

aktiv.





Eiendomsmegler

Fredric Bachér

Mobil 478 14 975

E-post fredric.bacher@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 190 000,-
Omkostn.: Kr 31 100,-
Total ink omk.: Kr 1 221 100,-
Selger: Jan Ole Gaski

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
P-rom/BRA 99/253 kvm
Tomtstr.: 675.2 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 128, bnr. 31
Oppdragsnr.: 1201230082

Trivelig enebolig med åpen og frodig tomt. Usjenert og godt med sol, ikke langt fra elva Etna.

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

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

Fra eiendommen er det ca. 12 km til Bruflat med butikker, bensin, kommuneadministrasjon, legekantor, bank, barnehage m.m.

- Ny shingel på taket lagt mai 2025
- Delvis overbygd terrasse med nedgang til terreng
- Lys og åpen stue med utgang til terrasse
- Kjøkken med spiseplass
- To soverom - spise-stue har tidligere vært et tredje soverom.
- Lyst bad, samt eget toalettrom
- Vi viser til salgsoppgave og tilstandsrapport for utfyllende

informasjon.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	69
Kommunal informasjon	74
Forespørsel om el-anlegg	88
Energiattest	89
Formuesverdi	90
Grunnbok	91
Dagbøker	93
Nabolagsprofil	97
Andre vedlegg	99
Budskjema	106

Om Tonsåslinna 2074

Om boligen

Areal

BRA 253kvm

P-rom 99kvm

Enebolig

Garasje

Arealbeskrivelse

Enebolig

Bruksareal

Kjeller: 88 kvm Boder/vaskerom.

1. etasje: 102 kvm Stue, spisestue, kjøkken, to soverom, bad, toalettrom, entré, trapperom og bod.

Primærrom

1. etasje: 99 kvm Stue, spisestue, kjøkken, to soverom, bad, toalettrom, entré og trapperom.

Sekundærrom

Kjeller: 99 kvm Boder/vaskerom.

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."

1. etasje: 3 kvm Bod

Garasje

Bruksareal

1. etasje: 63 kvm To mindre garasjeplasser og to boder.

Sekundærrom

1. etasje: 63 kvm To mindre garasjeplasser og to boder.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

675.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt.

Arealet er hentet fra kommunes matrikkelkart.

Pent opparbeidet naturtomt med plener og beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen "Trondshjem" ligger lunt og fint til rett ned for Madslangrudberget, 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, legekantor, 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.

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!

Bebyggelsen

Enebolig og garasje.

Bygningssakkyndig

Takstkantoret Valdres AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport med rapportdato 20.02.2025

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, badrom, 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 renovert 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.

Verditakst

Kr 1 600 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser i egenerklæring:

- Lekkasje i en kobling bak dusjkabinett. Vann rent ut i korridor 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 å få ett 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 oppservert mus etter dette.
- Montert et nytt nedløpsrør på takrenne. Arbeidet ble utført av meg selv.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Selger opplyser at det er lagt ny shingel på taket. Ny shingel er lagt oppå det gamle. Arbeidet er utført med egeninnsats, og ble ferdigstilt i mai 2025.

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 spiseplass 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

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Saltak med pappshingel som ytre tekteking.

Robust, bærende undertak (rupanel el.l).

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.

Konsekvens/tiltak:

- 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:

-Det er avvik:

Synlig stort press på opplagret jerndrager i kjeller.

Konsekvens/tiltak:

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:

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

Enkelte vindu er vanskelig å åpne.

Konsekvens/tiltak:

- Vinduer må justeres.

- 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:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Dør inn til kjeller sprukket glass

Konsekvens/tiltak:

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

Det må utbedres /skiftes ut.

INNVENDIG:

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG: 2

Etasjeskiller med trebjelkelag i tre med dimensjonering fra 1983.

Isolert med mialull fra byggeår.

Støpt gulv mot grunn i kjelleretasjen.

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.

Konsekvens/tiltak:

- 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:

- Det er vanskelig tilkomst til feieluke.

Feieluke må gjøres tilgjengelig for å brukes.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak slik at feieluke kan inspiseres og tømmes på en forsvarlig måte.

Rom Under Terreng - TG: 3

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Ved fuktsøk i kjeller etasje ble det påvist fukt.

Dette gjelder den uinnreda delen av kjeller.

Det er foretatt hulltaking på soverom i kjeller, ingen unormale fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

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.

Konsekvens/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 utviklingen over tid

Innvendige trapper - TG: 3

Malt tretrapp ned til kjeller.

Fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert håndløper i trapp

Konsekvens/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

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:

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

Overflater renovert i 2010, må oppgraderes.

Konsekvens/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, tetteskjikt, 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:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

- Det er avvik:

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- 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:

- Det er avvik:

Det er slitasje på innredningen fra byggeår.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

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:

- Det er påvist andre avvik:

Mangelfull innfesting av rør

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Rør bør innfestes.

Undertegnede er ikke fagmann på røropplegg.

Anbefales gjennomgang med fagkyndig

Varmtvannstank - TG: 2

Varmtvannsbereder fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Bereder er montert i kjellerrom fra byggeår.

Konsekvens/tiltak:

- 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 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? 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, 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? 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.

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 karmlist i berørt område.
- Punktreparasjon av lekkasje på badet.

Innbo og løsøre

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-antenn, parabolantenn, tuner, dekoder osv,) følger kun med i handelen dersom dette er angitt spesielt i salgsoppgaven.

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

Hvitevarer

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

Parkering

På egen gårdsplass.

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.

Oppgitt areal er samlet areal for enebolig og garasje

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.

Energi

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.

Info strømforbruk

Strøm vil variere i forhold til bruk. Forbruk i 2021: 11 420 kWh

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 190 000

Kommunale avgifter

Kr 6 780

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

Renovasjon pr. år: kr. 3.430,-.

Feie- og tilsynsavgift: kr. 725,-.

Vann og avløp: kr. 2.625,-. *

Eiendomsskatt

Kr 1 289

Eiendomsskatt år

2022

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 462 569

Formuesverdi primær år

2020

Formuesverdi sekundær

Kr 1 665 248

Formuesverdi sekundær år

2020

Andre utgifter

Selger har selv vedlikeholdt og brøytet veg.

I tillegg kommer kostnader til strøm og forsikring.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 128, bruksnummer 31 i Etnedal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3450/128/31:

22.07.1982 - Dokumentnr: 3278 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3450 Gnr:128 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1630002 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0541 Gnr:128 Bnr:31

26.03.1986 - Dokumentnr: 1291 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:128 Bnr:6

Med flere bestemmelser

07.05.2021 - Dokumentnr: 543581 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:128 Bnr:6

Ferdigattest/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 byggt teknisk 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, daglysflate .

Garasje:

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift? - Nei

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

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

Vei, vann og avløp

Privat adkomst fra felles avkjørsel ved Fv 33.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har vannmåler.

Regulerings og arealplaner

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.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

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.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

29 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

31 100 (Omkostninger totalt)

47 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

49 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 221 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 237 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 239 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 31 100,-

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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.

Dødsbo

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.

Meglers vederlag

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.

Oppdragsansvarlig

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

Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14
2900 Fagernes
Tlf: 613 66 633

Salgsoppgavedato

27.02.2025











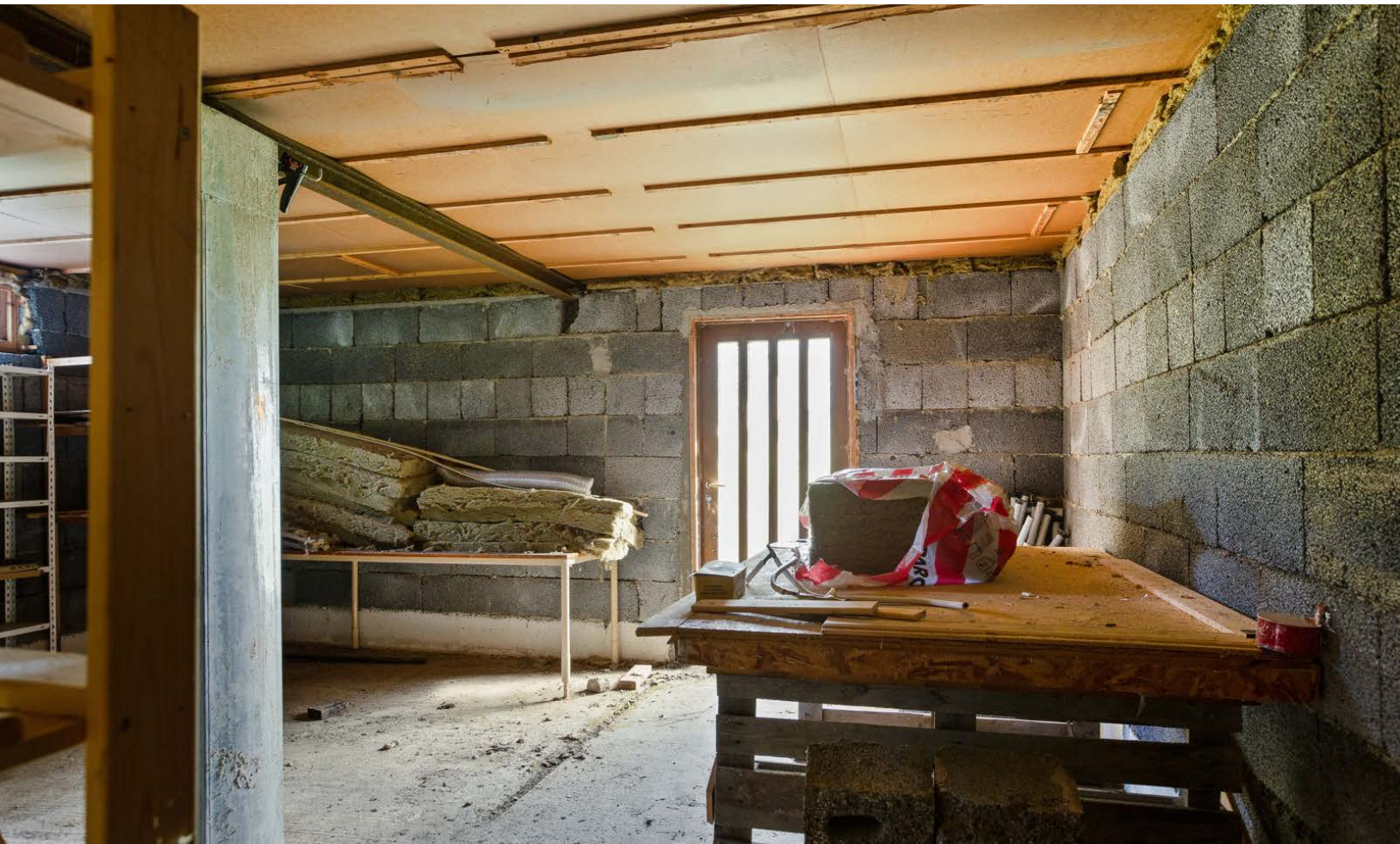






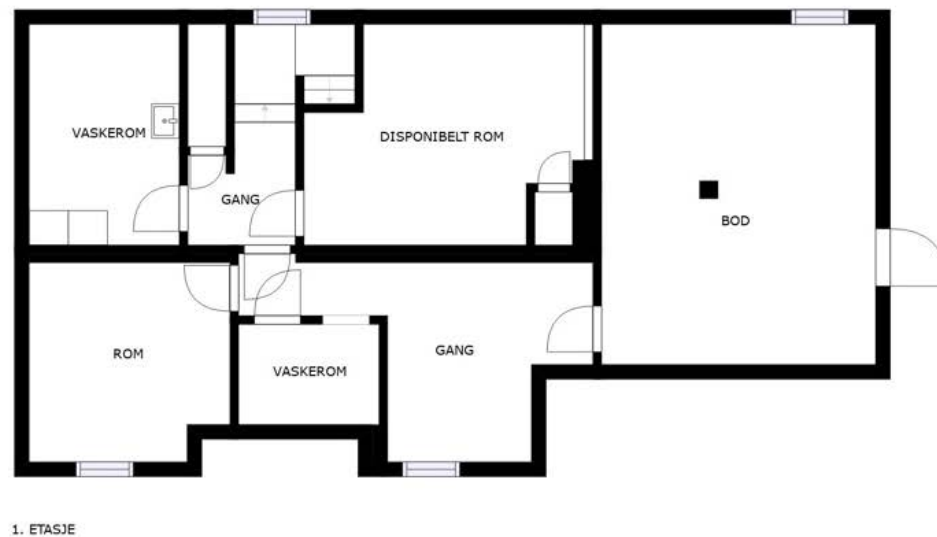






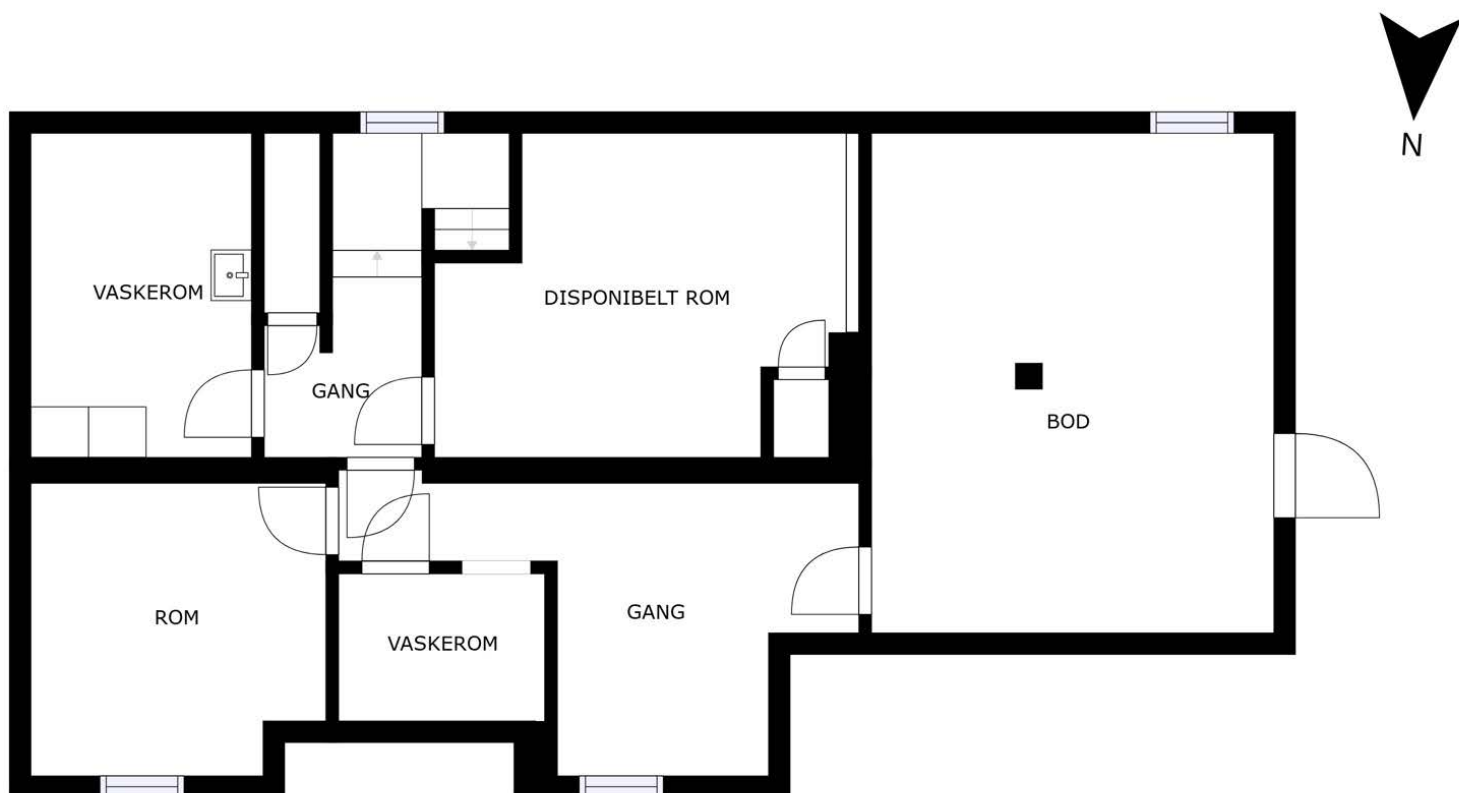
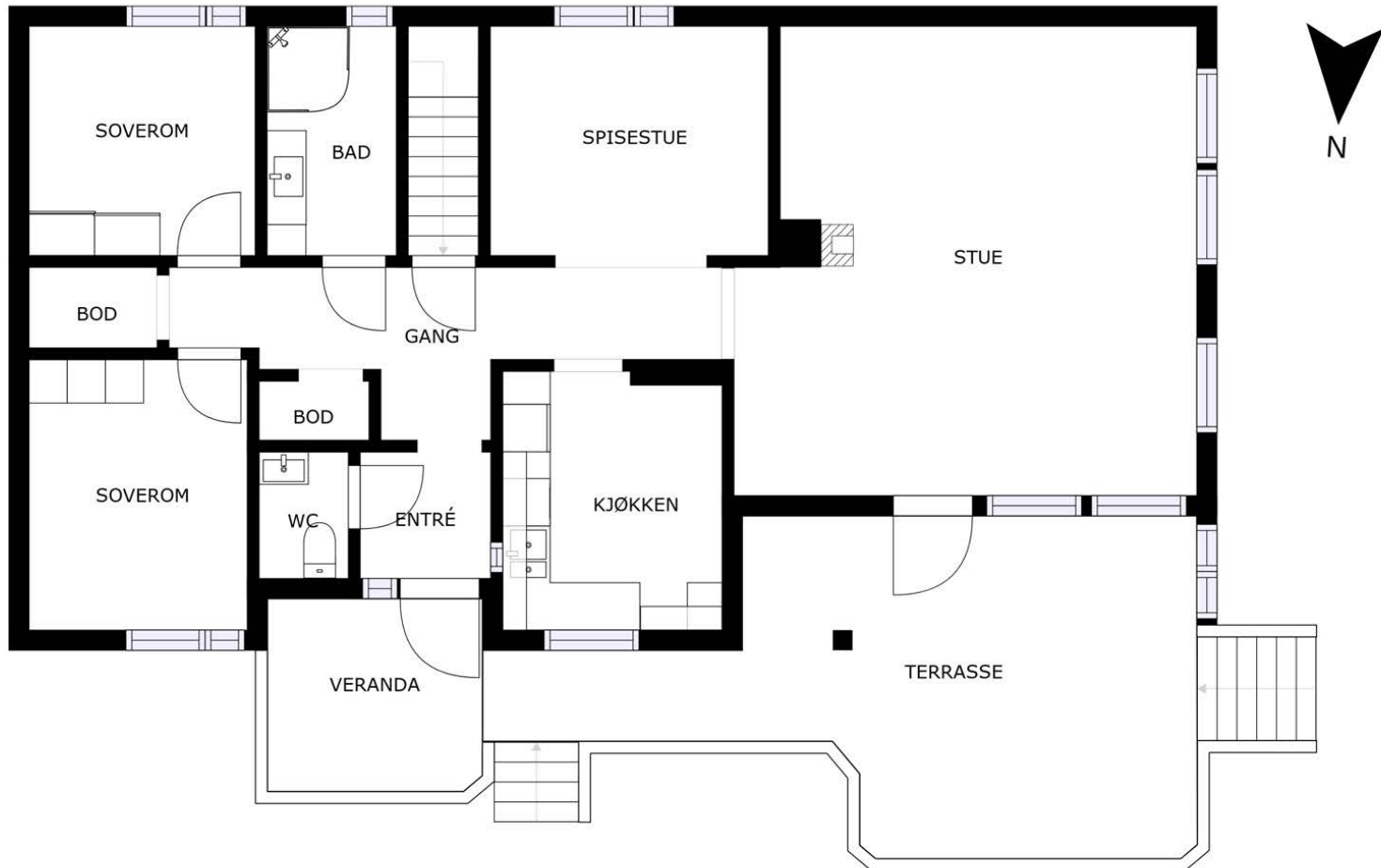






Avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Målinger kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Tonsåslinna 2074, 2890 ETNEDAL



ETNEDAL kommune



gnr. 128, bnr. 31

Markedsverdi

1 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 22.05.2024

Rapportdato: 20.02.2025

Oppdragsnr.: 12346-1024

Referansenummer: TL5743

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Øyvind Grønolen



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

Norsk takst

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



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

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

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

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 Grønolen

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 byggeregler

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

Noen 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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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.

Det er 2 varmepumper på boligen 1stk fra byggeår, på soverom
og 1 stk i stue etablert i 2022.

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:

Inneholder: uinnredet rom med utgang til terreng, bod med
varmtvannsbereder, soverom, kjellerstue vaskerom/rom med
sluk og gang med trapp.

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.

Kjeller:

Rom i kjeller benyttes som vaskerom.

Tilfredstiller ikke krav til våtrom.

Det er støpt gulv med varmekabler og sluk i rommet.

Slitte overflater.

Bodrom uinnredet med utgang til terreng.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	253 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	190 m ²
Totalpris	1 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

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.

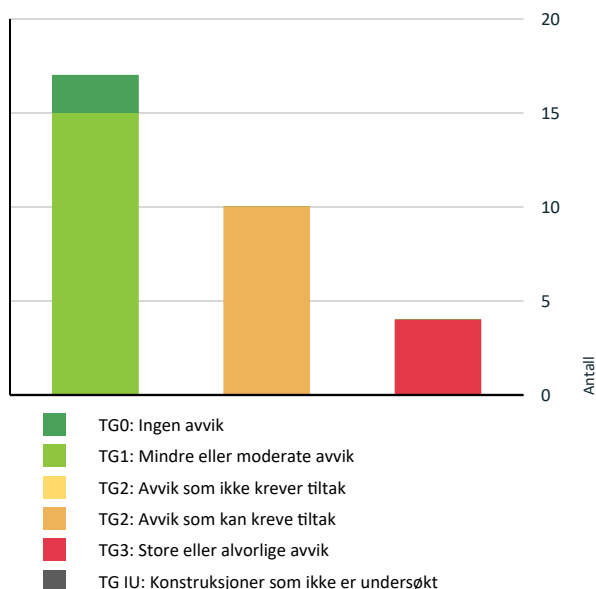
Kjeller etasjen er innredet med soverom, kjellerstue og
vaskekjeller - dette er ikke godkjente rom for opphold. Og ikke
byggemeldte endringer.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

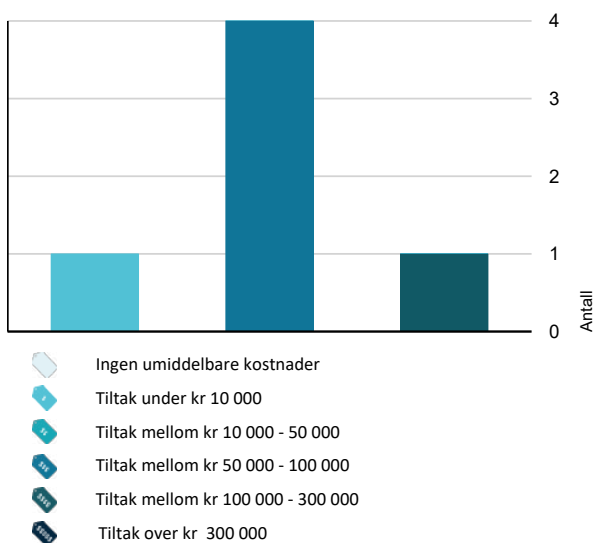
Sammendrag av boligens tilstand

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

TG 3 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 indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Overflater renovert 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: 50 000 - 100 000

TG 2 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

Mangelfull innfesting av rør



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Enkelte vindu er vanskelig å åpne.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er montert i kjellerrom fra byggeår.



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](#)

Det er vanskelig tilkomst til feieluke.

Feieluke må gjøres tilgjengelig for å brukes.



Våtrom > Etasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er avvik:

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.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er slitasje på innredningen fra byggeår



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar

Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, hvor bygget da skal følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse.

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

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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.

Konsekvens/tiltak

- 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.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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

! TG 1 Nedløp og beslag

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



Viser utkast av takrenne nedløp.



Bildet viser takfotbeslag

! TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig stort press på opplagret jerndrager i kjeller

Konsekvens/tiltak

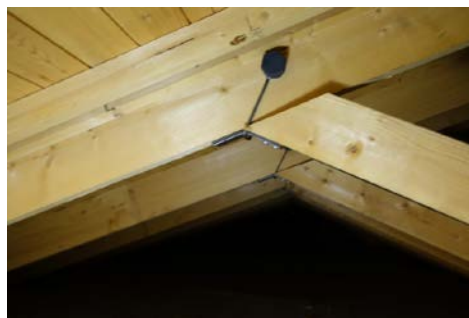
- Tiltak:

Jerndrager og opplagring må forsterkes eller skiftes ut.

Tilstandsrapport



Bildet viser utvendig kledning.



Bildet viser detaljer av takkonstruksjon



Bildet viser stort trykk på opplagret jerndrager i kjelleretasjen.



Bildet viser konstruksjon.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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



Bildet viser isolert takkonstruksjon

TG 2 Vinduer

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

Vurdering av avvik:

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

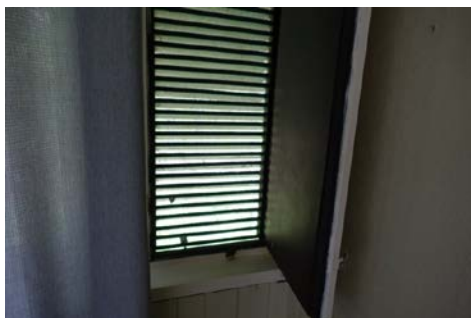
Konsekvens/tiltak

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



Bildet viser vindu fra byggeår

Tilstandsrapport



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

TG 2 Dører

Malt hoved ytterdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Dør inn til kjeller sprukket glass

Konsekvens/tiltak

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

Det må utbedres /skiftes ut.



Bildet viser dør inn i kjellerom, uinnredet

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på framside av boligen, med spaltegulv.

Rekkverk av tre hvitmalt.

Reparert deler av rekkverk i 2022

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Bildet viser trapp fra veranda



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

TG 1 Utvendige trapper

Trapp fra veranda/hovedinngang.



Bildet viser trapp fra veranda.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

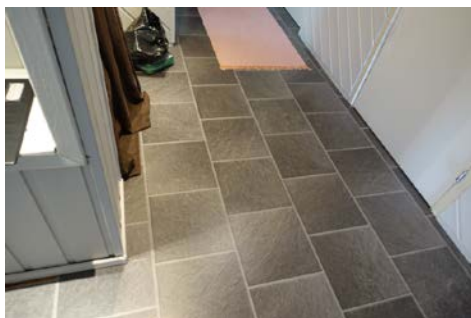
Vegger: Hovedsakelig trepanel, malt

Himlinger: Hovedsakelig trepanel, malte overflater.

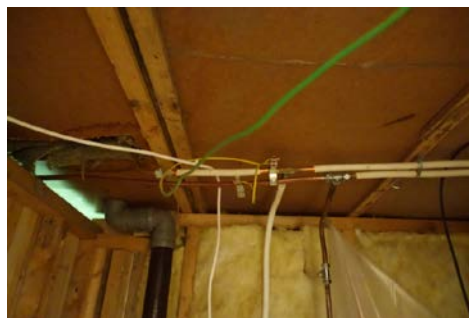
Gulv:

Laminatgulv, belegg, fliser,

Tilstandsrapport



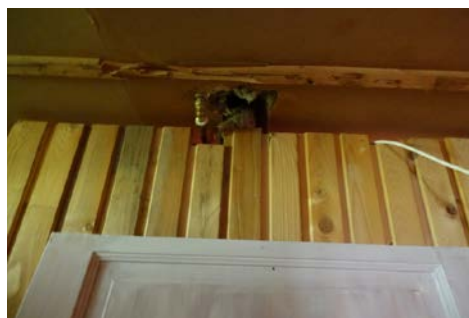
Bildet viser belegg på gulv i gang hovedetasje.



Bildet viser etasjeskiller under kjøkken



Bildet viser laminatgulv på kjøkken.



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



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

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Støpt gulv mot grunn i kjelleretasjen.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Må tette igjen og eventuelt erstatte fuktskadet isolasjon eller treverk.

Pipe og ildsted

Boligen har murt elementpipeløp.

Vedovn i kjellerrom

Peisovn i stue.

Feieluke i kjellerrom

Vurdering av avvik:

- Det er vanskelig tilkomst til feieluke.

Feieluke må gjøres tilgjengelig for å brukes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak slik at feieluke kan inspiseres og tømmes på en forsvarlig måte.



Bildet viser vedovn i kjellerrom

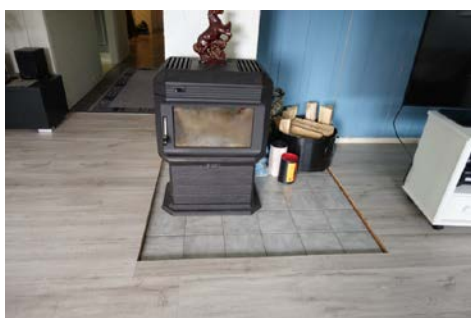
Tilstandsrapport



Bildet viser feieluke i kjelleretasje. Feieluke er ikke godkjent.



Bilodet viser synlig fukt.



Peisovn i stue



Bildet viser uinnredet kjellerrom

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Ved fuktsøk i kjeller etasje ble det påvist fukt.
Dette gjelder den uinnreda delen av kjeller
Det er foretatt hulltaking på soverom i kjeller, ingen unormale fuktverdier.

Vurdering av avvik:

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

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.

Konsekvens/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 utviklingen over tid

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ingen unormale fuktverdier ved hulltaking på vegg under terreng, soverom i kjeller.

Innvendige trapper

Malt tretrapp ned til kjeller.
Fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert håndløper i trapp

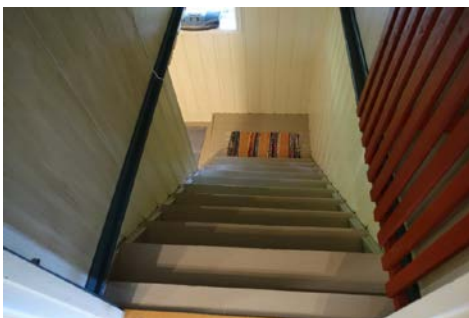
Konsekvens/tiltak

- 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

Tilstandsrapport



Bildet viser trapp ned til kjelleretasje.

TG 1 Innvendige dører

Hovedsakelig i fra byggeår.
Malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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:

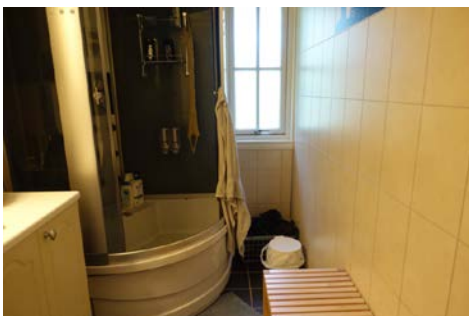
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Overflater renoveret i 2010, må oppgraderes.

Konsekvens/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.

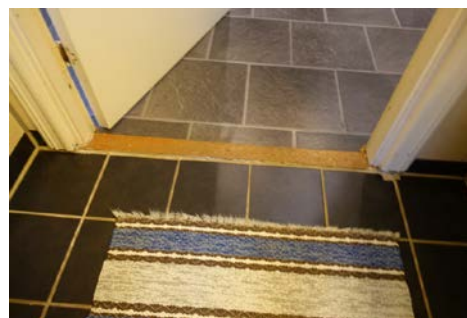
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



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

ETASJE > BAD

TG 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

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:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

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.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

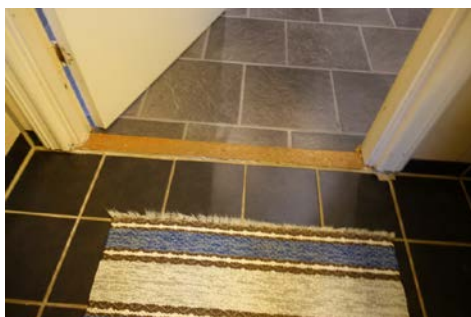
Tilstandsrapport



Bildet viser utenpåliggende rør på badetrom



Bildet viser avløp fra dusjkabinett direkte ned i sluk



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

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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:

- Det er avvik:

Det er slitasje på innredningen fra byggeår

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Bildet viser kjøkken innredning fra byggeår



Bildet viser kjøkkendel med spise plass.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk ventilator med avtrekk over tak.

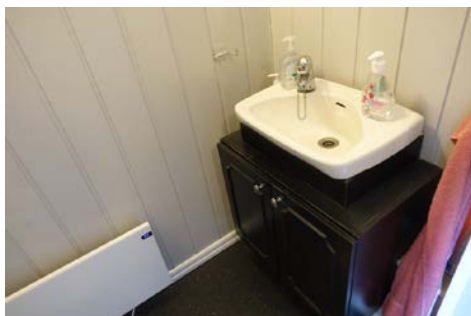
SPESIALROM

ETASJE > WC

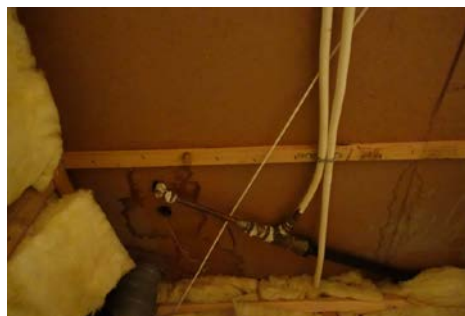
TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom oppgradert.
Innredet med gulvmontert toalett og servant med skap.

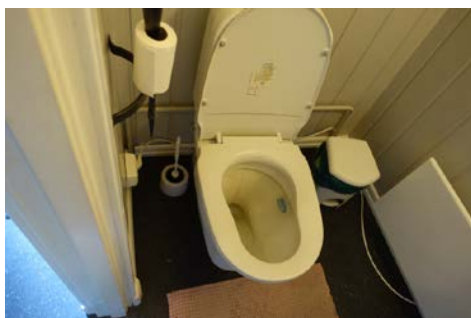
Tilstandsrapport



Bildet viser deler av toalettrom



Bildet viser rørøpplagg



Bildet viser gulvmontert wc på toalettrom.



Bildet viser rørøpplagg

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør opplyst av plast og metall
Opplyst av eier noe oppgraderte vannrør inn til rom som benyttes til vaskekjeller.

TG 2 Avløpsrør

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:

- Det er påvist andre avvik:
Mangelfull innfesting av rør

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rør bør innfestes.
Undertegnede er ikke fagmann på rørøpplagg.
Anbefales gjennomgang med fagkyndig



Bildet viser rørøpplagg

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.
Mekanisk på baderom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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



Bilde viser varmtvannsbereder



Bildet viser varmtvannsbereder, 200 liter

! TG 0 Andre installasjoner

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

Årstall: 2022 Kilde: Eier

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

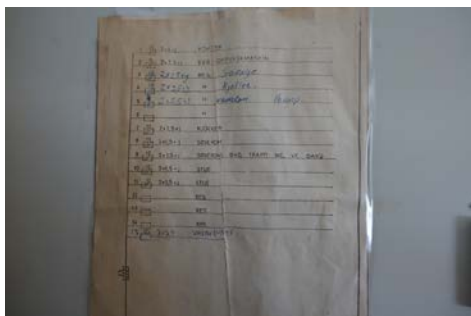
- 10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
- 11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,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

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Bildet viser kursfortegnelse



Bildet viser skrusikringer



Bildet viser installert AMS-måler



Ikke godkjent tilkobling varmtvannsbereder

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

TG 1 Byggegrunn

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

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Skiftet ut drenering høsten 2021



Skiftet drenering høsten 2021

Tilstandsrapport



Bildet viser skiftet drenering høsten 2021

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

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



Bildet viser utvendig terrengforhold

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp i følge eier.

! TG 1 Terrengforhold

Tilnærmet flatt/svakt skrånende terreng fra boligen



Bildet viser utvendige terrengforhold



Bildet viser utvendige terrengforhold inngang til uinnredet kjellerrom

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.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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.

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



Garasjebygg

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

190 m²/190 m²

Enebolig: Bad, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Entré, Toalettrom, Spisestue, Trapperom, 3 Bod, Peisstue, Hall m/trapp

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 63 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 600 000

Konklusjon markedsverdi

1 600 000

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

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

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	102			102	33
kjeller	88			88	
SUM	190				33
SUM BRA	190				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Entré, Wc, Spisestue, Trapperom, Bod		
kjeller	Vaskerom, Peisstue, Soverom, Trapperom/gang., Bod		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestANDARD. Det tas forbehold om arealavvik pga byggets spesielle egenart.

Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

-PARKERING:
Rikelig parkering på egen tomt.

Kjeller.

Kjeller består av uinnredet rom med utgang til terreng, bod med varmtvannsbereder, soverom, kjellerstue, vaskerom og trapperom/gang.

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 er ikke godkjente rom for opphold. Og ikke byggemeldte endringer.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

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

Garasje

Ny arealstandard

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann.

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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Tonsåslinna 2074, 2890 ETNEDAL
Gnr 128 - Bnr 31
3450 ETNEDAL

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES



	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	99	91
Garasje	0	63

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2024	Ole Øyvind Grønolen	Takstingeniør

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-vendt 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 gårds plass.

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/TL5743>

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

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 17220083

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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: 17220083

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>



Etnedal kommune

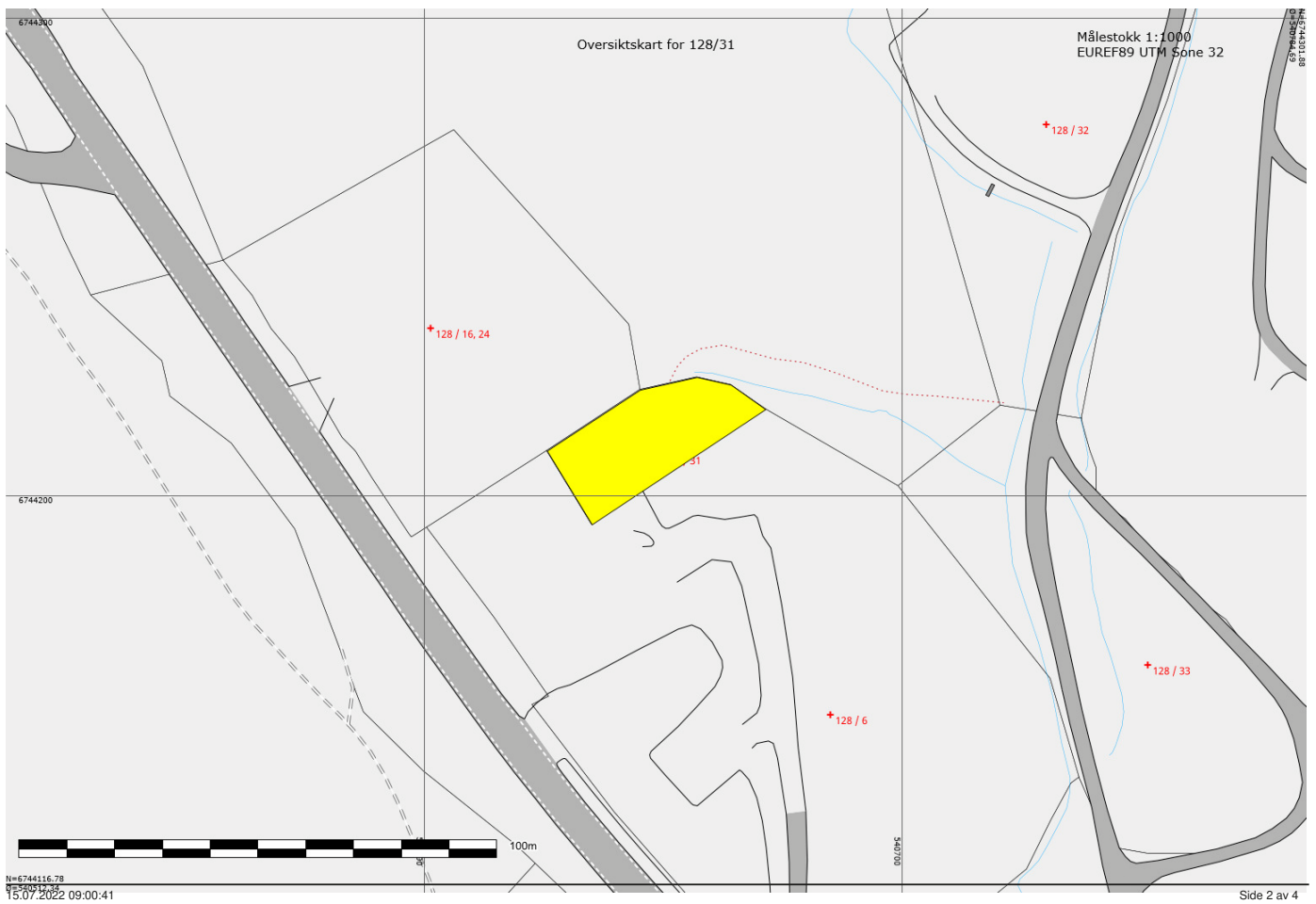
Matrikkelkart

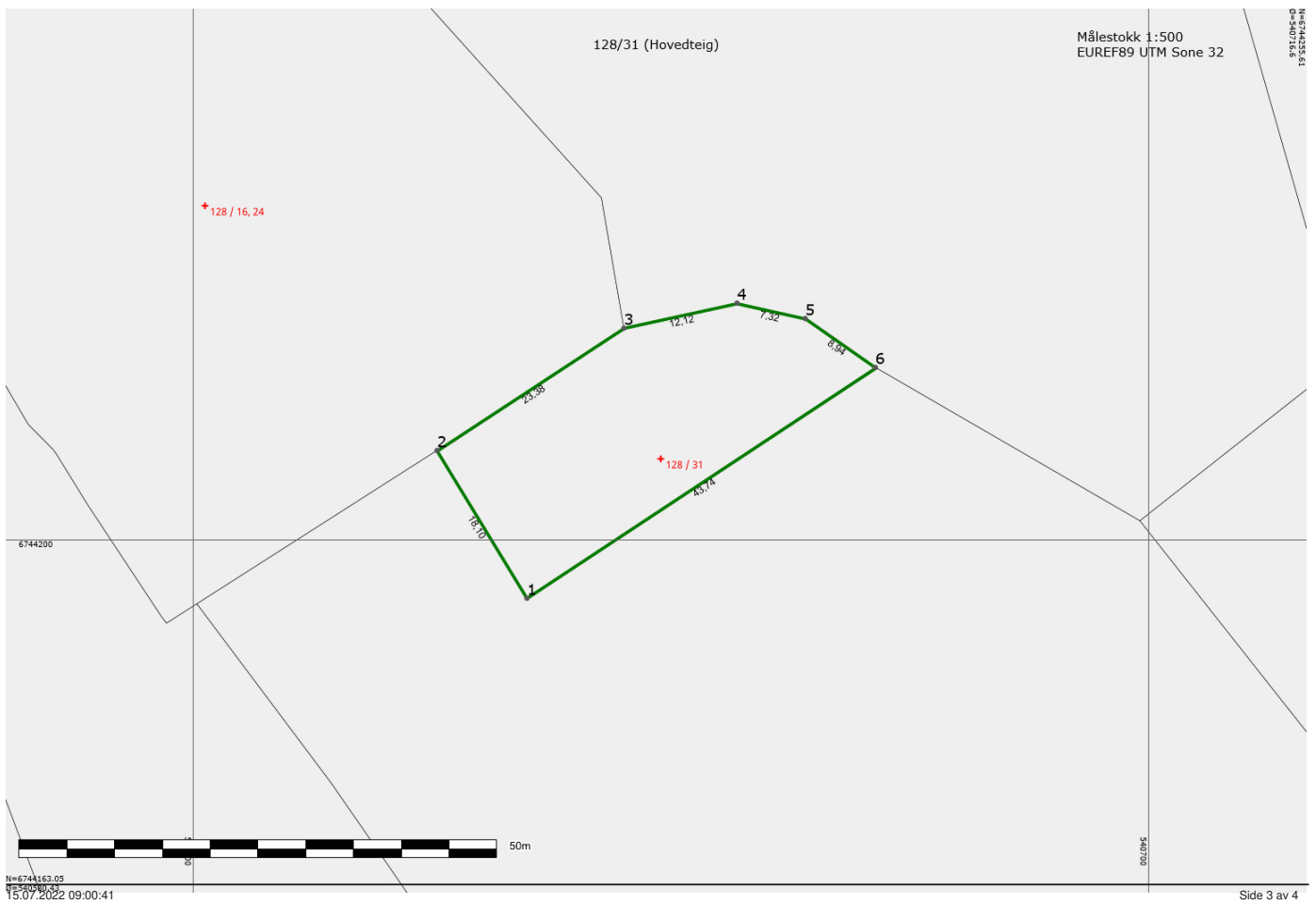
MATRIKKELENHET

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

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6744208,46 Øst: 540649,00

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	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

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
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
02.07.1982	Nei	Nei	Nei			Nord: 6744208.46 Øst: 540649 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER

Forretningsstype	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

Byggningsnummer	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-Brufat 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	Tvist	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.

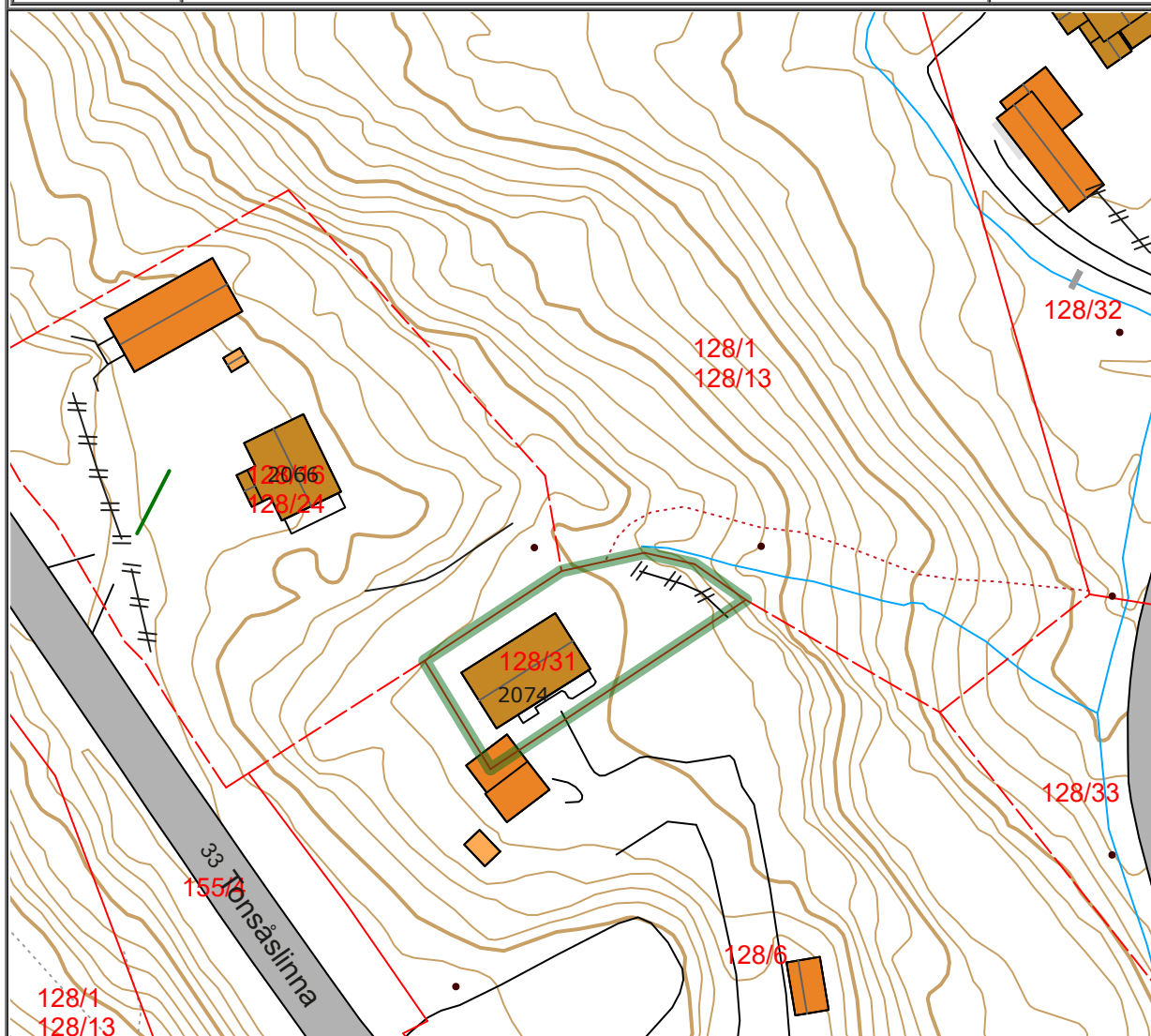
Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 128	Bnr: 31	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Tonsåslinna 2074, 2890 ETNEDAL				
Hj.haver/Fester:						
ETNEDAL KOMMUNE	Dato: 15/7-2022 Sign:				Målestokk 1:1000	





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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER.

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 §6-7 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/feiing 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: Forbruksgebyr 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.](#)

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

Avgrænsning av planområdet

Reguleringsplanen består av fem tegninger R01 – R05, tegnforklaring og disse reguleringsbestemmelsene. Regulert område er vist med reguleringsgrense på reguleringskartene datert 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**
- Friluftsområde 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-BB** kan nyttes til boligformål med tilhørende garasje/ uthus.

Det tillates ikke oppført nye boenheter. Takvinkel, gesimshøyde, manehøyde med mer bestemmes ved eventuelle byggesøknader.

3.2 Område merket **BE** kan nyttes til bensinstasjon med tilhørende bilservice, 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, manehøyde 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, drengrofter, murer, stabiliserende tiltak. etc.

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

§ 6 FAREOMRÅDER

6.1 Fareområder gjelder sikkerhetssoner ved høyspentledninger (lufttrekk 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 frisiktsoner 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 Høljerast 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 FELLESOMRÅDER

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.

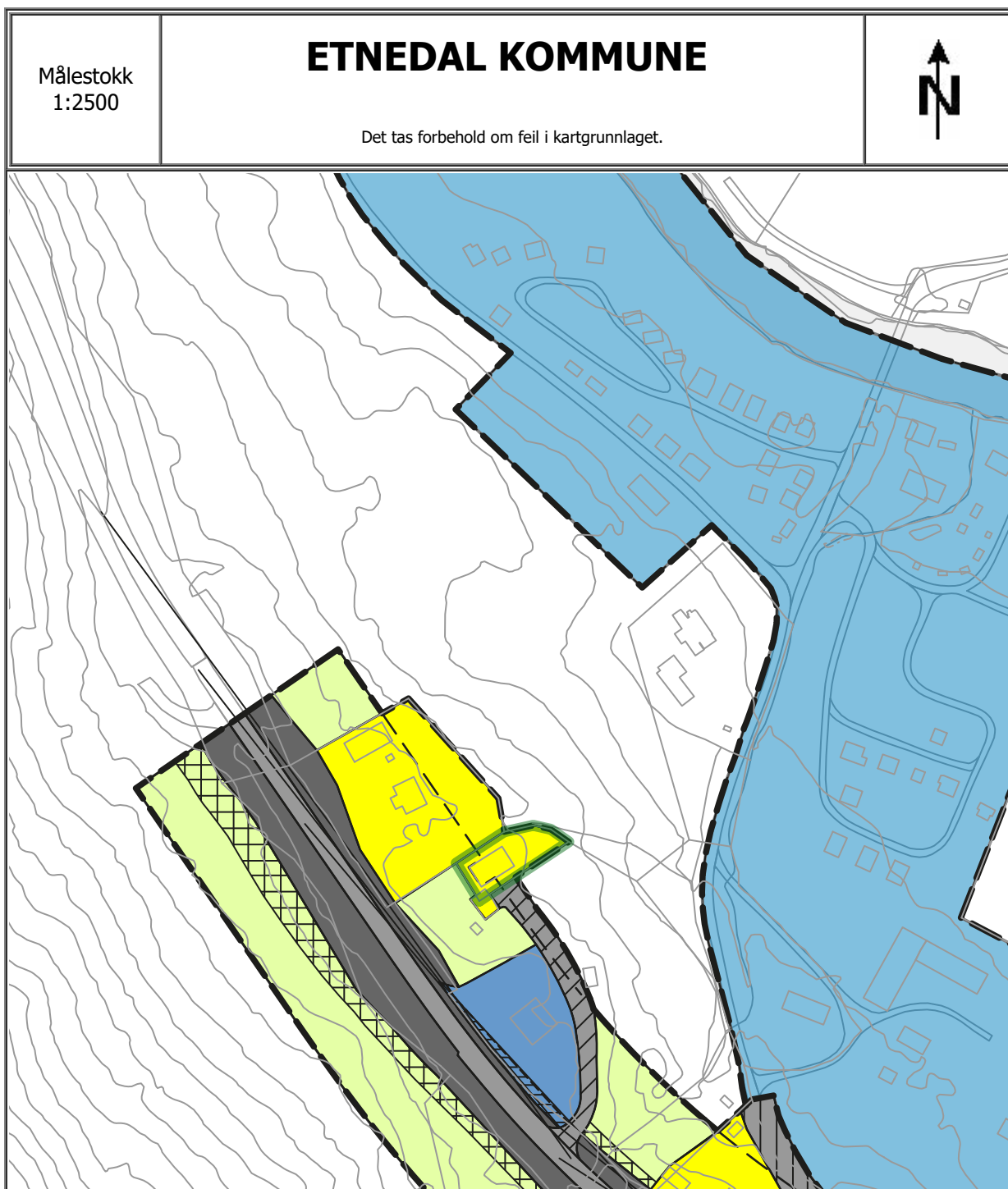
8.2 Felles atkomstveger vedlikeholdes av de eiendommer som nytter vegene.

§ 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 gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.





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	Plan (vedtaksdato)
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommuneplan (12.9.2019)
Forbudsgrense vassdrag	Kommuneplan (12.9.2019)

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål
Ja	3450 20060088	Rv. 33 Høljerast bru - Bergli (2.3.2006)	Boliger

BEBYGGELSESPÅN

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:

15.07.2022 08:59:35

Side 1 av 2

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

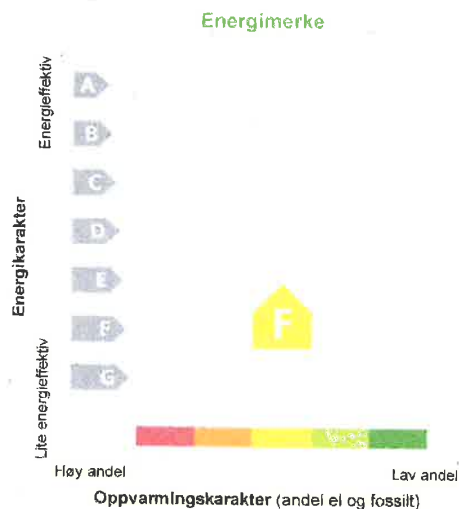
Tlf: (+47) 61 36 66 33
Mod: (+47) 90 60 54 87 | www.aktiv.no |

Aktiv Valdres Eiendomskontor
Jernbanevegen 14
2900 Fagernes

aktiv.
Tar deg videre

ENERGIATTEST

Adresse Tonsaslinna 2074
Postnr 2890
Sted Etnedal
Andels-/leilighetsnr. /
Gnr. 128
Bnr. 31
Seksjonsnr.
Festenr.
Bygn. nr.
Bolignr.
Merkenr. A2022-1421895
Dato 13.07.2022
Innmeldt av Jan Ole Gaski



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identifilet 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.



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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 128, Bruksnummer 31 i 3450 ETNEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

06.04.2024 kl. 01.22

06.04.2024 kl. 01.05

Adresse(r) :

Gateadresse: **Tonsåslinna 2074**

Gatenr: **1189**

Kommune: **ETNEDAL**

Postkrets: **2890 ETNEDAL**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/543503-1/200 07.05.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 1 050 000

Omsetningstype: Fritt salg

GASKI JAN OLE

FØDT: 30.08.1954

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/1288975-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2021/543540-1/200 07.05.2021 **PANTEDOKUMENT**
21:00

Beløp: NOK 1 050 000

Panthaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE

ORG.NR: 920 058 817

2022/1256565-1/200 04.11.2022 **** ENDRING VED FUSJON**
21:00

FRA: NORDEA DIRECT BANK ASA

ORG.NR: 990 323 429

TIL: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE

ORG.NR: 920 058 817

2024/1288975-1/200 05.04.2024 **PANTEDOKUMENT**
21:00

Beløp: NOK 1 368 000

Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS

ORG.NR: 979 870 167

2024/1288975-2/200 05.04.2024 21:00 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167

GRUNNDATA

1982/3278-1/21 22.07.1982 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3450 GNR: 128
BNR: 6

2020/1630002-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0541 GNR: 128 BNR: 31

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1986/1291-1/21 26.03.1986 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 128 BNR: 6
Med flere bestemmelser

2021/543581-1/200 07.05.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 128 BNR: 6

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

A V T A L E

Undertegnede eiere av eiendommene gnr. 128, bnr. 6 og gnr. 128, bnr. 31 i Etnedal 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.

Etnedal, 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

Etnedal, den 31/10 - 85

Som eier av gnr. 128, bnr. 31

Kåre Strande 2905671
Kåre Strande. P.nr.

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

Birger Strande

Lone Strande

Rett kopi bekreftes.
Jan Heimdahl 111
Statsaut. eiendomsregjer

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.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3450	Etnedal	128	6		

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

Dato 31-3-21	Hjemmelshavers underskrift ⁶ Ola Skjærstein
-----------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ^o

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,

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

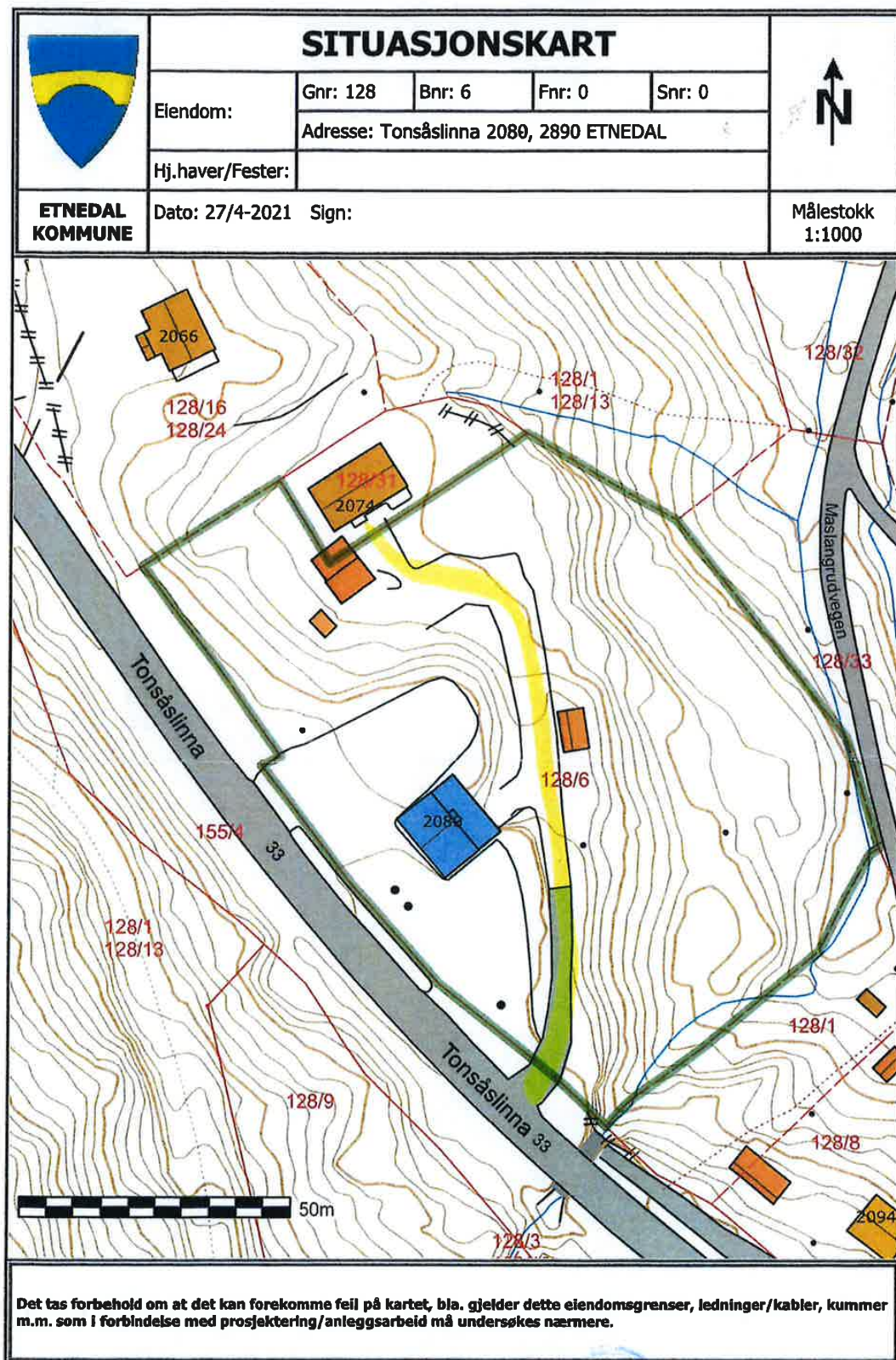
22-4-21

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





Alt kopi bekrefte

[Handwritten signature]



Tonsåslinna 2074

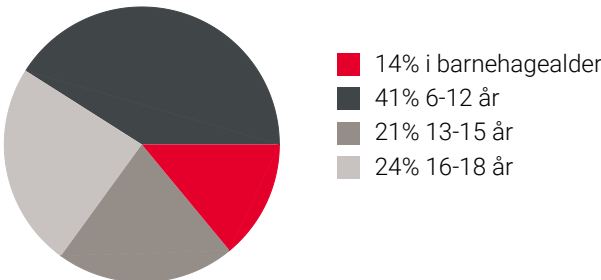
Offentlig transport

🚶 Etna camping	3 min 🚶
Linje 110, NW162, 329	0.2 km
✈ Oslo Gardermoen	2 t 🚗

Skoler

Etnedal skule (1-10 kl.)	17 min 🚶
121 elever, 10 klasser	14.9 km
Dokka videregående skole	18 min 🚶
359 elever	20 km
Valdres vidaregåande skule	32 min 🚶
547 elever	34.5 km

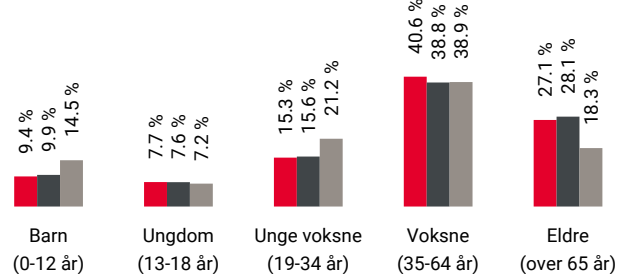
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Lundstein	168	90
Kommune: Etnedal	1 256	863
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

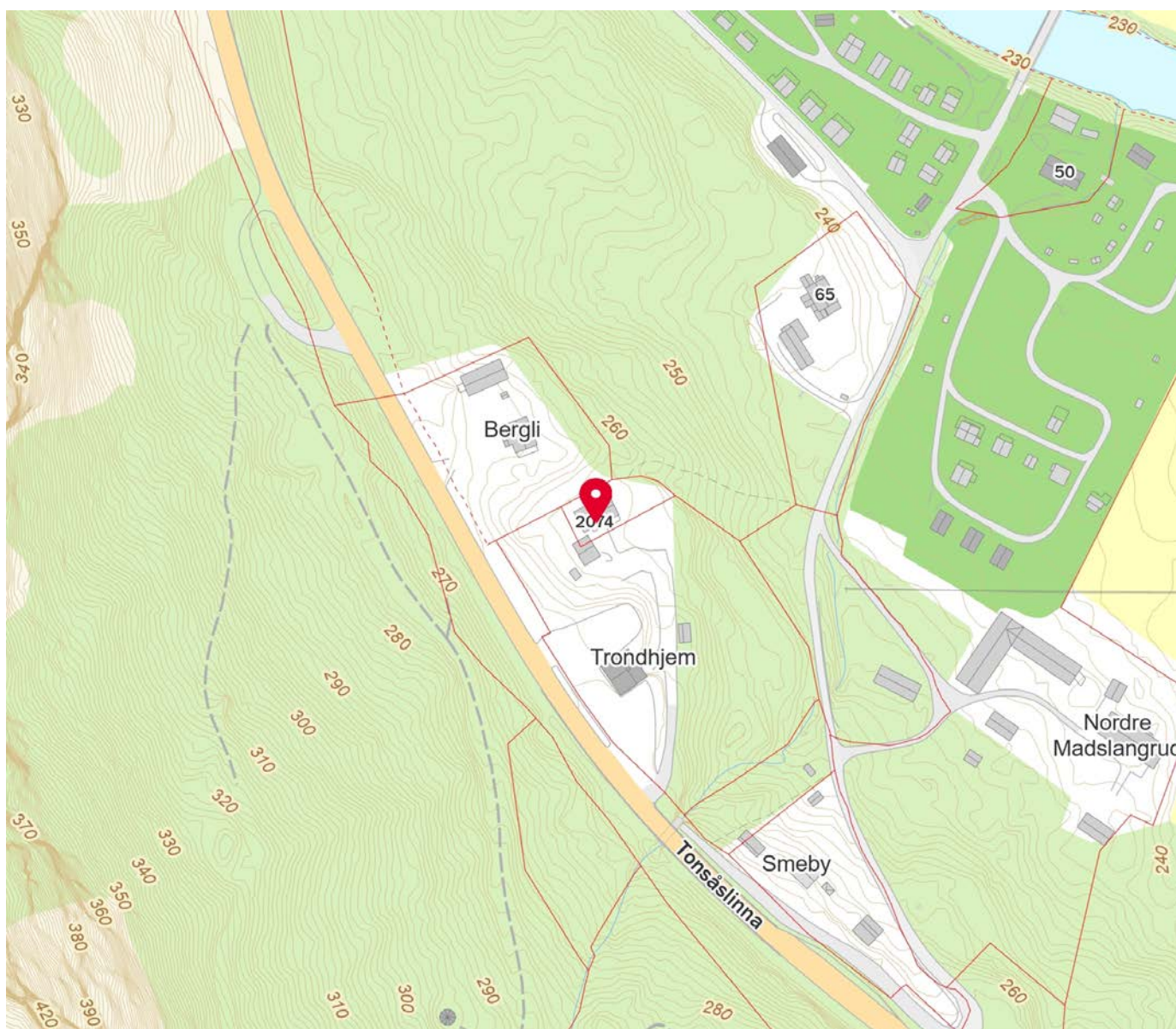
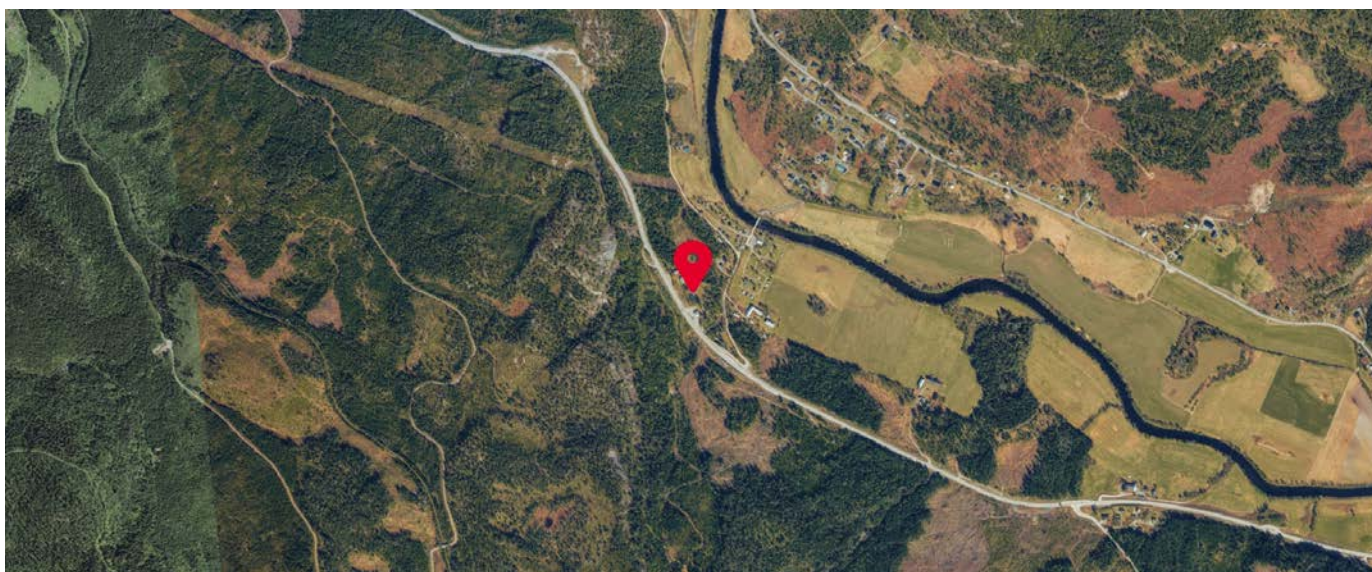
Eventyrskogen barnehage (1-5 år)	14 min 🚶
36 barn	11.4 km
Dokka barnehager Øygardsjordet (1-5 ...)	18 min 🚶
78 barn	19.4 km
Dokka barnehager Furulund (0-5 år)	18 min 🚶
82 barn	19.8 km

Dagligvare

Matkroken Etnedal	12 min 🚶
Post i butikk, PostNord	10.4 km
Joker Etnedal	17 min 🚶

Sport

⚽ Mosletta	8 min 🚶
Ballspill, fotball	0.7 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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Valdres kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric Bachér

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre