



aktiv.

Trivelig enebolig med
romslig og fin tomt.

Velkommen til
Tonsåslinna
2074!





Fredric Bachér

Eiendomsmegler

Mobil 47 81 49 75

Email fredric.bacher@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14

2900 Fagernes



Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 1 200 000,- + omk.

Omkostninger: 47 042,- *

Totalt inkl. 1 247 042,-

omkostninger:

Selger: Jan Ole Gaski

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1983

Bra/P-rom: 190 m²/ 99 m²

Gnr./bnr.: 128/31

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: Ca. 675 m²

Oppdragsnr.: 17220083

Kjære boligkjøper!

I Valdres kan alle finne sitt drømmehjem! Her er det små og store hus, leiligheter for unge og eldre, idylliske småbruk og større gardsbruk med støler.

Våre drømmer og behov endrer seg gjennom årene, noe som gjør at vi forlater gamle hjem og skaper nye, mens andre skaper nye hjem i våre gamle. For et hjem er mer enn bare vegger. Det er den høye sengen en kan gjemme seg under, dørkarmen der en kan måle barnas høyde, og løvetann ved husveggen en vakker vårdag.

Valdres Eiendomskontor har formidlet eiendommer i over 40 år, og som et av Valdres største eiendomskontor har vi stor glede av å kunne bidra til at enda flere får oppfylt sin store boligdrøm.

Når vi nå har gleden av å presentere denne hyggelige eiendommen, er det kanskje nettopp din boligdrøm som går i oppfyllelse.

Velkommen til visning!

Hilsen Fredric Bachér

* Regnet ut fra prisantydning.

Innhold

Velkommen	1
Innhold	3
Standard	3
Beliggenhet	13
Beskrivelse av eiendommen	13
Offentlige forhold	26
Prisantydning inkl. omkostninger	26
Øvrige kjøpsforhold	26
Plantegning	30
Tilstandsrapport 12346-1024 4	31
8502425 1	60
Info fra kommunen	65
Info om el-anlegg	80
Energiattest	81
Bekreftelse på formuesverdi	88
Grunnbok	89
Tinglyst dagbok	91
Nabolagsprofil	95
Løsøre og tilbehør	98
Boligkjøperforsikring	100
Forbrukerinformasjon om budgiving	103
Budskjema	104



Åpent og usjenert på trivelig tomt

INNHold

Enebolig:

Stue, spisestue, kjøkken, to
soverom, bad, toalettrom, entré,
trapperom og bod.

Kjeller: Boder/vaskerom.

Terrasse.

Garasje:

To mindre garasjeplasser og to
boder.

STANDARD

På en åpen og frodig tomt med
plener, bærbusker og god lekeplass
for barna, ligger denne hyggelige
eneboligen. Den ligger usjenert til

rett ned for Flaggfjell, har bra med
sol og kort vei til elva Etna.

Boligen har overbygd inngangsparti
som strekker seg videre til den
delvis, overbygd terrasse. Her er det
fin plass til sittegruppe og en
markise kan senkes ned om solen
skulle bli i varmeste laget. Fra
terrassen er det trapp videre ned til



terreng.

Inne i boligen er det en romslig entré med god garderobeplass. På kjøkkenet er det fin plass til en mindre spisegruppe. Det er i tillegg laget en "kjøkkendel" med større spise plass i en del av stua, på tegning ment som soverom.

Kjøkkenet har malt innredning fra byggeår, mens det er nyere innredning i spisestue. På kjøkkenet er det fliser på vegg mellom over- og underskap. Ventilator og plass til oppvaskmaskin.

Stua er åpen og romslig med flere store vinduer og dør med glassfelt

ut til terrasse. Her er det fin plass til flere sittegrupper, og en sort peisovn med innsyn gir god varme til rommet. Det er også montert varmepumpe i 2022 for lun og jevn temperatur.

Boligen har bad fra 2010 med flislagt gulv med varmekabler. Badet

er lyst og delikat med hvit baderomsinnredning med nedfelt servant. Stor, frittstående dusj. Eget toalettrom med servant med adkomst fra entré.

I hovedetasjen er det to soverom i god størrelse, begge med plassbygde skap. Det er også bod

med ekstra lagringsplass.

Boligens spisestue har tidligere vært et soverom. Selger opplyser at dette enkelt kan tilbakeføres til soverom om man ønsker det.

Fra gangen er det trapp ned til underetasjen hvor det er innredet

flere rom, men disse er ikke omsøkt. Her er det vaskerom med varmekabler, skap, vask og opplegg for vaskemaskin. Det er laget en romslig kjellerstue med peisovn og det er montert varmepumpe. Etasjen har også et soverom (ikke godkjent rømningsvei), samt et ekstra





vaskerom.

I den ene delen av underetasjen er det en romslig bod med utgang til terreng.

På tunet er det uthus med to garasjeplasser og bod.

Uthus og garasje står på nabotomt. Selger har fremlagt en ubekreftet kopi av avtale om rett til å ha garasje og vedskjul på naboens eiendom. Selger opplyser at det er løpende dialog om plassering, og eventuelt frikjøp av grunn på sikt.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven og er en del av kjøpekontrakten. Nedenfor følger informasjon om forhold som er vurdert.

Fra tilstandsrapport:

Fordeling av tilstandsgrader:

TG0: Ingen avvik og TG1: Mindre eller moderate avvik = 17
TG2: Avvik som ikke krever tiltak og TG2: Avvik som kan kreve tiltak = 10
TG3: Store eller alvorlige avvik = 4
ENEBOLIG:

Byggeår: 1983

Standard:

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

Vedlikehold:

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

UTVENDIG

Taktekking - TG: 2

Saltak med pappshingel som ytre tekking.

Robust, bærende undertak (rupanel

el.l).

Vurdering av avvik:

o Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Taktekkingen er fra byggeåret og da hit dette 40 år, hvor lengste teoretiske levetid på pappshingel fra byggeår er 25 til maksimalt 30 år.

Tiltak:

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

Veggkonstruksjon - TG: 2

Boligen er oppført som elementhus, Moelven elementer/seksjoner.

Bindingsverkkonstruksjonen er kledd med trepanel, malt.

Vurdering av avvik:

o Det er avvik:

Synlig stort press på opplagret jerndrager i kjeller

Tiltak:

o Jerndrager og opplagring må



forsterkes eller skiftes ut.

Vinduer - TG: 2
Hovedsakelig vindu fra byggeår.
Soverommene med egen
"luftevindu" ved siden av vinduet.

Vurdering av avvik:
o Det er påvist at enkelte vinduer er
vanskelig å åpne/lukke.

Enkelte vindu er vanskelig å åpne.

Tiltak:
o Vinduer må justeres.
o Det må påregnes noe vedlikehold
og at enkelte vinduer må skiftes ut.
Vinduer må justeres.

Dører - TG: 2
Malt hoved ytterdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

o Det er påvist dører med punkterte
eller sprukne glassruter.
Dør inn til kjeller sprukket glass
Tiltak:
o Dører med punkterte/sprukne
glass må påregnes skiftes ut, enten
hele døren eller kun selve glassene.
Det må utbedres /skiftes ut.

INNSENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG: 2
Etasjeskiller med trebjelkelag i tre
med dimensjonering fra 1983.
Isolert med mialull fra byggeår.
Vurdering av avvik:
o Det er påvist andre avvik:
Det er registrert spor av fuktskader i

etasjeskiller under kjøkken rom.
Det er tatt hull i stubbeloftplater,
ikke tettet igjen.

Tiltak:
o Det må foretas tiltak for å lukke
avviket.
Må tette igjen og eventuelt erstatte
fuktskadet isolasjon eller treverk.

Pipe og ildsted - TG: 2
Boligen har murt elementpipeløp.
Vedovn i kjellerrom
Peisovn i stue.
Feieluke i kjellerrom
Vurdering av avvik:
o Avstanden mellom ildstedet og
brennbart materiale er for liten.
Peisovn i stue er montert for nærme

brennbart materiale på ene siden
Tiltak:

o Større avstand til brennbart materiale må lages.
Det må etableres større avstand til brennbart materiale.

Rom Under Terreng - TG: 3

Ved fuktsøk i kjeller etasje ble det påvist fukt.

Dette gjelder den uinnreda delen av kjeller.

Vurdering av avvik:

o Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
o Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
o Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist synlig fuktighet på mur og betonggulv i uinnreda rom, under stuedel.

Merk: Eldre betonggulv på grunn har vanligvis ingen fuktsikring mot grunnen, dette medfører kapilært fuktopptak fra grunn må påregnes. Eier har skiftet drenering utvendig høsten 2021.

Tiltak:

o Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
o Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
o Andre tiltak:
Eier har skiftet ut utvendig drenering høsten 2021.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utviklingen over tid.

Innvendige trapper - TG: 3

Malt tretrapp ned til kjeller.

Fra byggeår.

Vurdering av avvik:

o Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
o Det er ikke montert rekkverk.
Det er ikke montert håndløper i

trapp

Tiltak:

o Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
o Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
o Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
Det bør monteres håndløper på vegg for å lukke avviket.

VÅTROM

BAD:

Generell - TG: 3

Bad med støpte gulv med varmekabler og helflisede overflater på gulv med sokkelflis samt bade/våtromsplater på vegger.
Frittstående dusjkabinett (dusjkabin) og servantskap.

- Kommentar:

Baderommet er i utgangspunktet fra byggeår, oppusset med nye overflater i 2010 ihht eier. Eiers egne arbeider.

Vurdering av avvik:

o Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Overflater renoveret i 2010, må oppgraderes.

Tiltak:

o Andre tiltak:

o Våtrommet må totalrenoveres.
Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Våtrommet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk, fallforhold, tettesjikt, våtsone m.m. må dokumenteres.

Fukt i tilliggende konstruksjoner - TG: 2

Baderommet har fallforhold fra sluk mot dør.

Vannrør tilførsel til dusjkabinett er etablert synlig utenpå baderomsplater.

Vann fra dusjkabinett blir ledet direkte ned i sluk.

Vurdering av avvik:

o Det er avvik:

o Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Hulltaking er ikke foretatt.

På grunn av det er etablert utenpåliggende vanntilførsel til dusjkabinett, og avløp direkte ned i sluk.

Det er observert fall fra sluk mot dør, Hvor det ikke er oppkant.

Ved ikke å benytte dusjkabinett må fallforhold og membran etableres.

Tiltak:

o Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Dokumentasjon på arbeider i

våtrom er ikke fremvist.

Det bør foretas full renovering av baderommet.

KJØKKEN

Overflater og innredning - TG: 2

Innredning kjøkken fra byggeår.

Det er i tillegg etablert en "kjøkkendel" i del av stue som på tegning er ment som soverom.

Ventilator montert over komfyr topp.

Det er montert inn oppvaskmaskin i innredning.

Fliser på vegg deler av innredning.

Sikringsskap er plassert på kjøkken.

Kjøkkendel fra byggeår framstår som klar for renovering

Vurdering av avvik:

o Det er avvik:

Det er slitasje på innredningen fra byggeår

Tiltak:

o Kjøkkeninnredningens overflater bærer preg av etablert i 1983, overflater bør renoveres.

Avløpsrør - TG: 2

Avløpsrør av plast.

Deler av anlegget er fra byggeår.

Det er ved visuell befaring, en del mangelfull innfesting av rør.

Merk: ikke autorisert rørlegger anbefaler gjennomgang med rørlegger.



Vurdering av avvik:

o Det er påvist andre avvik:

Mangelfull innfesting av rør

Tiltak:

o Andre tiltak:

Rør bør innfestes.

Undertegnede er ikke fagmann på røropplegg.

Anbefales gjennomgang med fagkyndig

Varmtvannstank - TG: 2

Varmtvannsbereder fra byggeår.

Vurdering av avvik:

o Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er montert i kjellerrom fra byggeår.

Tiltak:

o Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken

fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg - TG: 3

Boligens elektriske anlegg er fra byggeår.

Sikringsskap med skrusikringer fra byggeår.

Skap er etablert på kjøkken

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 eltilsynsrapport uten avvik)? - Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? - Ikke oppdatert, er fra byggeår.

