

aktiv.





Eiendomsmegler

Fredric Bachér

Mobil 478 14 975

E-post fredric.bacher@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 850 000,-

Omkostn.: Kr 97 600,-

Total ink omk.: Kr 3 947 600,-

Selger: Trine Frey

Salgsobjekt: Fritidseiendom

Eierform: Eiet

Byggeår: 2016

BRA-i/BRA Total 80/89 kvm

Tomtstr.: 1085.7 m²

Soverom: 2

Gnr./bnr. Gnr. 114, bnr. 555

Oppdragsnr.: 1201250005

Flott "Familiehytte" solrikt beliggende i populært hytteområde, ca. 990 moh.

I naturskjønne omgivelser omgitt av vakkert turterreng, og med nydelig utsikt så langt øyet kan se, finner du denne fine eiendommen, ca. 990 moh. Den ligger åpent og fritt til i et meget populært hytteområde på Gamlestølen.

Tiurstigen 2 er et perfekt utgangspunkt for fjellturer, og turen kan starte "rett utenfor hyttedøra" uansett årstid. Terrengen innbyr til turer både på ski, til fots- og på sykkel.

Eiendommens bebyggelse består av hytte og gapahuk, og hytta som er fra "Familiehytta" har bordkledning av villmarkspanel behandlet med jernvitrol. Bebyggelsen er godt vedlikeholdt og har torv på taket, noe som er både vakkert og funksjonelt.

Hytta har åpen løsning mellom stue og kjøkken/spisestue. Den har to soverom i hovedetasjen, samt loftsstue og to disponible rom på hemsene.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Kommunal informasjon	70
Info fra e-verk	103
Formuesverdi	104
Grunnbok	106
Dagbok	109
Nabolagsprofil	112
Andre vedlegg	114
Budskjema	120

Om Tiurstigen 2

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 89 m²

TBA: 82 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 m² Entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod, toalettrom og to soverom.

BRA-e: 9 m² Utvendig bod, teknisk rom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

82 m² Terrasse.

Ikke målbare arealer

Loftetasje/hems: Loftstue og to disponible rom.

Loftetasje/hems tilfredsstillers ikke kravene til rom for varig opphold eller målbart bruttoareal (BRA) da romhøyde er <1,9 m og målt til 1,89 m.

Romnavn er satt utifra bruk på befaring og avviker fra byggemeldt/bruk og må hensyntas.

Vinduer tilfredsstillers krav til størrelse for rømningsvei.

Gulvareal for etasjen er målt til 37 kvm.

Gapahuk: Bygningen har ikke målbart areal da gapahuk er åpen og lav takhøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet

mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1085.7 m²

Tomtebeskrivelse

Fin eiertomt planert med gress/natureng ved bebyggelsen, ellers naturtomt i skrående fjellterreng med spredt lauv/barskog, ca 990 moh.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

Beliggenhet

I naturskjønne omgivelser omgitt av vakkert turterreng, og med nydelig utsikt så langt øyet kan se, finner du denne fine eiendommen, ca. 990 moh. Den ligger åpent og fritt til på ei selveiertomt i et meget populært hytteområde på Gamlestølen. Med ei flott hytte og en beliggenhet som dette, ligger alt til rette for mange vakre og opplevelsesrike

dager på fjellet.

Tiurstigen 2 er et perfekt utgangspunkt for fjellturer, og turen kan starte "rett utenfor hyttedøra" uansett årstid. Terrenget innbyr til turer både på ski, til fots- og på sykkel. Vinterstid er det ca. 50 m. til velpreparerte langrennsløyper fra hytta, noe som gjør at Gamlestølen er et svært populært og ettertraktet område for langrennsinteresserte. Det kjøres dobbeltspor med skøyetrasé i hele området. I påsken arrangeres det eget skirenn for proffer, amatører og barn med svært god deltakelse. Så her er det bare å spenne på seg skiene og går rett ut i vakkert og variert turterreng. Det er heller ikke mer enn ca. 700 m til Jomfruslett fjellheisen og en barnevennlig slalåmbakke. Her finner man 600 m langt skitrekk med tre nedfarter.

Om sommeren finnes det gode og varierte turmuligheter i gangavstand fra hytta, og på turen kan en gjerne plukke litt bær, kanskje også multer til juledesserten. Turer opp på Jomfruslett fjell (1.139 m.o.h.) og Spåtind (1.414 m.o.h.) kan trygt anbefales. Det er flere små fjellvann i området hvor en kan prøve fiskelykken eller ta seg et bad på varme sommerdager, og om en er interessert i jakt er det er mulighet for småviltjakt på både rype og skogsfugl.

Nær eiendommen finner en Gamlestølen Turistsenter hvor en bl.a. kan nyte gode måltider i hyggelige omgivelser. Gamlestølen sier selv at de er Barnas gård! Her kan en oppleve nærheten til dyr i et ekte gardsmiljø. Fjellgården ligger ca. 900 moh., og er et flott utgangspunkt for turer, fiske og bading. Gamlestølen har ridning med hester og ponnier, kjerrekjøring, utleie av kano mm. Turistsenteret har også utleiehytter om en skal ha mange gjester enn en har plass til på hytta. Iskremfabrikken «Gards-is frå Valdres», ligger like i nærheten av gården, og kan friste med mange gode smaker!

Fra Tiurstigen 2 er det ca. 23 km til kommunesenteret Bruflat med butikker, bank, bensin m.m. Til Joker Etnedal og Maxbo er det ca. 18 km. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er ca. 48 km.

Vi håper du har anledning til å besøke denne fine eiendommen, og samtidig se hvor vakkert det er på Gamlestølen.
Velkommen til Tiurstigen 12!

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Fritidsbolig og gapahuk.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidsbolig:

Byggeår: 2016

Standard :

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

Vedlikehold :

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

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

Fundamentert med isolert thermomur og støpt dekke av betong.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger iform av ferdigattest, radonsperre er synlig ved murkrone fra utvendig bod og teknisk rom.

Gulvkonstruksjon med støpt dekke av betong, tilfarergulv på tregulv og etasjeskille mot loftetasjen i trebjelkelag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning av villmarkspanel behandlet med jernvitrol, liggende kledning i raust.

Saltakkonstruksjon med takstoler. Taktekkingen er av torv over tettesjikt av membranduk. Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

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

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til entre. Ytterdører av malt tre, adkomst til utvendig bod og teknisk rom. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue.

Overbygd inngangsparti på 4,7 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Terrasse på 77 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Belagt med betongheller på grunn i ytre del av terrasse.

INNVENDIG

Gulv er belagt med heltregulv og fliser.

Vegger er kledd med trepanel.

Himlinger er kledd med trepanel, raustet ytre del i stue.
Bod og teknisk rom har betonggulv.
Montert peisovn i stue med ubrennbar plate på gulv under ovn, tilknyttet isolert stålpipe.
Malt trapp av heltre med rekkverk.
Innvendig har fritidsboligen malte fyllingsdører.

Gapahuk:
Byggeår: 2016

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

Beskrivelse:
Oppført gapahuk ved innkjørsel, bygget i bindingsverk med stående villmarkspanel på enkel fundament av lettklinkerblokker på grunn i hellende terreng. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med torvtak. Plassbygde sittebenker og lagerplass i indre del av bygning.
Må hensyntas at bygningen ikke er tilstandsvurdert, kun enkel bygningsbeskrivelse.

Verditakst
Kr 3 850 000

Sammendrag selgers egenerklæring

- Pkt. 13: Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Ladestasjon ute på vegg.
- Pkt. 21: Er det foretatt radonmåling: Nei

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:
1. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod, toalettrom og to soverom.
Utvendig bod og teknisk rom.
Loftetasje/hems: Loftstue og to disponible rom. (Ikke godkjent for varig opphold)

Overbygd inngangsparti og stor terrasse.

Gapahuk.

Standard

Gamlestølen er et meget attraktivt område som er kjent for sitt flotte turterreng, og

med ei koselig hytte som denne, kan du nyte gode feriedager på fjellet! Her kan du kjenne roen senke seg mens du ser utover flotte fjellområder som Synnfjell og Spåtind, og nyter sommersonne fra tidlig morgen til langt på kveld.

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte og gapahuk, og hytta som er fra "Familiehytta" har stående bordkledning av villmarkspanel behandlet med jernvitrol.

Bebyggelsen er godt vedlikeholdt og har torv på taket, noe som er både vakkert og funksjonelt.

Fra det overbygde inngangspartiet kommer du inn i entré med plassbygd skap, og med god plass til det du trenger av yttertøy. Her er det fliser med varmekabler på gulvet, så klær og sko tørker raskt etter en aktiv dag ute.

Hytta er sosial og trivelig med åpen løsning mellom stue og kjøkken/spisestue. I stua er det mange vinduer som slipper solen inn og lar deg nyte den vakre utsikten. Ytre del av stua har mønet himling, noe som gir et fint hyttepreg. En peisovn med glassdør er en god varmekilde i rommet, og gir et fint innsyn til flammene. Rommet har god plass til både sofakrok og stor spisegruppe. Fra stua har du utgang til en stor terrasse hvor du kan nyte naturen utenfor, grille og bare slappe av slik hytteliv skal være. Terrassen har betongheller på gulvet som er både holdbart og enkelt å vedlikeholde.

Kjøkkenet har innredning i malte folierte plater med over- og underskap, hjørnekarusell, heltre benkeplate i eik og oppvaskkum med kran av stål. Innredningen har integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, fryse/kjøleskap og oppvaskmaskin. Glassplate på vegg ved koketopp og oppvaskkum. Det er også montert komfyrvakt og vannstoppeføler.

Badet fremstår som lyst og innbydende, innredet med toalett, servant, dusj med glassdører og opplegg til vaskemaskin. Baderomsinnredningen er i folierte plater med servantskap, samt speil med tilhørende belysning. Badet har fliser på vegger og gulv, og varmekabler i gulvet.

Eget toalettrom med servant og toalett.

I hovedetasjen finner du to gode soverom. Det ene soverommet er innredet med dobbeltseng, mens det andre soverommet har praktisk familiekøye. Begge rom har garderobeskap med lagringsmuligheter til klær og sengetøy. Fra gangen går det trapp opp til loftetasje/hems. Loftetasjen tilfredsstiller ikke kravene til rom for varig opphold, da romhøyden er for lav. Selger har likevel benyttet etasjen til en hyggelig loftsstue og to disponible rom som han har valgt å innrede med to enkeltssenger og en dobbeltseng. Disse rommene er ikke godkjent for varig opphold. Hemsene gjør dog at man plutselig får flere sosiale soner, og barna kan raskt finne sitt favorittsted her oppe i høyden.

Hytta har både innendørsbod, utendørsbod og teknisk rom, slik at det er nok av oppbevaringsplass.

Utvendig er det montert både utekran samt elbillader på egen kurs.

Ved innkjørselen er det oppført en koselig gapahuk med stående villmarkspanel og tak tekket med torv. Innvendig har gapahuken plassbygde sittebenker, samt lagerplass i indre del av bygningen. En gapahuk skaper stemning året rundt og er et perfekt samlingssted.

På Tiurstigen 2 kan du virkelig nyte gode dager, uansett om du velger å bli på hytta eller ta en tur ut i den vakre naturen!

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

Fritidsbolig:

Utvendig:

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning av villmarkspanel behandlet med jernvitrol, liggende kledning i raust.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Bemerket avvik i innfesting av hjørnekasser.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduer, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Spesialrom

1.etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Toalettrom har tregulv, trepanel på vegger og himling. Montert klosett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Toalettrom et har ikke avtrekk fra rommet, kun tilluft via spalte i terskel, ns3600 krever mekanisk avtrekk for å gi tg1.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i teknisk rom. Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tiltak:

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges umøblert.

Hvitevarer på kjøkken følger med.

Brunevarer (tv, musikkanlegg, tv-antenner, parabolantenner, 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.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel Tv.

Fiber.

Tilfredsstillende mobildekning.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Storebrand

Diverse

Etnedal kommune har ingen opplysninger om branntilsyn på denne eiendommen.

Det som finnes på eiendommen av røykvarslere, brannslukningsapparat og evt. annet brannslukningsutstyr overtas i den stand det er i. Det anbefales på generelt grunnlag å jevnlig kontrollere brannslukningsutstyr ihht. Forskrift om brannforebygging.

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

Eiendommen ligger i et flott turområde hvor det kan være fristende å ta seg en skitur. Vi anbefaler alle å gå inn på www.skisporet.no for å finne oppdatert informasjon om løypenettet og kjøring av dette.

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med strøm og vedfyring.

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i entre og bad.

Info strømforbruk

Anlegget er ikke kontrollert, neste kontroll 2046.

Det er ingen åpne tilsyns- eller jordfeil -saker på anlegget.

Forbruk 2024 : 7619 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 3 850 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25

Brannsyn, feiling: kr. 457,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 6.114,-

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

Info formuesverdi

Kr. 2.400.000,- pr. 2023.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

- Gamlestølen drift ca. kr. 17.200,- pr. år. Inkluderer vedlikehold vei, drift bom,

snøbrøyting, drift vannanlegg og drift avløpsanlegg.

- Pliktig velavgift ca. kr. 200,- pr. år.

- Løypeavgift ca. kr. 2.000,- pr år.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 114, bruksnummer 555 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:

3450/114/555:

25.02.1861 - Dokumentnr: 900008 - Rettighet *

Rettighetshaver: Valdres Skiferbrud AS

Org.nr: 930 986 178

LEIEAVTALE

FORPAKTNINGSKONTRAKT

SKIFERBERG

Overført fra: Knr:3450 Gnr:114 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

Delvis sletting ved arealoverføring

Pantefrafall i areal på 70 kvm som overføres fra gnr. 114 bnr. 580 til gnr. 114 bnr. 571

Delvis sletting ved arealoverføring

Pantefrafall i areal 140 kvm som overføres fra gnr. 114 bnr. 572 til gnr. 114 bnr. 571

30.03.2016 - Dokumentnr: 283267 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i Gamlestølen vel og hytteforening

30.03.2016 - Dokumentnr: 283267 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i Bakkebygda friluftsvel

30.03.2016 - Dokumentnr: 283267 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3450 Gnr:114 Bnr:9
Rett til å knytte seg til tekniske anlegg

30.03.2016 - Dokumentnr: 283267 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3450 Gnr:114 Bnr:18
Rett til å knytte seg til tekniske anlegg

30.03.2016 - Dokumentnr: 283267 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3450 Gnr:114 Bnr:20
Rett til å knytte seg til tekniske anlegg

30.03.2016 - Dokumentnr: 283267 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3450 Gnr:114 Bnr:22
Rett til å knytte seg til tekniske anlegg

30.03.2016 - Dokumentnr: 283267 - Bestemmelse iflg. skjøte
Kan ikke nekte anleggelse av løyper, stier, fremføring av infrastruktur mv

30.03.2016 - Dokumentnr: 283267 - Bestemmelse om gjerde

10.08.2007 - Dokumentnr: 4685 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3450 Gnr:114 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 1076306 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0541 Gnr:114 Bnr:555

* Dagboken vil ikke bli slettet, og følger eiendommen videre. Dagboken finnes ikke i Kartverket sine arkiver.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på hytta datert 11.11.2016.

Lovlighet:

Fritidsbolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

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

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

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

Gapahuk:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

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

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

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.11.2016.

Vei, vann og avløp

Det er adkomst fra helårsvei med gruset innkjørsel.

Tilknyttet privat vannanlegg for området via private stikkledning fra hytta.

Tilknyttet privat avløpsanlegg for området via private stikkledning fra hytta.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner:

Id: 20170130

Navn: Kommuneplanens arealdel 2019-2029

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.11.2019

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

Planbestemmelser vedtatt 21.11.19.pdf

Delarealer:

Delareal: 1 086 m

KPHensynsonenavn: H910_27

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner:

Id: 20160125

Navn: Graneistølen

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 23.03.2017

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/135/>

Graneist% c3% b8 len planbestemmelser vedtatt.pdf

Delarealer:

Delareal: 1 086 m

Formål: Fritidsbebyggelse

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Svært viktig friluftslivsområde
- Moderat til lav forekomst av radon
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift vinterbeite
- Vernskog mot fjell

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

96 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

97 600 (Omkostninger totalt)

113 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

116 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 947 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 963 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 966 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 97 600

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 1,60 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

20.02.2025













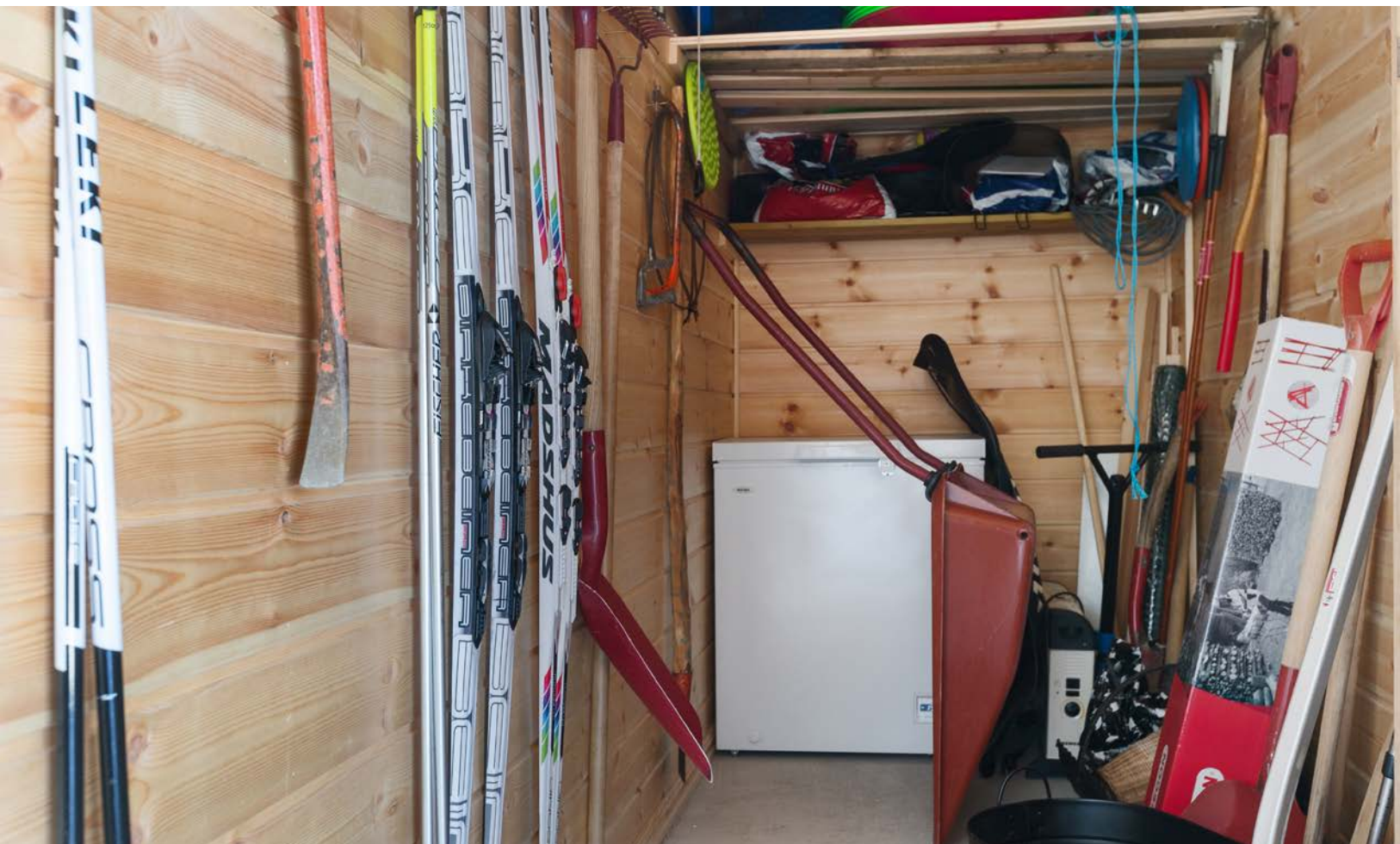














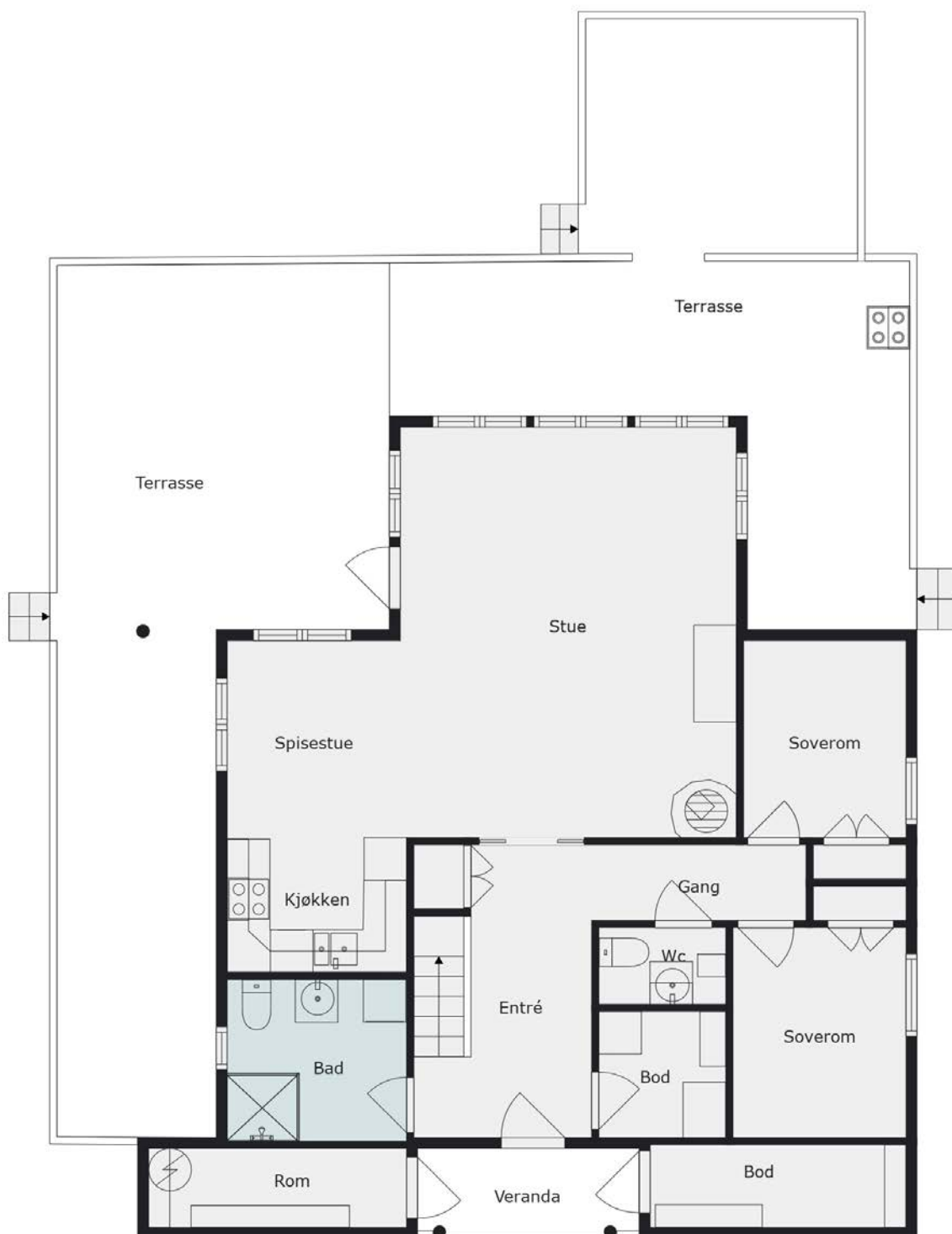




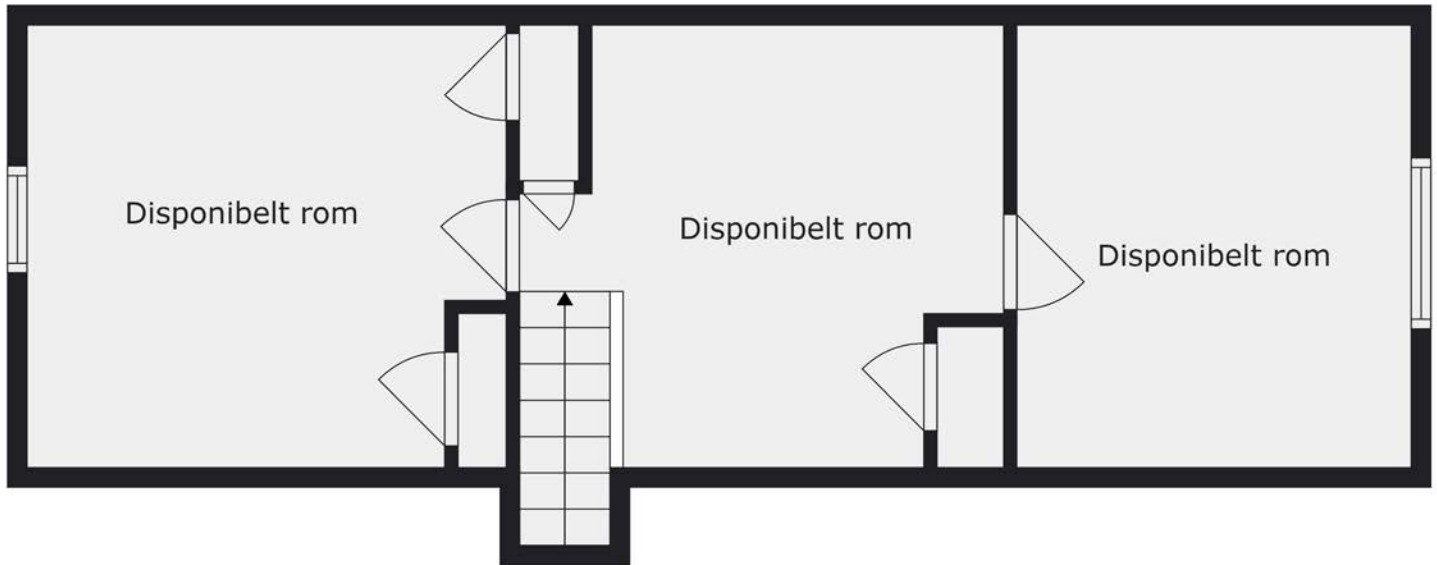




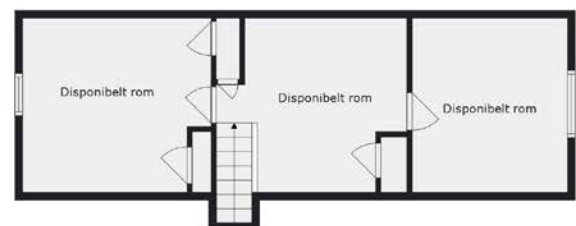




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



1. Etasje



2. Etasje

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Tiurstigen 2, 2890 ETNEDAL
 ETNEDAL kommune
 gnr. 114, bnr. 555

Markedsverdi

3 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 23.01.2025

Rapportdato: 24.01.2025

Oppdragsnr.: 11138-1587

Referansenummer: IZ6224

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2025015



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as



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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende ved Gamlestølen på fjellet øst for dalføret i Etnedal kommune. Fint beliggende med gode solforhold og flott utsikt. Fine turmuligheter og gode muligheter for friluftsliv i området sommer som vinter mot bla. Jomfrufjell og Synnfjell. Nær preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett, liten alpinbakke på Gamlestølen like ved og restaurant. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er 48 km og Bruflat med matbutikk er 24 km.

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte og gapahuk. Fritidsboligen oppført i 2016 med god standard på overflater og utstyr. Innlagt strøm, vann og avløp/kloakk.

Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå.

Se rapport for ytterligere opplysninger.

Fritidsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt av utskiftede drenerende/telefrie masser av kult/pukk. Fundamentert med isolert thermomur og støpt dekke av betong. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger iform av ferdigattest, radonsperre er synlig ved murkroner fra utvendig bod og teknisk rom. Gulvkonstruksjon med støpt dekke av betong, tilfarergulv på tregulv og etasjeskille mot loftetasjen i trebjelkelag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning av villmarkspanel behandlet med jernvitrol, liggende kledning i raust.

Saltakkonstruksjon med takstoler. Taktekingen er av torv over tettesjikt av membranduk. Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og avtagbare sprosser. Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til entre. Ytterdører av malt tre, adkomst til utvendig bod og teknisk rom. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue.

Overbygd inngangsparti på 4,7 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Terrasse på 77 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Belagt med betongheller på grunn i ytre del av terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med heltregulv og fliser. Vegger er kledd med trepanel. Himlinger er kledd med trepanel, raustet ytre del i stue.

Bod og teknisk rom har betonggulv.

Montert peisovn i stue med ubrennbar plate på gulv under ovn, tilknyttet isolert stålpipe.

Malt trapp av heltre med rekkverk.

Innvendig har fritidsboligen malte fyllingsdører.

Hyller i bod og teknisk rom. Plassbygd enkelt skap i gang og soverom.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad/vaskerom

Bad fra byggeår 2016, Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon i form av ferdigattest.

Vegger er belagt med fliser. Himling er kledd med trepanel. Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, fall på baderomsgulv og nedsenk med lokalt fall i dusj. Fall er ihenhold til krav. Oppvarming med varmekabler. Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med dokumentert utførelse i form av ferdigattest. Bad har montert klosett, servant, dusj med glassdører og opplegg til vaskemaskin. Baderomsinnredning i folierte plater med underskap og et overskap, speil med tilhørende belysning. Det er elektrisk styrt vifte, tilluftspalte i terskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over- og underskap, heltre benkeplate i eik og oppvaskkum med kran av stål. Hjørnekarusell. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, fryse/kjøleskap og oppvaskmaskin. Montert komfyrvakt og vannstoppeføler. Glassplate på vegg ved koketopp og oppvaskkum.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har tregulv, trepanel på vegger og himling. Montert klosett og servant.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap plassert i teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast.
Hovedvannledning av plast med varmekabel, trykkmanometer, stoppekran og lekkasjestoppeventil. Utekran på yttervegg.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i entre og bad.
Downlights i enkelte rom, ellers fast takbelysning.
Utvendige kontakter og utebelysning.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom. Utvendig hovedskap med fjernavleser.
Montert elbillader på egen kurs.

Montert brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er planert med gress/natureng ved bebyggelse ellers naturtomt i skrående fjellterreng med spredt lauv/barskog ca 990 m.o.h.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast fra byggeår/2016. Tilknyttet vann og avløpsanlegg for området via private stikkledninger.

Oppført gapahuk ved innkjørsel bygget i bindingsverk med stående villmarkspanel på enkel fundament av lettklinkerblokker på grunn i hellende terreng. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med torvtak. Plassbygde sittebenker og lagerplass i indre del av bygning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	89 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	89 m ²
Totalpris	3 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

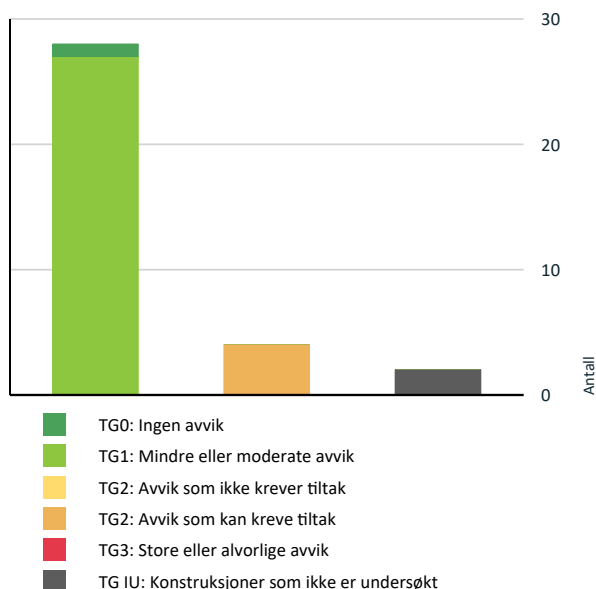
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Gapahuk

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å tilstandsvurdere bygning eiendommen med 114/555 i Etnedal kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger at bygningen er møblert/i bruk. Pga. snø var det begrenset mulighet for besiktigelse av yttertak, grunnmur og utearealer.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Det forutsettes at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknadstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra matrikelopplysninger der igangsettelsestillatelse og ferdigattest er datert i 2016

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv over tettesjikt av membranduk. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ved befaring var taket snødekt og takteking er derfor ikke besiktiget. Taktekking er vurdert på bakgrunn av alder/brukstid for denne typen tekking. Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning av villmarkspanel behandlet med jernvitrol, liggende kledning i raust.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bemerket avvik i innfesting av hjørnekasser

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Glippe i hjørnekasse, ikke egnet festemateriale av hjørnekasser og bør innfestes tilstrekkelig

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med takstoler. Konstruksjonen er ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmuligheter. Det er registrert spalter i gesims mellom forkantbord og undertak bak takrenne, størrelse luftesjikt er ikke besiktiget har begrenset inspeksjon pga plassering. (lufting for øvrig er ikke kjent) Forutsett utført jmf gjeldene krav fra byggetidspunkt.

Vinduer

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



Målt glippe oppmot 10 mm, med ingen synlig beslagoppbrett under vindu

Tilstandsrapport



Snøfokk og nedbør kan legge seg innpå over vindu, ikke synlig oppbrett på vannbrettbeslag bak vindusperre og bør fores med oppbrett på beslag slik at fukt føres ut på beslag

TG 1 Dører

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til entre.
Ytterdører av malt tre, adkomst til utvendig bod og teknisk rom.
Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue.

TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd inngangsparti på 4,7 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.
Terrasse på 77 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Belagt med betongheller på grunn i ytre del av terrasse.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er belagt med heltregulv og fliser.
Vegger er kledd med trepanel.
Himlinger er kledd med trepanel, raustet ytre del i stue.

Bod og teknisk rom har betonggulv.

Normal slitasjegrad utifra alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon med støpt dekke av betong, tilfarergulv på tregulv og etasjeskille mot loftetasjen i trebjelkelag.
Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 5 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 7 mm i hele rommet.

TG 1 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest, radonsperre er synlig ved murkrone fra utvendig bod og teknisk rom.

TG 1 Pipe og ildsted

Montert peisovn i stue med ubrennbar plate på gulv under ovn, tilknyttet isolert stålppe. (type ovn er forutsatt benyttes mot brennbart materiale ihenhold til avstand i legganvisning, bør hensyntas avstand opprettholdes og plate på gulv justeres)

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

TG 1 Innvendige trapper

Malt trapp av heltre med rekkverk.

Det er ikke spesielle krav til trapp som leder til loft/hems som ikke er målbare eller til rom for varig opphold.
Lysåpningen mellom trinn er for stor, hvilket er i strid med de krav som gjelder for trapp når denne fører til rom med måleverdig areal. Etasjen har ikke måleverdig areal (blant annet takhøyde under 1,9 m), men rommet er panelt og fremstår som at det kan brukes til boligformål slik som loftstue, ekstra soveplass der tiltak bør vurderes og sklisikring i trinn.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen malte fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Hyller i bod og teknisk rom.
Plassbygd enkelt skap i gang og soverom. (egeninnsats)

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra byggeår 2016, Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon i form av ferdigattest.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med trepanel.

Bemerket at vindu er plassert i våtsone ufra dusj, område er å betegne som våtsone men det er montert glassvegg der fuktbelastning ansees som lav. Men må hensyntas ved endret bruk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, fall på baderomsgulv og nedsenk med lokalt fall i dusj. Fall er ihenhold til krav. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt av smørmembran med dokumentert utførelse i form av ferdigattest.



Fra sluk var tettesjikt med slukmansjett synlig under klemring

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert klosett, servant, dusj med glassdører og opplegg til vaskemaskin.
Baderomsinnredning i folierte plater med underskap og et overskap, speil med tilhørende belysning.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

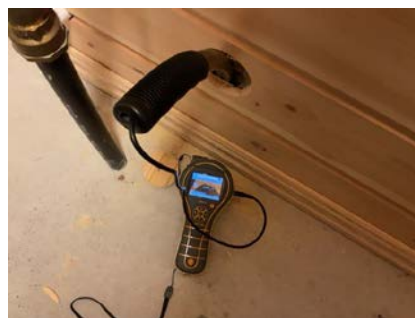
TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, tilluftspalte i terskel.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking foretatt fra teknisk rom, fuktmåling foretatt med fuktarm ned på bunnsvill og ikke fuktutslag

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, heltre benkeplate i eik og oppvaskkum med kran av stål. Hjørnekarusell. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, fryse/kjøleskap og oppvaskmaskin. Montert komfyrvakt og vannstoppeføler. Glassplate på vegg ved koketopp og oppvaskkum.

Normal slitasjegrad på innredning ihenhold til alder.



Ved fuktmåletaking av gulv foran innredning var det ikke fuktutslag

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har tregulv, trepanel på vegger og himling. Montert klosett og servant.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Toalettrom et har ikke avtrekk fra rommet, kun tilluft via spalte i terskel, ns3600 krever mekanisk avtrekk for å gi tg1.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap plassert i teknisk rom.

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Mangler merking

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast med varmekabel, trykkmåler, stoppekran og lekkasjestoppeventil. Utekran på yttervegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 1 Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i entre og bad.
Downlights i enkelte rom, ellers fast takbelysning.
Utvendige kontakter og utebelysning.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom. Utvendig hovedskap med fjernavleser.
Montert elbillader på egen kurs.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet



Sikringsskap

Branntekniske forhold

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

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

Montert brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med isolert thermomur og støpt dekke av betong.

Terrengforhold

Tomt er planert med gress/natureng ved bebyggelse ellers naturtomt i skrående fjellterreng med spredt lauv/barskog ca 990 m.o.h.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast fra byggeår/2016. Tilknyttet vann og avløpsanlegg for området via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Gapahuk



Anvendelse

Byggeår

2016

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt.

Beskrivelse

Oppført gapahuk ved innkjørsel bygget i bindingsverk med stående villmarkspanel på enkel fundament av lettklinkerblokker på grunn i hellende terreng. Saltakkkonstruksjon med sperrer, teknet med torvtak. Plassbygde sittebenker og lagerplass i indre del av bygning.

Må hensyntas at bygningen ikke er tilstandsvurdert, kun enkel bygningsbeskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

89 m²/80 m²

Fritidsbolig: Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Bod, Toalettrom, 4 Soverom, Teknisk rom, Loftstue

Andre bygg: Gapahuk

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 850 000

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 4 350 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 3 850 000 Konklusjon markedsverdi 3 850 000
---	--

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Tiurstigen 5 ,2890 ETNEDAL 82 m² 2018 4 sov	25-09-2023	3 980 000	4 200 000		4 200 000	51 220
2 Tiurstigen 10 ,2890 ETNEDAL 77 m² 2022 2 sov	24-11-2024	3 990 000	3 725 000		3 725 000	48 377
3 Fjellstigen 8 ,2890 ETNEDAL 72 m² 2015 4 sov	26-09-2021	3 300 000	3 250 000		3 250 000	45 139
4 Graneistølvegen 82 ,2890 ETNEDAL 82 m² 2017 2 sov	17-11-2024	3 850 000	3 700 000		3 700 000	45 122
5 Harastigen 8 ,2890 ETNEDAL 87 m² 2020 3 sov	27-03-2023	4 000 000	3 900 000		3 900 000	44 828
6 Graneistølvegen 81 ,2890 ETNEDAL 88 m² 2015 0 sov	10-09-2023	3 990 000	3 850 000		3 850 000	43 750
7 Graneistølvegen 89 ,2890 ETNEDAL 80 m² 2015 5 sov	09-09-2021	3 650 000	3 500 000		3 500 000	43 750
8 Steinfotstigen 57 ,2890 ETNEDAL 93 m² 2003 4 sov	08-08-2024	4 200 000	4 000 000		4 000 000	43 011

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

Kommunale avgifter (fakturert i 2023)	Kr.	8 710
Forsikring (stipulert)	Kr.	5 000
Gamlestølen drift/fellesanlegg med vann, avløp, brøyting og veivedlikehold (jmf opplysninger av eier)	Kr.	32 685
Velavgift	Kr.	200
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	46 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 050 000

Gapahuk

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Gapahuk	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 090 000

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.	1 250 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 250 000

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 350 000
--	------------	------------------

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

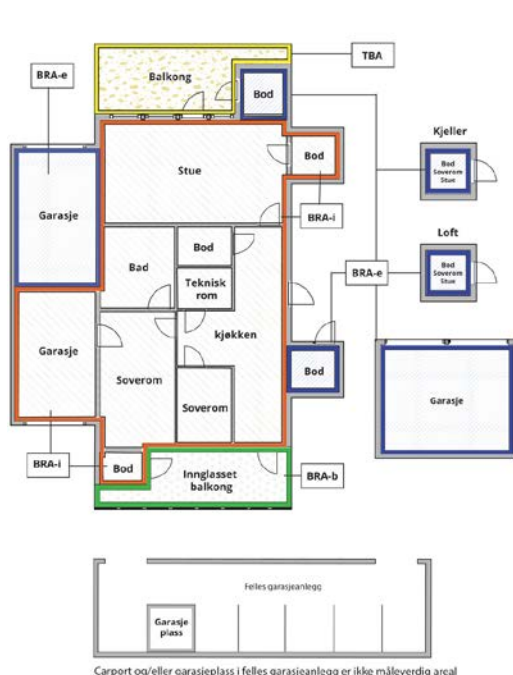
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	80	9		89	82
Loftetasje/hems					
SUM	80	9			82
SUM BRA	89				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré/gang, Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Bod , Toalettrom , Soverom , Soverom 2	Utvendig bod, Teknisk rom	
Loftetasje/hems	Loftstue , Soverom , Soverom 2		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet. 1.etasje er målt til 89,44 kvm
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Loftetasje/hems tilfredsstiller ikke kravene til rom for varig opphold eller målbart bruttoareal (BRA) da romhøyde er <1,9 m og målt til 1,89 m.
Romnavn er satt utifra bruk på befaring og avviker fra byggemeldt/bruk og må hensyntas. Vinduer tilfredsstiller krav til størrelse for rømningsvei. Gulvareal for etasjen er målt til 37 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Gapahuk

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Gapahuk	

Kommentar

Bygningen har ikke målbart areal da gapahuk er åpen og lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	77	12
Gapahuk	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2025	Stian Hagen	Takstingeniør
	Trine Frey	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	114	555		0	1085.7 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Tiurstigen 2

Hjemmelshaver

Frey Trine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Gamlestølen på fjellet øst for dalføret i Etnedal kommune. Fint beliggende med gode solforhold og flott utsikt. Fine turmuligheter og gode muligheter for friluftsliv i området sommer som vinter mot bla. Jomfrufjell og Synnfjell. Nær preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett, liten alpinbakke på Gamlestølen like ved og restaurant. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er 48 km og Bruflat med matbutikk er 24 km.

Adkomstvei

Det er adkomst fra helårsvei med gruset innkjørsel og parkering på tomt.

Tilknytning vann

Tilknyttet vannanlegg for området via private stikkledning fra hytta.

Tilknytning avløp

Tilknyttet avløpsanlegg for området via private stikkledning fra hytta.

Regulering

Eiendommen ligger under reguleringsplanen for Graneistølen, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

Om tomten

Tomt er planert med gress/natureng ved bebyggelse ellers naturtomt i skrående fjellterreng med spredt lauv/barskog ca 990 m.o.h.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
890 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.01.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	23.01.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	20.01.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger fremlagt av eier på befaring, forutsett de byggemeldte	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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 gis sjablongmessig anslag.

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IZ6224>

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.	
1201250005	

Selger 1 navn
Trine Frey

Gateadresse	
Tiurstigen 2	

Poststed	Postnr
ETNEDAL	2890

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid 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: 1201250005

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1201250005

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250005

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Frey	a4c0221fb91a7e68ed98b 42d70bf43ec310ec84c	28.11.2025 07:59:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250005

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Graneistølen tomt nr. 34	Beregnet areal	1085.7
Etablert dato	07.08.2007	Historisk oppgitt areal	1085,7
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	114/555
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	06.06.2012 19.07.2012	07/792		114/20 (-1085,7), 114/555 (1085,7) 114/22, 114/553, 114/554
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	07.08.2007			114/20 (-1100), 114/555 (1100)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6767235.16	537877.37	0	Ja	1085.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FREY TRINE F121153*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	EIVENSSTUEN 2 2022 2022 GJERDRUM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tiurstigen 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2890 ETNEDAL	Kirkesogn	03100301 Bruflat
Grunnkrets	109 Bakkane	Tettsted	
Valgkrets	1 Etne		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300560037		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161))	Ferdigattest (FA)	11.11.2016

1: Bygning 300560037: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)), Ferdigattest 11.11.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	103,4
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	103,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	114,4
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	27.05.2016	27.05.2016
Ferdigattest	11.11.2016	11.11.2016

Bruksenheter

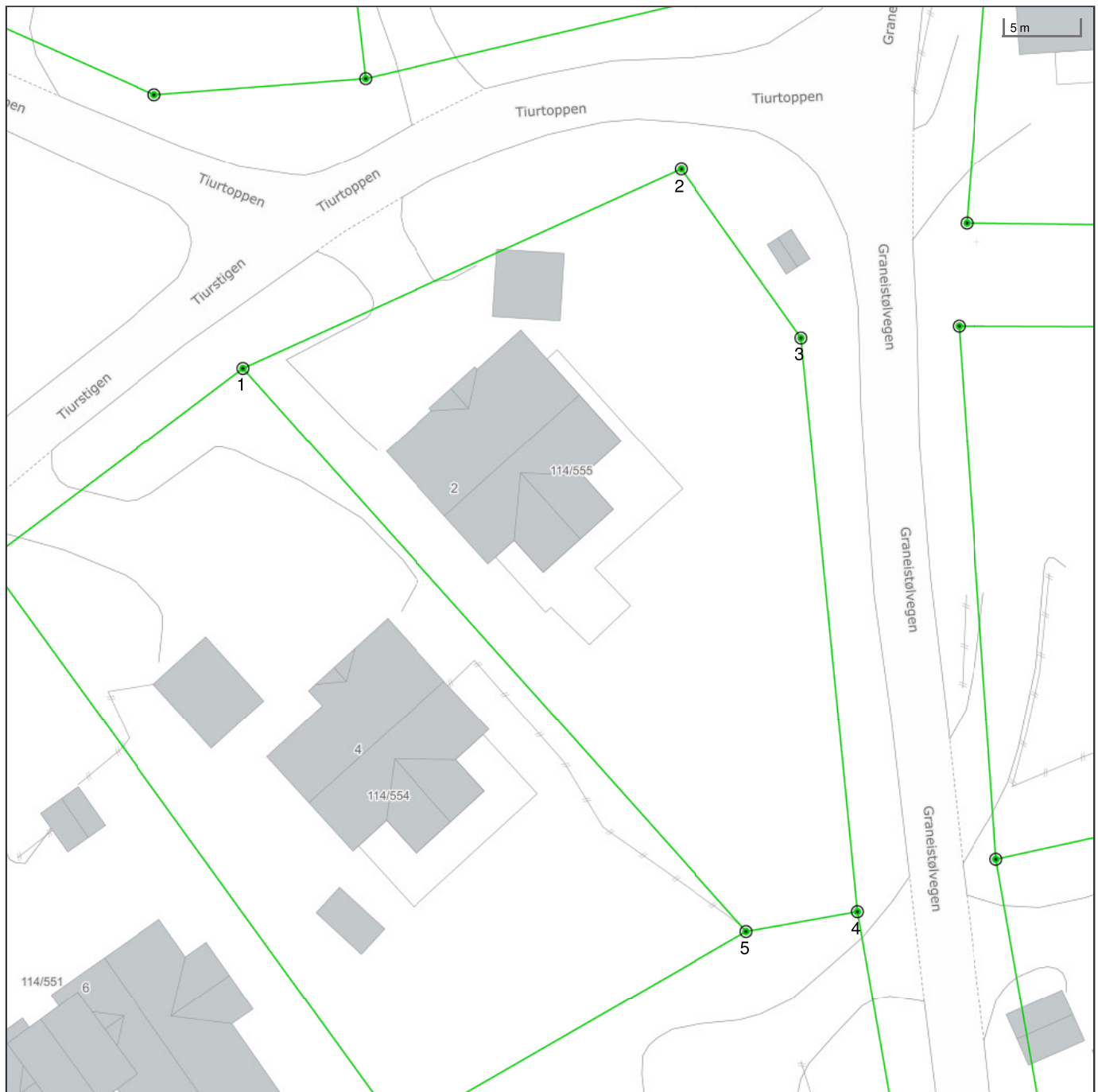
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Tiurstigen 2	H0101	114/555	103,4	3	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	103,4	103,4	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3450 - 114/555//



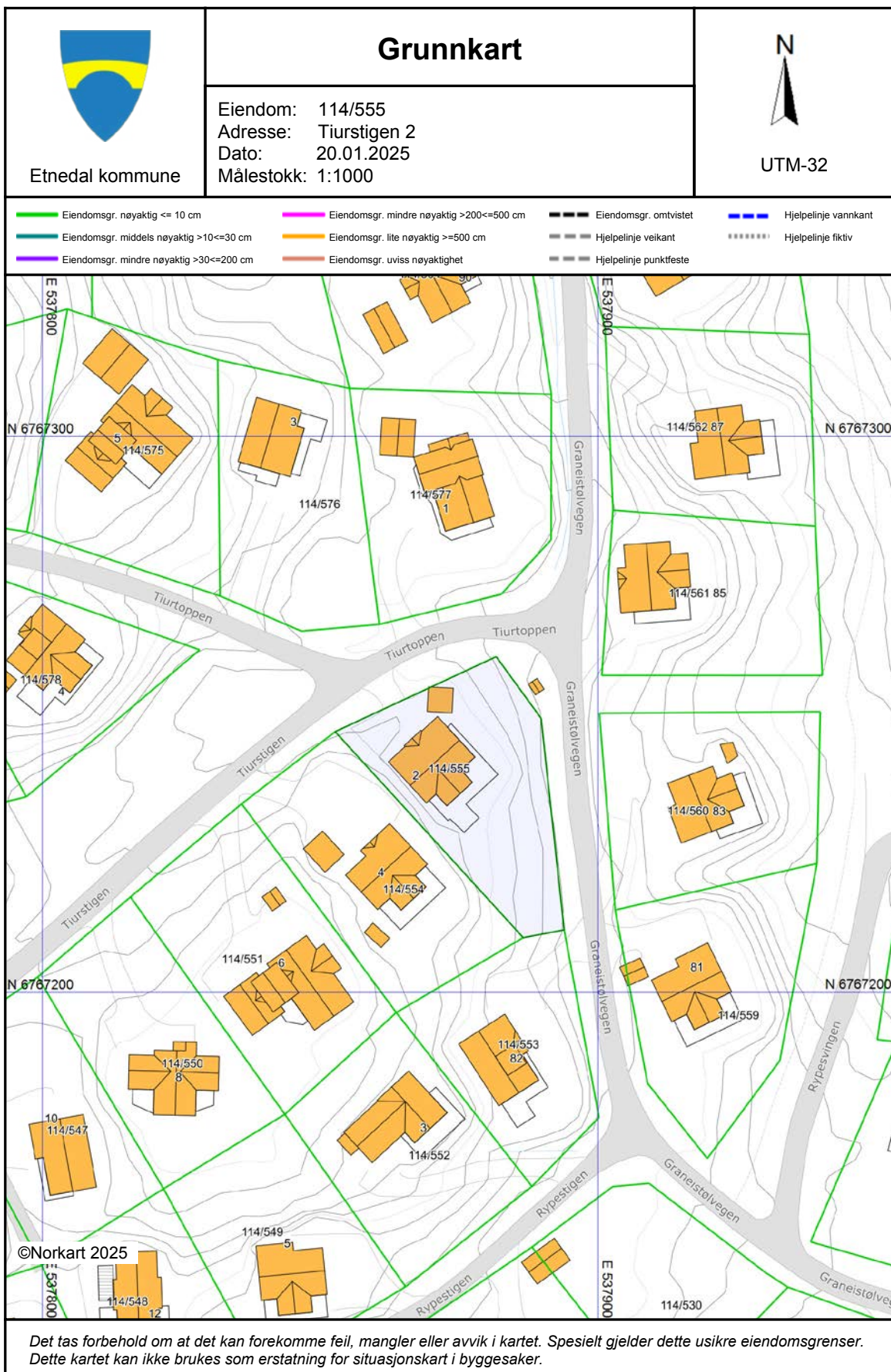
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

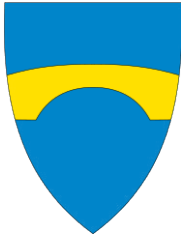
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpelinje / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 085,70 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6767235,157	Øst	537877,3713738662	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6767246,922	537852,694	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	50,17	
2	6767260,433	537881,661	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,96	
3	6767249,332	537889,753	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,74	
4	6767211,274	537893,906	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,28	
5	6767209,881	537886,536	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,50	





Etnedal kommune

Kyrkjevegen 10
2890 Etnedal

Org.nr.: 933 038 173

Telefon: 61 12 13 00

E-post: postmottak@etnedal.kommune.no

Utskriftsdato:
24.01.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	114	Bruksnr.	555	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Tiurstigen 2, 2890 ETNEDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



ETNEDAL KOMMUNE - Plan og næring
Kyrkjevegen 10
2890 Etnedal

Ferdigattest (for tiltak etter pbl. § 20-1)

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

Ansvarlig søker (navn og adresse):	Tiltakshaver (navn og adresse):
sigvartsen DESIGN AS Nordtvetveien 21 0953 OSLO	Trine Frey Eivensstuen 2 2022 GJERDRUM

Ferdigattesten gjelder:

Det vises til søknad om ferdigattest av (dato):		02.11.2016			
Eiendom/adresse:	Bygningsnr.:	Gnr.:	Bnr.:	Fnr.:	Snr.:
Tiurstigen 2	300560037	114	555		

Spesifikasjon:

☒ Nybygg	☐ Tilbygg	Type bygg: Fritidsbolig			
Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Saksnr.:	Arkivsaks ID:		
Rådmannen plan/deling/bygg	27.05.2016	042/16	16/351		

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

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

Fremlagt dokumentasjon:

☐ Revidert situasjonsplan, dat.
☐ Reviderte tegninger, dat.
☒ Gjennomføringsplan, dat. 20.10.2016
☒ Dokumentasjon for plasseringskontroll, dat. 06.07.2016
☐ Sluttrapport ang disponering av bygningsavfall, dat.

Evt. merknader:

Underskrift:

Etnedal, 11.11.2016	Sign./stempel: Lisbet Aune <i>Lisbet Aune</i>
---------------------	--

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



ETNEDAL KOMMUNE
Plan- og næring
2890 Etnedal



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 20.01.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	114	Bruksnr.	555	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tiurstigen 2, 2890 ETNEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

	Etnedal kommune	Dato: 20.01.2025
	Kyrkjevegen 10 2890 Etnedal	
	Org.nr.: 933 038 173 Telefon: 61 12 13 00 E-post: postmottak@etnedal.kommune.no	

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	114	Bnr:	555	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Tiurstigen 2, 2890 ETNEDAL						

Kommentarer:

Eiendommen er tilknyttet privat felles vannforsyning og renseanlegg.



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 20.01.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	114	Bruksnr.	555	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tiurstigen 2, 2890 ETNEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	6 114,36 kr
Feiing	438,50 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
Sum	8 710,36 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterrenovasjon	1 stk	2 266,25 kr	1/1	0 %	2 266,25 kr	0,00 kr
Tilsyn/feiing hytte	1 stk	457,00 kr	1/1	0 %	457,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt - fritid	2108400 prom	2,90 kr	1/1	0 %	6 114,00 kr	0,00 kr
				Sum	8 837,25 kr	0,00 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Fra 1. mai 2025 reduseres satsen til 15%.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 20.01.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	114	Bruksnr.	555	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	-----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	--

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 20.01.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	114	Bruksnr.	555	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tiurstigen 2, 2890 ETNEDAL								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170130		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2019-2029		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.11.2019		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/199/Planbestemmelser%20vedtatt%2021.11.19.pdf		
Delarealer	Delareal	1 086 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_27	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20160125
Navn	Graneistølen

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/135/Graneist%c3%b8len%20planbestemmelser%20vedtatt.pdf
Delarealer	Delareal 1 086 m ² Formål Fritidsbebyggelse

PLANBESTEMMELSER FOR GRANEISTØLEN HYTTEGREND

Gnr. 114 Bnr.20,22

Område for fritidsbebyggelse

Sist revidert 15.12.2016

1. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Utenfor regulert område

1.1 Avløp

Avløp føres til privat renseanlegg, 114/9, Gamlestølen innenfor godkjent utslippstillatelse gitt 04.12.2006. Eksisterende avløpsanlegg skal oppgraderes i samsvar med utslippstillatelse før nye tomter innen regulert område kan fradeles. Fremtidig drift av anlegget skal utføres av kvalifisert personell.

Innenfor regulert område

1.2 Sikring av farlige terrengformasjoner

Dersom ny bebyggelse og/eller andre inngrep medfører høye skjæringer med fare for fall, skal dette sikres med gjerder iht. gjeldende regelverk før ny bebyggelse kan tas i bruk.

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og evt. vilkårene for dette.

2.2 Overvann

Følgende tiltak basert på overvannsrapport utarbeidet av Skred AS skal utføres:

- Dagens felt-/drensveier skal opprettholdes
- Torvtak: se pkt. 3.1 Område for fritidsbebyggelse
- Takvann ledes direkte ut i terreng
- Terreng rundt byggverk skal ha fall 2% i en avstand på minimum 3 meter
- Overflatevann ledes bort i åpne, vegeterte grøfter. Det skal legges til rette for infiltrasjon
- Det skal etableres flomveier som åpne grøfter med anbefalte dimensjoner på stikkrenner og grøfter. Minste dimensjon på stikkrenner skal være 400mm. Stikkrenner skal ha innvendig fall større enn 15 promille.

- Drift og vedlikehold av grøfter og stikkrenner skal utføres jevnlig og minimum to ganger i året

2.3 Vann

Vannforsyning fra privat borebrønnsanlegg på Gnr. 114 Bnr 9, Gamlestølen, føres frem til den enkelte tomt. Vannforsyning skal godkjennes av Mattilsynet, jf. Drikkevannsforskrift.

2.4 Renovasjon

Avfall fraktes til container oppsatt for dette formål eller etter Etnedal kommune sine bestemmelser.

2.5 Terrenginngrep

Anleggs- og bygningsarbeidene skal tilstrebes utført slik at naturinngrepene blir minst mulig synlige.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Område for fritidsbebyggelse

3.1.1 Bebyggelse

På hver enkelt tomt kan det oppføres hytter/fritidshus fordelt på inntil tre bygningsenheter. Tillatt samlet bebygd areal, BYA, på den enkelte tomt er 265m². To biloppstillingsplasser skal medregnes i BYA, dvs. 36m². Bebygd areal kan bestå av hovedhytte på inntil 225m² BYA, anneks maks 45m² BYA og uthus maks 45m² BYA. Den samlede tillatte bebyggelse kan oppføres som:

- a. En bygning (hytte og uthus/garasje under samme tak)
 - b. To bygninger (hytte og frittstående anneks/uthus/garasje)
 - c. Tre bygninger (hytte, frittstående anneks og frittstående uthus/garasje)
- Dersom bebyggelsen oppføres som 2 eller 3 bygninger forutsettes det at disse plasseres i tunform og så nær hverandre at disse ikke kan fradeles.

Maksimal mønehøyde målt fra topp grunnmur er for hovedhytta 6,5m. Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,4m. Andre bygg kan ha maks høyde på 4,5m. over gjennomsnittlig planert terreng. Møneretning skal følge terrenget.

Dersom bygningene har saltak, skal takvinkel være 18-35 gr. Dersom bygningen har pulltak skal gesimshøyde maks være 5,6m. Alle tak skal ha torv. Bebyggelsen skal oppføres i tømmer, stavverk eller bindingsverk med brede bord og vindski-bord. Fasadene skal være av tjærede eller jordfargede trematerialer i mørke nyanser. Vindskier skal også være i jordfargede, mørke fargenyanser.

3.1.2 Byggesøknad

Etnedal kommune skal behandle og godkjenne byggesøknaden før terrenginngrep og byggearbeider kan igangsettes. Bebyggelsen skal plasseres lavest mulig i terrenget. I forbindelse med byggesøknad eller melding skal det leveres med situasjonsplan i

målestokk 1:500 eller 1:1000 som viser atkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, eksisterende og nye koter med ekvidistanse 1m, samt veg og tomtegrenser. Vedlagt byggesøknaden eller meldingen skal det også vises på kart og i snitt den delen av tomte som blir berørt av terrenginngrep. Planlagt terrengbehandling skal fremgå.

3.1.3 Inngjerding

Det tillates inngjerding 400m² pr. tomt i tilknytning til bebyggelsen. Gjerdene skal utformes i tjærede eller jordfargede trematerialer i mørke nyanser og grunder skal slå utover. Gjerder som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Gjerder skal ikke hindre fri ferdsel eller stenge stier. Oppsetting av portaler, flaggstenger, parabler og antenner er ikke tillatt

3.1.4 Strøm og vann

Det skal være jordkabel inn til hyttene. Hyttene kan ha innlagt vann og avløp. Avløp skal føres til oppbygd og godkjent renseanlegg.

3.1.5 Belysning

For å unngå skjemmende fjernvirkning av utendørsbelysning, skal denne være avskjermet. Det skal ikke være lys over horisontalplanet og lyset skal ikke være blendende eller sjenerende for andre. Fasadebelysning tillates ikke. Utendørsbelysning skal begrenses ved, for eksempel, bruk av bevegelsessensor, samt reduseres til et minimum når hytta ikke er i bruk.

3.1.6 Behandling av ubebygde arealer

Skog kan avvirkes i det omfang som er nødvendig. Tynning og skjøtsel av vegetasjon kan skje etter utbygging dersom det fremmer kvaliteten på den enkelte tomt. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal begrenses til et minimum og revegeteres med stedegen vegetasjon.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg

Adkomst skjer fra FV 253 via privat vinterbrøytet veg.

Område "kjøreveg" innen området reguleres for adkomst til tomter. Eksisterende kjøreveger med møteplasser beholdes som de er.

5. LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5.1 Friluftsmål

Vegetasjonen på områder avsatt til friluftsmål skal bevares som den er.

5.2 Skogbruk

For områder avsatt til skogbruk skal jord- og skogloven gjelde.



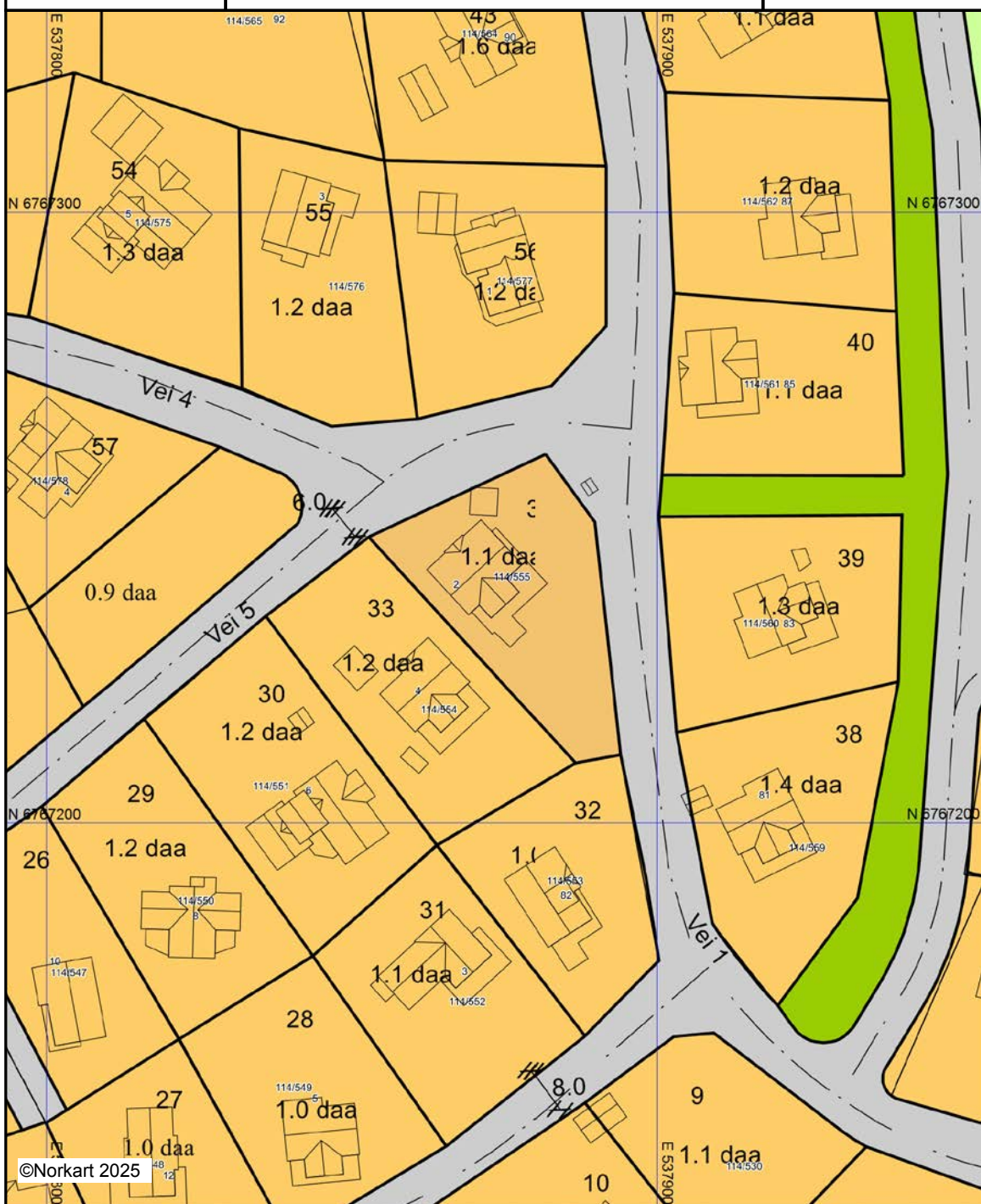
Etnedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 114/555
Adresse: Tiurstigen 2
Utskriftsdato: 20.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)</i>	
	Fritidsbebyggelse
	Skiløype
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Kjøreveg
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</i>	
	Skogbruk
	Friluftsmål
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert senterlinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift areal
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



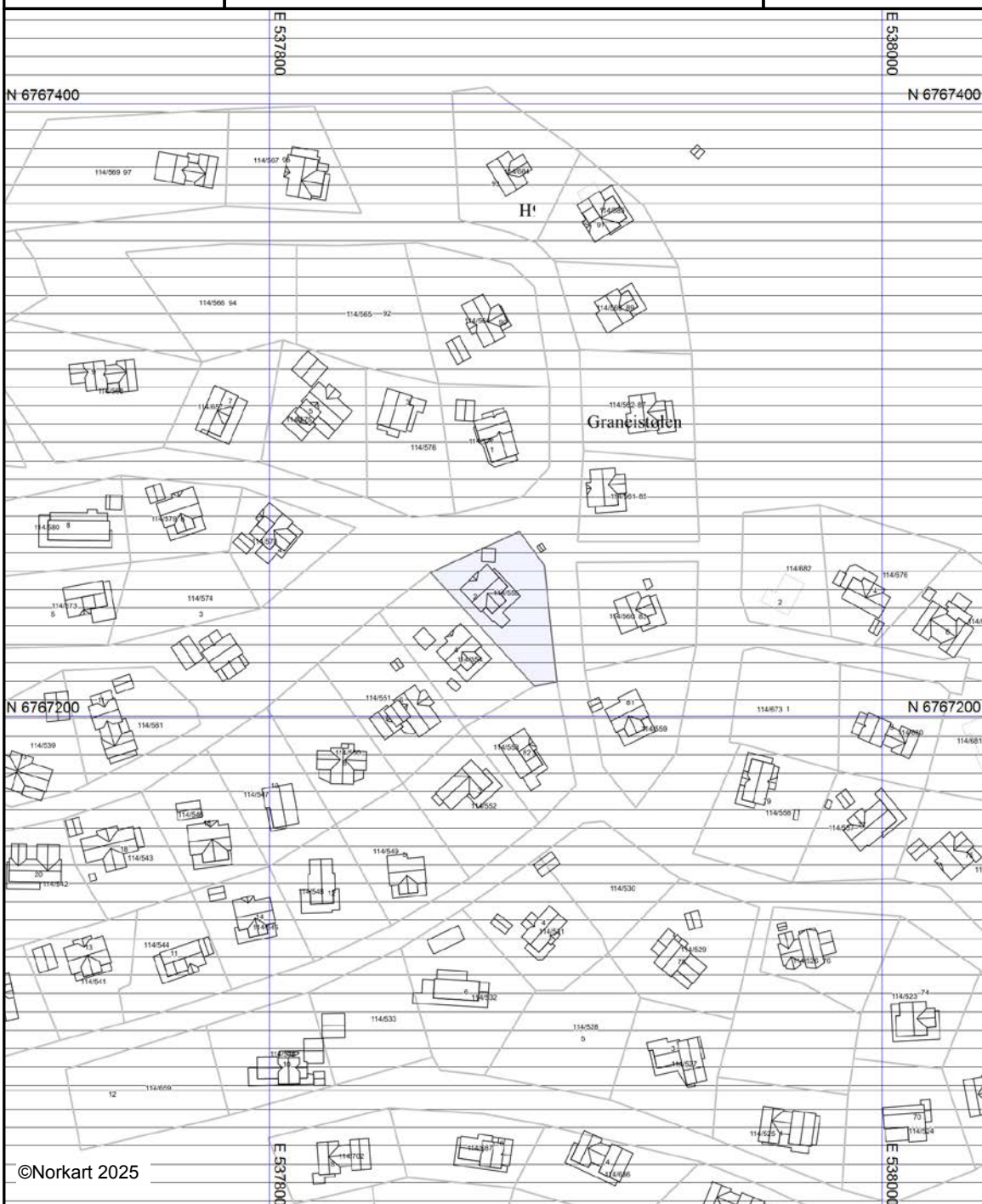
Etnedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 114/555
Adresse: Tiurstigen 2
Utskriftsdato: 20.01.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)</i> Fritidsbebyggelse - fremtidig
	<i>Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu</i> LNFR-areal - nåværende
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)</i> Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i> Faresone grense
	Detaljeringsgrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> Planområde
	Grense for arealformål
	Påskrift områdenavn

Eiendom	3450 114/555		
Utskriftsdato	20.01.2025	Antall datasett	94

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

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

11 Berørte datasett

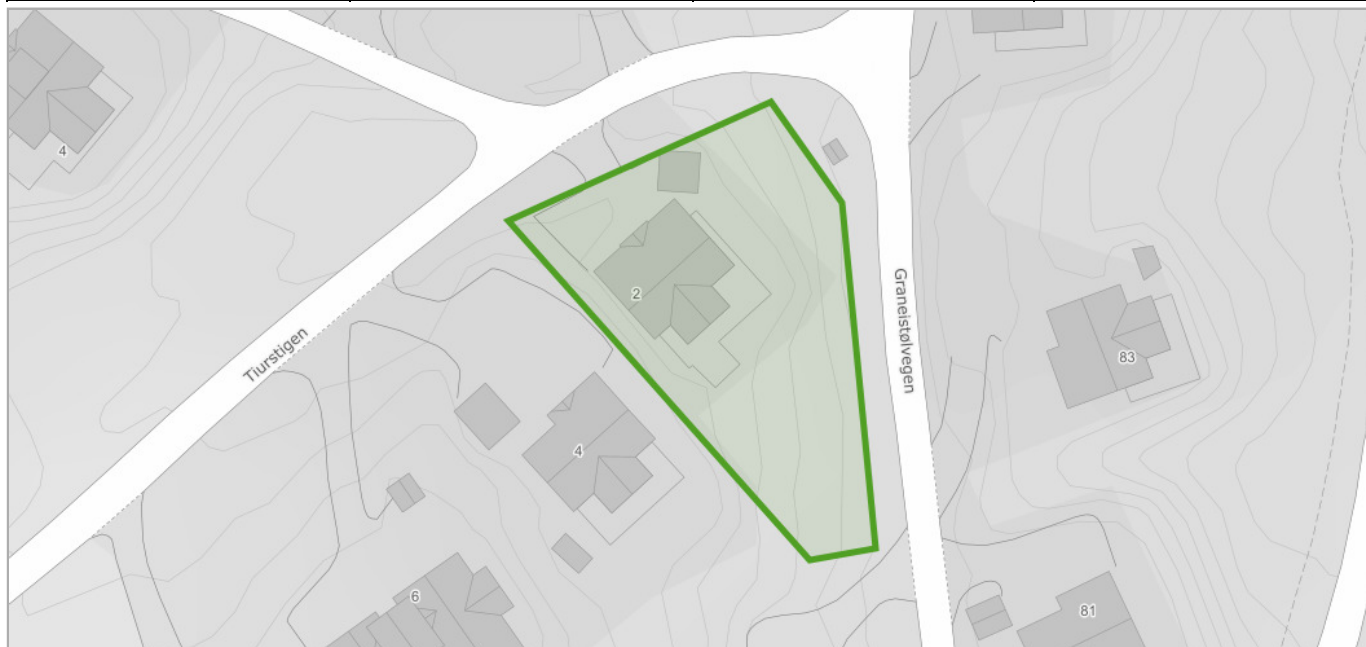
- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ❗ FKB Tiltak ❗ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder ❗ Naturtyper i Norge - landskap ❗ Radon ❗ Reindrift vinterbeite årstidbeite ❗ Vernskog | <ul style="list-style-type: none"> ❗ FKB-AR5 ❗ Løsmasser N50/N250 ❗ Naturtyper på land (NiN) ❗ Reindrift reinkonsesjonsområde ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd |
|---|---|

83 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ✔ 100-meter belte kyst ✔ Akvakulturlokaliteter ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger ✔ Dyrkbar jord ✔ FKB-arealbruk ✔ Flom - aktsomhetsområder ✔ Foreslåtte naturvernområder ✔ Grunnvannsborehull ✔ Gyteområder ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder ✔ Korallrev ✔ Kulturlandskap - verdifulle ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer ✔ Kulturminner - SEFRAK ✔ Kulturminner - Fredete bygninger ✔ Låssettingsplasser ✔ Marin grense ✔ Markagrensa ✔ Mulighet for marin leire ✔ Naturvernområder ✔ Reindrift ekspropriasjon reinkonsesjonsområde ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonsesjonsområde ✔ Reindrift Reinavtaleområde ✔ Reindrift reinbeiteområde ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite ✔ Skredhendelser ✔ Statlig sikra friluftslivsområder ✔ Store fjellskred ✔ Støykartlegging veg etter T-1442 ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 ✔ Tettsteder ✔ Trafikkmengde ✔ Turrutebasen ✔ Vannforekomster ✔ Verneplan for vassdrag ✔ Vindkraft | <ul style="list-style-type: none"> ✔ Aktsomhetskart for snøskred ✔ Ankringsområder ✔ Bergrettigheter ✔ Dybdedata ✔ Fiskeplasser redskap ✔ FKB-bane ✔ Flomsoner ✔ Forurenset grunn ✔ Grus og pukk ✔ Hoved- og biled ✔ Inngrepssone naturområder ✔ Jordkvalitet ✔ Kulturlandskap - utvalgte ✔ Kulturminner - Brannsmiteområder ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer ✔ Kvikkleire ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19 ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) ✔ Reindrift beitehage ✔ Reindrift flyttlei ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite ✔ Reindrift oppsamlingsområde ✔ Reindrift reinbeitedistrikt ✔ Reindrift reindriftsanlegg ✔ Reindrift siidaområde ✔ Reindrift trekklei ✔ Skredfaresoner ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder ✔ Stormflo ✔ Støysoner Avinors lufthavner ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser ✔ Strategisk støykartlegging veg ✔ Tilgjengelighet ✔ Trafikkulykker ✔ Utvalgte naturtyper ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0 ✔ Villreinområder |
|---|---|

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	14.01.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

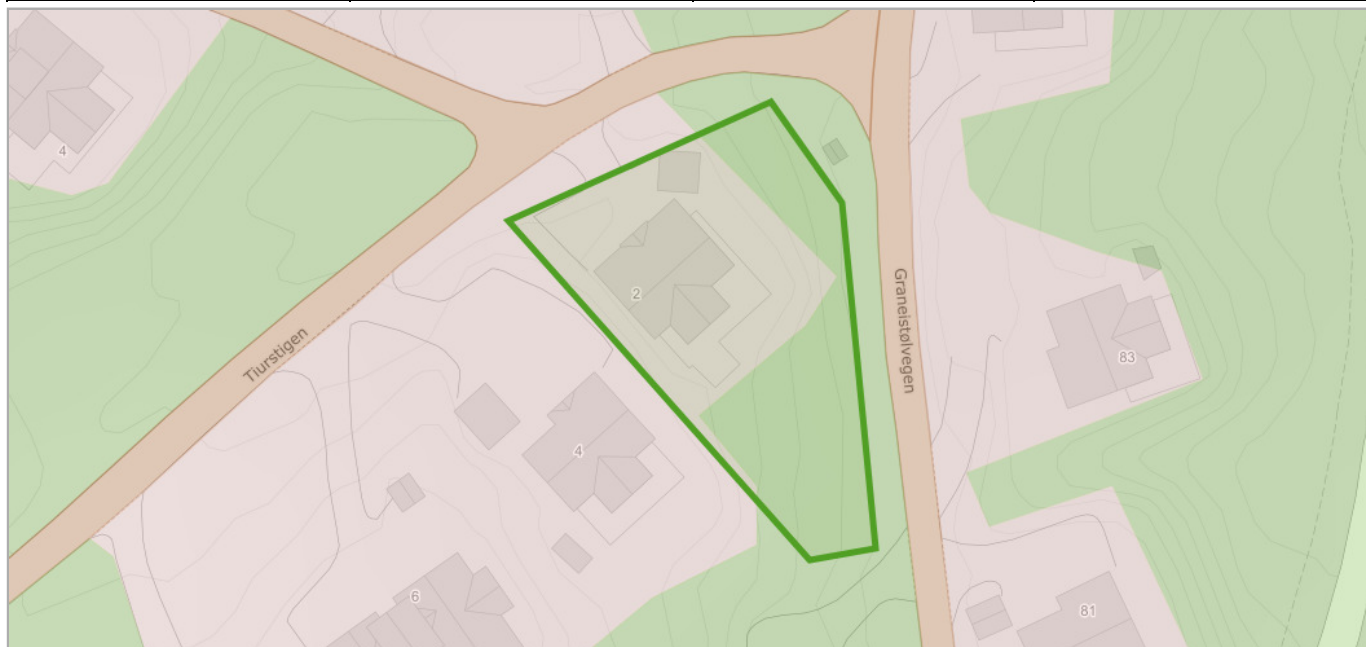


Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	201600351	300560037	nybygg

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	14.01.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

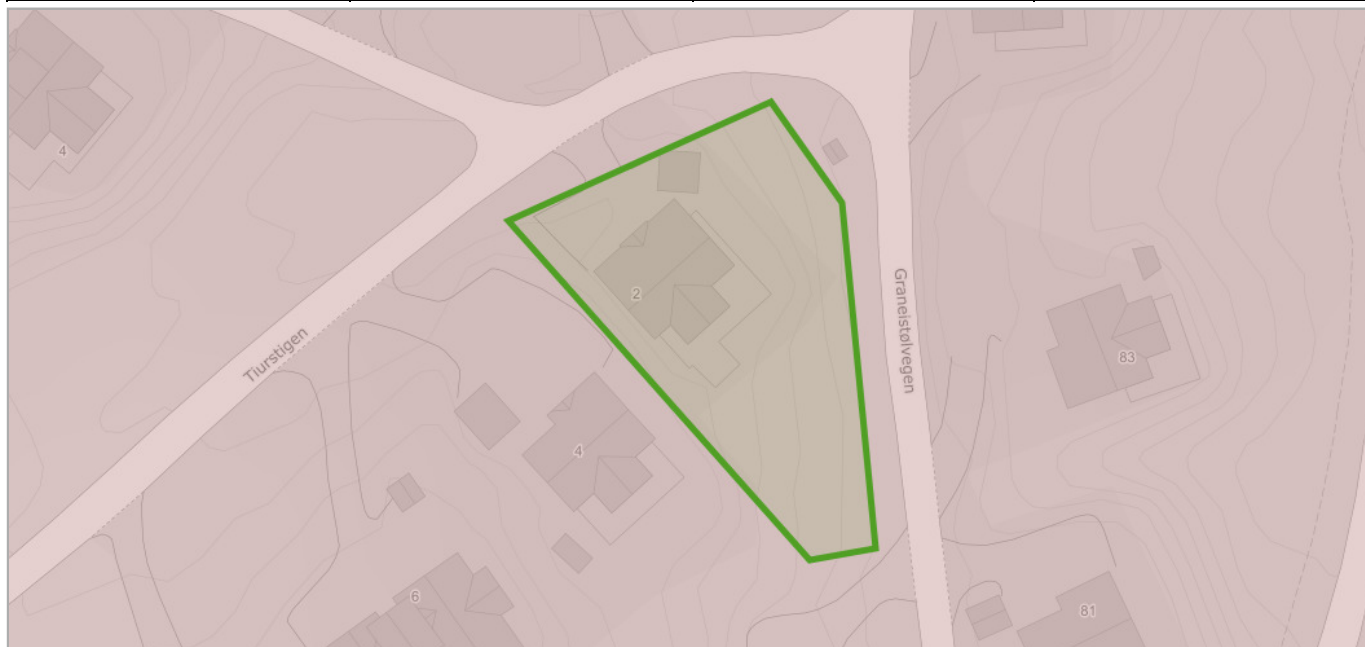
 Bebyggelse
 Skog
 Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Impediment	Blandingsskog

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	19.01.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

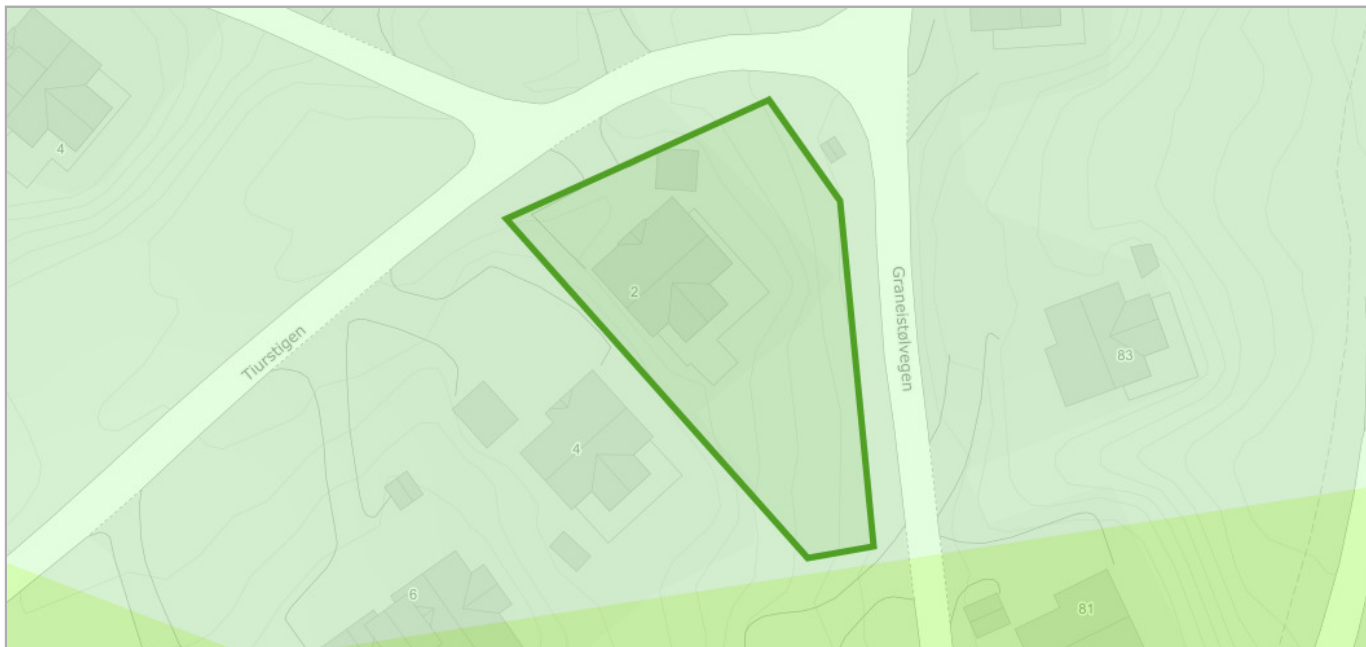
Kartlagte friluftslivsområder
 Svært viktig friluftslivsområde

Objekter

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

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

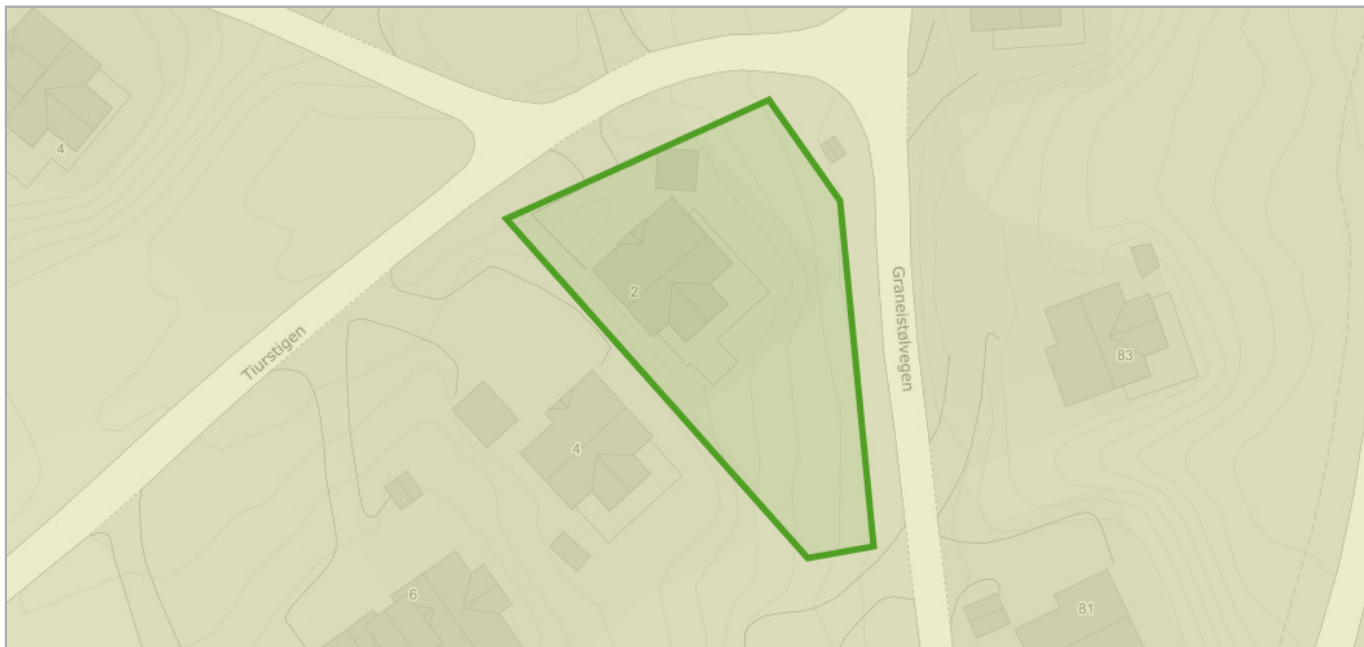
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Tynn morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	19.01.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

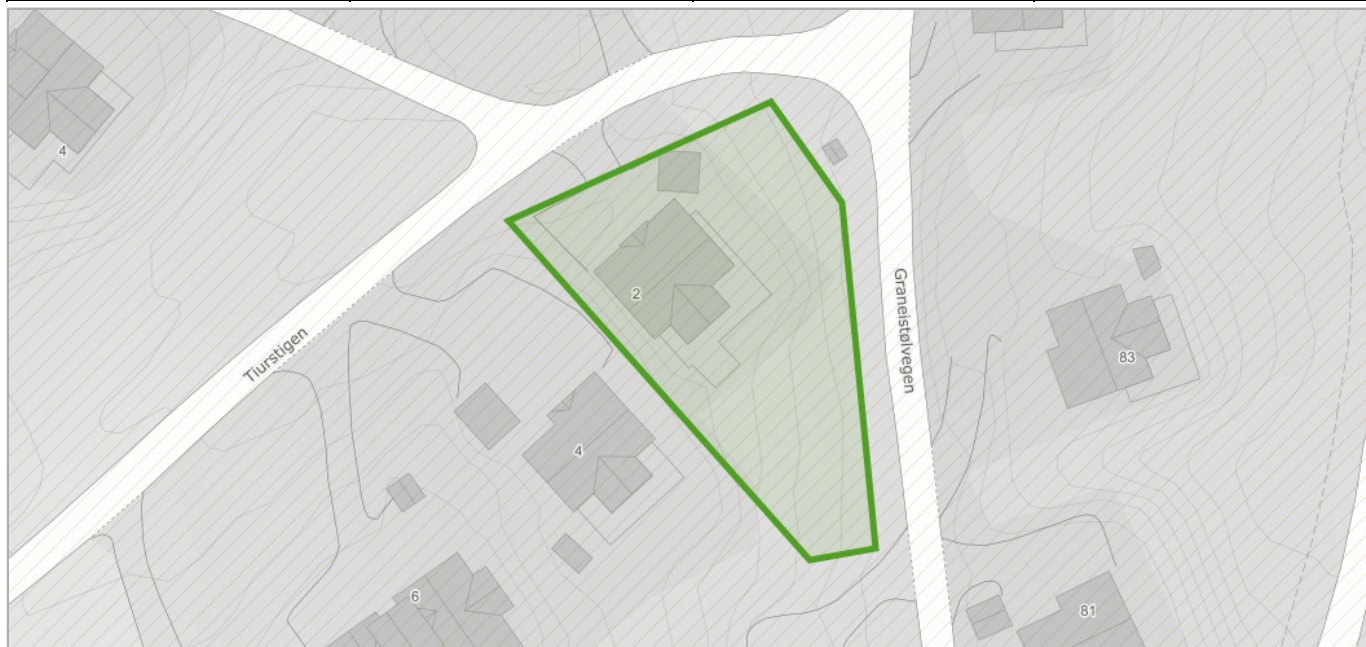
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

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

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	19.01.2025
-------	-------------------	---------	------------

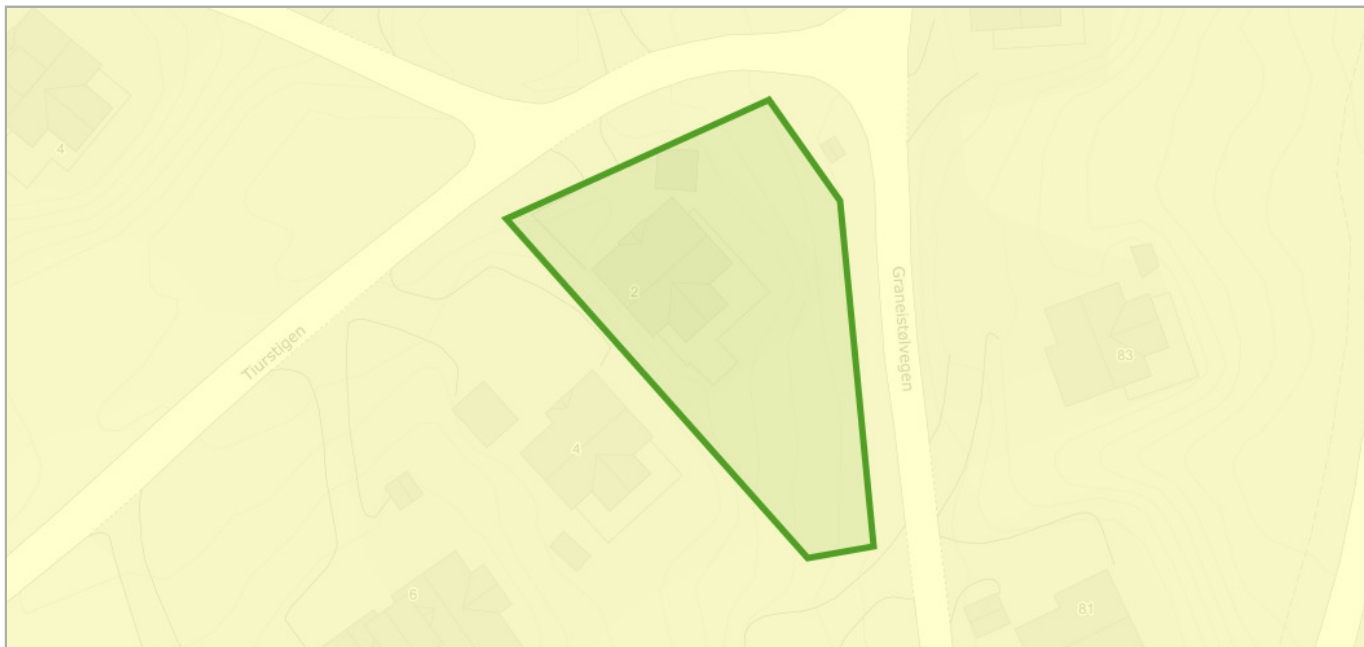


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Gamlestølen-Lenningen	Natur Og Samfunn AS	2024

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

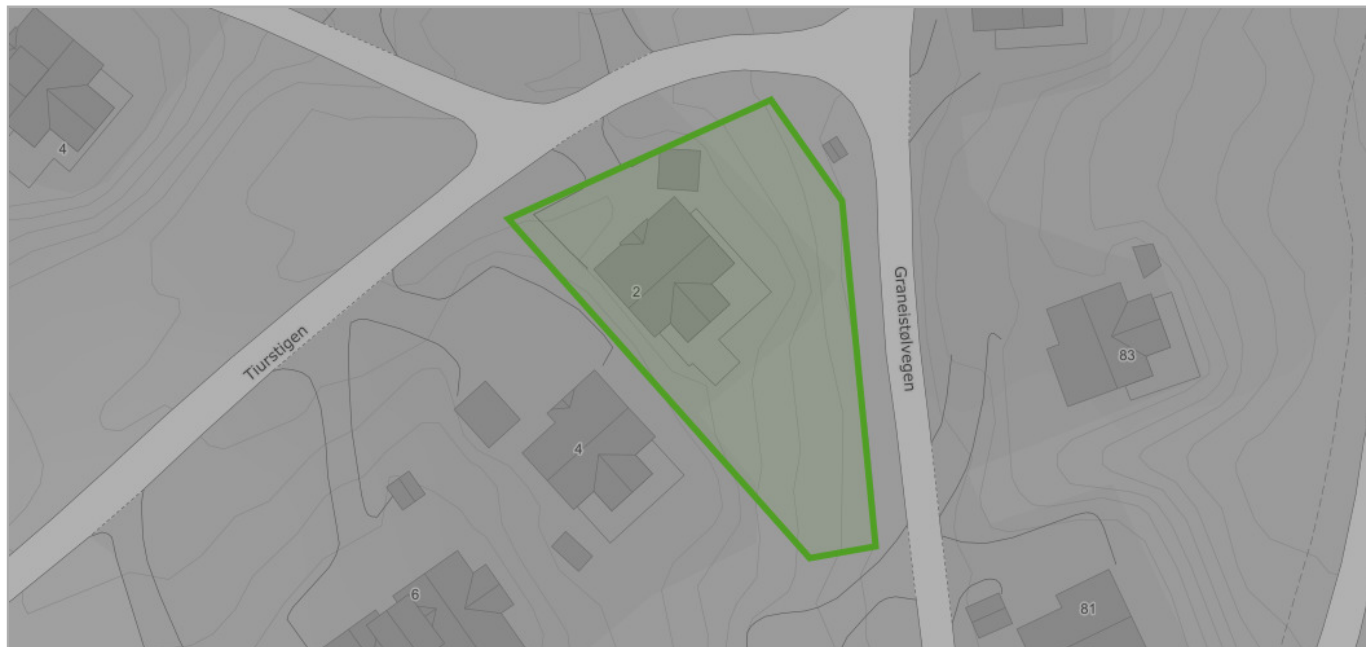
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Reindrift reinkonsesjonsområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	19.01.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

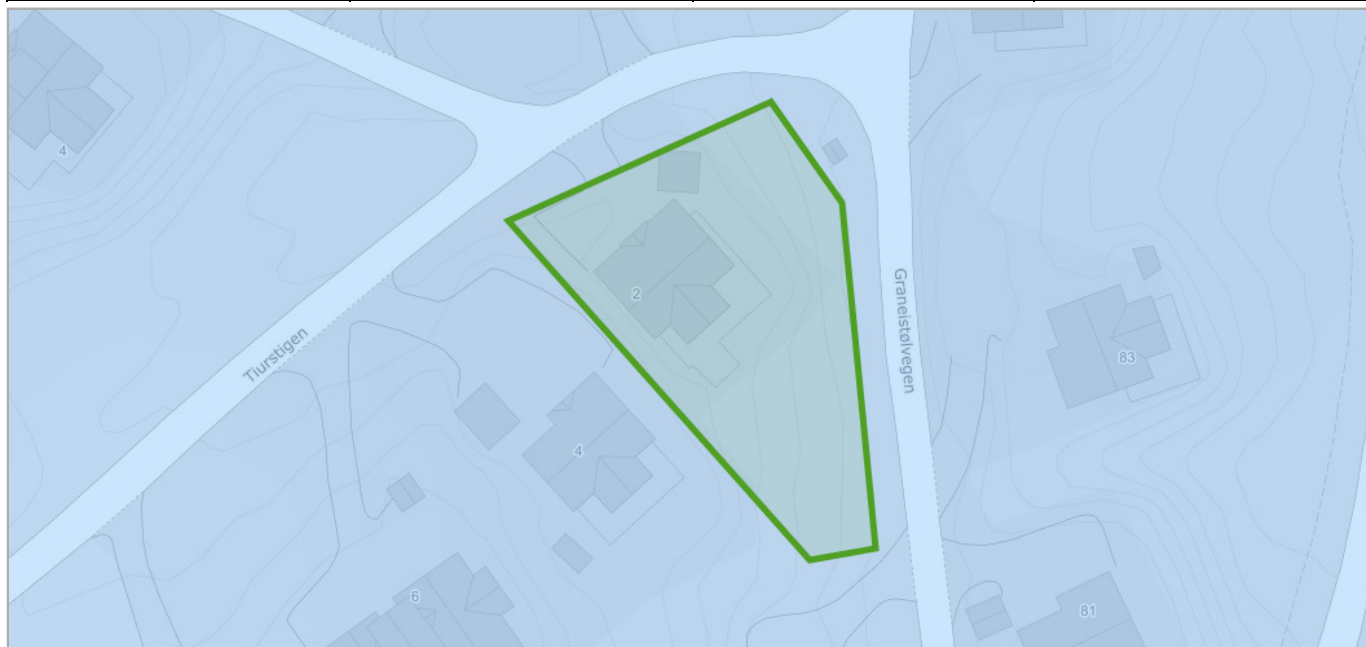
Reindrift reinkonsesjonsområde
 Reindrift reinkonsesjonsområde

Objekter

Beitebrukerid
ØC

Reindrift vinterbeite årstidbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	19.01.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

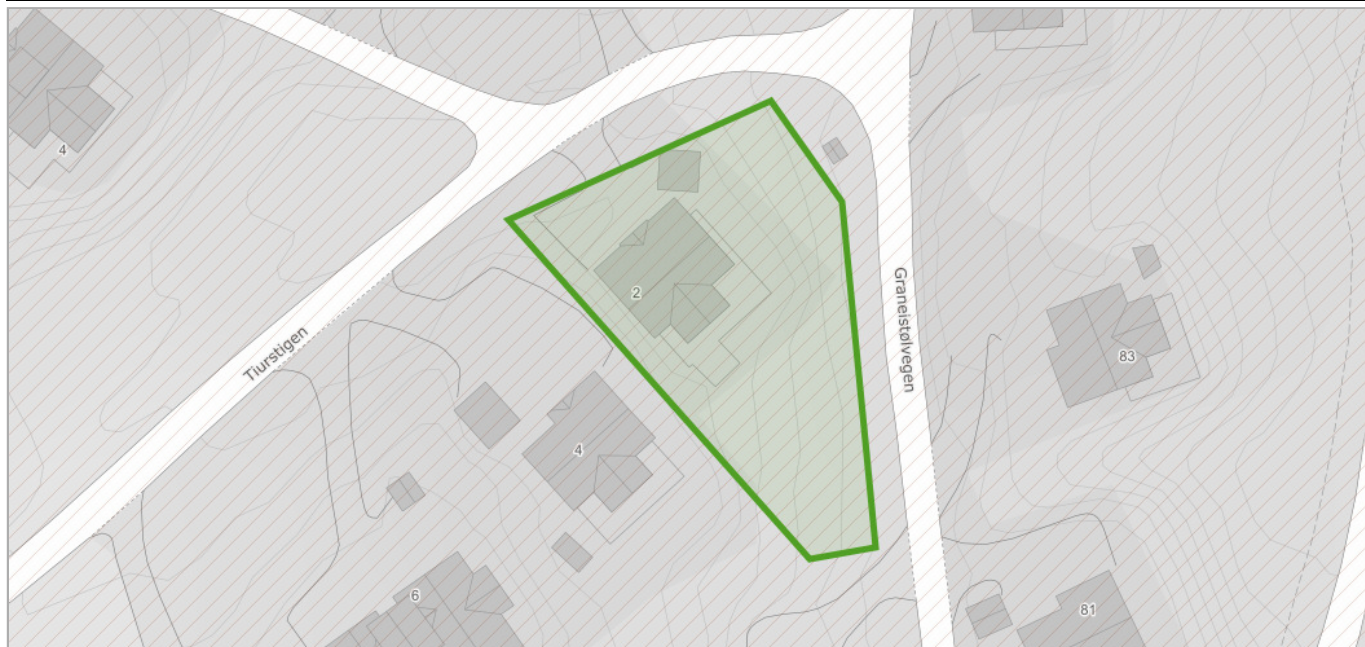
Vinterbeite
Reindrift vinterbeite I

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
ØC	9

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	18.01.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
LIVASSELVA	Grytfossen

Vernskog

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
Vernskog mot fjell

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>
Sendt: onsdag 22. januar 2025 08:33
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: SV: Rekvisisjon info e-verk - Tiurstigen 2

Hei!

Beklager sen tilbakemelding.

Anlegget er ikke kontrollert, neste kontroll 2046.

Det er ingen åpne tilsyns- eller jordfeil-saker på anlegget.

Forbruk 2024 : 7619 kWh

Vennlig hilsen

Etna Nett AS

Olav Slåttsveen

Faglig ansvarlig/Tilsynsingeniør

Det Lokale Eltilsyn

Mobil: 90 15 06 55

olav.slaatsveen@etna.no



Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: mandag 20. januar 2025 14:36
Til: Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - Tiurstigen 2

Etna Nett AS
Gamle Jevnakervegen 3
2870 Dokka

Vår referanse:
1201250005

Vår saksbehandler:
Tove Berg

Telefon:
906 05 487

Vår dato:
20.01.2025



Skatteetaten

Dato
20.01.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3450 ETNEDAL

Gnr 114 Bnr 555 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Tiurstigen 2, 2890 ETNEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 2 400 000

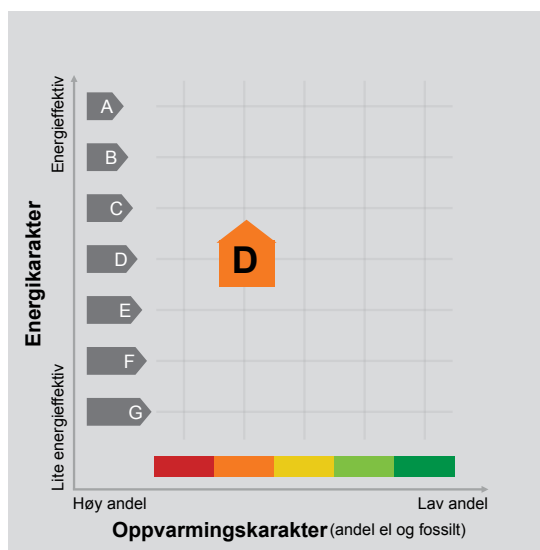
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

ENERGIATTEST

Adresse	Tiurstigen 2
Postnummer	2890
Sted	ETNEDAL
Kommunenavn	Etnedal
Gårdsnummer	114
Bruksnummer	555
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300560037
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-82215
Dato	19.02.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 114, Bruksnummer 555 i 3450 ETNEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	21.02.2025 kl. 08.30
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	21.02.2025 kl. 08.29

Adresse(r) :

Gateadresse: **Tiurstigen 2**
 Gatenr: **1183**
 Kommune: **ETNEDAL**
 Postkrets: **2890 ETNEDAL**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/283267-1/200 30.03.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
 VEDERLAG: NOK 890 000
 Omsetningstype: Fritt salg
FREY TRINE
 FØDT: 12.11.1953

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/87097-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
 RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1861/900008-1/21 25.02.1861 **RETTIGHET**
 Rettighetshaver: VALDRES SKIFERBRUD AS
 ORG.NR: 930 986 178
 LEIEAVTALE
 FORPAKTNINGSKONTRAKT
 SKIFERBERG
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 Overført fra: KNR: 3450 GNR: 114 BNR: 20
 1906/900210-1/21 10.03.1906 **** NYE VILKÅR**
 2016/1074915-1/200 21.11.2016 **** DELVIS SLETING VED AREALOVERFØRING**
 Pantefrafall i areal på 70 kvm som overføres fra
 gnr. 114 bnr. 580 til gnr. 114 bnr. 571
 2016/1074915-2/200 21.11.2016 **** DELVIS SLETING VED AREALOVERFØRING**
 Pantefrafall i areal 140 kvm som overføres fra gnr.

114 bnr. 572 til gnr. 114 bnr. 571

2016/283267-2/200 30.03.2016 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
Pliktig medlemskap i Gamlestølen vel og
hytteforening

2016/283267-3/200 30.03.2016 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
Pliktig medlemskap i Bakkebygda friluftsvel

2016/283267-4/200 30.03.2016 **PANTSETTELSESERKLÆRING**
Beløp: NOK 25 000
Panthaver: GAMLESTØLEN VEL OG HYTTEFORENING
LØPENR: 13855050

2016/283267-5/200 30.03.2016 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3450 GNR: 114 BNR: 9
Rett til å knytte seg til tekniske anlegg

2016/283267-6/200 30.03.2016 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3450 GNR: 114 BNR: 18
Rett til å knytte seg til tekniske anlegg

2016/283267-7/200 30.03.2016 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3450 GNR: 114 BNR: 20
Rett til å knytte seg til tekniske anlegg

2016/283267-8/200 30.03.2016 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3450 GNR: 114 BNR: 22
Rett til å knytte seg til tekniske anlegg

2016/283267-9/200 30.03.2016 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
Kan ikke nekte anleggelse av løyper, stier,
fremføring av infrastruktur mv

2016/283267-10/200 30.03.2016 **BESTEMMELSE OM GJERDE**

2025/87097-1/200 24.01.2025 08:11 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 3 900 000
Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/87097-2/200 24.01.2025 08:11 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2007/4685-1/21 10.08.2007 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3450 GNR: 114
BNR: 20

2020/1076306-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0541 GNR: 114 BNR: 555

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Skipte"			
Rekvirentens navn Kvale Advokatfirma DA		 Doknr: 283267 Tinglyst: 30.03.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Adresse Postboks 1752			
Postnr. Poststed 0122 OSLO			
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. Ref.nr. 947996053 GSL 17444-501			
Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken			
1. Eiendommen(e) ²⁾			
Kommunenr. 0541	Kommunenavn Etnedal	Gnr. 114	Bnr. 555
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☐ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja	
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja	
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja	
Beskaffenhetsnr. ☐ 1. Bebygg ☒ 2. Ubebygg			
Bruk av grunn ☐ B Bolig-eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet			
Type bolig ☐ FB Frittliggende bolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet			
2. Kjøpesum			
Kr. 890 000,-		Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei	
Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte/oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet			
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.			
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾			
Kr. 890 000			
4. Overdras fra			
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 952486489		Navn ANS Gamlestølen Turistsenter	
		Ideell andel 1/1	
5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 121153		Navn Trine Frey	
		Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei	
		Ideell andel 1/1	
6. Særskilte avtaler			
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses			
Gnr 114 bnr 555 har pliktig medlemskap i Gamlestølen Vel og Hyttforening. 114/555 aksepterer at det i skjøtet gis 1.prioritet sikkerhet for kr 25000,- for fellesforpliktelser overfor Gamlestølen Vel og Hyttforening. 114/555 har pliktig medlemskap i Bakkebygda Friluftsvell. Gnr 114 Bnr 9, 18, 20 og 22 har rett til å knytte seg til de tekniskeanleggene/veiene på 114/555 ved en eventuell utvidelse av hyttefeltet eller nye reguleringsplaner. 114/555 kan ikke nekte anleggelse av løyper, stier, fremføring av infrastruktur og kjøring av løvremaskin over tomten.			

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Det er opprettet kjøpekontrakt av 12.1.2016

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato _____ Sted _____

Kjøpers/erverters underskrift _____

Gjentas med blokkbokstaver _____

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato 12.01.2016 Sted Gamlestølen

Utstedeers underskrift ⁷⁾ _____

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver _____

ANS GAMLESTØLEN TURISTSENTER

*ANS Gamlestølen
Turistsenter*

[Signature]

Kjell Bergum

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato _____ Ektefelles/registrert partners underskrift _____

Gjentas med blokkbokstaver _____

12.01.2016
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift _____

Gjentas med blokkbokstaver _____

Adresse _____

2. Vitnes underskrift _____

Gjentas med blokkbokstaver _____

Adresse _____

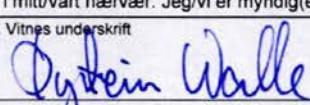
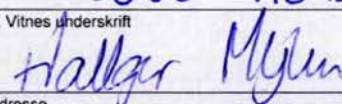
Bortfesterers underskrift _____

Gjentas med blokkbokstaver _____

Dato _____

Utstederens underskrift _____

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato Gol 12.01.2016		
Fødselsnr./Org.nr. 990528748	Underskrift 	Gjentas med blokkbokstaver SAT 24 UTV AS IHT. FULLMAKT KNUT OSCAR FLETEN
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato 12.01.2016	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift 		Gjentas med blokkbokstaver ØYSTEIN WALLE
Adresse 3560 HEMSEDAL		
2. Vitnes underskrift 		Gjentas med blokkbokstaver HALVOR MYRNE
Adresse 3560 HEMSEDAL		

Noter:

- Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysingsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysingsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.
- Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato 12.01.2016	Utstederens underskrift 
--------------------	---

Nabolagsprofil

Tiurstigen 2

Høyde over havet

990 m



Offentlig transport

Rust Linje 309	13 min 9.8 km
Damsletta Linje 309	14 min 10.6 km

Avstand til byer

Fagernes	56 min
Lillehammer	1 t 10 min
Hamar	1 t 40 min
Oslo	3 t

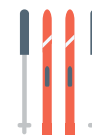
Ladepunkt for el-bil

Nørstelien Landhandleri, Nord Torpa	22 min
Joker Etnedal	21 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 80 m
- 276 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Gamlestølen
- Avstand til nærmeste bakke: 800 m
- Skitrekk i anlegget: 1

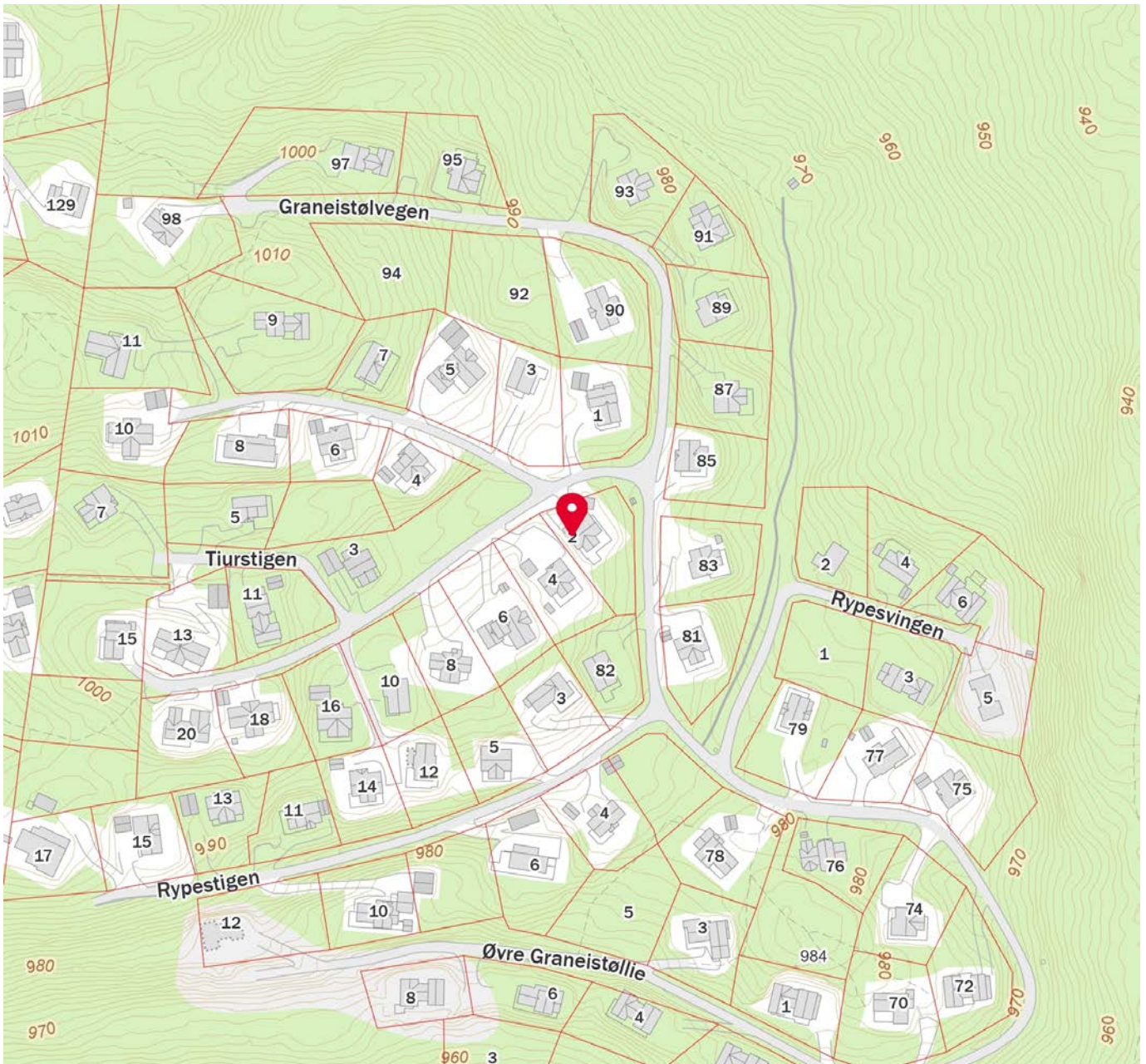


Sport

Etnedal skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	24 min 19.4 km
Bruflat sandvolleyballbane Sandvolleyball	27 min 23.3 km

Dagligvare

Nærbutikken Nørstelien Post i butikk, PostNord	22 min 13.6 km
Joker Etnedal	21 min





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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Tiurstigen 2
2890 ETNEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric Bachér

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre