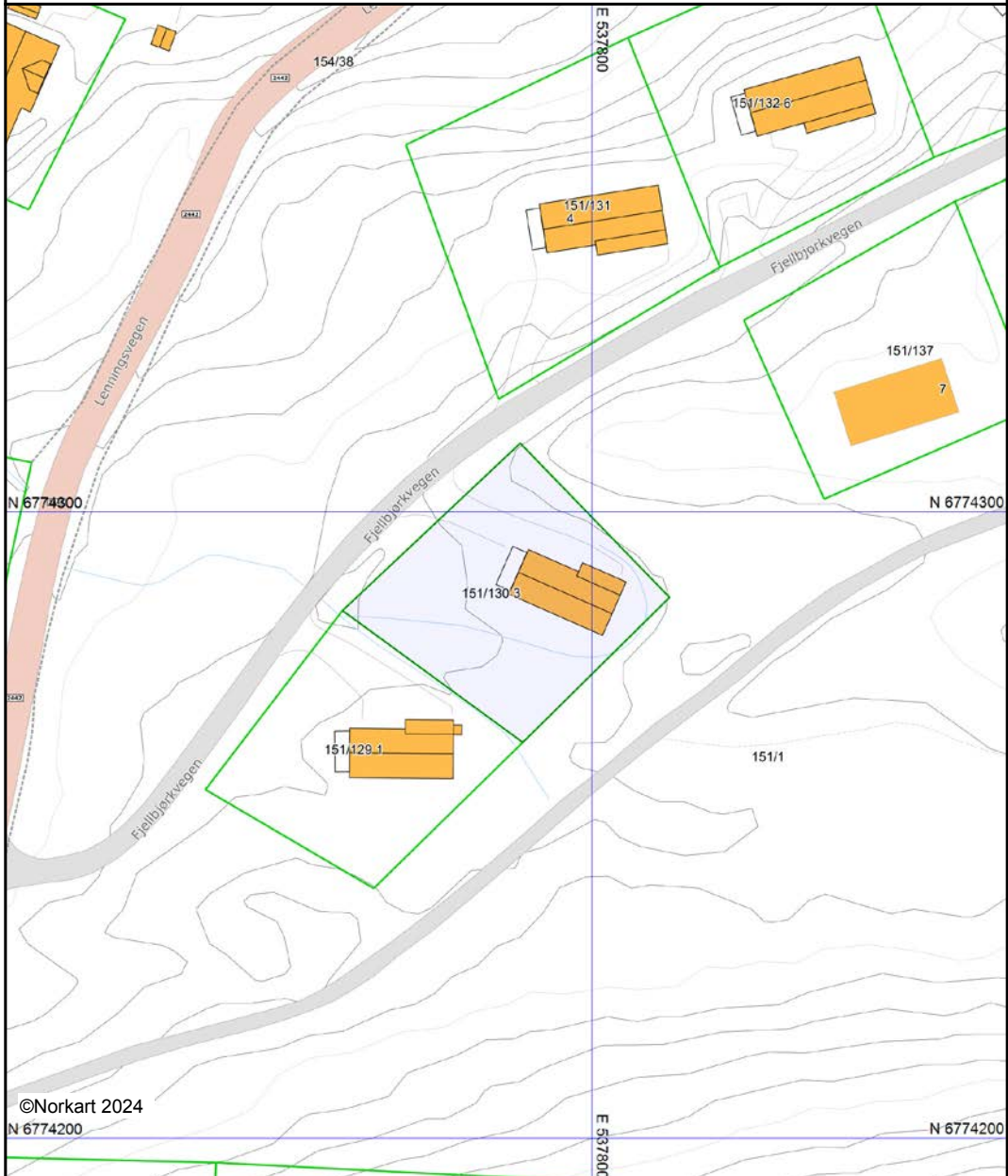
# Grunnkart

Eiendom: 151/130  
Adresse: Fjellbjørkvegen 3  
Dato: 19.04.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2024  
N 6774200

E 537800

N 6774200

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



Skatteetaten

Dato  
19.04.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
Jernbanevegen 14  
2900 FAGERNES

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3450 ETNEDAL**

Gnr 151      Bnr 130      Fnr 0      Snr 0

#### Eiendommens adresse:

Fjellbjørkvegen 3, 2890 ETNEDAL

**Formuesverdi for inntektsåret 2022:**      kr 1 162 151

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



## Tove K. Berg / Aktiv

---

**Fra:** Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>  
**Sendt:** mandag 22. april 2024 11:36  
**Til:** Tove K. Berg / Aktiv  
**Emne:** SV: Rekvisisjon info e-verk - Fjellbjørkvegen 3

Hei!

Her opplysningene du etterspør.

- Ikke kontrollert, neste kontroll i 2046
- Ingen åpne tilsynssaker eller jordfeilsaker
- Forbruk i 2023 : 8086 kWt

Vennlig hilsen

**Etna Nett AS**

*Olav Slåttsveen*

*Faglig ansvarlig/Tilsynsingeniør*

*Det Lokale Eltilsyn*

*Mobil: 90 15 06 55*

[olav.slaatsveen@etna.no](mailto:olav.slaatsveen@etna.no)



---

**Fra:** Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>  
**Sendt:** fredag 19. april 2024 14:12  
**Til:** Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>  
**Emne:** Rekvisisjon info e-verk - Fjellbjørkvegen 3

Etna Nett AS  
Gamle Jevnakervegen 3  
2870 Dokka

Vår referanse:  
1201240029

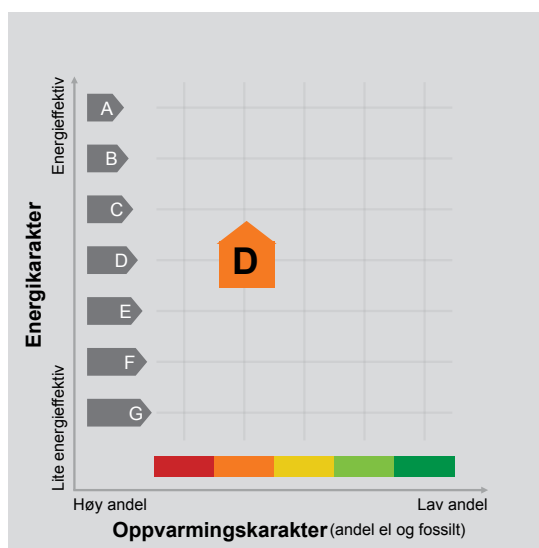
Vår saksbehandler:  
Tove Berg

Telefon:  
906 05 487

Vår dato:  
19.04.2024

# ENERGIATTEST

Adresse	Fjellbjørkvegen 3
Postnummer	2890
Sted	ETNEDAL
Kommunenavn	Etnedal
Gårdsnummer	151
Bruksnummer	130
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300552713
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	9ddd4813-dd0b-476c-850b-5981c6152109
Dato	21.04.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Utskrift fast eiendom

---

**Gårdsnummer 151, Bruksnummer 130 i 3450 ETNEDAL kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

04.04.2024 kl. 10.17

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

04.04.2024 kl. 10.16

---

**Adresse (r) :**Gateadresse: **Fjellbjørkvegen 3**Gatenr: **1044**Kommune: **ETNEDAL**Postkrets: **2890 ETNEDAL****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2016/951620-1/200 18.10.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 0  
Omsetningstype: Annet  
**BIEKER HANNE OPPEN**  
FØDT: 04.08.1977 IDEELL: 1/3  
**BIEKER HANS PETER**  
FØDT: 28.02.1979 IDEELL: 2/3

**HEFTELSE**

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

**Heftelser i eiendomsrett:**

2011/216772-1/200 17.03.2011 **FREDNINGSVEDTAK**  
Forskrift om vern av Røssjøen naturreservat i Nord-  
Aurdal, Etnedal og Nordre Land kommuner, Oppland  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3450 GNR: 151 BNR: 1

2016/848382-2/200 19.09.2016 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**  
Rettighetshaver: ETNEDAL KOMMUNE  
ORG.NR: 933 038 173  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde  
ledninger m.m.

2016/848382-3/200 19.09.2016 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

2016/848382-4/200 19.09.2016 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**  
Pliktig medlemskap i Lenningen løypeforening

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 04.04.2024 10:17 - Sist oppdatert 04.04.2024 10:16

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

## **GRUNNDATA**

2015/638347-1/200 13.07.2015 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3450 GNR: 151  
BNR: 1

2020/1657055-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00  
Tidligere:  
KNR: 0541 GNR: 151 BNR: 130

## **EIENDOMMENS RETTIGHETER**

Ingen rettigheter registrert.

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



**Skjøte<sup>1)</sup>**

Rekvirentens navn <b>EiendomsAdvokaten i Valdres AS</b> Adresse <b>Valdresvegen 6</b> Postnr.   Poststed <b>2900   Fagernes</b> (Under-) organisasjonsnr./fødselsnr.   Ref.nr. <b>990983054</b>	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 848382 Tinglyst: 19.09.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

<b>1. Eiendommen(e)<sup>2)</sup></b>		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr.	Kommunenavn	151	130			1/1
0541	Etnedal					
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eiersaksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			
Beskaffenhets	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygg <input type="checkbox"/> 2 Ubebygg					
Bruk av grunn	<input type="checkbox"/> B Bolig eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet					
Type bolig	<input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehuskjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input type="checkbox"/> AN Annet					

<b>2. Kjøpesum</b>		Utlyst til salg på det frie marked
kr 3.100.000	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Omsetningstype	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Eksproprisasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet	

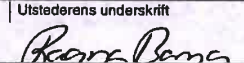
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

<b>3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag<sup>3)</sup></b>
kr 500.000 *Gjelder førstegangs oppføring av i sin helhet nyoppført bygning, som ikke er tatt i bruk.

<b>4. Overdras fra</b>		
Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn	Ideell andel
976989406	Bruflat Sokn	1/1

<b>5. Til</b>			
Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
040877	Hanne Open Bieker	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
280279	Hans Petter Bieker	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

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

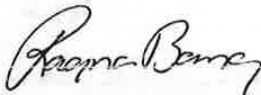
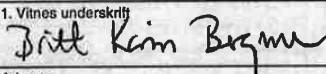
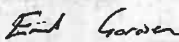
Dato	Uttstederens underskrift
16/9/16	

GA-5400 B Godkj. (02.07) Elektronisk utgave

Skjøte

Side 1 av 2

Denne tinglysingsgjenpart er en korrekt gjengivelse av det dokument som skal tinglyses.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
<b>7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon<sup>b)</sup></b>	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
<b>8. Erklæring om sivilstand mv.<sup>b)</sup></b>	
<b>1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?</b>	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
<b>2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?</b>	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
<b>3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og denne/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?</b>	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
<b>9. Underskrifter og bekreftelser</b>	
Dato	Sted
16.09.2016	Fagernes
Utsteders underskrift <sup>a)</sup>	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
	Ihht skjønningsfullmakt fra Bruflat Sokn advokat Ragna Bang
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver
<sup>a)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	Britt Karin Bergene
Adresse	
2890 Ermedal	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	Eivind Garåsen
Adresse	
2920 LEIRA	
Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Dato	Utstederens underskrift

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

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

**§ 1. Formål**

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

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

**§ 2. Geografisk avgrensning**

Naturreservatet berører følgende gnr./bnr.:

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

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

Nordre Land kommune: 148/1

Naturreservatet dekker et totalareal på ca 24,1 km<sup>2</sup>.

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

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

**§ 3. Vernebestemmelser**

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

For naturreservatet gjelder følgende bestemmelser:

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



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

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

#### § 4. Generelle unntak fra vernebestemmelsene

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

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

#### § 5. Regulering av ferdsel

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

For naturreservatet gjelder følgende bestemmelser om ferdsel:

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

#### § 6. Generelle unntak fra ferdselsbestemmelsene

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

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

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

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



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

g) Forsvarets nødvendige lavflyging.

#### § 7. Spesifiserte dispensasjonsbestemmelser

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi dispensasjon til:

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

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

- r) Vedlikehold av bygninger, anlegg og innretninger som er i bruk på vernetidspunktet, jf. § 4 bokstav f).
- s) Øvingskjøring for formål nevnt i § 6 bokstav a).
- t) Tiltak i forbindelse med forvaltning av vilt og fisk, jf. § 7 bokstav a).
- u) Oppsetting av gjerder, sankekeveer og saltstein i forbindelse med beiting, jf. § 7 bokstav c).
- v) Bruk av snøskuter eller prepareringsmaskin for merking og oppkjøring av eksisterende skiløyper, jf. § 7 bokstav h).
- w) Bruk av snøskuter eller prepareringsmaskin for merking og oppkjøring av nye skiløyper og hundekjøringsløyper fram t.o.m. 10. april jf. § 7 bokstav i).
- x) Bruk av snøskuter for transport av båt, jf. § 7 bokstav m).
- y) Nødvendig uttransport av felt elg og hjort med lett terrenggående beltekjøretøy som ikke setter varige spor i terrenget, motorbåt eller luftfartøy i samsvar med forvaltningsplan, jf. § 10.
- z) Bruk av beltekjøretøy på snødekt mark eller luftfartøy for transport av ved, varer og utstyr til buer, hytter og støler i samsvar med forvaltningsplan, jf. § 10.
- æ) Motorferdsel på barmark langs kjøresporet mellom Sebuhaugen og Hundslægeret i forbindelse med jordbruk.
- ø) Bruk av snøskuter eller motorferdsel på barmark langs kjøresporet mellom Sebuhaugen og Hundslægeret for transport av varig bevegelseshemmede til egen hytte/bu i samsvar med forvaltningsplan, jf. § 10.
- å) Flyging lavere enn 300 meter over bakken i forbindelse med reindrift.

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

**§ 8. Generelle dispensasjonsregler**

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

**§ 9. Skjøtsel**

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

**§ 10. Forvaltningsplan**

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

**§ 11. Forvaltningsmyndighet**

Miljøverndepartementet fastsetter hvem som skal ha forvaltningsmyndighet etter denne forskriften.

**§ 12. Ikrafttredelse**

Denne forskriften trer i kraft straks.



Rett kopi bekreftes.

11/3-2011 99

# Fjellbjørkvegen 3

## Høyde over havet

1020 m



## Offentlig transport

🚗 Stølen 15 min 🚗  
Linje 309 11.8 km

🚗 Smiugard 16 min 🚗  
Linje 309 12.2 km

## Avstand til byer

Fagernes 55 min 🚗

Lillehammer 1 t 41 min 🚗

Hamar 2 t 10 min 🚗

Oslo 3 t 16 min 🚗

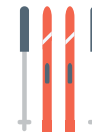
## Ladepunkt for el-bil

🚗 Joker Etnedal 28 min 🚗

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 394 m



Alpin

- Gamlestølen
- Kjøretid: 27 min
- Skitrek i anlegget: 1



## Sport

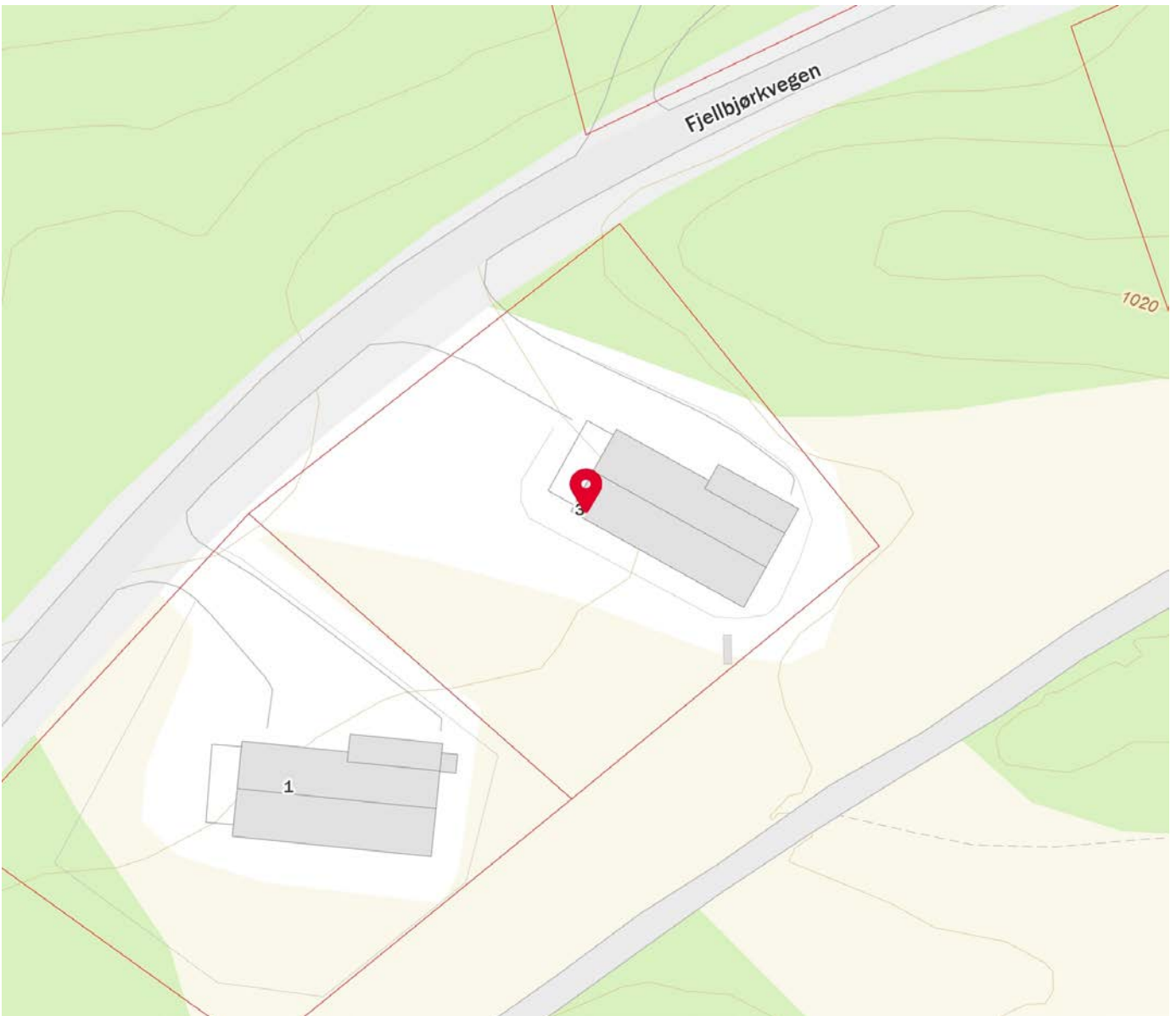
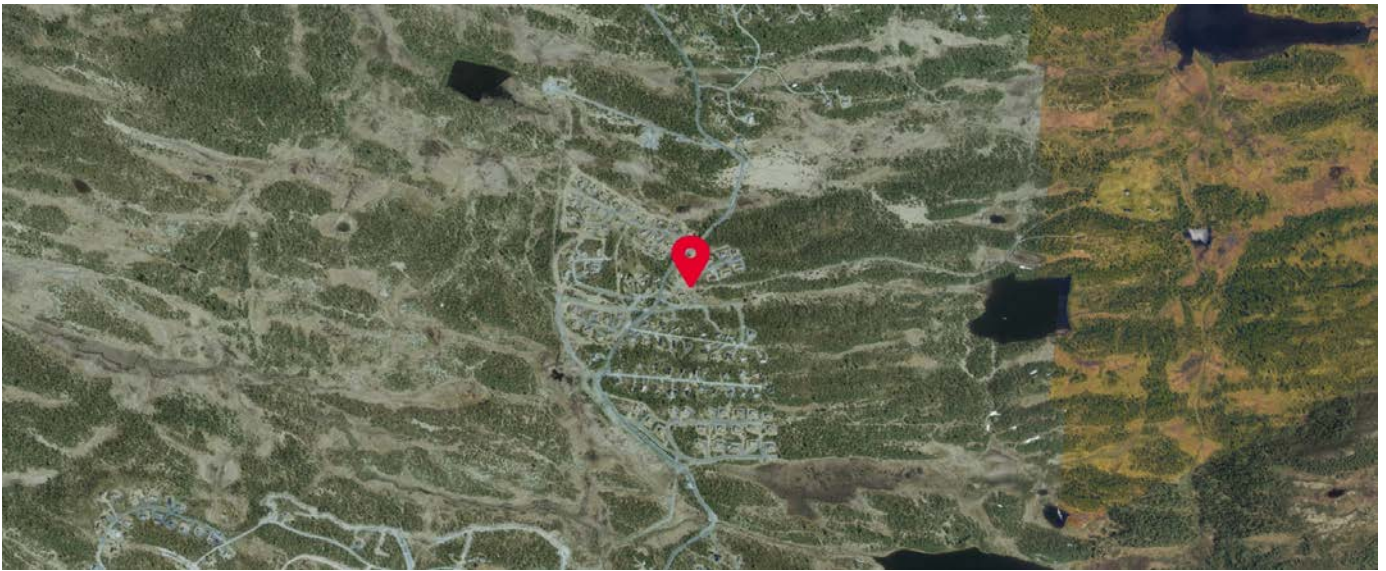
⚽ Oset gressbane 28 min 🚗  
Fotball 22.2 km

⚽ Etnedal skule 32 min 🚗  
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 25.9 km

## Dagligvare

Joker Etnedal 28 min 🚗

Matkroken Etnedal 33 min 🚗  
Post i butikk, PostNord 29.6 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Valdres kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





## DRØMMER DU OM HUS ELLER HYTTE?

Vår dyktige rådgiver Lage Kamben hjelper deg med finansieringen.

 61 12 15 08

 [lage@etnedalsparebank.no](mailto:lage@etnedalsparebank.no)

[www.etnedalsparebank.no](http://www.etnedalsparebank.no)

En lokalbank i **eika.**



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

Adresse: Fjellbjørkvegen 3  
2890 ETNEDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Fredric Bachér

Oppdragsnummer: 1201240029

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

23.05.2024

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