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? I såfall

etterspør samsvarserklæring. - Nei

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

6. Forekommer det at sikringene løses ut? - Ukjent

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

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på



varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank - Ukjent

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

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

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? - Ukjent

Undertegnede er ikke autorisert el-takstmann, kun besiktiget visuelt. Det anbefales gjennomgang med autorisert el-fagperson.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Selger opplyser i egenerklæring:

- lekkasje i en kobling bak dusjkabinett. Vann rent ut i korridoren hvor det ble en liten vannskade. Her ble det gamle laminatet fjernet og fuktigheten tørket før det ble satt ny laminat, denne ble også satt på bod og kontor hvor det tidligere ikke var laminat - dette for å få en bedre flyt. Dette ble tatt på forsikringen og arbeidet ble utført av Recover AS, Fagernes.
- Ble satt ny drenering to sider i 2021.
- Har vært mus i kjeller, åpning ved dør tettet. Ikke observert mus etter dette.
- Er lekkasje i garasjetaket gammel del.
- Har vært mus i kjeller, åpning ved

siden av ytterdør tettet. Ikke observert mus etter dette.

- Montert et nytt nedløpsrør på takrenne. Arbeidet ble utført av meg selv.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Det ble oppdaget vannlekkasje på bad i januar 2023. Recover AS har stått for arbeidet i etterkant av lekkasjen, og opplyser at følgende reparasjonsarbeid er gjort:

- Revet laminatgulv i gang og bod 1 og 2.
- Åpnet opp undergulv for kontroll av bjelkelag i felt forann bad.
- Byttet ut isolasjon i bjelkelagsfelt forann bad, 1 m².
- Tørk av bjelkelag og undergulv.
- Innfelling av nytt undergulv foran bad.
- Lagt nytt laminatgulv i gang og bod 1 og 2.
- Åpne opp i døråpning i kjeller, under bad, for kontroll.
- Byttet panel i kontrollert område.
- Malerarbeid av gulvlist og karmlister i berørt område.
- Punktreparasjon av lekkasje på badet.

BELIGGENHET

Eiendommen «Trondshjem» ligger lunt og fint til rett ned for Madslangerudberget, kanskje bedre kjent som «Flaggfjell». Her er det godt med sol og noe utsikt til elva Etna og områdene rundt.

Eiendommen ligger østvendt i et område med spredt bolig- og gårdsbebyggelse. Den ligger ikke så langt fra elva Etna, som blir flittig besøkt av sportsfiskere. På andre siden av elva, litt nedenfor eiendommen, finner en Etna Familie Camping, fine turstier, fotballbane m.m.

I denne søndre delen av Etnedal er

det flere fine ruter for klatring, og det har vært arrangert mange klatrekurs. De mest kjente klatrerutene går i Madslangerudberget/Flaggfjell, og ved Tinton.

Fra eiendommen er det ca. 12 km til Bruflat med butikker, bensin, kommuneadministrasjon, legekontor, bank, barnehage m.m. Til barne- og ungdomsskole og flott idrettshall, som brukes flittig av Etnedals mange lag og foreninger er det ca. 18 km.

Bebyggelse

Enebolig og garasje.

Adkomst

Eiendommen ligger i Sør-Etnedal langs Fv 33. Den har nedkjørsel ved tidligere Flaggfjell bensinstasjon og kro.

Eiendommen er skiltet "Aktiv - til salgs!"

Velkommen!

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Informasjon under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Boligeiendom på Tonsåslinna 2074, beliggende i Sør-Etnedal nedenfor Flaggfjell og RV 33. Eiertomt 675 m². Landlig beliggende. Eiendommen ligger øst-vendt og har noe utsikt.

Boligeiendom med frittstående garasje og et enkelt uthus/skåle(ikke medtatt i verdiberegningen). Garasje ligger utenfor egen tomt, og skåle i sin helhet utenfor egen tomt. Opplyst av eier at det er løpende dialog om plassering eventuelt frikjøp av grunn





på sikt.

Boligen er oppført i 1983 med full kjeller.
Hovedplanet består av : 2 soverom, stue, kjøkken, bad, Wc-rom, spisestue.
Gang og trapp ned til kjelleretasje.(rom benyttet til kontor og garderobedel av gang er medtatt som areal for gang.)
Kjelleretasje: Rom i kjeller er i sin helhet medtatt som S-rom grunnet bruk, tilstand, dagslysflater og bruk. Kjeller benyttes i sin helhet til lager, boder og vaskekjeller.

Standard:
Elementhus oppført i bindingsverk på grunnmur med kjeller under. Bygget har gjennomgående lav standard.
Bygningen har behov for noe oppgradering utvendig, slik som taktekke, vedlikehold vindu og dører.

Innvendig :

Baderom: Bad på hovedplan renoverert ifølge eier i 2010. Foreligger ingen dokumentasjon/fremviste dokumenter på arbeider våtrom. Se nærmere under punktene konstruksjoner i tilstandsrapport.
Vaskekjeller: Rom i kjeller benyttes som vaskerom. Tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Det er støpt gulv med varmekabler og sluk i rommet. Slitte overflater.
Det er 2 varmepumper på boligen 1stk på soverom og 1 stk i stue etablert i 2022.
Garasje:

Byggeår: 1983
Standard:
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.
Vedlikehold:
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Bygning oppført i bindingsverk. Uisolert.
Utvendige overflater vegger, trepanel, malt. Enkelt pulttak med stålplater.
2 garasjeinnganger med labankdører. 1 boddør til innvendig bod/oppbevaring.

Areal

Bra/P-rom: 190/99 m²

Enebolig:
Bruksareal - Bra = 190 m²
Primærareal - P-rom = 99 m²
Sekundærareal - S-rom = 91 m²
Følgende rom inngår i primærareal: Stue, spisestue, kjøkken, to soverom, bad, toalettrom, entré og trapperom.

Følgende rom inngår i sekundærareal: Bod i hovedetasje, samt bod/vaskerom i kjeller.

Kjeller benyttes som boder. Deler er også uinnredet.



Et soverom og kjellerstue, har ikke rømningsvei, eller tilstrekkelig dagslysflater.

Det er også et rom med sluk, alle rom i kjeller blir medtatt som S-Rom."

Garasje:

Bruksareal - Bra = 63 m²

Kommentar:
"Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til og hit Norsk Standard NS 3940 nyeste utgave, videre er takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av

boliger -2015 lagt til grunn. Det tas forbehold om arealavvik pga byggets spesielle egenart. Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære måleregler. Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse,

målt med benevnelsen bruksareal (BRA). Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen."

Utstyr

Boligen selges møblert som på visning, med unntak av komfyr,

vaskemaskin, tørketrommel og fryseboks. Vedrørende evt. øvrig innbo og løsøre, velger selger selv hva han ønsker å sette igjen.

Brunevarer (tv, musikkanlegg, tv-antenner, parabolantenner, tuner, dekoder osv,) følger kun med i

handelen dersom dette er angitt spesielt i salgsoppgaven. Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis









hvittevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvarming

Strøm og ved.

Varmekabel på bad og vaskerom.
To varmepumper.
Panelovner på soverom og
kjellerstue.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Tomten

Eiet tomt, ca. 675 m².
Arealet er hentet fra kommunes matrikkelkart.

Pent opparbeidet naturtomt med plener og beplantning.

Parkering

På egen gårdsplass..

Vei/vann/avløp

Privat adkomst fra felles avkjørsel ved Fv 33.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Eiendommen har vannmåler.







Godt å vite...

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig
kr. 462.569,- per 31.12.20.

Formuesverdi som sekundærbolig
kr. 1.665.248,- per 31.12.20.

Offentlige/kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2022:

Renovasjon pr. år: kr. 3.430,-.

Feie- og tilsynsavgift: kr. 725,-.

Vann og avløp: kr. 2.625,-. *

Eiendomsskatt: kr. 1.289,-.

Beløpene fordeles på to terminer.

*Kommentar: Forbruksgebyr vann
og avløp etter målt forbruk kommer
i tillegg.

Faste løpende kostnader

Faste, løpende kostnader pr. 2022:
Selger har selv vedlikeholdt og
brøytet veg.

I tillegg kommer kostnader til strøm
og forsikring.

Strøm vil variere i forhold til bruk.

Forbruk i 2021: 11 420 kWh

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller
midlertidig brukstillatelse iflg.
kommunen.

Garasje er ikke byggesøkt. Dette blir
kjøpers ansvar, risiko og evt.
kostnad å påse.

Det ligger en mindre skåle bak
garasjen. Denne er ikke byggesøkt,
og dette blir kjøper risiko og evt.
kostnad å påse.

Deler av garasje og skålen i sin
helhet ligger utenfor tomtegrensen.
Eier informerer at han disponerer

garasjen og skålen.

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

Lovlighet:

Enebolig:

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

Kjelleretasjen er innredet med
soverom, kjellerstue og vaskekjeller

- dette ikke godkjent på
byggemeldte tegninger. Dette blir
kjøpers ansvar, kostnad og risiko å
eventuelt påse.

Garasje:

- Det foreligger ikke tegninger

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Er det påvist synlige tegn på avvik i
branncelleinndeling utifra dagens
byggteknisk forskrift? - Ja
Er det ifølge eier utført
håndverkstjenester på boligen siste
5 år? - Nei
Er det påvist avvik i forhold til
rømningsvei, dagslysflate eller
takhøyde? - ja

På befaringstidspunktet er det
etablert rom for varig opphold,
soverom og kjellerstue.
Ikke byggemeldt og har heller ikke
godkjent/tilstrekkelig rømningsvei,
dagslysflate .

Garasje:

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i
branncelleinndeling utifra 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

Utleie

Boligen har ikke egen utleiedel

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Takstmannen opplyser om at
garasje ligger utenfor egen tomt, og
skåle i sin helhet utenfor egen tomt.
Opplyst av eier at det er løpende
dialog om plassering eventuelt
frikjøp av grunn på sikt.

Megler har mottatt en ubekreftet
kopi av avtale på garasje og
vedskjul fra selger.

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.

Feiing på eiendommen ble sist utført 23.03.2022. Neste tilsyn/feiing er planlagt 22.03.2024.

El-anlegget ble sist kontrollert og godkjent i 2005. Det skulle vært kontrollert i 2020, men pga Covid ble ikke dette gjort.

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Vedr. budgivning:
Det enkleste er å legge inn bud elektronisk via "Gi Bud"-knappen i Finn-annonsen, hvor man samtidig legitimerer seg med Bank-Id (det er krav til oversendelse av legitimasjon for alle budgivere.) Det er også mulig å benytte budskjema som oversendes megler. Husk å før opp informasjon vedr. finansiering, og helst navn og tlf. nr på din bankkontakt.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Dersom en budgiver legger inn bud tett opp mot en annen budgivers akseptfrist kan man risikere at eiendommen blir solgt før budet kommer fram til megler. Selger skal skriftlig akseptere bud overfor megler som igjen skal formidle dette skriftlig videre til budgiver før akseptfristen går ut. Vi ber derfor om at bud må være oversendt minimum 5 minutter før eksisterende bud går ut, og at alle bud har en akseptfrist på 30 minutter. Denne fristen kan avtales kortere mot slutten av en budrunde.

Se forøvrig Forbrukerinformasjon om budgivning lenger bak i salgsoppgaven.

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 128 Bnr. 31 i Etnedal kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Følgende er tinglyst på eiendommen:

- Dagbok nr. 1291, tinglyst 26.03.1986 Bestemmelse om vannledning
- Dagbok nr. 543581, tinglyst 07.05.2021 Bestemmelse om veg

Dersom det er ubetalte kommunale avgifter har kommunen legalpant i eiendommen.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger innunder Kommuneplan, vedtatt 12.09.2019 og reguleringsplan Rv. 33 Høljerast bru - Bergli, vedtatt 2.3.2006. Boliger.

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

1 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt)
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
30 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 200 000,-))
172,- (Panteattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)

47 042,- (Omkostninger totalt)

1 247 042,- (Totalpris inkl. omkostninger)
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

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

NB! Kjøper har ikke tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtagelse.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 10. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges

til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

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 dekningsalg for kjøpers regning

Vilkår ved salg

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

Kjøper har krav på at eiendommen

er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Tilrettelegging kr. 12.900,- oppgjør og tinglysing kr. 6.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.636,-, grunnbokutskrift og kopi av tinglyste dokumenter kr. 590,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 585,- markedspakke kr. 13.900,- samt provisjon 2,90 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 23.06.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Informasjon om meglerforetaket

Valdres Eiendoms kontor AS
Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes
Organisasjonsnummer: 979870167

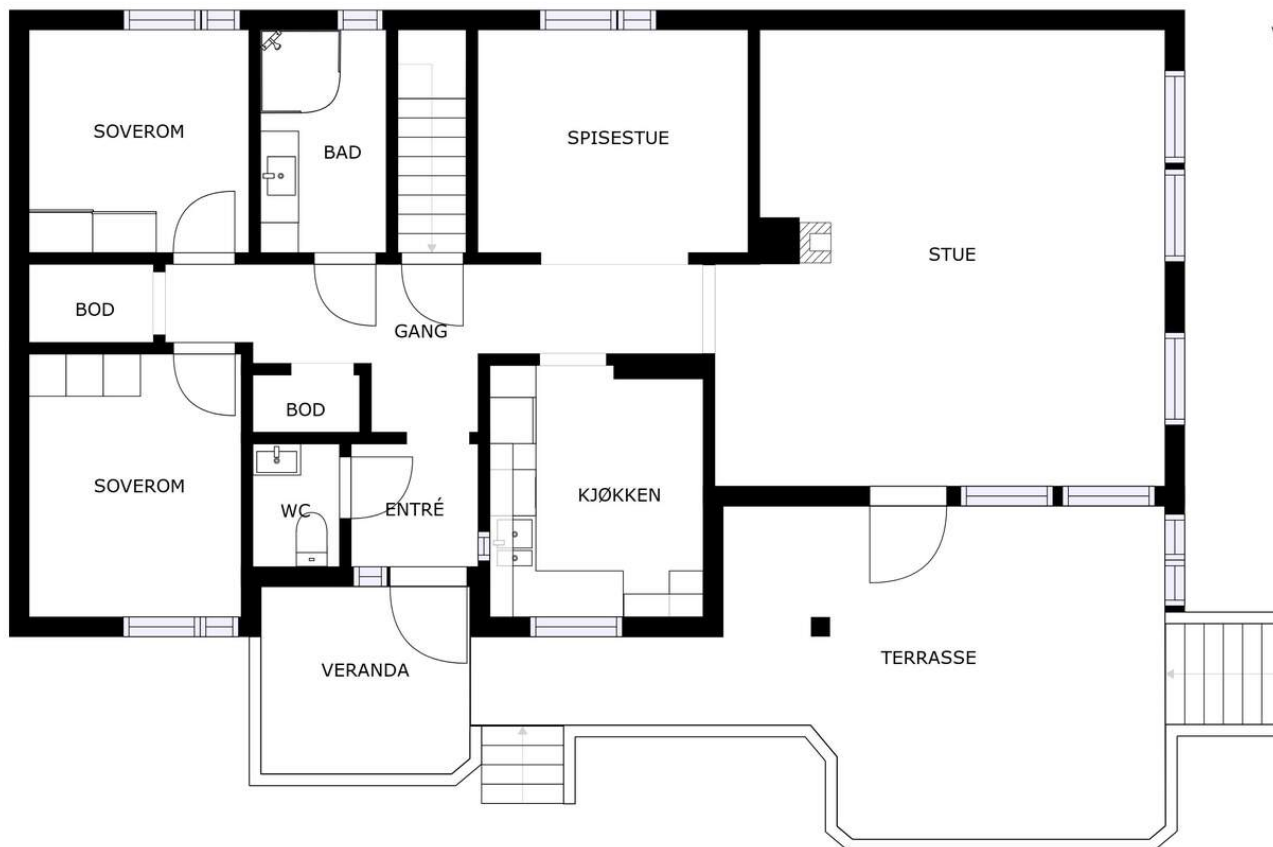
Fredric Bachér
Eiendoms megler

Tlf: 47 81 49 75
E-post: fredric.bacher@aktiv.no

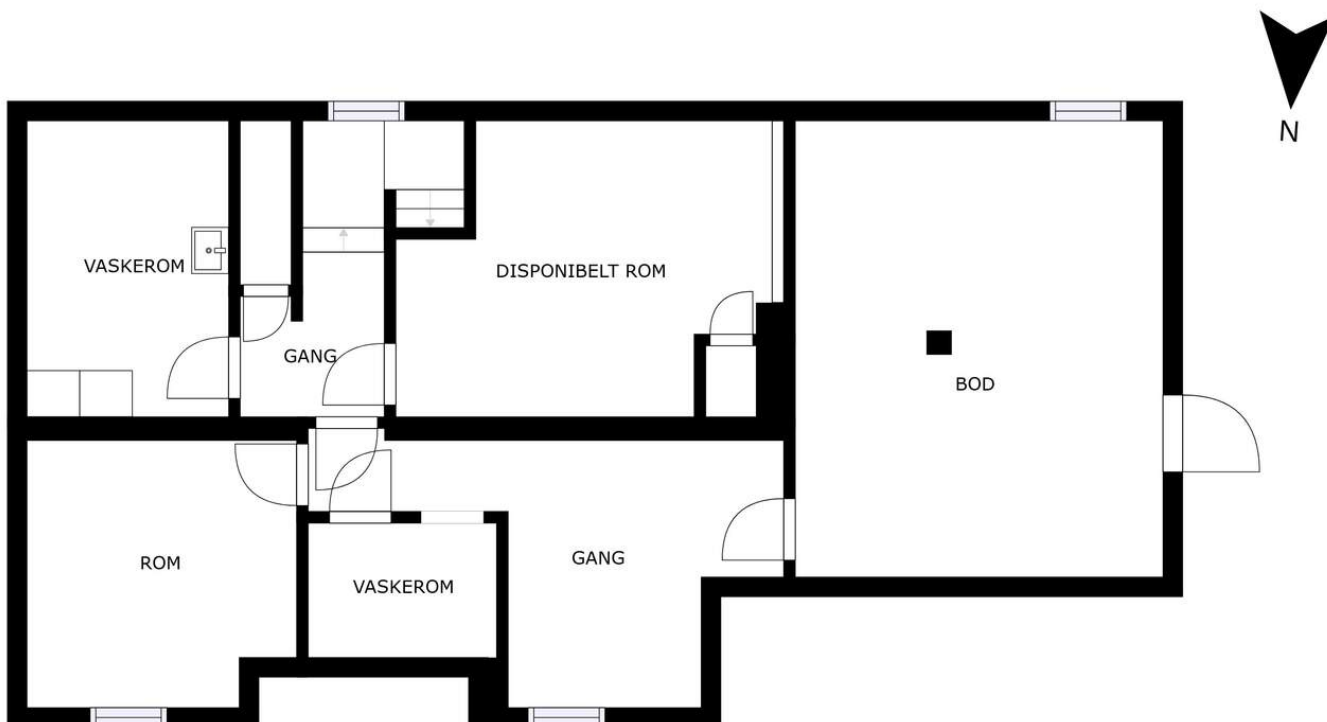
Ansvarlig megler:
Linn Hamre



2. ETASJE



1. ETASJE



Tilstandsrapport

📍 Tonsåslinna 2074, 2890 ETNEDAL

📖 ETNEDAL kommune

gnr. 128, bnr. 31

Markedsverdi

1 500 000

Areal (BRA): Enebolig 190 m², Garasje 63 m²



Befaringsdato: 11.07.2022

Rapportdato: 08.03.2023

Oppdragsnr.: 12346-1024

Referansenummer: CV1097

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Øyvind Grønolen



Gyldig rapport
08.03.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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

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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

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



Rapportansvarlig

Ole Øyvind Grønen

ole@valdrestakst.no
908 82 888

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Boligeiendom på Tonsåslinna 2074
Beliggende i Sør-Etnedal nedenfor Flaggfjell og RV 33
Eietomt 675 kvm.
Landlig beliggende
Eiendommen ligger øst-vendt og har noe utsikt.

Boligeiendom med frittstående garasje og et enkelt
uthus/skåle(ikke medtatt i verdiberegningen)

Garasje ligger utenfor egen tomt, og skåle i sin helhet utenfor
egen tomt.

Opplyst av eier at det er løpende dialog om plassering
eventuelt frikjøp av grunn på sikt.

Boligen er oppført med full kjeller.

Hovedplanet består av :
2 soverom.
Stue
Kjøkken
Baderom
Wc rom
Spisestue
Gang og trapp ned til kjelleretasje.(rom benyttet til kontor og
garderobedel av gang er medtatt som areal for gang.)

Kjelleretasje:
Rom i kjeller er i sin helhet medtatt som S-rom grunnet bruk,
tilstand, dagslysflater og bruk.
Kjeller benyttes i sin helhet til lager ,boder og vaskekjeller.

Standard:

Elementhus oppført i bindingsverk på grunnmur med kjeller
under.
Bygningen har behov for noe oppgradering utvendig, slik
som taktekke, vedlikehold vindu og dører.

Innvendig :

Baderom:
Bad på hovedplan renovert i følge eier i 2010.
Foreligger ingen dokumentasjon/fremviste dokumenter på
arbeider våtrom.
Se nærmere under punktene konstruksjoner.

Vaskekjeller:
Rom i kjeller benyttes som vaskerom.
Tilfredstiller ikke krav til våtrom.
Det er støpt gulv med varmekabler og sluk i rommet.
Slitte overflater.

Det er 2 varmepumper på boligen 1stk fra byggeår, på

soverom og 1 stk i stue etablert i 2022.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	253 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	190 m ²
Totalpris	1 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	102	99	3
kjeller	88	0	88
Sum	190	99	91
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	63	0	63
Sum	63	0	63

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegninger.

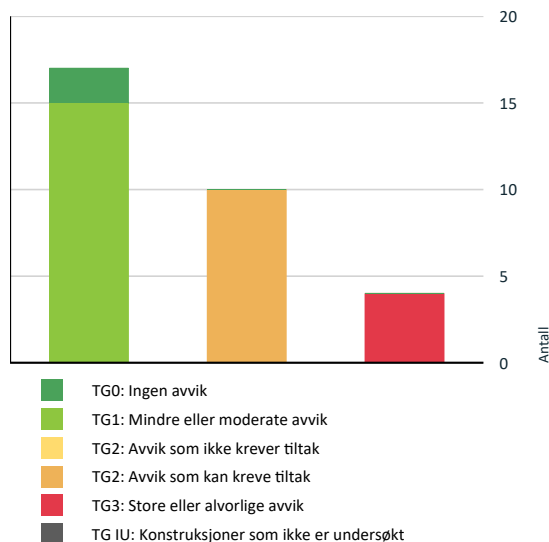
Kjeller etasjen er innredet med soverom, kjellerstue og
vaskekjeller - dette ikke godkjent på byggemeldte tegninger.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

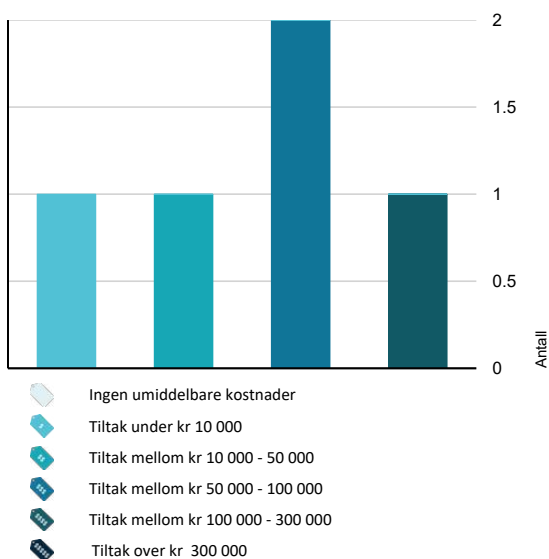
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist synlig fuktighet på mur og betonggulv i uinnreda rom, under stuedel.

Merk: Eldre betonggulv på grunn har vanligvis ingen fuktsikring mot grunnen, dette medfører kapilært fuktopptak fra grunn må påregnes

Eier har skiftet drenering utvendig høsten 2021.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert håndløper i trapp



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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

Overflater renoveret i 2010, må oppgraderes.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Boligens elektriske anlegg er fra byggeår.
Sikringskap med skrusikringer fra byggeår.
Skap er etablert på kjøkken



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Taktekingen er fra byggeåret og da ihht dette 40 år, hvor lengste teoretiske levetid på pappshingel fra byggeår er 25 til maksimalt 30 år.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Synlig stort press på opplagret jerndrager i kjeller



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Enkelte vindu er vanskelig å åpne.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Dør inn til kjeller sprukket glass



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert spor av fuktskader i etasjeskiller under kjøkken rom.

Det er tatt hull i stubbeloftplater, ikke tettet igjen.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Peisovn i stue er montert for nærme brennbart materiale på ene siden



Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt.

På grunn av det er etablert utenpåliggende vanntilførsel til dusjkabinett, og avløp direkte ned i sluk.

Det er observert fall fra sluk mot dør, Hvor det ikke er oppkant.

Ved ikke å benytte dusjkabinett må fallforhold og membran etableres.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er slitasje på innredningen fra byggeår



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Mangelfull innfesting av rør



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er montert i kjellerrom fra byggeår.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Anvendelse
Enebolig

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

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

UTVENDIG

Taktekking

1 TG 2

Saltak med pappshingel som ytre tekking.
Robust, bærende undertak (rupanel el.l.).



Pappshingel fra byggeår - 40 ihht byggeår - retekking må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Taktekingen er fra byggeåret og da ihht dette 40 år, hvor lengste teoretiske levetid på pappshingel fra byggeår er 25 til maksimalt 30 år.

Tiltak

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

Det settes inn ett kostnadsestimat på 50 til 100' for retekkingen med samme type materiale.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 1

Takrenner i stål utførelse, kroker med bærende stag.
Takfotbeslag i stål samt stål nedløpsrør.



Viser utkast av takrenne nedløp.



Bildet viser takfotbeslag

Veggkonstruksjon

TG 2

Boligen er oppført som elementhus, Moelven elementer/seksjoner
Bindingsverkkonstruksjonen er kledd med trepanel, malt.



Bildet viser utvendig kledning.



Bildet viser stort trykk på opplagret jerndrager i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig stort press på opplagret jerndrager i kjeller

Tiltak

- Tiltak:

Jerndrager og opplagring må forsterkes eller skiftes ut.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjon av tre med kaldtloft, som er isolert med mineralull. Ingen synlige fuktskjolder eller nedbøyninger.



Bildet viser isolert takkonstruksjon



Bildet viser detaljer av takkonstruksjon



Bildet viser konstruksjon.

Vinduer

TG 2

Hovedsakelig vindu fra byggeår.
Soverommene med egen "luftevindu" ved siden av vinduet



Bildet viser vindu fra byggeår



Bildet viser luftevindu, uten vindu men med myggnetting, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Enkelte vindu er vanskelig å åpne.

Tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
Vinduer må justeres.

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Malt hoved ytterdør fra byggeår.



Bildet viser dør inn i kjellerrom, uinnredet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Dør inn til kjeller sprukket glass

Tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Det må utbedres /skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Veranda på framside av boligen, med spaltegulv.

Rekkverk av tre hvitmalt.

Reparert deler av rekkverk i 2022



Bildet viser trapp fra veranda



Bildet viser deler av rekkverk på veranda, reparert og skiftet råteskader i rekkverk

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Utvendige trapper

TG 1

Trapp fra veranda/hovedinngang.



Bildet viser trapp fra veranda.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Vegger: Hovedsakelig trepanel, malt
Himlinger: Hovedsakelig trepanel, malte overflater.
Gulv:

Laminatgulv, belegg, fliser,



Bildet viser belegg på gulv i gang hovedetasje.



Bildet viser laminatgulv på kjøkken.



Bildet viser trepanel, malt på soverom. Bildet viser etablert ikke godkjent soverom i kjeller etasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller med trebjelkelag i tre med dimensjonering fra 1983.
Isolert med mineralull fra byggeår.



Bildet viser etasjeskiller under kjøkken



Bildet viser hull tatt under kjøkken, viser spor av fuktskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert spor av fuktskader i etasjeskiller under kjøkken rom.
Det er tatt hull i stubbeloftplater, ikke tettet igjen.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Må tette igjen og eventuelt erstatte fuktskadet isolasjon eller treverk.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har murt elementpipeløp.
Vedovn i kjellerrom
Peisovn i stue.
Feieluke i kjellerrom



Bildet viser vedovn i stue hovedetasje. Deler av ovn er mindre enn 30 cm fra brennbart materiale.



Bildet viser vedovn i kjellerrom



Bildet viser feieluke i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Peisovn i stue er montert for nærme brennbart materiale på ene siden

Tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Det må etableres større avstand til brennbart materiale.

Rom Under Terreng

TG 3

Ved fuktsøk i kjeller etasje ble det påvist fukt.
Dette gjelder den uinnreda delen av kjeller



Bildet viser synlig fukt.



Bildet viser uinnredet kjellerrom

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist synlig fuktighet på mur og betonggulv i uinnreda rom, under stuedel.

Merk: Eldre betonggulv på grunn har vanligvis ingen fuktsikring mot grunnen, dette medfører kapilært fuktopptak fra grunn må påregnes

Eier har skiftet drenering utvendig høsten 2021.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Eier har skiftet ut utvendig drenering høsten 2021

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 3

Malt tretrapp ned til kjeller.
Fra byggeår.



Bildet viser trapp ned til kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert håndløper i trapp

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres håndløper på vegg for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Hovedsakelig i fra byggeår.
Malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Bad med støpte gulv med varmekabler og helflisede overflater på gulv med sokkelflis samt bade/våtromsplater på vegger.

Frittstående dusjkabinett (dusjkabin) og servantskap.

- Kommentar:

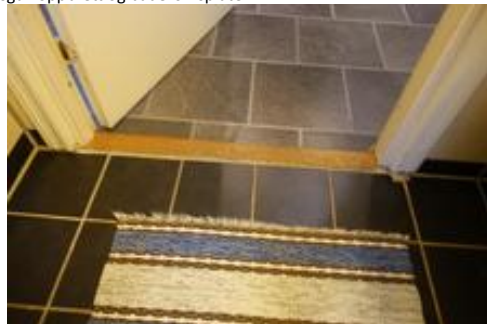
Baderommet er i utgangspunktet fra byggeår, oppusset med nye overflater i 2010 ihht eier. Eiers egne arbeider.



Bildet viser dusjkabinett etablert inn i vindu, glippe på baderomsplater i hjørne.



Bildet viser utenpåliggende vannrør. Bildet viser glipper mellom flisgulvoppbrett og baderomsplater



Bildet viser dørstokk med for lav høyde i forhold til fallforhold gul baderom

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Overflater renoveret i 2010, må oppgraderes.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk, fallforhold, tettesjikt, våtsone m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Tilstandsrapport

Baderommet har fallforhold fra sluk mot dør.
Vannrør tilførsel til dusjkabinett er etablert synlig utenpå baderomsplater.
Vann fra dusjkabinett blir ledet direkte ned i sluk.



Bildet viser utenpåliggende rør på baderom



Bildet viser avløp fra dusjkabinett direkte ned i sluk



Ikke tilstrekkelig etablert membran, døråpning i tillegg til fall fra sluk mot dør.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt.

På grunn av det er etablert utenpåliggende vanntilførsel til dusjkabinett, og avløp direkte ned i sluk.

Det er observert fall fra sluk mot dør, Hvor det ikke er oppkant.

Ved ikke å benytte dusjkabinett må fallforhold og membran etableres.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Tiltak:

Dokumentasjon på arbeider i våtrom er ikke fremvist.
Det bør foretas full renovering av baderommet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TG 2

Innredning kjøkken fra byggeår.

Det er i tillegg etablert en "kjøkkendel" i del av stue som på tegning er ment som soverom.

Ventilator montert over komfyr topp.

Det er montert inn oppvaskmaskin i innredning.

Fliser på vegg deler av innredning.

Sikringskap er plassert på kjøkken.

Kjøkkendel fra byggeår framstår som klar for renovering.



Bildet viser kjøkken innredning fra byggeår



Bildet viser kjøkkendel med spiseplass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje på innredningen fra byggeår

Tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredningens overflater bærer preg av etablert i 1983, overflater bør renoveres.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Mekanisk ventilator med avtrekk over tak.

SPESIALROM

ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 1

Toalettrom oppgradert.

Innredet med gulvmontert toalett og servant med skap.



Bildet viser deler av toalettrom



Bildet viser gulvmontert wc på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vannrør opplyst av plast og metall

Opplyst av eier noe oppgraderte vannrør inn til rom som benyttes til vaskekjeller.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast.

Deler av anlegget er fra byggeår.

Det er ved visuell befaring, en del mangelfull innfesting av rør.

Merk: ikke autorisert rørlegger anbefaler gjennomgang med rørlegger.



Bildet viser røropplegg



Bildet viser røropplegg



Bildet viser røropplegg

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangelfull innfesting av rør

Tiltak

- Andre tiltak:

Rør bør innfestes.

Undertegnede er ikke fagmann på røropplegg.

Anbefales gjennomgang med fagkyndig

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon.
Mekanisk på baderom.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereider fra byggeår.



Bilde viser varmtvannsbereider



Bildet viser varmtvannsbereider, 200 liter

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Bereider er montert i kjellerrom fra byggeår.

Tiltak

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

Andre installasjoner

TG 0

- 2. varmepumper er installert i boligen.
- 1 varmepumpe på soverom av eldre dato
- 1 varmepumpe i stue installert i 2021

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

TG 3

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

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

Boligens elektriske anlegg er fra byggeår.
Sikringskap med skrusikringer fra byggeår.
Skap er etablert på kjøkken

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ikke oppdatert, er fra byggeår.
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?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
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?
Ukjent

Tilstandsrapport

Undertegnede er ikke autorisert el-takstmann, kun besiktiget visuelt.

Det anbefales gjennomgang med autorisert el-fagperson.



Bildet viser kursfortegnelse



Bildet viser skrusikringer



Bildet viser installert AMS-måler

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert.

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei Er ikke funksjonstestet
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Det gjøres oppmerksom på at opplysninger om grunn i hovedsak er basert på antakelser, da kontrollmuligheter er svært begrenset.

Drenering

TG 1

Skiftet ut drenering høsten 2021



Skiftet drenering høsten 2021



Bildet viser skiftet drenering høsten 2021

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur i lettklinker blokker, såleblokk under grunnmur av blokker.
Ingen visuelle tegn på sprekkdannelser i grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Offentlig vann og avløp i følge eier.

Terrengforhold

TG 1

Tilnærmet flatt/svakt skrånende terreng fra boligen



Bildet viser utvendige terrengforhold



Bildet viser utvendige terrengforhold inngang til uinnredet kjellerrom



Bildet viser utvendig terrengforhold

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Blir brukt som garasje og bodrom

Byggeår

1983

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Bygning oppført i bindingsverk.

Uisolert.

Utvendige overflater vegger, trepanel, malt.

Enkelt pulttak med stålplater.

2 garasjeinnganger med labankdører

1 boddør til innvendig bod/oppbevaring.



Garasjebygg

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM 190 m²/99 m² <i>Enebolig: Bad, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Entré, Toalettrom, Spisestue, Trapperom, 2 Bod</i> <i>Andre bygg: Garasje</i> <i>Bruksareal andre bygg: 63 m²</i> <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Markedsverdi Kr 1 500 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 1 750 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 1 500 000 Konklusjon markedsverdi 1 500 000

Markedsvurdering

Dagens normale salgsverdi er satt noe under eiendommens tekniske verdi. Differansen her fremkommer ved at det er foretatt et skjønnsmessig trekk i eiendommens beregnede tekniske verdi. Den sum som da blir lagt til grunn som 'Dagens normale salgsverdi' er da en verdi som skal gjenspeile dagens marked samt en vurdering av denne eiendommen spesielt.

Sammenlignbare salg

1	2	3	4	5	6	7	8
Oslovegen 1862 ,2910 AURDAL	Leirskogvegen 647 ,2930 BAGN	Maslangrudvegen 7 ,2890 ETNEDAL	Tverrvassvegen 63 ,2930 BAGN	Stabelvegen 22 ,2930 BAGN	Brattbakkin 5 ,2933 REINLI	Haugalie 6 ,2890 ETNEDAL	Rognevegen 2 ,2890 ETNEDAL
157 m ² 1876 3 sov	95 m ² 1976 3 sov	96 m ² 1981 3 sov	133 m ² 1922 4 sov	125 m ² 1971 4 sov	107 m ² 1970 2 sov	137 m ² 1981 3 sov	148 m ² 1973 3 sov
28-11-2021		18-05-2019	30-12-2021	19-10-2020	13-10-2020	06-01-2022	08-07-2021
3 300 000	1 750 000	1 390 000	1 650 000	1 590 000	1 200 000	1 600 000	1 650 000
3 250 000	0	1 390 000	1 800 000	1 550 000	1 300 000	1 500 000	1 450 000
0	0	0	0	0	0	0	0
3 250 000	0	1 390 000	1 800 000	1 550 000	1 300 000	1 500 000	1 450 000
20 701	18 421	14 479	13 534	12 400	12 150	10 949	9 797

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

Stipulerte kostnader	Kr.	18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	18 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 560 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	200 000
-------------------	-----	---------

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

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkludert event. vann og avløpstilknytninger, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, terrengarrondering ol. Markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet er en vurdering av tomten og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	102	99	3	Bad , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Entré , Wc , Spisestue , Trapperom	Bod
kjeller	88	0	88		Bod /vaskerom
Sum	190	99	91		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til og ihht Norsk Standard NS 3940 nyeste utgave, videre er takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger -2015 lagt til grunn.
Det tas forbehold om arealavvik pga byggets spesielle egenart.

Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære måleregler. Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA).
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

Kjeller benyttes som boder.

Deler er også uinnredet

Et soverom og kjellerstue, har ikke rømningsvei, eller tilstrekkelig dagslysflater.

Det er også et rom med sluk, alle rom i kjeller blir medtatt som S-Rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger.

Kjeller etasjen er innredet med soverom, kjellerstue og vaskekjeller - dette ikke godkjent på byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

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: På befaringstidspunktet er det etablert rom for varig opphold, soverom og kjellerstue.
Ikke byggemeldt og har heller ikke godkjent/tilstrekkelig rømningsvei, dagslysflate .

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	63	0	63		
Sum	63	0	63		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til og ihht Norsk Standard NS 3940 nyeste utgave, videre er takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger -2015 lagt til grunn.
Det tas forbehold om arealavvik pga byggets spesielle egenart.

Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære målereglene. Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA).
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.7.2022	Ole Øyvind Grønolen	Takstmann
	Jan Ole Gaski	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	128	31		0	675.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tonsåslinna 2074

Hjemmelshaver

Gaski Jan Ole

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sør-Etnedal, nedenfor Flaggfjell og RV 33.
Området er bebygd med boliger og landbrukseiendommer.
Eiendommen ligger øst-vest og har noe utsikt

Adkomstvei

Privat adkomstvei, ned fra felles avkjørsel ved RV 33.
Opplyst av eier at det foreligger avtale om bruk av denne.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er eietomt, med et areal på 675,2 kvm.
Utsikt mot øst.
Solrikt.
Parkering på gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ang. bebygd garasje og vedbod utenfor egen tom:
Opplyst at det er "løpende dialog med grunneier om plassering og eventuelt frikjøp av grunn på sikt", i følge eier.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 050 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 bygningsassakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

etter gjeldende teknisk forskrift på 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/personvernerklaering/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/CV1097>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
17220083	
Selger 1 navn	
Jan Ole Gaski	
Gateadresse	
Tonsåslinna 2074	
Poststed	Postnr
Etnedal	2890
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2021
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If forsikring
Polise/avtalenr.	4615707

Document reference: 17220083

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: JOG

1

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

Lekkasje i en kobling bak dusjkabinett. Vann rent ut i korridoren hvor det ble en liten vannskade. Her ble den gamle laminaten fjernet og fuktigheten tørket før det ble satt ny laminat, denne ble også satt på bod og kontor hvor det tidligere ikke var laminat, dette for få ett bedre flyt. Dette ble tatt på forsikringen og arbeidet ble utført av Recover A.S, Fagernes
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar

Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar

Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Ble satt ny drenering 2 sider i 2021.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

En lekkasje i garasje taket gammel del
- 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
 Beskrivelse

Har vært mus i kjeller, åpning ved siden av ytterdør tettet. Ikke oppservert mus etter dette.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar

Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 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, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Nei
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1720083

Initialer selger: JOG

2

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 17220083

Initialer selger: JOG

3

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1720083

E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Ole Gaski	42e4d0d27ca0fb7839f1be6 c21c2878b4c374a58	02.03.2023 16:09:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 17220083

- 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>

nets



Etnedal kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET											
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde	
3450 - Etnedal kommune	128	31	0	0	Grunneiendom	TRONDSHJEM	Ja	675,2	675	1-Målebrev	
Etableret dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt	Nord: 6744208.46 Øst: 540649 System: EPSG:25832				
02.07.1982	Nei	Nei	Nei								
FORRETNINGER											
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring				
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			128/31		0				
Kart- og delingsforretning	02.07.1982			Mottaker	128/31		675				
				Avgiver	128/6		-675				
BYGNINGER											
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe		Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt				
3385663	Enebolig	Bolig		Tatt i bruk	196	0	196				
157973630	Garasjeuthus anneks til bolig			Tatt i bruk	0	61	61				
ADRESSER											
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn		Kretser				
Tonsåslinna	2074			Nord: 6744204.61427581 Øst: 540639.694071313 System: EPSG:25832	Stemmekrets 1-ETNEDAL Kirkesokn 1-Bruflat Grunnkrets 101-LUNDSTEIN Postnummerområde 2890-ETNEDAL SKOLEKRETS 1-LUNDSTEIN						
KOMMUNAL TILLEGGSDEL											
Bruk av grunn	Referanser		Kommentarer								
B-Bolig	J-Journalnummer: 18/82										
TEIGER											
Areal	Representasjonspunkt		Hovedteig	Twist	Har flere matrikkelenheter						
675,2	Nord: 6744208.46013303 Øst: 540648.9999974 System: EPSG:32632		Ja	Nei	Nei						
15.07.2022 08:58:52 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).											

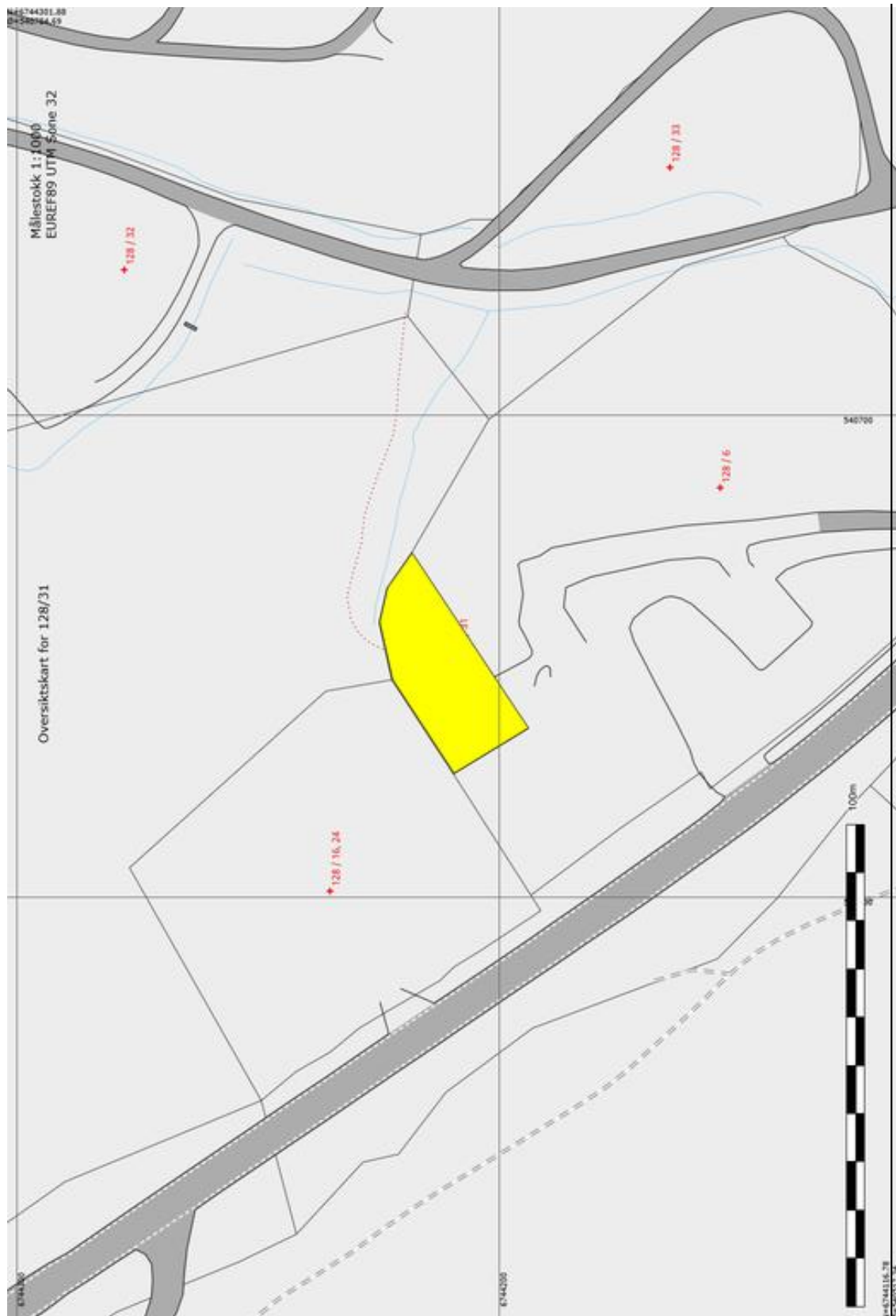
Side 1 av 2

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium
Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.			
Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.			
Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.			
Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.			
Det tas forbehold om feil og mangler.			
KOMMENTARFELT:			

	Matrikkelkart			
Etnedal kommune				
MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3450 - Etnedal kommune	128	31	0	0

Orientering om 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.



Areal og koordinater

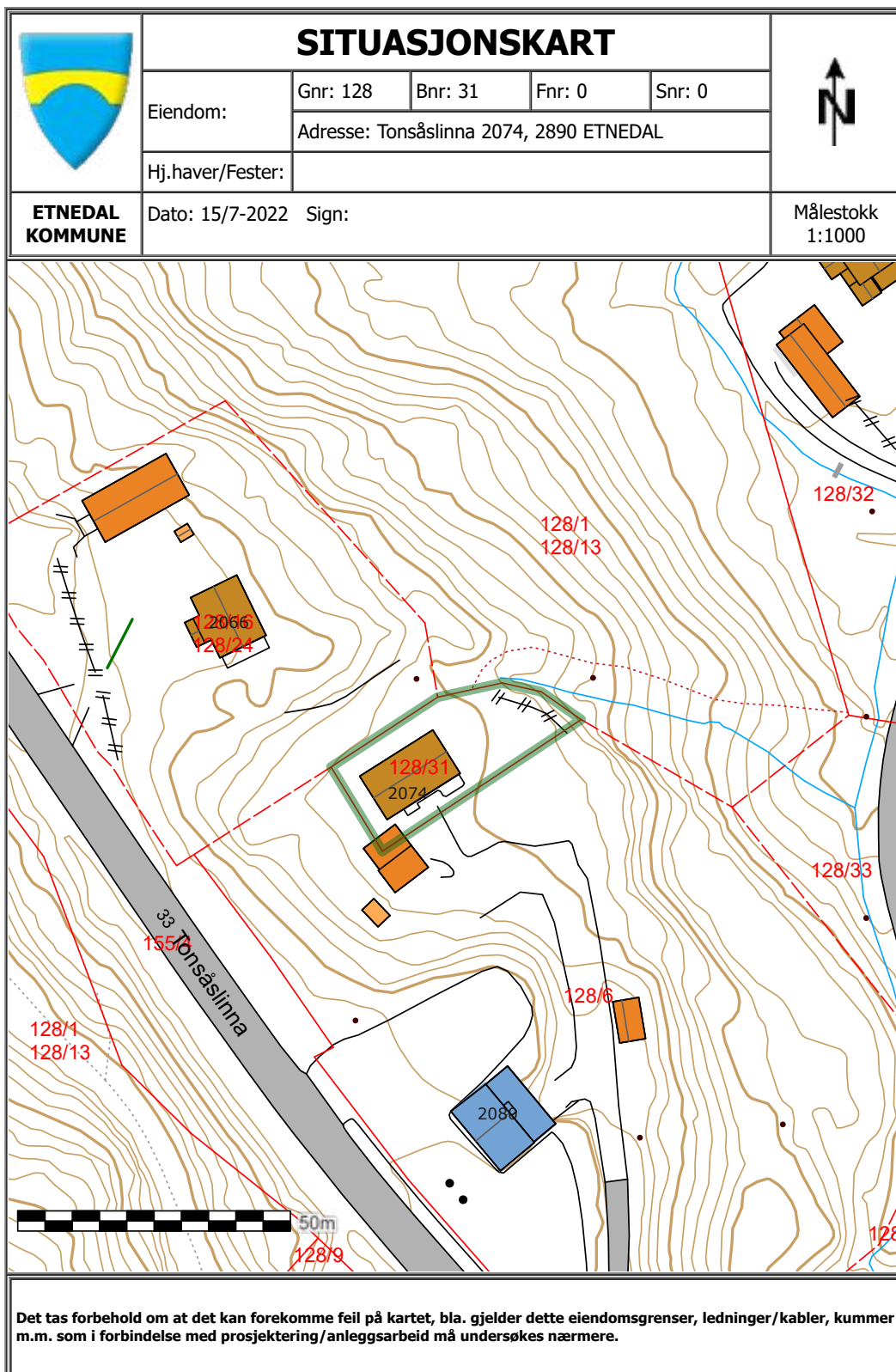
Areal: 675,20

Representasjonspunkt: Nord: 6744208,46 Øst: 540649,00

Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målenetode		Nøyaktighet		Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype				
1	6744193,89	540634,99	Jord	Rør	10' Terrengmålt	13		
			18,10	Ikke hjelpelinje		13		
2	6744209,35	540625,58	Jord	Rør	10' Terrengmålt	13		
			23,38	Ikke hjelpelinje		13		
3	6744222,16	540645,14	Jord	Rør	10' Terrengmålt	13		
			12,12	Ikke hjelpelinje		13		
4	6744224,77	540656,98	Jord	Rør	10' Terrengmålt	13		
			7,32	Ikke hjelpelinje		13		
5	6744223,16	540664,12	Jord	Rør	10' Terrengmålt	13		
			8,94	Ikke hjelpelinje		13		
6	6744218,05	540671,45	Jord	Rør	10' Terrengmålt	13		
			43,74	Ikke hjelpelinje		13		





Etnedal kommune

Adresse Kommunehuset, 2890

Telefon

Utskriftsdato: 18.07.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Etnedal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3450 **Gårdsnr.:** 128 **Bruksnr.:** 31

Adresse: Tonsåslinna 2074, 2890 ETNEDAL

Referanse: 195/3001070/17-22-0083 Tonsåslinna 2074

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

[FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.](#)

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Etnedal kommune

Adresse Kommunehuset, 2890

Telefon

Utskriftsdato: 15.07.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Etnedal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3450 **Gårdsnr.:** 128 **Bruksnr.:** 31

Adresse: Tonsåslinna 2074, 2890 ETNEDAL

Referanse: 195/3001070/17-22-0083 Tonsåslinna 2074

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Etnedal kommune

Kyrkjevegen 10, 2890 Etnedal
Telefon 61 12 13 00

postmottak@etnedal.kommune.no

Dato: 15.07.2022

Megleropplysninger – Kommunale avgifter

Eiendom

Gnr: 128 Bnr: 31 Fnr: Snr:

Følgende kommunale avgifter er registrert på eiendommen per dato, oppgitt i årsbeløp inklusive eventuell mva:

Renovasjon kr. 3430,00

Tilsyn/feiling kr. 725,00

Vann og avløp kr. 2625,00 ☒ Vann- og/eller avløpsavgift etter målt forbruk

Eiendomsskatt kr. 1289,00

Beløpene fordeles på to terminer.

Kommentar: Forbrugsgebyr vann og avløp etter målt forbruk kommer i tillegg.



Etnedal kommune

Kyrkjevegen 10, 2890 Etnedal
Telefon 61 12 13 00

postmottak@etnedal.kommune.no

Dato: 15.07.2022

Megleropplysninger – Pipe/ildsted/nedgravde oljetanker

Eiendom

Gnr: 128 Bnr: 31 Fnr: Snr:

Når er det sist utført tilsyn/feiing på eiendommen?

23.03.2022 ☐ Ukjent/ikke utført

Kommentar: Feiing

Når er neste tilsyn/feiing planlagt på eiendommen?

22.03.2024 ☐ Ukjent/ikke planlagt

Kommentar: Klikk her for å skrive inn tekst.

Foreligger det avvik/anmerkning for pipe/ildsted på eiendommen?

☐ Avvik Klikk her for å skrive inn tekst.

☐ Anmerkning Klikk her for å skrive inn tekst.

Finnes det nedgravd oljetank på eiendommen?

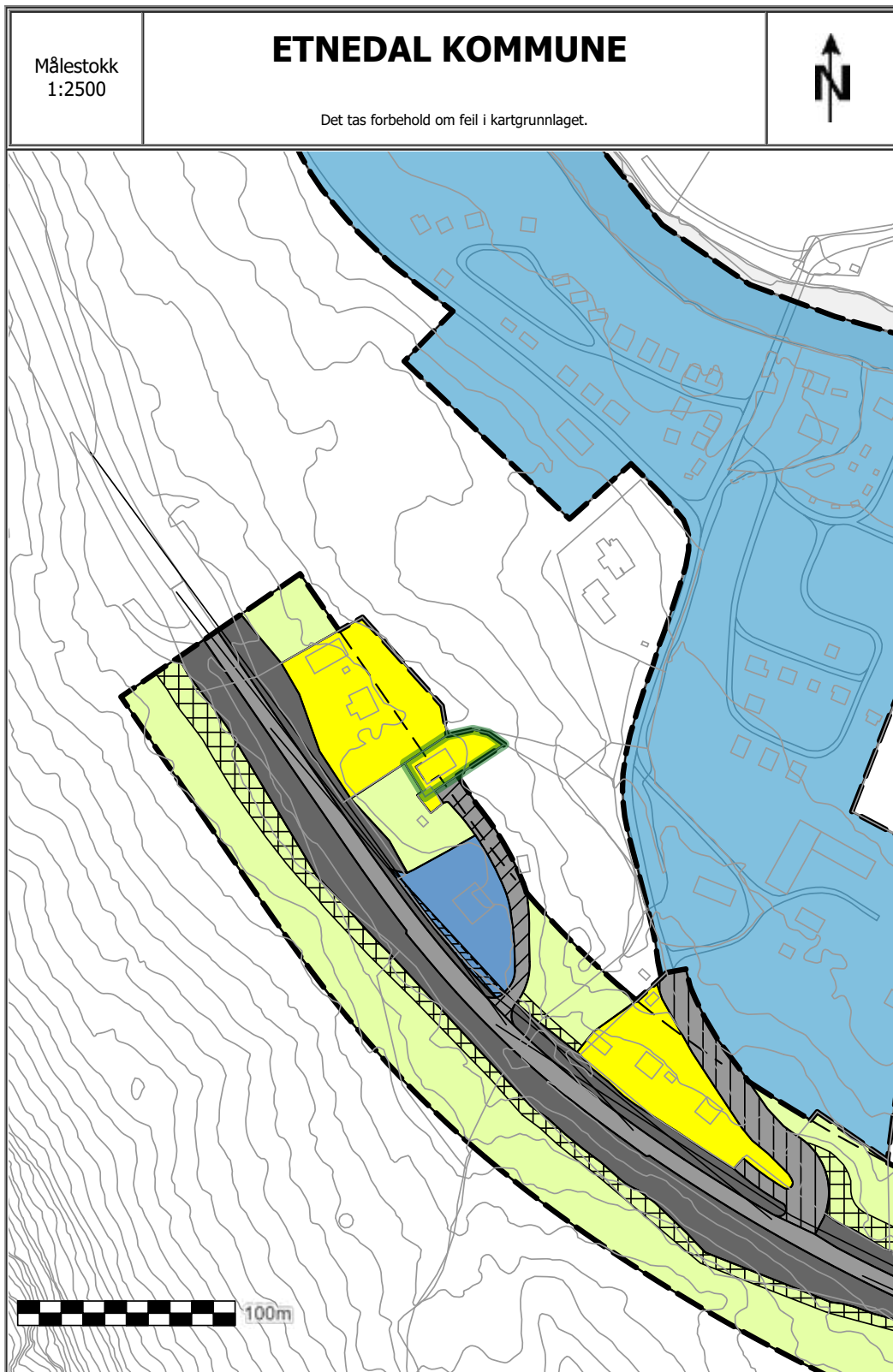
☐ Ja Klikk her for å skrive inn tekst.

☐ Nei Klikk her for å skrive inn tekst.

☒ Vet ikke

 Etnedal kommune	Planstatus				
MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3450 - Etnedal kommune	128	31	0	0	Tonsåslinna 2074, 2890 ETNEDAL
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN					
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til					
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde					
Forbudsgrense vassdrag					
Plan (vedtaksdato)					
Kommuneplan (12.9.2019)					
Kommuneplan (12.9.2019)					
GJELDENE REGULERING					
Ligger eiendommen i et regulert område?					
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål			
Ja	3450 20060088	Rv. 33 Høllerast bru - Bergli (2.3.2006)	Boliger		
BEBYGGELSESPLAN					
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?					
Nei					
REGULERING UNDER ARBEID					
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?					
Nei					
PLANFORSLAG					
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?					
Nei					
KOMMENTARFELT:					

Det tas forbehold om feil og mangler.



§ 1 FELLESBESTEMMELSER

Avarensing av planområdet
Reguleringsplan består av fem tegninger R01 – R05, tegnforklaring og disse reguleringsbestemmelsene. Regulert område er vist med reguleringsgrense på reguleringskartene dateret mai 2005. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensene.

Forhold til lover og bestemmelser
Disse bestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven (pbl). Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen kan, når særlige grunner foreligger, gjøres av det faste utvalget for plansaker innenfor rammen av plan- og bygningslovens bestemmelser, jf. PBL § 7.

Byggegrense
Byggegrenser er vist på plankartene og er lagt i avstand 50 meter fra senterlinje på rv 33.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Planområdet reguleres til følgende formål:

Byggeområder (pbl § 25 første ledd nr. 1):

- Boliger m/ tilhørende anlegg: **B**
- Bensinstasjon: **BE**
- Fritidsbebyggelse: **FB**

Landbruksområder (pbl § 25 første ledd nr. 2):

- Jord og skogbruk: **L**

Offentlige trafikkområder (pbl § 25 første ledd nr. 3):

- Kjøreveg
- Annen veggrunn

Fareområde (pbl § 25 første ledd nr. 5)

- Høyspenningsanlegg

Spesialområder (pbl § 25 første ledd nr. 6):

- Frisiktsone ved veg
- Privat veg: **SPV**
- Fritidsområde i sjø og vassdrag: **SFL**

Fellesområder (pbl § 25 første ledd nr. 7):

- Felles avkjørsel: **FA**

Kombinerte formål (pbl § 25 annet ledd):

- Midlertidig anleggsområde/Landbruk: **MA/L**

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Områder merket **B1-B8** kan nyttes til boligformål med tilhørende garasje/ uthus. Det tillates ikke oppført nye boenheter. Takvinkel, gesimshøyde med mer bestemmes ved eventuelle byggesøknader.

3.2 Område merket **BE** kan nyttes til bensinstasjon med tilhørende bliservice, kafé og kiosk. Det tillates ikke oppført nye bygninger.

3.3 Områder merket **FB1-FB2** kan nyttes til fritidsbebyggelse med tilhørende garasje/ uthus. Det tillates ikke oppført nye boenheter. Takvinkel, gesimshøyde med mer bestemmes ved eventuelle byggesøknader.

§ 4 LANDBRUKSOMRÅDER

4.1 Områder merket **L** kan nyttes til jord- og skogbruksformål.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 I offentlige trafikkområder kan det anlegges kjøreveger med nødvendig areal til fyllinger, skjæringer, andre sidearealer, drengsgrøfter, murer, stabiliserende tiltak, etc.

5.2 I anleggsperioden kan offentlige trafikkområder nyttes til riggplass, anleggsveger og områder for mobile pulkk- og asfaltverk, samt parkering av anleggsmaskiner.

§ 6 FAREOMRÅDER

6.1 Fareområder gjelder sikkerhetssoner ved høyspentledninger (luftstrekk eller jordkabel). Tiltak i dette området skal godkjennes av ledningseier.

§ 7 SPESIALOMRÅDER

7.1 Områder merket **SPV** er privat atkomstveg til en enkelt eiendom.

7.2 Områder regulert til frisksktoner i vegkryss/ avkjørsler er skravert på kartet.

Sonene kan kreves ryddet for sikthinder med høyde mer enn 0,5 meter over nivået på de tilstøtende veger. Arealet kan ikke nyttes til parkering.

7.3 Området merket **SFL** er friluftsområde i vassdrag.

I forbindelse med utfylling i elveløpet ovenfor Høljærast bru ved ombygging av rv 33, kan det tas ut masser på motsatt side for å kompensere for redusert tverrsnitt på elveløpet. Det forutsettes at tiltak i elva ikke skal medføre oppstuvningseffekt oppstrøms.

§ 8 FELLESONRÅDER

8.1 Områder merket **FA** skal nyttes som felles atkomstveger.

- FA1 er felles for 127/3,4 og andre som måtte ha rett til å bruke veien.
- FA2 er felles for 127/5,10, 128/3,10 og andre som måtte ha rett til å bruke veien.
- FA3 er felles for 127/11,12, 128/4 og andre som måtte ha rett til å bruke veien.
- FA4 er felles for 128/3,10, 128/14 og andre som måtte ha rett til å bruke veien.
- FA5 er felles for 128/15,22 og andre som måtte ha rett til å bruke veien.
- FA6 er felles for 128/17,19,21,29,30 og andre som måtte ha rett til å bruke veien.
- FA7 er felles for 128/6,31 og andre som måtte ha rett til å bruke veien.

8.2 Felles atkomstveger vedlikeholdes av de eiendommer som nytter vegene.

§ 9 KOMBINERTE FORMÅL

9.1 Midlertidig anleggsområde er merket med **MA/L** og kan nyttes til riggplass, lagerplass for masser og anleggsområde. Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig reguleringsformål, og området skal ryddes og tilbakeføres til landbruk.

§ 10 KULTURMINNER

10.1 Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at de som utfører arbeidet i marken gjør kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturarvdeling, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Etna Nett Firmapost <firmapost@etna.no>
Sendt: fredag 15. juli 2022 07:48
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Kopi: Olav Slåttsveen
Emne: SV: Forespørsel om el-anlegg i Tonsåslinna 2074

Hei
Anlegget er kontrollert i 2005 uten feil eller mangler.
Det skulle vært kontrollert i 2020, men pga Covid ble ikke dette gjort.

Forbruket i 2021 var på 11420 kWh

Mvh
Etna Nett AS

Gunnar Løkkebø
Konsulent
M97785133



Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: torsdag 14. juli 2022 09:36
Til: Etna Nett Firmapost <firmapost@etna.no>
Emne: Forespørsel om el-anlegg i Tonsåslinna 2074

Hei.

vedlagt følger forespørsel om el-anlegg for overnevnte eiendom.

På forhånd takk.

Vennlig hilsen,

Tove K. Berg
Kundekoordinator

Tlf: (+47) 61 36 66 33
Mod: (+47) 90 60 54 87 | www.aktiv.no |

Aktiv Valdres Eiendomskontor
Jernbanevegen 14
2900 Fagernes

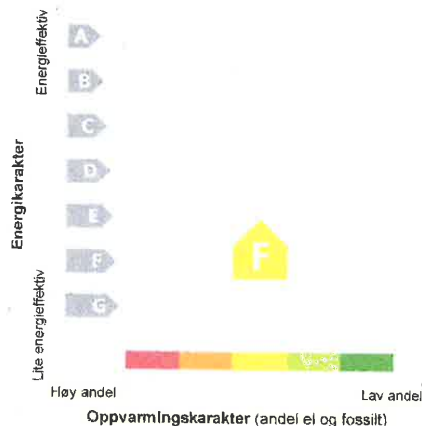
aktiv.
Tar deg videre

ENERGIATTEST

Adresse Tonsåslinna 2074
Postnr 2890
Sted Etnedal
Andels-/leilighetsnr. /
Gnr. 128
Bnr. 31
Seksjonsnr.
Festnr.
Bygn. nr.
Bolignr.
Merknr. A2022-1421895
Dato 13.07.2022

Innmeldt av Jan Ole Gaski

Energimerke



Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Isolere varmtvannsrør
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsett, alternativt pellets-kamin

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	182
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tonsåslinna 2074

Postnr/Sted: 2890 Etnedal

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 13.07.2022 15:16:52

Energimerkenummer: A2022-1421895

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Jan Ole Gaski

Gnr: 128

Bnr: 31

Seksjonsnr:

Festnr:

Byggnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 5: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive, A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



Skatteetaten

Dato
14.07.2022

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14 2900 FAGERNES
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3450 ETNEDAL

Gnr 128 Bnr 31 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Tonsåslinna 2074, 2890 ETNEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2020:

Som primærbolig:	kr 462 569
Som sekundærbolig:	kr 1 665 248

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

**17-22-0083 Tonsåslinna 2074 - Ubekreftet
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3450 ETNEDAL
Grunneiendom: Gnr: 128 Bnr: 31

Data uthentet: 14.07.2022 kl. 09:03
Oppdatert per: 14.07.2022 kl. 09:03

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett****2021/543503-1/200**

07.05.2021 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Vederlag: NOK 1.050.000
KJØPER: Gaski Jan Ole
Fnr: 300854

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2021/543540-1/200

07.05.2021 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 1.050.000
PANTHAVER: NORDEA DIRECT BANK ASA
Org.nr: 990323429

GRUNNDATA**1982/3278-1/21**

22.07.1982

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: Knr: 3450 Gnr: 128 Bnr: 6

2020/1630002-1/200

01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER****Rettigheter på 3450-128/6****Rettigheter i eiendomsrett**

https://external.webmegler.no/norkarteiendomsdata/viewer/8104885?id_konsern=195&te... 14.07.2022

[1986/1291-1/21](#)

26.03.1986

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

RETTIGHETSHAVER:Knr:3450 Gnr:128 Bnr:31

Med flere bestemmelser

Rettigheter på 3450-128/6**Rettigheter i eiendomsrett**[2021/543581-1/200](#)

07.05.2021 21:00

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER:Knr:3450 Gnr:128 Bnr:31

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

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' Norkart AS

https://external.webmegler.no/norkarteiendomsdata/viewer/8104885?id_konsern=195&te... 14.07.2022

Dagbok nr. 129/19 86 26/3
Valdres sakskriverembete

A V T A L E

Undertegnede eiere av eiendommene gnr. 128, bnr. 6 og gnr. 128, bnr. 31 i Etneidal er enige om følgende avtale vedrørende vanntilførsel:

I

Eier av gnr. 128, bnr. 6 gir eier av gnr. 128, bnr. 31 rett til å opprettholde nåværende tilkobling til vannledningen fra kjelleren i bebyggelsen på bnr. 6.

II

Strømutgifter i forbindelse med varmekabelen som er lagt fra bebyggelsen på bnr. 6 og fram til oversiden av riksveien, skal deles likt mellom eiendommene.

III

Nødvendige vedlikeholdsarbeider og -utgifter i forbindelse med vannledningen fra bebyggelsen på bnr. 6 og opp til vannkilden, samt eventuelle utbedringer o.l. av selve vannkilden, skal deles likt mellom de to eiendommene.

IV

Alt vedlikehold og utgifter i forbindelse med vanntilførselen fra tilknytningspunktet på bnr. 6 og fram til bnr. 31, er eieren av bnr. 31 eneansvarlig for.

V

Denne avtalen skal tinglyses på begge eiendommer.

Etneidal, den 23-2-86

Som eier av gnr. 128, bnr. 6

Ola H. Skjerstein 050439.
Ola H. Skjerstein. P.nr.

Det bekreftes at Ola H. Skjerstein har undertegnet denne erklæring, og at han er over 18 år.

Hans Skjerstein Magnhild Skjerstein

Etneidal, den 31/10-85

Som eier av gnr. 128, bnr. 31

Kåre Strande 290567
Kåre Strande. P.nr.

Det bekreftes at Kåre Strande har undertegnet denne erklæring, og at han er over 18 år.

Birger Strande Loim Strande

Rett kopi bekreftes.
Jan Weimdal 111
Statsaut. eiendomsmegler

Rett kopi bekreftes
Anders Dihle



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Advokat Gjermund Kalsnes		 Doknr.: 543581 Tinglyst: 07.05.2021 STATENS KARTVERK
Adresse: Pb. 44		
Postnummer: 2882	Poststed: Dokka	
Fødselsnr./Org.nr. 898573052	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Ola Skjærstein Leirskogveien 1148, 2930 Bagn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 050439

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 3450	Kommunenavn Etnedal	Gnr. 128	Bnr. 6	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴				
	Kommunenr. 3450	Kommunenavn Etnedal	Gnr. 128	Bnr. 31	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personlig servitut/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 31-3-21	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Ola Skjærstein
-----------------	---

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom AdvokatOnline.no DokID 708

Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Gnr. 128 bnr. 31 skal ha rett til adkomstveg over bnr. 6 slik denne er etablert i dag.

~~Eiendommen har også rett til å ha garasje og vedskjul delvis inne på bnr. 6 slik denne er bygd i dag.~~

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

☒ Ja

☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

Bagn,

22-4-21

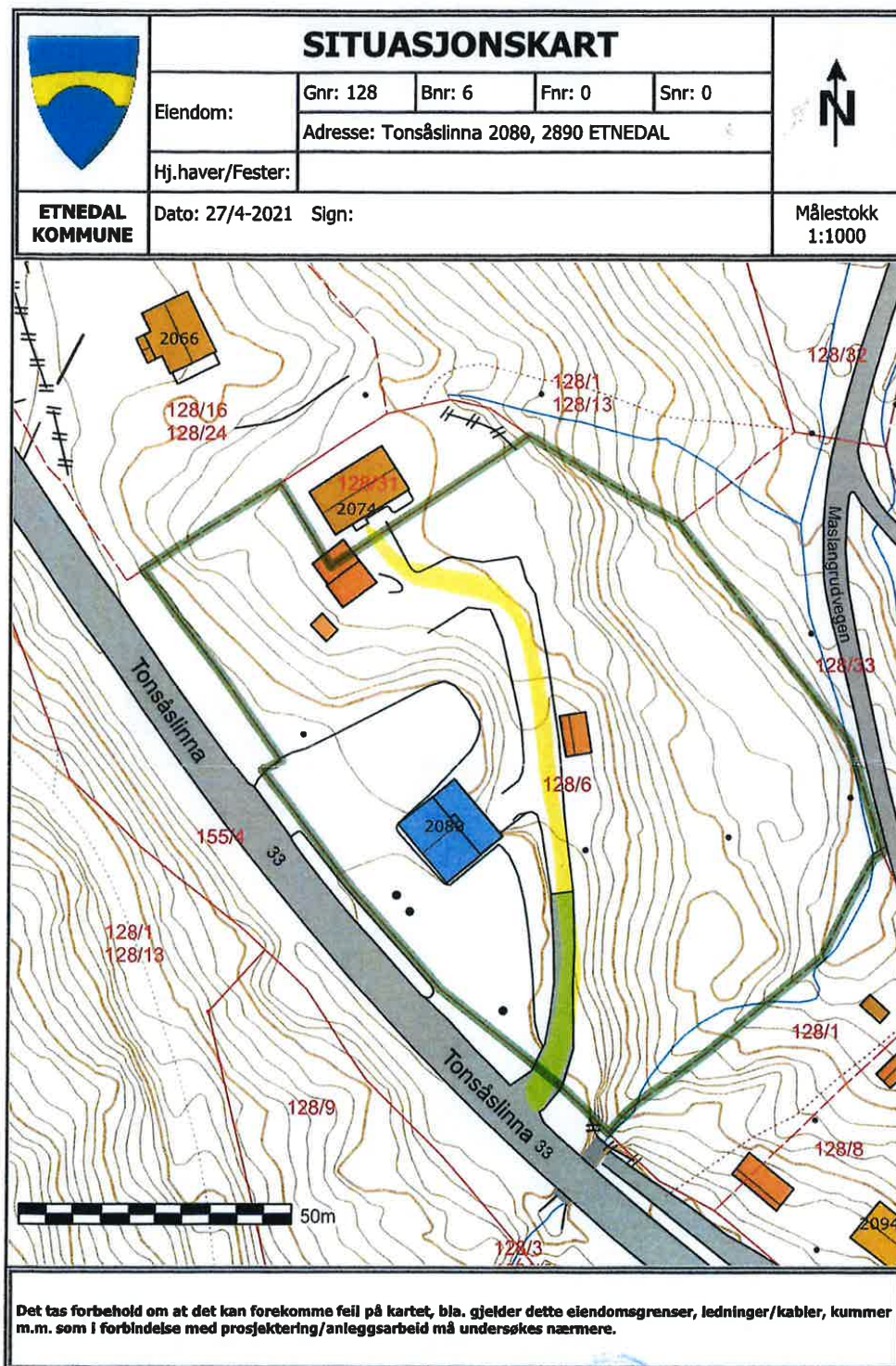
Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

X *Olav Skjærstein*

Noter:

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





Det kopi bekreftes



Tonsåslinna 2074

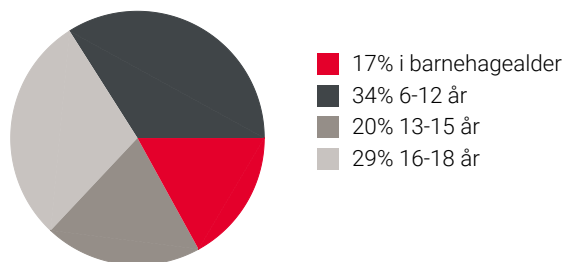
Offentlig transport

🚶 Etna camping	4 min 🚶
Linje 110, NW162, 329	0.3 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 58 min 🚗

Skoler

Etnedal sentralskule (1-10 kl.)	16 min 🚶
138 elever, 10 klasser	14.9 km
Dokka videregående skole	18 min 🚶
359 elever	20 km
Valdres vidaregåande skule	32 min 🚶
547 elever	34.6 km

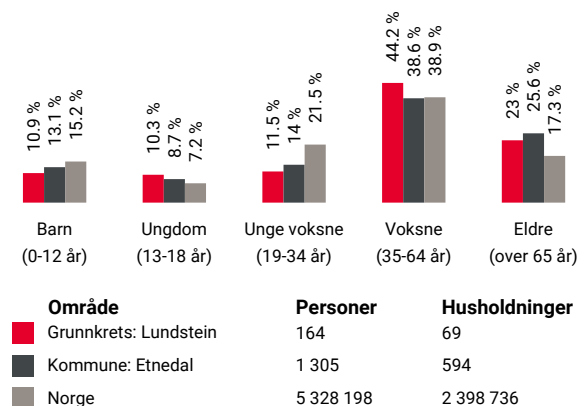
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	34%
Ikke gift	51%	53%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Etnedal barnehage (1-5 år)	15 min 🚶
33 barn, 1 avdeling	12.4 km
Dokka bhg. Avd. Øygardsjordet (0-6 år)	18 min 🚶
5 avdelinger	19.4 km
Furulund barnehage (0-6 år)	18 min 🚶
39 barn, 2 avdelinger	20.1 km

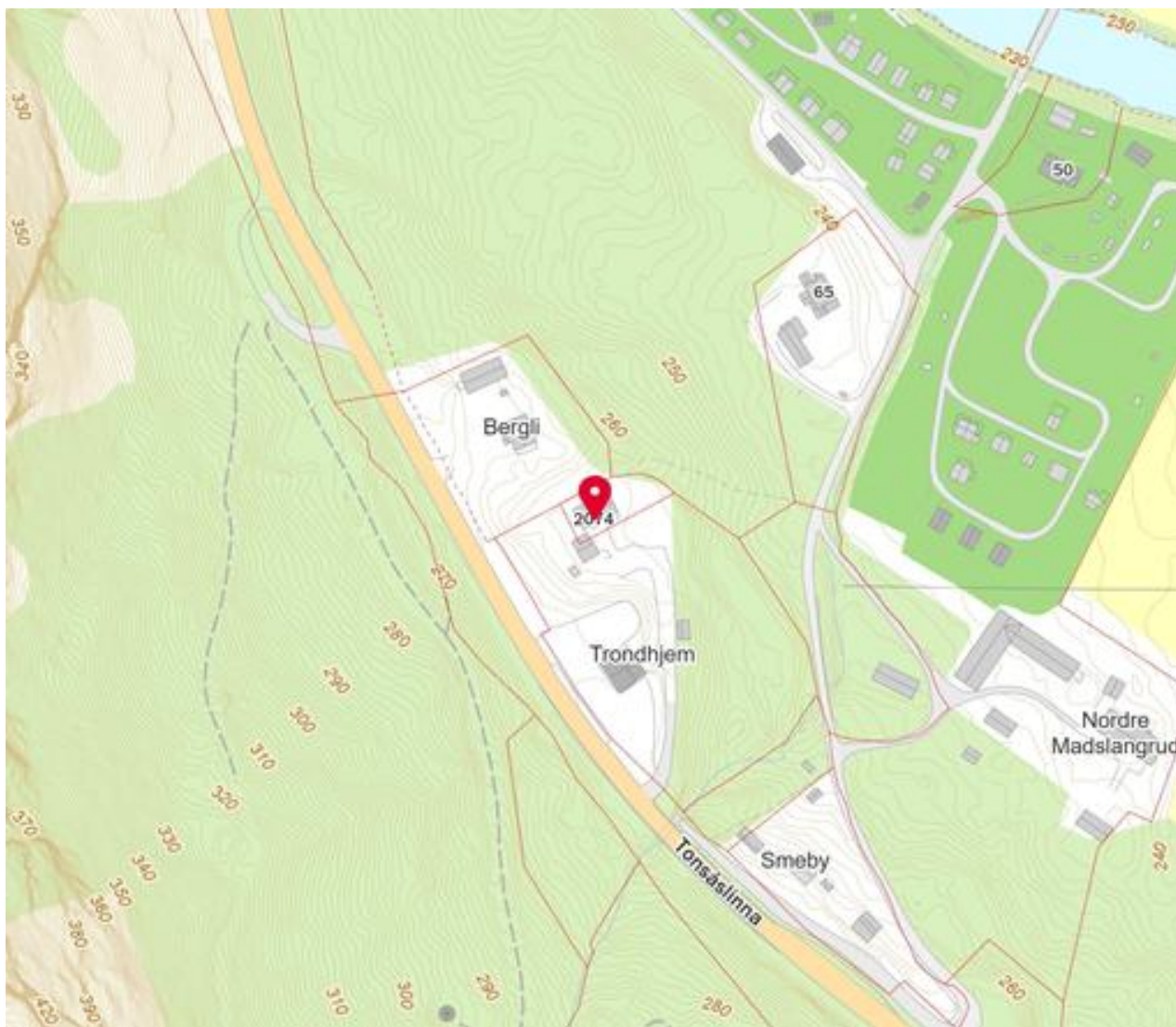
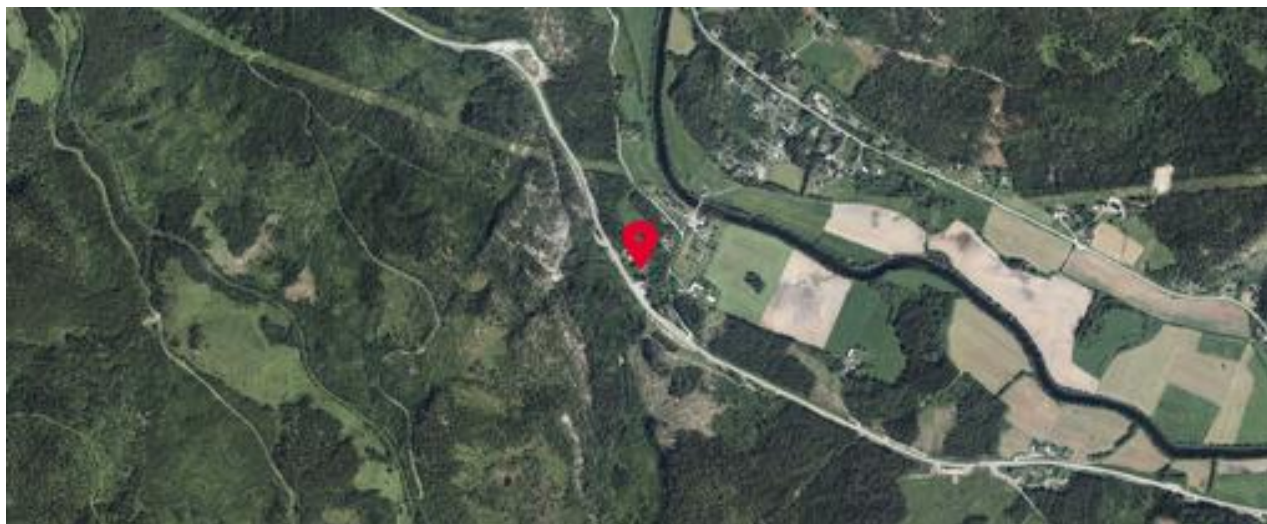
Dagligvare

Matkroken Etnedal	11 min 🚶
Post i butikk, PostNord	10.4 km
Joker Etnedal	16 min 🚶

Sport

⚽ Mosletta	9 min 🚶
Ballspill, fotball	0.7 km
⚽ Leirskogen skole gymsal	13 min 🚶
Aktivitetshall	8.6 km
🏊 Trim & Sol	18 min 🚶
🏊 Trim-Mix Fitness	18 min 🚶

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. Eiendomsprofil AS, 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 © Eiendomsprofil AS 2022



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. Eiendomsprofil AS, 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 © Eiendomsprofil AS 2022



DRØMMER DU OM HUS ELLER HYTTE?

Vår dyktige rådgiver Lage Kamben hjelper deg med finansieringen.



61 12 15 08



lage@etnedalsparebank.no

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

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”

Rett 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 kontraktssignering 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 3 200/3 600/3 500 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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



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 eiendomsmegler. 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 boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse:

Tonsåslinna 2074, 2890 Etnedal
Gnr. 128, bnr. 31 i Etnedal kommune

Oppdragsnummer:

17220083

Meglerforetak: Valdres Eiendomskontor AS

Saksbehandler: Fredric Bacher

Telefon: 61 36 66 33

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 videreformidlet 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: 23.06.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon





Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre