

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 3 200 000,-
Omkostn.: Kr 81 390,-
Total ink omk.: Kr 3 281 390,-
Selger: Heidi Kristiansen
Stein Kristiansen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 82/124 kvm
Tomtstr.: 1712.8 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 138, bnr. 97
Oppdragsnr.: 1201250163

Pent og gjennomført hyttetun åpent og meget solrikt beliggende i vakkert turområde.

Med storslått utsikt, solrike forhold året rundt og flott turterreng rett utenfor døren, er Heimstølvegen 11 i Fjellsbygda et nydelig sted å virkeliggjøre hyttedrommen.

Her kan man nyte gode dager i en lekker hytte med alle fasiliteter, trekke inn klar og frisk fjelluft på hyggelige uteplasser og legge hverdagsstresset igjen hjemme. Eiendommen ligger åpent og fritt til, ca. 815 moh., i et populært og trivelig hytteområde omgitt av vakker natur.

Et koselig annekst og et praktisk uthus følger med, og med installert ladeboks ligger alt til rette for komfortable og bekymringsfrie opphold på fjellet.

Vi ønsker velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	71
Informasjon fra kommunen	76
Informasjon om avløpsanlegg	109
Informasjon om el-anlegg	110
Energiattest	111
Nabolagsprofil	118
Budskjema	126

Om Heimstølvegen 11

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 kvm

BRA - e: 42 kvm

BRA totalt: 124 kvm

TBA: 50 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 82 kvm Vindfang, gang, trapperom, stue/kjøkken, bad, to soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

41 kvm Overbygd inngangsparti og to terrasser, hvor av en overbygd.

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 kvm Kjøkken, soverom og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 kvm Overbygd inngangsparti/terrasse.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 kvm To boder.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Loftetasjen er inndelt med to rom, som loftstue, bod og soverom. Rom er ikke godkjent for bruk som for varig opphold, men romnavn i tilstandsrapport er utifra bruk på befaring. Rømning kan skje via vindu.

Ikke målbart areal for etasjen pga lav takhøyde (målt til 1,85 m ved møne og skråtak,

gulvareal er målt til 52 kvm.

--

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

1712.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Romslig eiertomt beliggende i hellende terreng. Tomta er planert med natureng rundt bebyggelsen ellers naturtomt.

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. Matrikelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet. For denne eiendommen er grensene grønne.

Beliggenhet

Med nydelig utsikt, sol året rundt og vakkert turterreng i umiddelbar nærhet er Heimstølvegen 11 i Fjellsbygda et flott sted å realisere hyttedrømmen.

Her kan man nyte gode dager i en lekker hytte med alle fasiliteter, trekke inn klar og frisk fjelluft på hyggelige uteplasser og glemme alt av stress og bekymringer. Eiendommen ligger åpent og fritt til, ca. 815 moh., i et populært og trivelig hytteområde omgitt av flott turterreng. Et koselig anneks og et praktisk uthus følger også med, så alt ligger til rette for gode dager på fjellet.

Med beliggenhet ved foten av Liafjellet befinner man seg midt i et snørikt fjellområde med utallige turmuligheter. Vinterstid kan man lage spennende akebakker nær hytta, eller spenne på seg skiene og gå ca. 100 meter til flotte, oppkjørte skiløyper. Løypene går gjennom feltet og kan følges til blant annet Nordfjellstølen, Bjørgovarden, Aurdalåsen og Danebu – eller helt til Beitostølen om man ønsker det. En trugetur til nærliggende topper under stjerneklar vinterhimmel kan også bli en minnerik opplevelse for både store og små.

For den som ønsker en dag i slalåmbakken, er det ca. 30 minutters kjøring til Valdres Alpinsenter i Aurdal. Dette er et flott anlegg for hele familien, med fem skiheiser og 14 nedfarter i ulike vanskelighetsgrader. Alpinsenteret har også et eget barneområde med to barneheiser, et tallerkentrekk og et beltetrekk. Terrengparken byr på hopp, big jumps, railer og bokser, og anlegget har både skikro og skiutleie.

I sommerhalvåret er det gode fiskemuligheter i flere små fjellvann, samt mange stier og veier for både korte og lengre turer. Det finnes flere fjelltopper i området, og en tur til for eksempel Fjellsvarden (ca. 960 moh.) eller Bjørgovarden (1 138 moh.) kan anbefales. Fra disse fjellområdene er det stor slått 360-graders utsikt, blant annet mot Jotunheimen. For den som liker å sykle, går det mange spennende stier innover fjellet.

Golfinteresserte kan ta turen til Vestringsbygda, ca. 30 minutters kjøring unna, hvor man finner Valdres Golf – en av Norges fineste golfbaner. Den ligger naturskjønt til helt nede ved fjorden og består av en 9-hulls bane, driving range og øvingsområde med stor putting-green og sandbunker. Flere av hullene spilles ute på de vakre øyene i fjorden.

Fra hytta er det ca. 10–15 minutters kjøring til kommunesenteret Bruflat med dagligvarebutikk, bensinstasjon m.m., og ca. 20 minutter til Bagn. Til Fagernes, som

har et bredere utvalg av butikker og serveringssteder, er det ca. 34 km.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Hytte, anneks og uthus.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidseiendommens bebyggelse er bestående av hytte, anneks og uthus.

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

Hytta er bygget over 1.etasje og loftetasje, byggesøkt i 2008 som satt som byggeår, men oppført i tidsperiode 2008-2012 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Bygget som selvbygger/egeninnsats. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklime, fuktsikring, etc.

FRITIDSBOLIG

Byggeår: 2008. Byggeåret er basert på opplysninger fra matrikelopplysninger der igangsettelsestilltalese er gitt i 2008, opplyst av eier påbegynt og ferdig i 2011/2012 og 2008 byggekrav er gitt som referansenivå. Ferdigattest gitt i 2025.

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

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

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

Nedløp og beslag: Montert takrenner med nedløp av stål.

Det er begrenset mulighet for vurdering av takrenner, beslag, takstige, etc. fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterligere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Saltakkonstruksjon med sperrer.

Konstruksjonen er ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmuligheter.
Det er registrert spalter i gesims, men lufting for øvrig er ikke kjent. Tilstangrad er satt utifra alder og ytterligere undersøkelser må foretas for tilstandsvurdering.

Vinduer: Bygningen har PVC vinduer med 2-lags isolerglass fra 2011.

Dører: Hovedytterdør av malt tre med glassfelt og ellås, adkomst til vindfang.
Terrassedører av malt tre med glassfelt, adkomst til stue/kjøkken og gang.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Overbygd inngangsparti på 6 kvm.
Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og trappetrinn ned til terreng.
Overbygd terrasse på 27 kvm. Oppført i støpt dekke av betong.
Terrasse mot østlig retning på 8 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.
Søylar ved inngangsparti og terrasse.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag, 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/stue og gang. Disse viser 10 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 20 mm i hele rommet i gang som størst avvik.

Pipe og ildsted: Elementpipe i lettklinker.

Plassmurt peis med innsats i stue, forblendet med fasadeskifer med trestokk på peisbru og slifer på peisbunn/topp.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Tilsyn og feiing er foretatt i 2022, avvik i manglende takstige for adkomst pipe på tak.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn er registrert fra kryprom av utskiftede drenerende/telefrie masser av kult/pukk, ikke nærmere fremlagt dokumentert.

Grunnmur og fundamenter: Fundamentert med ringmur av betong.

Terrengforhold: Tomt er planert med natureng rundt bygninger, ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 830 m.o.h.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er privat avløpsanlegg med tett tank. Det er vannforsyning fra felles grunnboret brønn.

-

ANNEKS

Byggeår: 2008. Byggeåret er basert på opplysninger fra matrikelopplysninger der igangsettelsestillatelse er gitt i 2008, opplyst av eier påbegynt og ferdig i 2009 og 2008 byggekrav er gitt som referansenivå. Ferdigattest gitt i 2025.

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

Anneks med oppholdsrom, kjøkken og toalettrom.

Fundamentert med grunnmurer av lettklinkerblokker. Trebjelkelag med kryprom.

Yttervegger i bindingsverk kledd med liggende bordkledning. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med takstein og montert takrenner med nedløp av stål. Ytterdør av tre med glassfelt.

Hovedskap med fjernavleser på yttervegg. Sikringer automatsikringer og elbillader på yttervegg.

Overbygd inngangsparti på 9 kvm. Oppført i støpt betong på grunn.

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass og gjennomgående sprosser. Innvendig gulv belagt med laminat, vegger og himling er kledd med trepanel. Malt mdf i toalettrom. Innvendige dører av heltre. Elementpipe i lettklinker, tilkoblet vedovn med glassplate på gulv. Brannmur forblendet med skifer heller. Elektrisk oppvarming med panelovn, gulvvarme på toalettrom.

Toalettrom har montert biodo med snurreløsning og kammer i kryprom.
Hovedvannledning av plast med varmekabel, samt trykkbeholder med manometer.
Kjøkkeninnredning i folierte plater med over og underskap, laminat benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. (ikke vanntilkobling, kun opplegg til annekts og ikke videre tilkoblet) Ventilator.

Må hensyntas at bygningen ikke er tilstandsvurdert, kun enkel bygningsbeskrivelse og avvik på bygning er fratrukket i teknisk verdi, for ytterligere vurdering bør det foretas tilstandsvurdering.

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

-

BOD

Byggeår: 2013. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.
Standard: Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Uthus med boder. Oppført i bindingsverk kledd med liggende bordkledning.
Skråtakkonstruksjon med sperrer, tekket med takstein. Plassbygd dører. Innvendig terrassebord til gulv over bjelkelag. Ellers uinnred.

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

Nedenfor følger informasjon om forhold på eiendommen som har fått TG 2:

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak: Stigetrinn for feier må monteres. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Overflater

Det er registrert dels bom (hullrom) i enkelte fliser med sprekkdannelse i enkelte fuger, ikke kjent konstruksjonsoppbygging men bevegelse over tid i undergulv kan være medvirkende årsak.

Bod i loftetasjen har kun sponplater til gulv og dels gjenstående arbeid tiltenkt inspeksjonsluke.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring av fliser med bom og sprekker i fuger

for å forhindre ytterligere skade og redusere risikoen for at fliser løsner.

For bod i loftetasjen bør gulvet ferdigstilles og inspeksjonsluke monteres, slik at rommet får tilfredsstillende funksjon og tilgjengelighet for fremtidig kontroll.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

1.etasje - Bad - Overflater Gulv

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

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Utførelsen av baderomsplater på vegg er gjort uten sokkelflis eller bruk av bunnlist. Ved åpning av susternekassen var det synlig oppbrett av tettesjikt opp langs bunnsvill på vegg i overgang, samt elastisk fuge i bunn av platene, noe som vurderes som en tilstrekkelig løsning.

Susternekassen kan inspiseres fra boden der det er tilgjengelig luke. Ved eventuell lekkasje må det tas hensyn til at sisternen ikke ligger på selve våtrommet, og skade vil kunne oppstå på tilstøtende rom/konstruksjon. Lekkasje vil kunne oppdages fra boden. Det anbefales at området holdes under tilsyn, og det bør vurderes installasjon av lekkasjestoppeføler.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt eller rørgjennomføringer, noe som medfører usikkerhet rundt løsningens kvalitet og levetid.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av tettesjikt og rørgjennomføringer.

Området susternekasse bør holdes under tilsyn, og det anbefales å vurdere installasjon av lekkasjestoppeføler for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig og unngå skade på tilstøtende rom eller konstruksjoner.

Nedenfor følger informasjon om forhold på eiendommen som har fått TGIU:

1.etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da dusj er plassert på yttervegg.

Terrengforhold

Tomt er planert med natureng rundt bygninger, ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 830 m.o.h. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Helse, miljø og sikkerhet

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Dette var heller ikke krav ved byggeåret.

Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med særlig høye forekomster.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Trappen til loftetasjen er bratt, mangler håndløper og rekkverk samt 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. Hemsene 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 osv.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på

byggetidspunktet.

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Verditakst

Kr 3 100 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? - Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Egeninnsats av alt rørarbeid.

Pkt. 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? - Ja. Mus i anneks. Tettet rørgjennomføringer der mus kom inn.

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Ja, kun av faglært. Alt el.anl. Arbeid utført av Elektroexperten as

Pkt. 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? - Ja

Pkt. 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Ja. Selger er elektriker og har kontrollert el.anlegget, også kontrollert av eltilsynet ved ferdigstillelse.

Pkt. 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? - Ja. Ladeboks montert på anneks.

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

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

Pkt. 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)? - Ja. Felles borehull for vann med nabohytte. Avtale om drift og vedlikehold foreligger.

Tilleggskommentar: Selger kjøpte tomten i 2010 og har utført alle arbeider selv som selvbygger.

Se også vedlagte egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Vindfang, gang, trapperom, stue/kjøkken, bad, to soverom og bod.

Loftsetasje med loftstue, disponibelt rom og bod.

Overbygd inngangsparti og to terrasser, hvorav én overbygd.

Anneks:

Kjøkken, soverom og toalettrom.

Overbygd inngangsparti/terrasse.

Uthus:

To boder.

Standard

Dette stilrene hyttetunet fra 2008 ligger åpent og svært solrikt til, med nydelig utsikt utover store fjellområder. I dette populære området ligger hyttene godt spredt på ulike høyder, noe som gir rolige og usjenerte omgivelser. Området innbyr til aktive dager ute i naturen hele året, og vinterstid er det kun ca. 100 meter til fine, oppkjørte skiløyper.

Hyttetunet, som har alle fasiliteter, ligger på en trivelig eiertomt med god plass til parkering, hyggelige uteplasser og rom for lek og aktivitet. Hytta har overbygd inngangsparti og to terrasser, hvorav én er overbygd, som gir flotte muligheter for å nyte både dager og kvelder ute i det fri.

Den vide utsikten utover store fjellområder, kan også nytes inne fra hytta. I hovedetasjen er det en lun varmemefolie i de fleste rom. Stue og kjøkken ligger i åpen løsning, noe som skaper et lyst, sosialt og luftig oppholdsrom. En vakker peis forblendet med fasadeskifer, trestokk på peisbru og skifer på bunn og topp, gir ekstra varme på friske dager.

Kjøkkenet har lysmalt innredning med heltre benkeplate i eik og oppvaskkum med stålkant. Det er godt med skap plass, blant annet med hjørnekarusell for optimal utnyttelse. Mellom benk og overskap er det praktisk flisetterligning. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som komfyr, koketopp og ventilator, samt opplegg for oppvaskmaskin.

I hovedetasjen er det to soverom, hvor hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobe. På tunet står også et koselig anneks som gir mulighet for flere soveplasser.

Hytta har et delikat bad med flislagt gulv med varmekabler. Her er det lys baderomsinnredning med nedfelt servant, speil med belysning, frittstående dusjkabinett, toalett og høyskap med varmtvannsbereder på ca. 50 liter (fra 2013). Det er også elektrisk styrt vifte.

I hovedetasjen er det i tillegg en praktisk bod med hyller og et romslig vindfang med god garderobeplass. Varmekabler i vindfanget gir rask tørk av sko og yttertøy etter aktive dager i fjellet.

I boden er det sentral støvsuger, med et uttak i gangen.

Fra vindfanget er det malt tretrapp opp til loftsetasjen, som består av en koselig loftsstue, kontor/lekerom og bod. Etasjen har et gulvareal på hele 52 m², men har for lav takhøyde til å kunne godkjennes for varig opphold/som soverom. De lyse rommene og spennende takvinklene gjør likevel etasjen til et populært tilholdssted, særlig for familiens yngste.

Ute på tunet er det, som nevnt, et koselig annekset med mulighet for ekstra sengeplasser. Annekset har overbygd inngangsparti/terrasse og et større oppholdsrom/soverom med Jøtul vedovn. På kjøkkenet er det innredning i folierte plater med over og underskap, laminat benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Ventilator. (Annekset er ikke vanntilkobling, det er kun opplegg til annekset og ikke videre tilkoblet).

Annekset har eget toalettrom med biodo med snurreddøsnings og kammer i kryprom. Det er gulvvarme i toalettrommet.

Med eiendommen følger også et praktisk uthus med to boder og god plass til ved, redskap, ski m.m.

Innbo og løsøre

Hytta selges umøblert, og uten innbo og løsøre. Hvitevarer på kjøkken medfølger.

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

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

Hvitevarer

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

Parkering

Helårsparkering på egen tomt.

Forsikringselskap og Polisenummer

Tryg, polisenummer

Diverse

Hytta overleveres slik den fremstår på visning, og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse. Møbler og innbo som ikke skal medfølge vil bli fjernet.

Vedr. Brannforebygging:

Etnedal kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 19.07.2022. Sist feiing: 19.07.2022.

Anmerkning: Alle tak med helling skal ha montert takstige.

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

-

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med strøm og vedfyring.

Peis med innsats i stue.

Elektrisk oppvarming i 1.etasje med varmemefolie, varmekabler i entre og bad.

Panelovner i loftetasjen.

Informasjon om strømforbruk

Etna Nett opplyser:

- Sist kontrollert i desember 2011 uten feil eller mangler
- Ingen åpne tilsyns- eller jordfeilsaker på anlegget.
- Forbruk i 2025 : 6841 kWt. Dette vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 200 000

Omkostninger kjøper

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

80 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

81 390 (Omkostninger totalt)

98 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

101 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 281 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 298 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 301 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2026:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25.

Tilsyn-/feiegebyr pr år: kr. 468,-.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 5.228,-.

Slamtømming: Grunnsats pr tømming: kr. 1.371,- + Slamavskiller kr. 1.157,- pr. m3.*

* VKR opplyser: "Her er det registrert en tett tank på 9 m3, som tømmes årlig med slamsugebil. "

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

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 330.000,-.

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 for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

I tillegg opplyser selger at må man påberegne utgifter til:
Vedlikehold vei, brøyting og skiløyper kr. 5.200,-.

Frivillig løypeavgift. Vi oppfordrer alle til å betale løypeavgift for å sikre gode, oppkjørte skiløyper i området.

Tilbud om 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 138, bruksnummer 97 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:

3450/138/97:

03.10.2007 - Dokumentnr: 6147 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:3450 Gnr:138 Bnr:1

Plikt til å delta i felleskostnader veg

30.08.2007 - Dokumentnr: 5170 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3450 Gnr:138 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 654753 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0541 Gnr:138 Bnr:97

03.10.2007 - Dokumentnr: 6147 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:138 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:138 Bnr:117

Gjelder eksisterende fellesveger

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for fritidsbolig datert 16.09.2025. Kopi følger vedlagt i salgsoppgaven.

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er avvik av inndeling trapp og vindfang. På befaring var det bad og bod, men byggemeldt med flere rom som bod, bad, badstue og toalettrom.
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei

Anneks

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er avvik av fasade og rominndeling.
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei

Uthus

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke tegninger
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei

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

Vei, vann og avløp

Helårsvei.

Privat vann- og avløpsanlegg.
Vannforsyning fra grunnboret brønn felles med naboeiendom.
Avløp med tett tank.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner

Id: 20170130

Navn: Kommuneplanens arealdel 2019-2029

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.11.2019

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

Planbestemmelser vedtatt 21.11.19.pdf

Reguleringsplaner

Id: 20090095

Navn: Fjellsbygda hyttegrennd

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 22.10.2009

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/99/20090095.pdf>

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

-

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen ligger i et svært viktig friluftsområde
- Eiendommen ligger i et særlig høyt aktsomhetsområde for radon
- Eiendommen ligger i delfelt vannkraft Randsfjord
- Eiendommen ligger innunder verneplan for vassdrag - Etna

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.990,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning/ overtakelse per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 1,90 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

13.02.2026





Velkommen inn!









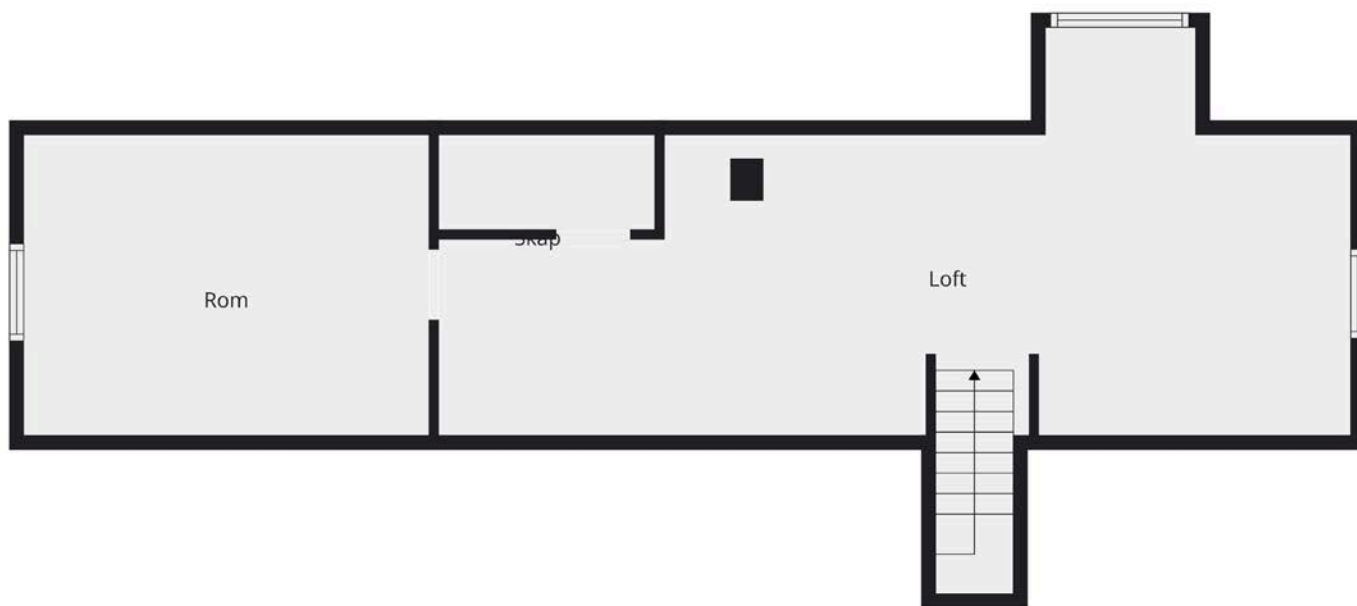












**Hyggelig anneks
og praktisk uthus**



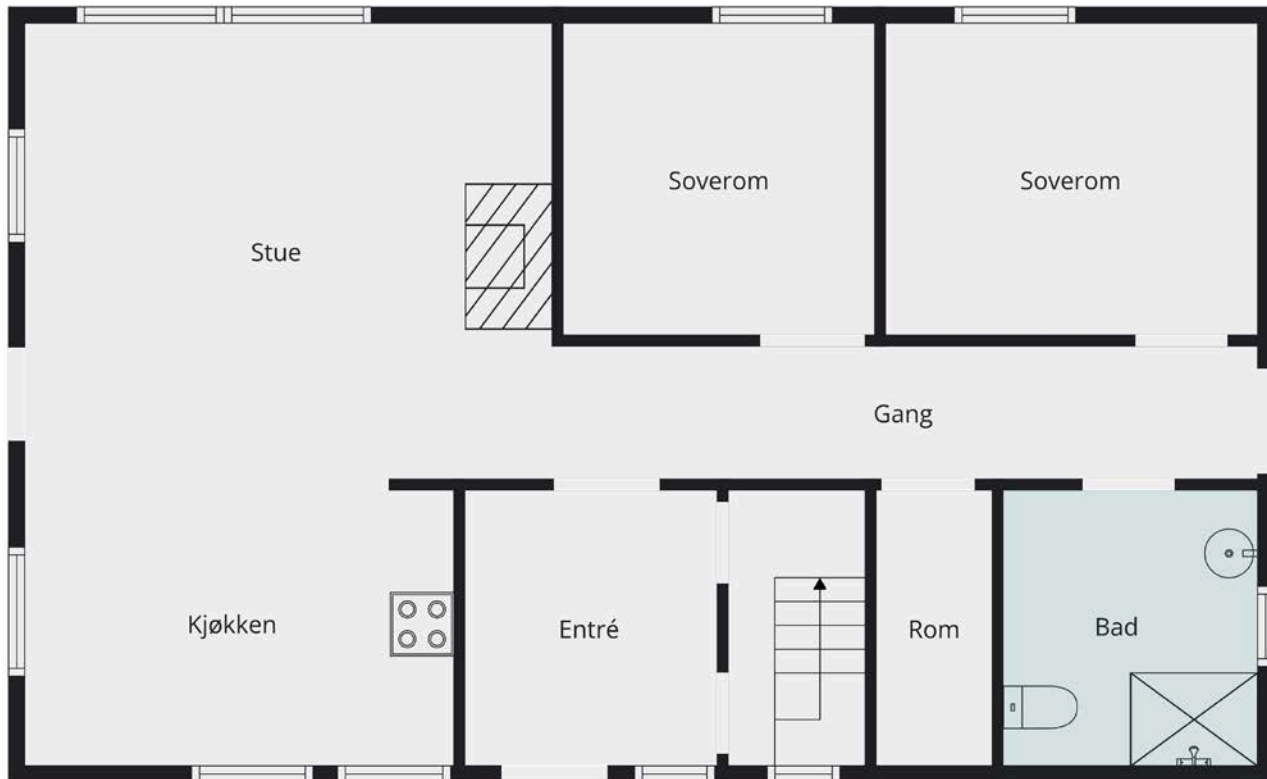




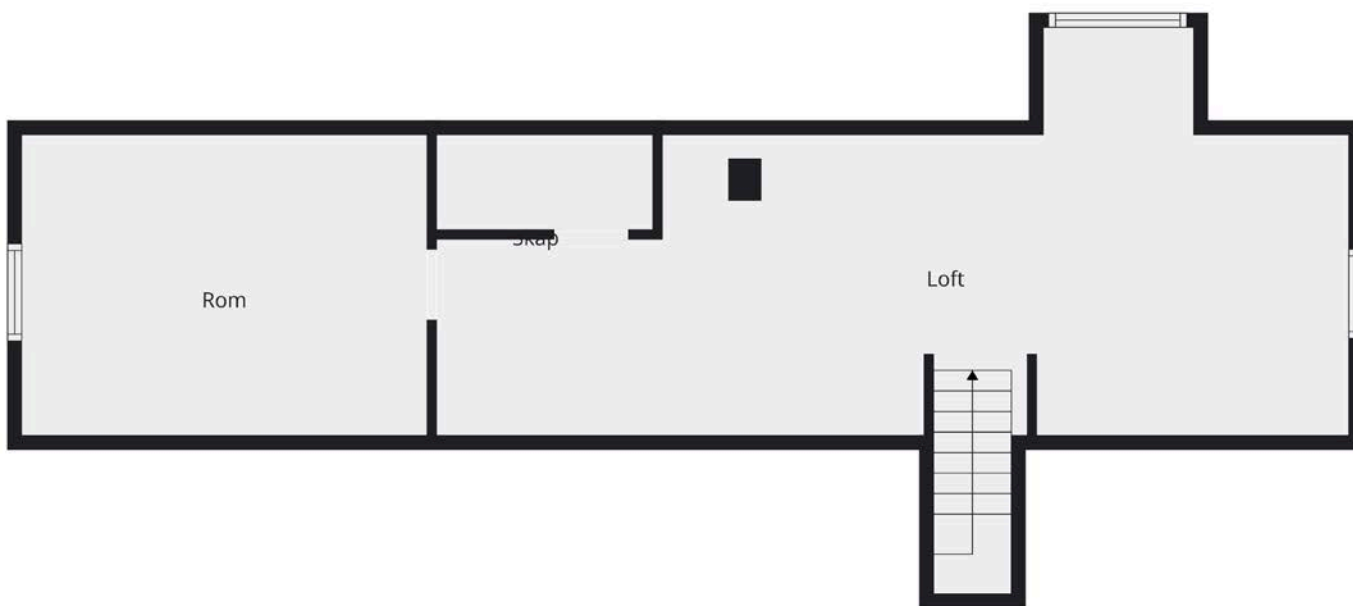








aktiv



aktiv

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Heimstølvegen 11, 2890 ETNEDAL

 ETNEDAL kommune

 gnr. 138, bnr. 97

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 11138-1808

Referansenummer: CX8992

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hamre-Hagen

Vår ref: 2026023



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømmere 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 Hamre-Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende i foten av Liafjellet ved Fjellsbygda i Etnedal kommune. Ligger med kort avstand til fjellområde Bjørgovarden. Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt utover bla. dalføret, fjell som Djuptjernkampen og Synnfjell. Fint turterreng sommer som vinter innover bla. Bjørgovarden, kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett.

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

Hytta er bygget over 1.etasje og loftetasje, byggesøkt i 2008 som satt som byggeår, men oppført i tidsperiode 2008-2012 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Bygget som selvbygger/egeninnsats. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, innneklima, fuktsikring, etc.

Se rapport for ytterligere opplysninger.

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG [Gå til side](#)

Byggegrunn er registrert fra kryprom av utskiftede drenerende/telefrie masser av kult/pukk.
Fundamentert med ringmur av betong.

Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater over kryprom, inspisert fra luke i mur under terrasse.
Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag, etasjeskille mot loftetasjen i trebjelkelag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekingen er av betongtakstein.
Montert takrenner med nedløp av stål.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Hovedytterdør av malt tre med glassfelt og ellås, adkomst til vindfang. Terrassedører av malt tre med glassfelt, adkomst til stue/kjøkken og gang.

Overbygd inngangsparti på 6 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og trappetrinn ned til terreng.
Overbygd terrasse på 27 kvm. Oppført i støpt dekke av betong.
Terrasse mot østlig retning på 8 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.
Søyler ved inngangsparti og terrasse.

INNENDIG [Gå til side](#)

Gulv er belagt med laminat, fliser i entre og teppegulv i loftetasjen.
Vegger er kledd med beiset trepanel og malt mdf plater.
Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.

Elementpipe i lettklinker.

Plassmurt peis med innsats i stue, forblendet med fasadeskifer med trestokk på peisbru og slifer på peisbunn/topp.

Fritidsbolig har malt tretrapp fra 1.etasje til loftetasjen.

Innvendig har fritidsboligen malte fyllingsdører, en med glassdør.

Montert hyller i bod.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad er fra byggeår, men byggesøkt i 2008. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2008. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon, opplyst utført med egeninnsats.

Vegger er kledd med baderomsplater.

Himling er kledd med trepanel.

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

Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Bad har montert servant, vegghengt klosett og dusjkabinett.

Montert baderomsinnredning i folierte plater med underskap i skuffer, laminat benkeplate i trefylling og speil. Høyskap med bereder.

Det er elektrisk styrt vifte, tilluft i terskel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da dusj er plassert på yttervegg.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, heltre benkeplate i eik og oppvaskkum med kran av stål. Integreerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Hjørnekarusell. To overskap med glassdør. Plater med flisetterligning mellom benk/overskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Hovedvannledning av plast med stoppekran og varmekabel plassert i fordelerskap.

Utekran på yttervegg.

Varmtvannstanken er på ca. 50 liter fra 2013 plassert i skap på bad.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming i 1.etasje med varmemefolie, varmekabler i entre og bad. Panelovner i loftetasjen.

Downlighths i enkelte rom, ellers fast takbelysning.

Utvendig belysning på yttervegg og downlighths i overbygg ved inngang og terrasse, samt montert utekontakt.

Sikringssskap med automatsikringer og gsm sikom varmestyring plassert i trapperom.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Tomt er planert med natureng rundt bygninger, ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 830 m.o.h.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er privat avløpsanlegg med tett tank. Det er vannforsyning fra felles grunnboret brønn.

Anneks med oppholdsrom, kjøkken og toalettrom. Fundamentert med grunnmur av lettklinkerblokker. Trebjelkelag med kryprom. Yttervegger i bindingsverk kledd med liggende bordkledning. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med takstein og montert takrenner med nedløp av stål. Ytterdør av tre med glassfelt. Hovedskap med fjernavleser på yttervegg. Sikringer automatsikringer og elbillader på yttervegg. Overbygd inngangsparti på 9 kvm. Oppført i støpt betong på grunn. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass og gjennomgående sprosser. Innvendig gulv belagt med laminat, vegger og himling er kledd med trepanel. Malt mdf i toalettrom. Innvendige dører av heltre. Elementpipe i lettklinker, tilkoblet vedovn med glassplate på gulv. Brannmur forblendet med skifer heller. Elektrisk oppvarming med panelovn, gulvvarme på toalettrom. Toalettrom har montert biodo med snurreddølsning og kammer i kryprom. Hovedvannledning av plast med varmekabel, samt trykkbeholder med manometer. Kjøkkeninnredning i folierte plater med over og underskap, laminat benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. (ikke vanntilkobling, kun opplegg til anneks og ikke videre tilkoblet) Ventilator.

Uthus med boder. Oppført i bindingsverk kledd med liggende bordkledning. Skråtakkonstruksjon med sperrer, tekket med takstein. Plassbygd dører. Innvendig terrassebord til gulv over bjelkelag. Ellers uinnred.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med særlig høye forekomster.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	124 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	82 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det er avvik av inndeling trapp og vindfang. På befaring var det bad og bod, men byggemeldt med flere rom som bod, bad, badstue og toalettrom.

Anneks

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

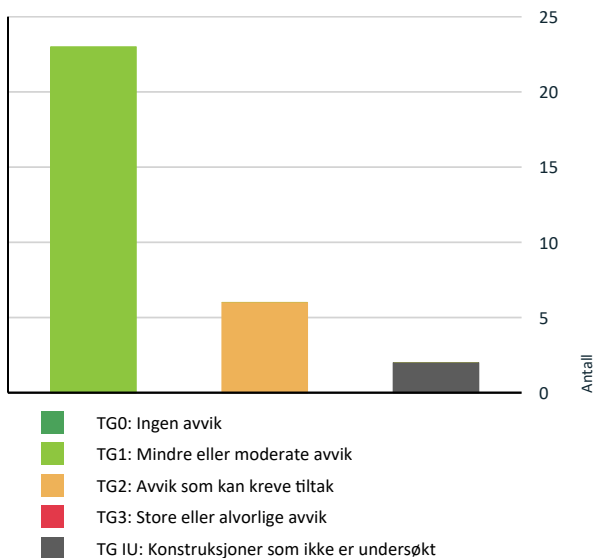
Det er avvik av fasade og rominndeling.

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å tilstandsvurdere fritidsbolig på eiendommen med 138/97 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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2008

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra matrikelopplysninger der igangsettelsestillatelse er gitt i 2008, opplyst av eier påbegynt og ferdig i 2011/2012 og 2008 byggekrav er gitt som referansenivå. Ferdigattest gitt i 2025.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

TO 2 Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av stål.

Det er begrenset mulighet for vurdering av takrenner, beslag, takstige, etc. fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterligere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Bør etableres bortledning vekk fra bygningskropp



Registrert frostspreng på nedløp

TO 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjon med sperrer.

Konstruksjonen er ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmuligheter.

Det er registrert spalter i gesims, men lufting for øvrig er ikke kjent. Tilstangrad er satt utifra alder og ytterligere undersøkelser må foretas for tilstandsvurdering.

TO 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

TO 1 Dører

Tilstandsrapport

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt og ellås, adkomst til vindfang.
Terrassedører av malt tre med glassfelt, adkomst til stue/kjøkken og gang.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd inngangsparti på 6 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og trappetrinn ned til terreng.
Overbygd terrasse på 27 kvm. Oppført i støpt dekke av betong.
Terrasse mot østlig retning på 8 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.
Søyler ved inngangsparti og terrasse.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er belagt med laminat, fliser i entre og teppegulv i loftetasjen.
Vegger er kledd med beiset trepanel og malt mdf plater.
Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert dels bom (hullrom) i enkelte fliser med sprekkanneke i enkelte fuger, ikke kjent konstruksjonsoppbygging men bevegelse over tid i undergulv kan være medvirkende årsak.

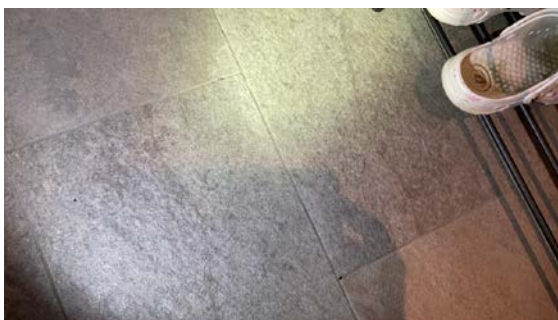
Bod i loftetasjen har kun sponplater til gulv og dels gjenstående arbeid tiltenkt inspeksjonsluke.

Konsekvens/tiltak

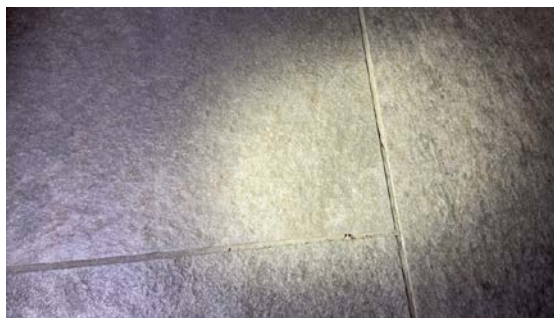
- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av fliser med bom og sprekker i fuger for å forhindre ytterligere skade og redusere risikoen for at fliser løsner.

For bod i loftetasjen bør gulvet ferdigstilles og inspeksjonsluke monteres, slik at rommet får tilfredsstillende funksjon og tilgjengelighet for fremtidig kontroll.



Sees riss/sprekk i enkelte fuger



Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov, men ved endret omfang må tiltak foretas



Gjenstående arbeid bod loftetasjen

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag, 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/stue og gang. Disse viser 10 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 20 mm i hele rommet i gang som størst avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Målt høyde på 48,3 cm i gang



Målt høyde på 46,3 cm, avvik målt på 2 cm

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker.
Plassmurt peis med innsats i stue, forblendet med fasadeskifer med trestokk på peisbru og slifer på peisbunn/topp.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Tilsyn og feiing er foretatt i 2022, avvik i manglende takstige for adkomst pipe på tak.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Manglende plate på gulv under sotluke

TG 1 Kryp Kjeller

Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater over kryprom, inispisert fra luke i mur under terrasse.

TG 1 Innvendige trapper

Fritidsbolig har malt tretrapp fra 1.etasje til loftetasjen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen malte fyllingsdører, en med glassdør.

TG 1 Andre innvendige forhold

Montert hyller i bod.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad er fra byggeår, men byggesøkt i 2008. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2008. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon, opplyst utført med egeninnsats.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med baderomsplater.
Himling er kledd med trepanel.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport



Høyde utifra laser ved terskel, høyde på 46 cm



Målt høyde på 47 cm foran dusjkabinett, høydeforskjell på 1 cm



Høyde på 47 cm ellers på gulv og tilnærmet flatt

1.ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Utførelsen av baderomsplater på vegg er gjort uten sokkelflis eller bruk av bunnlist. Ved åpning av siternekassen var det synlig oppbrett av tettesjikt opp langs bunnsvill på vegg i overgang, samt elastisk fuge i bunn av platene, noe som vurderes som en tilstrekkelig løsning.

Siternekassen kan inspiseres fra boden der det er tilgjengelig luke. Ved eventuell lekkasje må det tas hensyn til at sisternen ikke ligger på selve våtrommet, og skade vil kunne oppstå på tilstøtende rom/konstruksjon. Lekkasje vil kunne oppdages fra boden. Det anbefales at området holdes under tilsyn, og det bør vurderes installasjon av lekkasjestoppeføler.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt eller rørgjennomføringer, noe som medfører usikkerhet rundt løsningens kvalitet og levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av tettesjikt og rørgjennomføringer.

Området siternekasse bør holdes under tilsyn, og det anbefales å vurdere installasjon av lekkasjestoppeføler for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig og unngå skade på tilstøtende rom eller konstruksjoner.



Fra sluk er slukmansjett korrekt under klemring

1.ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert servant, vegghegt klosett og dusjkabinett. Montert baderomsinnredning i folierte plater med underskap i skuffer, laminat benkeplate i trefylling og speil. Høyskap med bereder.

1.ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, tilluft i terskel.

1.ETASJE > BAD

TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da dusj er plassert på yttervegg.



Ved fuktmåletaking av overflatesøk i dusj var det ikke fuktutslag



Ved fuktmåletaking av overflatesøk i dusj var det ikke fuktutslag



Ved fuktmåletaking av vegg ved innebygd sistene var det ikke fuktutslag

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over- og underskap, heltre benkeplate i eik og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Hjørnekarusell. To overskap med glassdør. Plater med flisetterligning mellom benk/overskap.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

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



Fordelerskap

TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TO 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

TO 1 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast med stoppekran og varmekabel plassert i fordelerskap. Utekran på yttervegg.

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 50 liter fra 2013 plassert i skap på bad.

TO 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming i 1. etasje med varmemefolie, varmekabler i entre og bad. Panelovner i loftetasjen. Downlights i enkelte rom, ellers fast takbelysning. Utvendig belysning på yttervegg og downlights i overbygg ved inngang og terrasse, samt montert utekontakt.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer og gsm sikom varmestyring plassert i trapperom.

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.
2011
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Inntak og sikringskap

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



Sikringskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er registrert fra kryprom av utskiftede drenerende/telefrie masser av kult/pukk, ikke nærmere fremlagt dokumentert.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur av betong.

! TG 1U Terrengforhold

Tomt er planert med natureng rundt bygninger, ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 830 m.o.h.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er privat avløpsanlegg med tett tank. Det er vannforsyning fra felles grunnboret brønn.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med særlig høye forekomster.

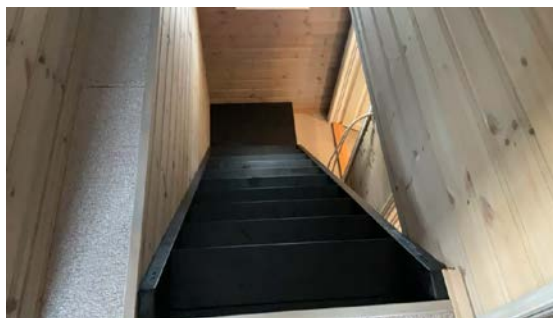
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Trappen til loftetasjen er bratt, mangler håndløper og rekkverk samt 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. Hemsene 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 osv.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Manglende rekkverk og håndløper



Åpning i trinn er over krav



Høyde til terreng fra inngangsparti er over 0,5 m og mangler rekkverk ved inngang sider



Åpninger i rekkverk mot øst er over krav

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

82 m²/82 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Gang, Trapperom,
Stue/kjøkken, Bad, 3 Soverom, 2 Bod, Loftstue

Andre bygg: Anneks, Uthus

Bruksareal andre bygg: 42 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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 3 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 100 000

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

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	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Liafjellsvegen 47 ,2890 ETNEDAL 73 m ² 2010 3 sov	06-06-2021	2 850 000	3 000 000		3 000 000	41 096
2 Heimstølvegen 25 ,2890 ETNEDAL 70 m ² 2012 4 sov	07-11-2021	2 700 000	2 800 000		2 800 000	40 000
3 Hestehagaberget 45 ,2890 ETNEDAL 78 m ² 2017 4 sov	16-04-2023	2 750 000	2 750 000		2 750 000	35 256
4 Liavollatn 91 ,2890 ETNEDAL 132 m ² 2009 6 sov	04-04-2024	4 455 000	4 455 000		4 455 000	33 750
5 Liafjellsvegen 25 ,2890 ETNEDAL 80 m ² 2012 3 sov	26-05-2025	2 875 000	2 725 000		2 725 000	32 440
6 Fjellsvardevegen 89 ,2890 ETNEDAL 63 m ² 1988 2 sov	18-09-2025	2 100 000	1 900 000		1 900 000	30 159
7 Heimstølvegen 15 ,2890 ETNEDAL 107 m ² 2008 3 sov	27-03-2023	2 990 000	2 800 000		2 800 000	26 168
8 Liavollatn 70 ,2890 ETNEDAL 70 m ² 1997 2 sov	14-06-2021	2 000 000	1 750 000		1 750 000	25 000

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 2025)	Kr.	13 852
Forsikring (stipulert)	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 430 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 500 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	550 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 170 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

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.	3 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

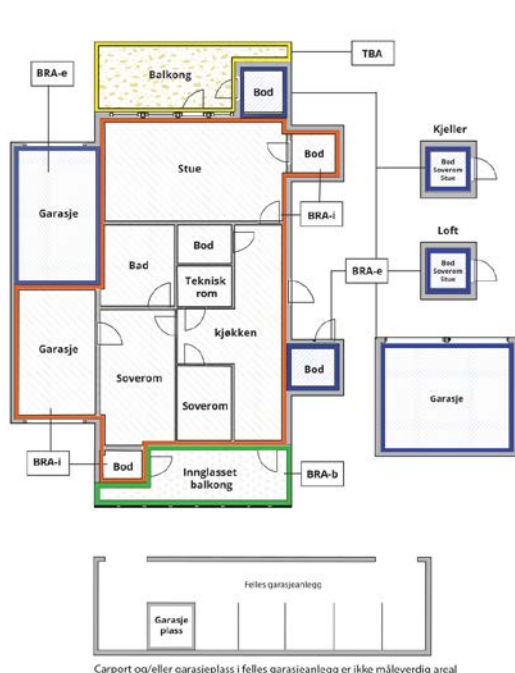
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	82			82	41
Loftetasje					
SUM	82				41
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, gang, trapperom, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, bod		
Loftetasje	Loftstue, bod, soverom		

Kommentar

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

Loftetasjen er inndelt med to rom, som loftstue, bod og soverom. Rom er ikke godkjent for bruk som for varig opphold, men romnavn utifra bruk på befaring. Rømning kan skje via vindu.
Ikke målbart areal for etasjen pga lav takhøyde (målt til 1,85 m ved møne og skråtak, gulvareal er målt til 52 kvm).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik av inndeling trapp og vindfang. På befaring var det bad og bod, men byggemeldt med flere rom som bod, bad, badstue og toalettrom.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		28		28	9
SUM		28			9
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Kjøkken, soverom, toalettrom	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik av fasade og rominndeling.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Stian Hagen	Takstingeniør
	Stein Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	138	97		0	1712.8 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Heimstølvegen 11

Hjemmelshaver

Kristiansen Heidi 1/2, Kristiansen Stein 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i foten av Liafjellet ved Fjellsbygda i Etnedal kommune. Ligger med kort avstand til fjellområde Bjørgovarden. Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt utover bla. dalføret, fjell som Djuptjernkampen og Synnfjell. Fint turterreng sommer som vinter innover bla. Bjørgovarden, kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett.

Adkomstvei

Adkomst fra helårsvei (bomvei), innkjørsel og parkering på eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn felles med naboeiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp med tett tank.

Regulering

Eiendommen ligger i reguleringsplanen for Fjellsbygda hyttegrend, for ytterligere opplysning se planbestemmelser.

Om tomten

Tomt er planert med natureng rundt bygninger, ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 830 m.o.h.

Tinglyste/andre forhold

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

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra matrikelopplysninger der igangsettelsestillatelse er gitt i 2008, opplyst av eier påbegynt og ferdig i 2009 og 2008 byggekrav er gitt som referansenivå. Ferdigattest gitt i 2025.

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Anneks med oppholdsrom, kjøkken og toalettrom.

Fundamentert med grunnmur av lettklinkerblokker. Trebjelkelag med kryprom. Yttervegger i bindingsverk kledd med liggende bordkledning. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med takstein og montert takrenner med nedløp av stål. Ytterdør av tre med glassfelt.

Hovedskap med fjernavleser på yttervegg. Sikringer automatsikringer og elbillader på yttervegg.

Overbygd inngangsparti på 9 kvm. Oppført i støpt betong på grunn.

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass og gjennomgående sprosser. Innvendig gulv belagt med laminat, vegger og himling er kledd med trepanel. Malt mdf i toalettrom. Innvendige dører av heltre. Elementpipe i lettklinker, tilkoblet vedovn med glassplate på gulv. Brannmur forblendet med skifer heller. Elektrisk oppvarming med panelovn, gulvvarme på toalettrom.

Toalettrom har montert bido med snurreddløsning og kammer i kryprom.

Hovedvannledning av plast med varmekabel, samt trykkbeholder med manometer.

Kjøkkeninnredning i folierte plater med over og underskap, laminat benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. (ikke vanntilkobling, kun opplegg til anneks og ikke videre tilkoblet) Ventilator.

Må hensyntas at bygningen ikke er tilstandsvurdert, kun enkel bygningsbeskrivelse og avvik på bygning er fratrukket i teknisk verdi, for ytterligere vurdering bør det foretas tilstandsvurdering.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthus med boder. Oppført i bindingsverk kledd med liggende bordkledning. Skråtakkonstruksjon med sperrer, tekket med takstein. Plassbygd dører. Innvendig terrassebord til gulv over bjelkelag. Ellers uinnred.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	26.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringskjema	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	26.01.2026	Matrikelopplysninger	Innhentet		Nei
Situasjonskart	09.02.2026	Kommunekart	Innhentet		Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	
2	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250163	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stein Kristiansen	Heidi Kristiansen
Gateadresse	
Heimstølvegen 11	
Poststed	Postnr
ETNEDAL	2890
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1201250163

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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse

Document reference: 1201250163

- 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

Beskrivelse

Felles borehull for vann med nabohytte. Avtale om drift og vedlikehold foreligger.

Document reference: 1201250163

Tilleggs kommentar

Selger kjøpte tomten i 2010 og har utført alle arbeider selv som selvbygger.

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stein Kristiansen	24ce7c4175c6617042d1d8 0a7b558d2e67b4fbad	26.11.2025 19:51:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Kristiansen	be3b4dcc1a7f5ae67a965 baecc9c73260f90a253	09.12.2025 19:28:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250163

- 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	Fjellsbygda T 54	Beregnet areal	1712.8
Etablert dato	29.08.2007	Historisk oppgitt areal	1712,6
Oppdatert dato	10.09.2025	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 oppmålingsf.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	138/97
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	29.08.2007			138/1 (-100), 138/97 (100)
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		3-1983		137/1, 137/3, 138/1, 138/2, 138/3, 138/5, 138/12, 138/97, 139/5, 139/12, 141/1, 141/4, 141/6

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6751726.15	532655.84	0	Ja	1712.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KRISTIANSEN HEIDI F251264*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sørfjellsvegen 132 2890 ETNEDAL	Bosatt (B)
KRISTIANSEN STEIN F260467*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sørfjellsvegen 132 2890 ETNEDAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Heimstølvegen 11

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19969231		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	16.09.2025
2	19969258		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Ferdigattest (FA)	16.09.2025

1: Bygning 19969231: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 16.09.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	82
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	82
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	107,3
Energikilder	Biobrensel, Elekrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	10.07.2008	10.07.2008	
Igangsettingstillatelse	10.07.2008	11.07.2008	
Tatt i bruk	19.06.2020	15.10.2020	
Ferdigattest	16.09.2025	19.09.2025	25/1028

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Heimstølvegen 11	H0101	138/97	82	3	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	82	82	0	0	0

2: Bygning 19969258: Garasjeth.anneks til fritidb (182), Ferdigattest 16.09.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	27
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	27
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	27
Energikilder	Biobrensel, Elekrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	10.07.2008	10.07.2008	
Igangsettingstillatelse	10.07.2008	11.07.2008	
Tatt i bruk	10.09.2010	22.12.2010	
Ferdigattest	16.09.2025	19.09.2025	25/1028

Bruksenheter

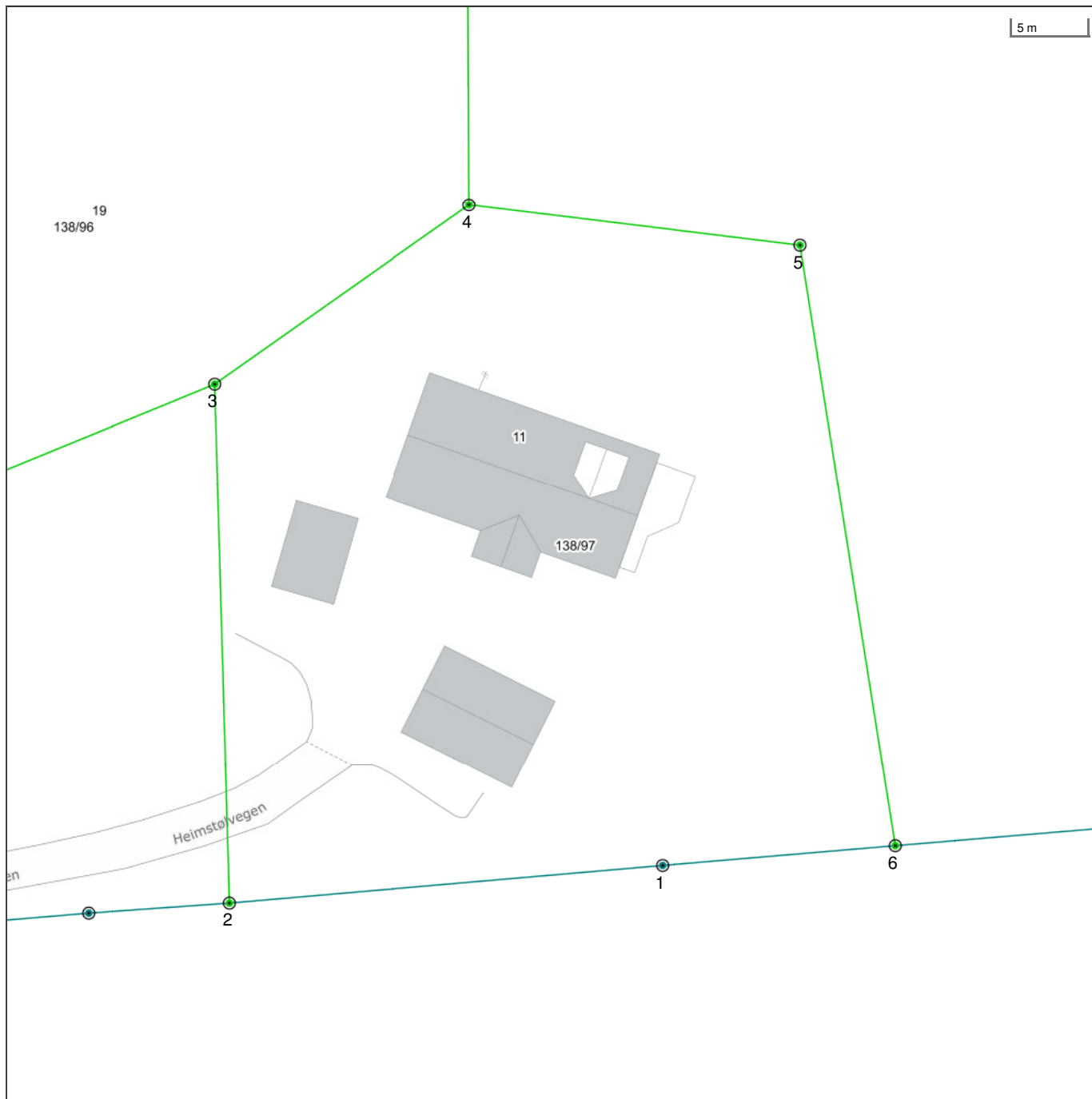
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	138/97	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	27	27	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3450 - 138/97//



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

- | | | | |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfastet | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 712,80 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6751726,15	Øst 532655,84

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6751705,72	532664,48	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,51	
2	6751702,97	532635,82	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,79	
3	6751737,35	532634,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,40	
4	6751749,34	532651,29	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,61	
5	6751746,87	532673,24	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,09	
6	6751707,17	532679,92	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,26	



Etnedal kommune

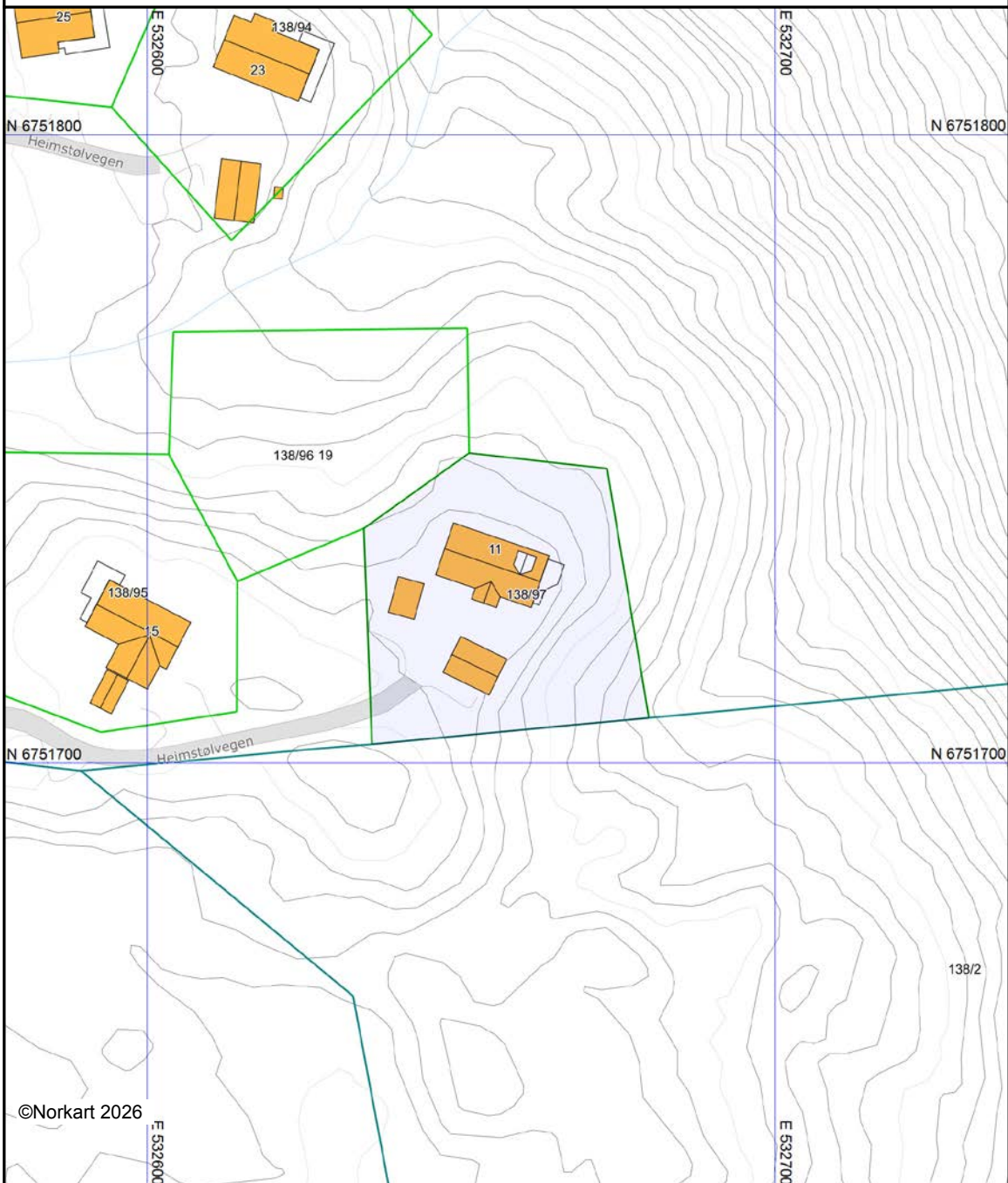
Grunnkart

Eiendom: 138/97
Adresse: Heimstølvegen 11
Dato: 04.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 04.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	97	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Heimstølvegen 11, 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 1 713 m ² KPHensynsonenavn H910_52 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20090095
Navn	Fjellsbygda hyttegrend

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/99/20090095.pdf
Delarealer	Delareal 1 713 m ² Formål Fritidsbebyggelse Feltnavn T54

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR: Fjellsbygda hyttegrend

Bestemmelsene er datert 20.03.2009 og revidert i henhold til kommunestyrets vedtak i sak 37/09

Veiledende opplysning

Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnet eller sikringssonen rundt dette på 5 meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding om dette skal straks sendes til kulturminnestyremaktene i Oppland fylkeskommune slik at vernestyremaktene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette og eventuelle vilkår for dette.

§ 1. Avgrensning & reguleringsformål

I medhold av plan- og bygningsloven § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på vedtatt plankart (datert 20.03.09) er avgrenset med reguleringsgrense. I medhold av plan- og bygningslovens § 25 er området regulert til følgende formål:

Byggeområder (§ 25 1.ledd nr.1)

Område for fritidsbebyggelse

Landbruksområde (§ 25, ledd nr. 2)

Område for jord- og skogbruk

Spesialområder (§ 25, ledd nr. 5)

Område for steinbrudd og masseuttak

Privat veg og parkeringsplass

Område for skileikanlegg

§ 2. Fellesbestemmelser

2.1 Generelle bestemmelser.

Den til en hver tid gjeldende renovasjonsordning for Etnedal kommune skal gjelde for hyttene innenfor reguleringsplanen.

Nødvendige grøfter for eventuelle strømkabler, vannledninger osv, skal kunne etableres i området etter behov. Arbeidet skal utføres så skånsomt som mulig, og mest mulig naturlig vegetasjon skal ivaretas.

Ved inngrep i terrenget, som grøftegraving eller lignende, skal terrenget straks føres tilbake til tilnærmet opprinnelig form. Planering skal utføres straks arbeidet er avsluttet.

§ 3. Byggeområder (Pbl § 25 1.ledd nr.1)

Områder for fritidsbebyggelse.

Ingen tomter skal deles ytterligere.

På område regulert til byggeområde for eksisterende og nye fritidsboliger kan det på hver enkelt tomt ikke oppføres flere enn tre bygg med et samlet bebygd areal, BYA, på 240m². Disse kan bestå av hovedhytte

på inntil 190 m² BYA, anneks maks 45 m² BYA og uthus maks 20 m² BYA. Av dette er det avsatt 36 m² BYA til parkeringsformål pr. tomt. Bygningene skal i størst mulig grad være plassert i tunform.

Maksimal takhøyde over topp grunnmur skal ikke overstige 560 centimeter. Synlig grunnmurshøyde skal ikke overstige 100 centimeter over ferdig planert terreng, og gjennomsnittlig synlig grunnmurshøyde skal ikke overstige 40 centimeter over ferdig planert terreng. Anneks skal ikke ha takhøyde som overstiger 400 cm over topp grunnmur og skal tilpasses stil og byggeskikk som hovedhytte.

Retning på hovedbygget skal primært følge naturlig terreng. Alle bygninger skal ha takvinkel mellom 13 og 40 grader.

Bygninger på nye tomter (T1-T76) skal ha mørke fasader, brunt, mørkebrunt eller svart. Taktekking skal være torv, tre, skifer eller shingel. Ved bruk av shingel skal takene være mørke grå, sort eller Valdres shingel.

Det er forbudt å sette opp flaggstang på nye tomter (T1-T76). Eventuell parabolantenne skal plasseres lavere enn mønet, festes på vegg, og beises/males i samme farge som veggen på bygget. Flaggstang skal ikke føres opp etter vedtaksdato på tomter innenfor det regulerte området.

Det er forbudt å legge vann inn i hytta, uten at det på forhånd er innhentet godkjent utslippstillatelse fra Etnedal kommune. Det skal utarbeides og godkjennes felles vann- og avløpsplan for hele planområdet.

Det tillates inngjerdet inntil 150 kvadratmeter pr. tomt, eller inntil 30 meter gjerde pr. tomt. Gjerdet skal ikke på noe sted stå mer enn 10m fra bygning. Gjerdene skal utformes i tre og grinder skal slå utover. Gjerder som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Gjerde skal ikke hindre den frie ferdselen eller stenge stier.

All parkering/etablering av parkeringsplasser skal skje på egen tomt, med unntak av gjesteparkering jf. §5.

Eiendommene med gnr. 138 bnr. 84 og gnr. 138 bnr. 98, H16, kan slås sammen til en tomt. Denne tomten kan utbygges med et samlet BYA på inntil 700 m². Herav skal minimum 48 m² settes av til parkeringsformål. Tomten kan bebygges med inntil 4 bygg. Øvrige bestemmelser beskrevet ovenfor gjelder også for denne tomten.

§ 4. Landbruksområder (Pbl § 25, ledd nr. 2)

Områder for jord- og skogbruk.

I områder regulert til jord- og skogbruk kan det drives tradisjonell næringsutøvelse.

Formålet er ikke til hinder for graving av nødvendige grøfter. Det kan etableres felles vannløsninger innenfor formålet. Vannkilder kan gjerdes inn inntil 15 meter fra brønnpunkt.

Skiløyper og turstier kan etableres fritt i området avsatt til landbruksområde, også dersom det medfører inngrep i terrenget for etablering.

§ 5. Spesialområder (Pbl § 25, ledd nr. 5)

Område for steinbrudd og masseuttak.

Området har ei reserve med grusmasse (spesialområde massetak). Området er regulert som kombinasjonsformål med fritidsbebyggelse. Når grusmassa er tatt ut, skal området gå over til å være byggeområde (T1), og ha regler i samsvar med §3 Bygeområde. Kategoriendringa skjer ved behandling av søknad om byggetillatelse og fradeling til hyttetomt.

Område for privat veg.

I området regulert til privat veg, er formålsbredden for eksisterende veier 8 meter inkludert skulder og grøft.

Område for privat parkeringsplass.

Området regulert til fellesparkering kan brukes av dagbesøkende.

Område for skileikanlegg.

I område regulert til skileikanlegg, kan det etableres heistrek med nødvendige installasjoner. Varmebygg/ kiosk/ serviceanlegg/ mindre parkering til anlegget, kan etableres innenfor område avsatt til skileikanlegg.

§ 6. Rekkefølgebestemmelser

Før det gis tillatelse til byggetiltak innenfor planområdet skal det foreligge vedtak fra Statens vegvesen om utvidet bruk av avkjørsel til fylkesveg 252.



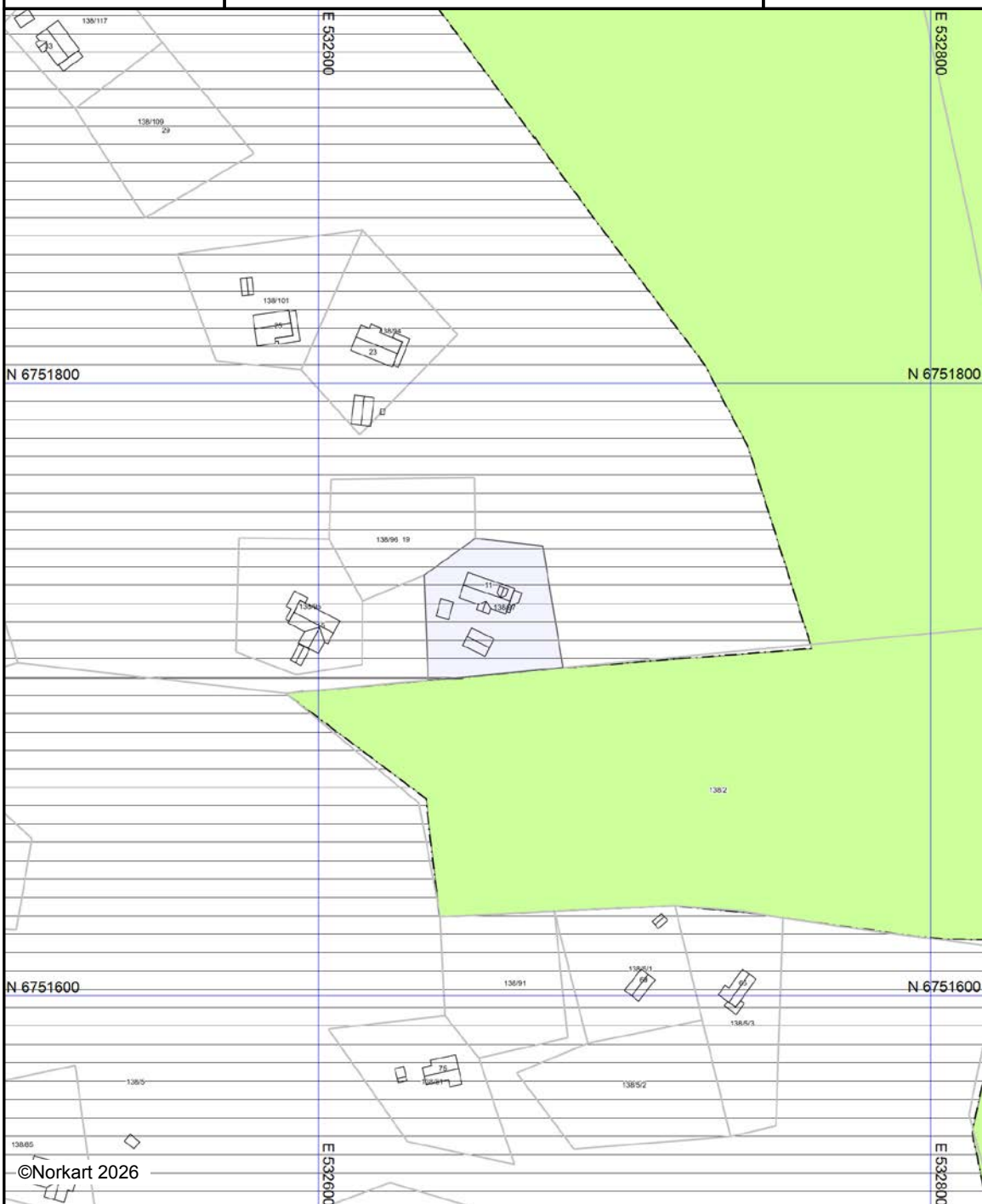
Etnedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/97
Adresse: Heimstøvegen 11
Utskriftsdato: 04.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

-  *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf*
LNFR-areal - eksisterende
-  *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)*
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*
-  Detaljeringgrense
-  Forbudsgrense vassdrag
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
-  Grense for arealformål



Etnedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/97
Adresse: Heimstølvegen 11
Utskriftsdato: 04.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

-  **Reguleringsplan-Bygeområder (PBL1985 §**
Område for fritidsbebyggelse
-  **Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 §**
Område for jord- og skogbruk
-  **Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §**
Privat veg
-  **Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007**
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Eiendom	3450 138/97		
Utskriftsdato	04.02.2026	Antall datasett	99

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

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

9 Berørte datasett

- 📍 FKB-AR5
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Radon
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- 📍 Verneplan for vassdrag
- 📍 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0

90 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 100-meter belte kyst
- 📍 Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- 📍 Aktsomhetskart for steinsprang
- 📍 Ankringsområder
- 📍 Bergrettigheter
- 📍 Dybde data
- 📍 Faresonekart for flom
- 📍 Fiskeplasser redskap
- 📍 FKB-arealbruk
- 📍 Flom - aktsomhetsområder
- 📍 Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- 📍 Forurenset grunn
- 📍 Grus og pukk
- 📍 Hoved- og biled
- 📍 Inngrepsfrie naturområder
- 📍 Korallrev
- 📍 Kulturlandskap - verdifulle
- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 📍 Kulturminner - SEFRAC
- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger
- 📍 Låsettingsplasser
- 📍 Marin grense
- 📍 Markagrensa
- 📍 Mulighet for marin leire
- 📍 Naturtyper - verdsatte
- 📍 Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- 📍 Reindrift beitehage
- 📍 Reindrift flyttlei
- 📍 Reindrift høst vinterbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift oppsamlingsområde
- 📍 Reindrift reinbeitedistrikt
- 📍 Reindrift reindriftsanlegg
- 📍 Reindrift reinrestriksjonsområde
- 📍 Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- 📍 Reindrift vårbeite årstidbeite
- 📍 Skredhendelser
- 📍 Statlig sikra friluftslivsområder
- 📍 Stormflo
- 📍 Støysoner Avinors lufthavner
- 📍 Støysoner for Forsvarets flyplasser
- 📍 Strategisk støykartlegging veg
- 📍 Tilgjengelighet
- 📍 Trafikkulykker
- 📍 Vannforekomster
- 📍 Villreinområder
- 📍 Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- 📍 Aktsomhetskart for snøskred
- 📍 Akvakulturlokalteter
- 📍 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- 📍 Byggeforbudssoner kraftledning
- 📍 Dyrkbar jord
- 📍 Faresonekart for skred i bratt terreng
- 📍 FKB Tiltak
- 📍 FKB-bane
- 📍 Foreslåtte naturvernområder
- 📍 Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- 📍 Grunnvannsborehull
- 📍 Gyteområder
- 📍 Hoved- og biled, arealavgrensning
- 📍 Jordkvalitet
- 📍 Kulturlandskap - utvalgte
- 📍 Kulturminner - Brannsmittområder
- 📍 Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 📍 Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- 📍 Kvikkleire
- 📍 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- 📍 Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- 📍 Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- 📍 Naturtyper - Utvalgte
- 📍 Naturtyper på land (NiN)
- 📍 Naturvernområder
- 📍 Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- 📍 Reindrift høstbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- 📍 Reindrift Reinavtaleområde
- 📍 Reindrift reinbeiteområde
- 📍 Reindrift reinkonsesjonsområde
- 📍 Reindrift siidaområde
- 📍 Reindrift trekklei
- 📍 Reindrift vinterbeite årstidbeite
- 📍 Statens vegvesens kvikkleiredata
- 📍 Store fjellskred
- 📍 Støykartlegging veg etter T-1442
- 📍 Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- 📍 Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- 📍 Tettsteder
- 📍 Trafikkmengde
- 📍 Turrutebasen
- 📍 Vernskog
- 📍 Vindkraft

FKB-AR5




Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



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

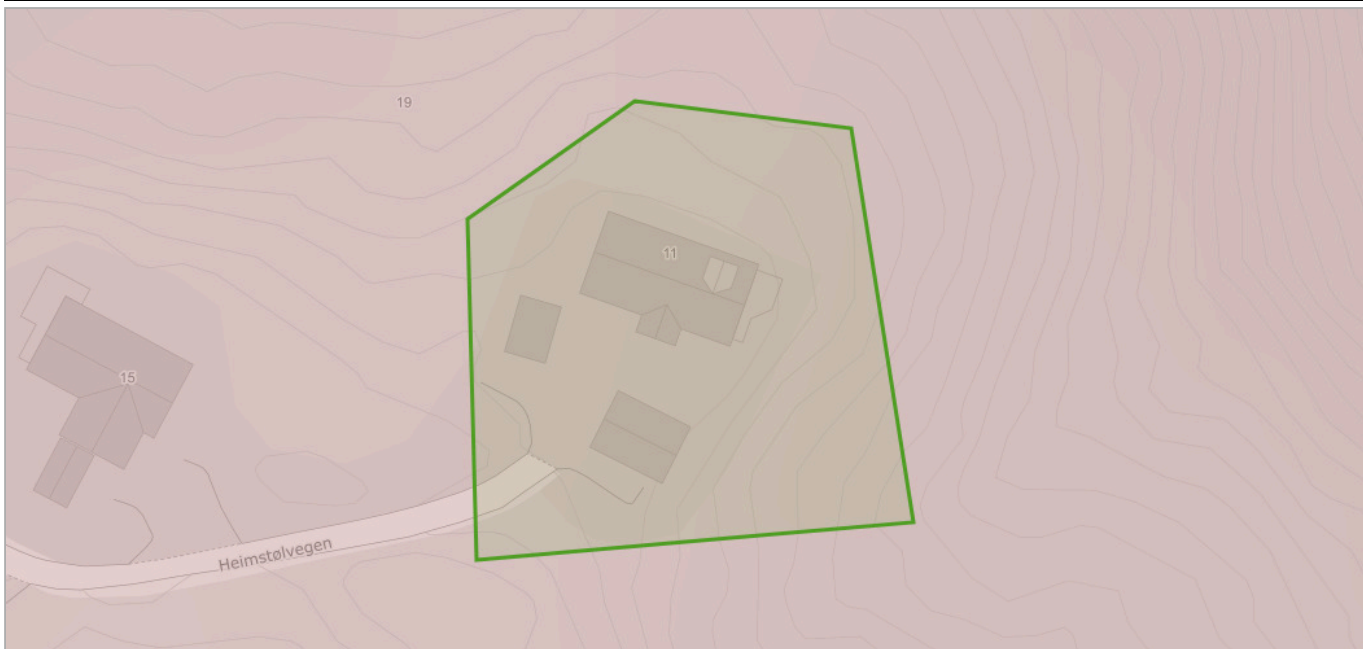
	Bebyggelse
	Skog
	Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Grunnlendt	Lav	Blandingsskog
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder



Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	03.02.2026
--------------	-------------------	----------------	------------



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

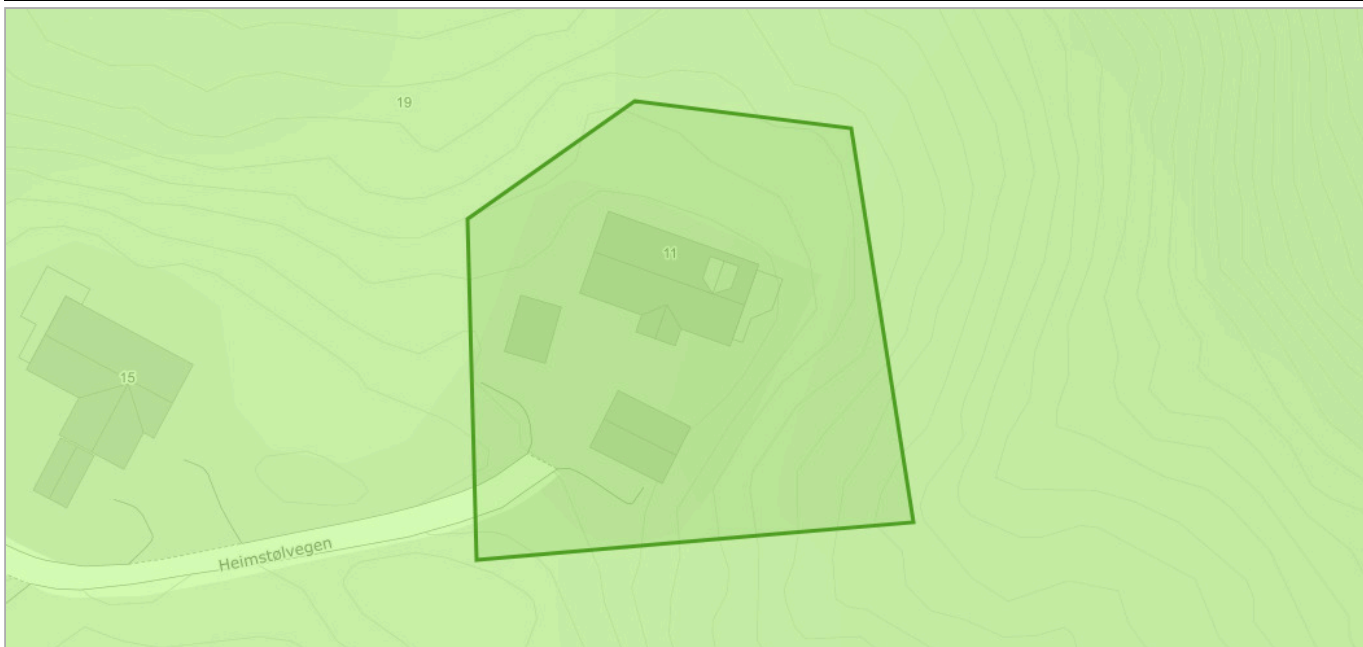
 Kartlagte friluftslivsområder
 Svært viktig friluftslivsområde

Objekter

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

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

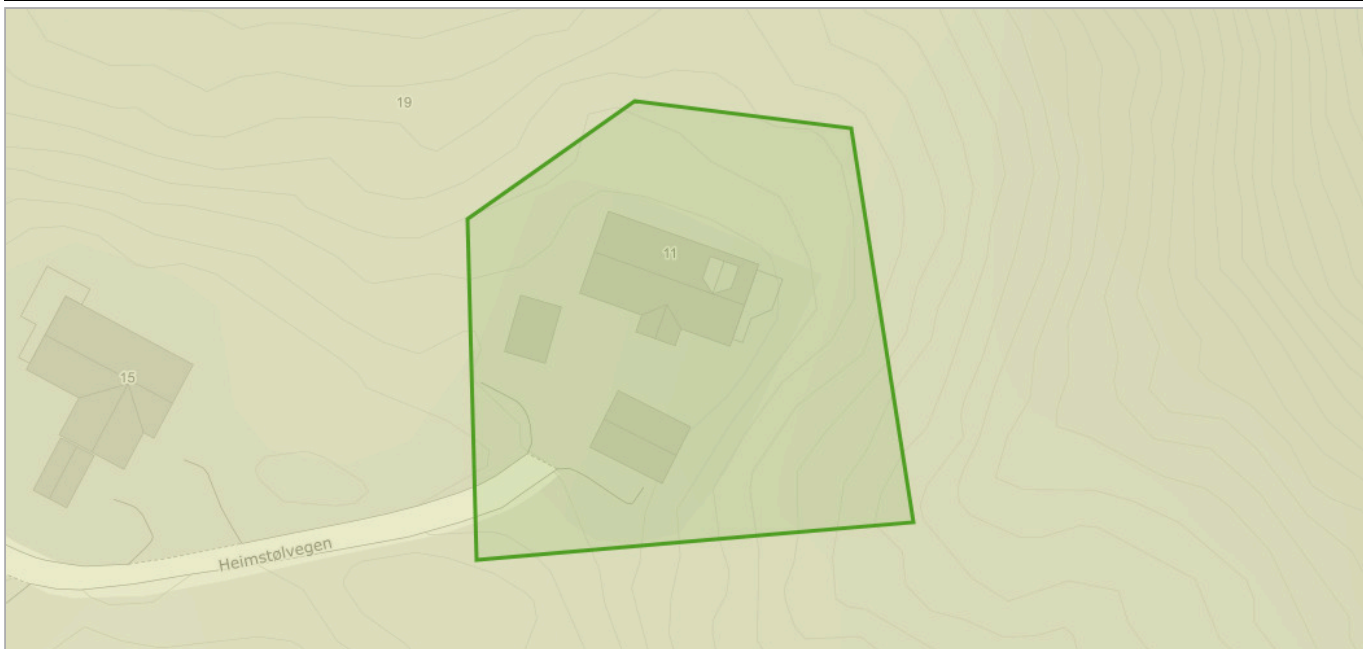
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Naturtyper i Norge - landskap


Kilde	Artsdatabanken	Versjon	03.02.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

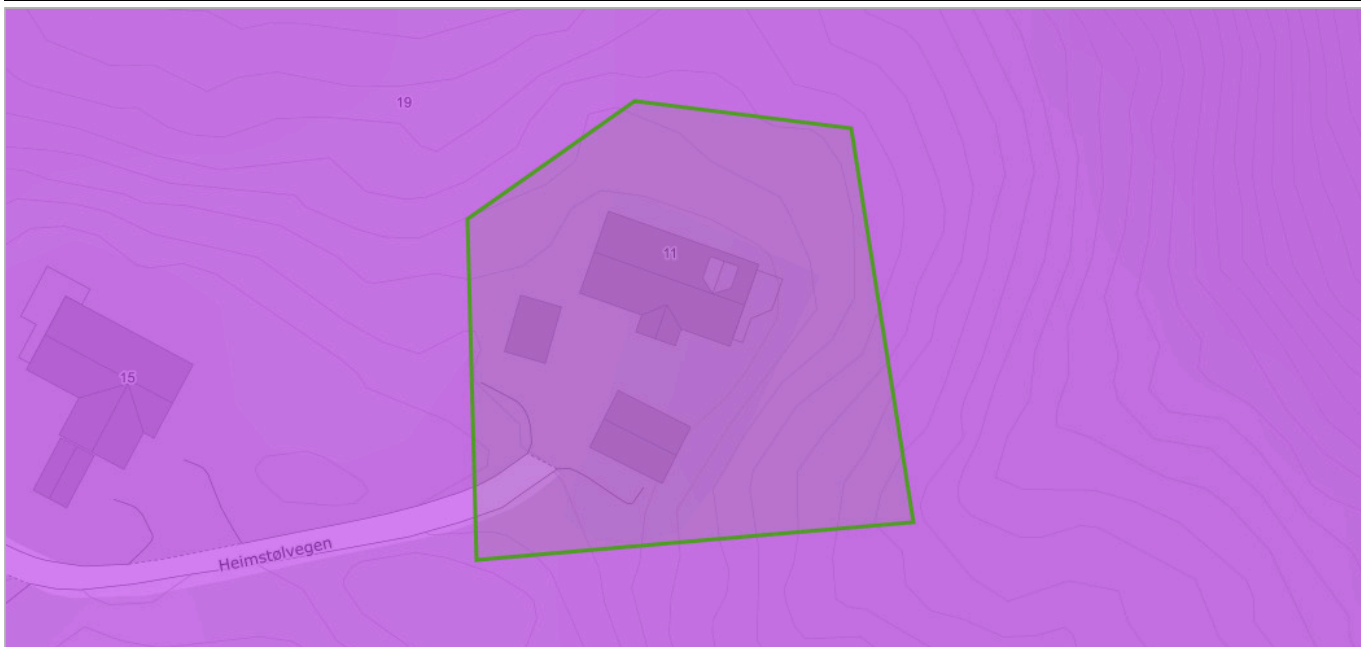
Innland - ås og fjellandskap
 Innland - ås og fjellandskap

Objekter

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

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

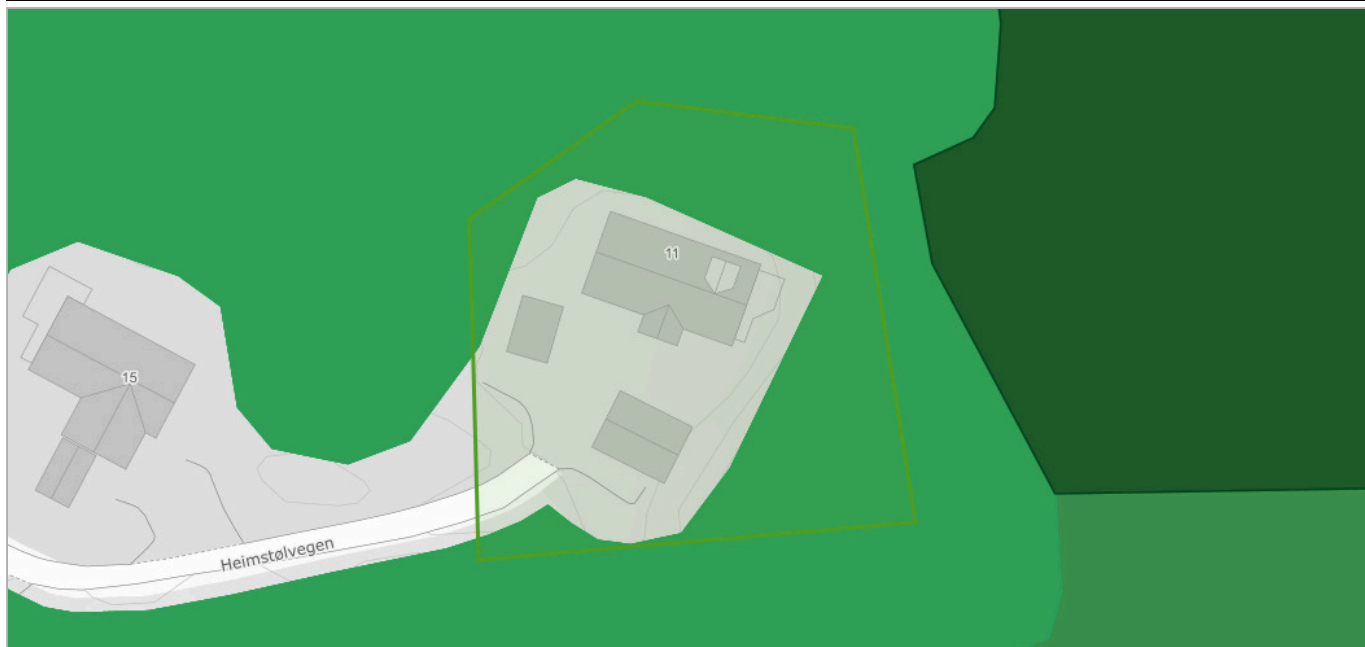
Radon aktsomhetsområde
■ Særlig høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Særlig Høy

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	03.02.2026
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

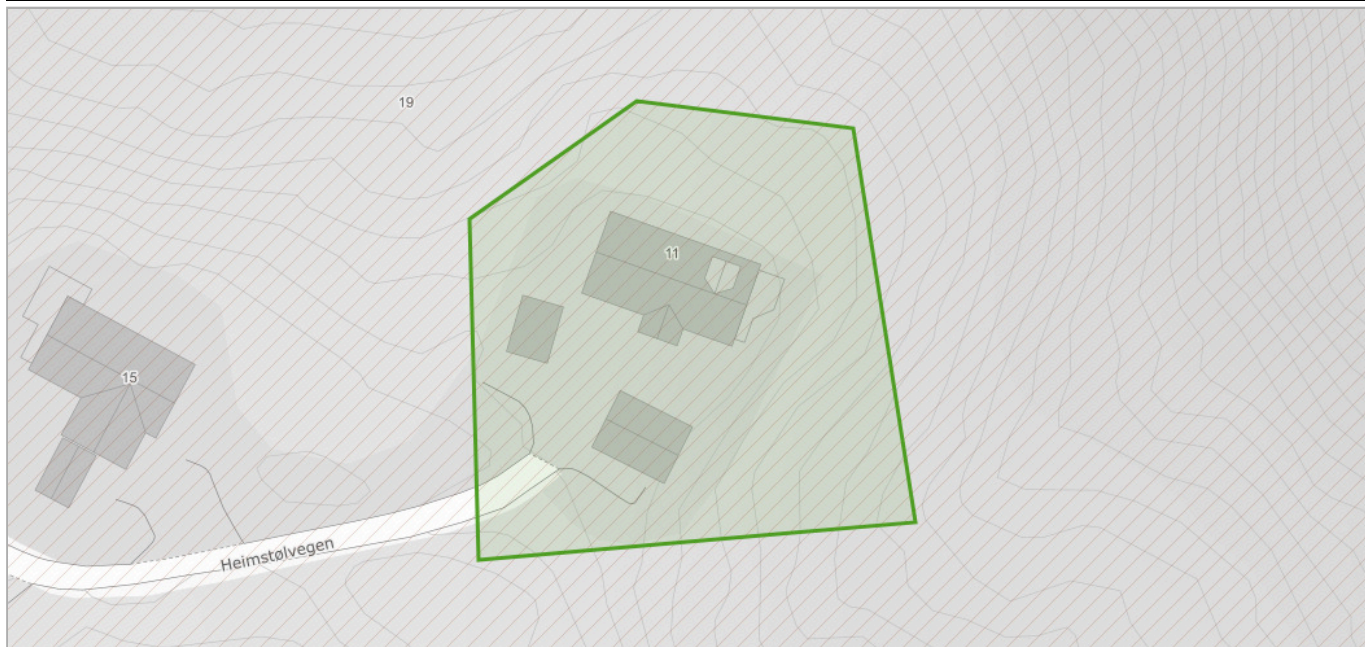
Biomasse - overjordisk masse	
20 - 30 t/daa	
30 - 40 t/daa	
>40 t/daa	
Biomasse - underjordisk masse	
0 - 10 t/daa	
10 - 20 t/daa	
Bonitet furu	
B11	
Bonitet gran	
B11	
Bonitet lauv	
B11	
Høyde	
80 - 100 dm	
100 - 120 dm	
Treslag sammenstilt	
Grandominert	
Blanding	
Lauvdominert	
Volum med bark	
30 - 40 t/daa	
>40 t/daa	
Volum uten bark	
30 - 40 t/daa	
>40 t/daa	

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmålingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
30	9	10	11	9	2019	107	1	OST_2019_0	40	34

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	03.02.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



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

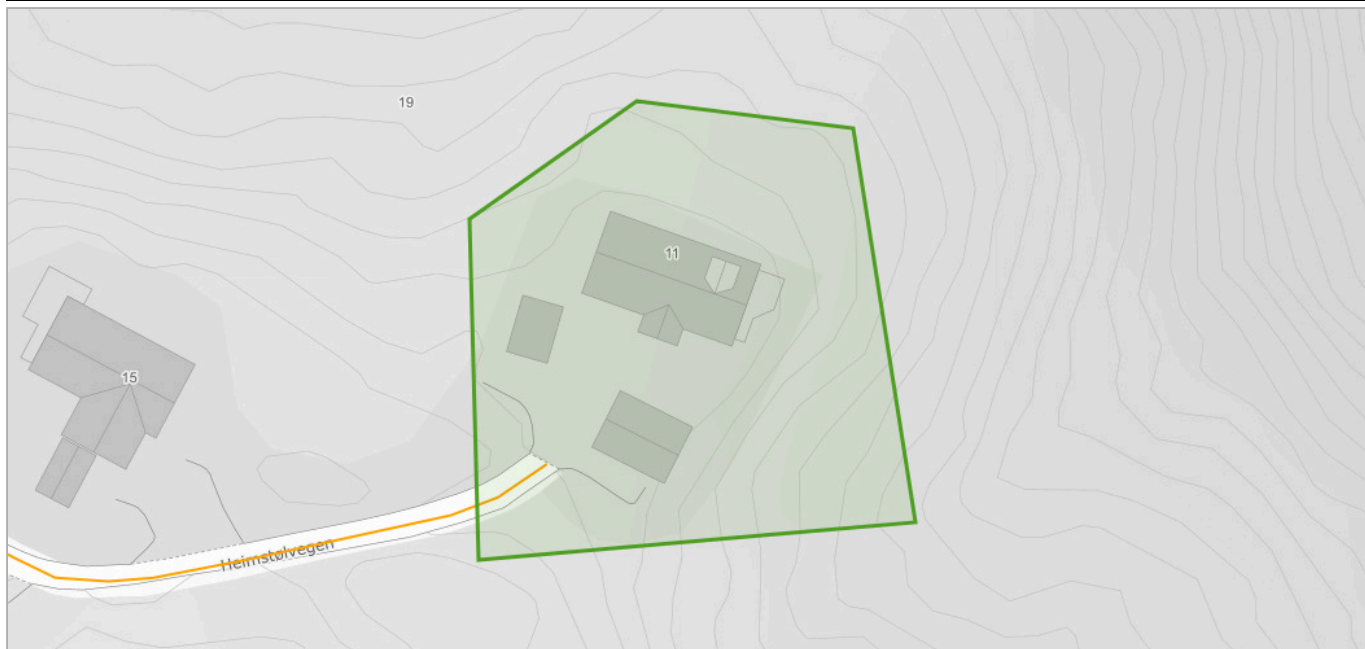


Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
RANDSFJORD	Bergerfoss

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	07.12.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettssdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring



Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	97395

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	03.02.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

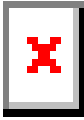
Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først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

Tegnforklaring

- Verneplan for vassdrag
- Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Etna



Etnedal kommune

Kyrkjevegen 10
2890 Etnedal

Org.nr.: 933 038 173

Telefon: 61 12 13 00

E-post: postmottak@etnedal.kommune.no

Utskriftsdato:
06.02.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	97	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Heimstølvegen 11, 2890 ETNEDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

		Ferdigattest			
		Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		JpID: 25/5668			
Ansvarlig søker: Stein Kristiansen Sørfjellsvegen 132 2890 ETNEDAL		Tiltakshaver: Stein Kristiansen Sørfjellsvegen 132 2890 ETNEDAL			
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse: Heimstølvegen 11, 2890 Etnedal		Gårdsnr. 138	Bruksnr. 97	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Fritidsbolig					
Vedtaksdato 16.09.2025		Saksnr 171/25			
Dato for søknad om ferdigattest:		10.09.2025			
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).					
Merknader: <ul style="list-style-type: none"> - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen. 					
Sted Etnedal	Dato 16.09.2025	Underskrift Bjørn Erling Sogn			
		<i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 04.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	97	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Heimstølvegen 11, 2890 ETNEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Eiendomsskatt	4 738,00 kr
Feiing	457,00 kr
Renovasjon	2 266,26 kr
Slam	6 391,25 kr
Sum	13 852,51 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterrenovasjon	25%	1 stk	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr	0,00 kr
Tilsyn/feiing hytte	0%	1 stk	468.00	1/1	0 %	468,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt - fritid	0%	1633800 prom	3.20	1/1	0 %	5 228,00 kr	0,00 kr
					Sum	7 962,25 kr	0,00 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED 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: 04.02.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	97	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	-----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

Bruksenhetld	184596138	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	19969231	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Heimstølvegen 11, 2890 ETNEDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Peisinnatts	Eldre/Utgåtte Produsenter	Dovre Eldre Ildsted

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
19.07.2022	Tilsyn	19.07.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Alle tak med helling skal ha montert takstige.

Informasjon for bruksenhetld 184596138

BruksenhetId	184596187	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	19969258	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 184596187.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 04.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	97	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Heimstølvegen 11, 2890 ETNEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

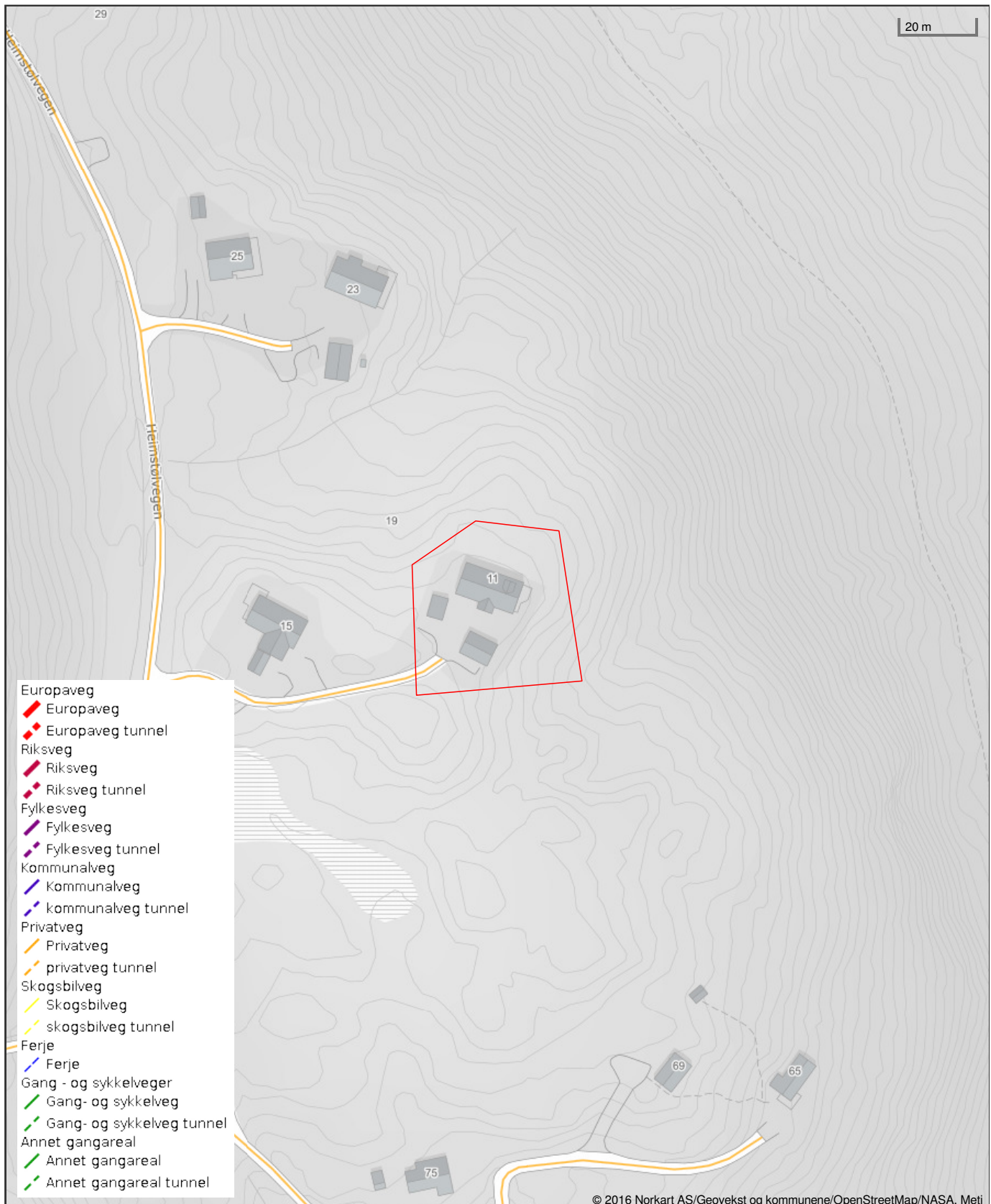
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3450 - 138/97//



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

Synnøve Maria Hovde / Aktiv

Fra: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Sendt: onsdag 4. februar 2026 11:11
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv
Emne: SV: Forespørsel om slamanlegg for Heimstølvegen 11 - gnr. 138, bnr. 97 (Ideell andel 1/1) i Etnedal kommune

Hei!

Her er det registrert en tett tank på 9 m3, som tømmes årlig med slamsugebil.

Med vennlig hilsen

Helene Wolla
Kundebehandler

Tlf. 613 63 866 / 480 11 455
E-post: helene@vkr.no
www.vkr.no



Fra: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>
Sendt: onsdag 4. februar 2026 11:04
Til: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Emne: Forespørsel om slamanlegg for Heimstølvegen 11 - gnr. 138, bnr. 97 (Ideell andel 1/1) i Etnedal kommune

Hei!

Vårt firma har for salg Heimstølvegen 11, Etnedal tilhørende Heidi og Stein Kristiansen.

Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

På forhånd takk og ha en fin dag! 😊

Vennlig hilsen,

Synnøve Maria Hovde

Kundeordinator

Tlf: (+47) 61 36 66 33
Mob: (+47) 91 64 31 17 | www.aktiv.no |

Aktiv Valdres Eiendomskontor
Jernbanevegen 14

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

Sendt: onsdag 4. februar 2026 13:17

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

Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - 1201250163

Heil!

Her opplysningen ang Heimstølvegen 11.

- Sist kontrollert i desember 2011 uten feil eller mangler
- Ingen åpne tilsyns- eller jordfeilsaker på anlegget.
- Forbruk i 2025 : 6841 kWt

Vennlig hilsen

Etna Nett AS

Olav Slåttsveen

Faglig ansvarlig/Tilsynsingeniør

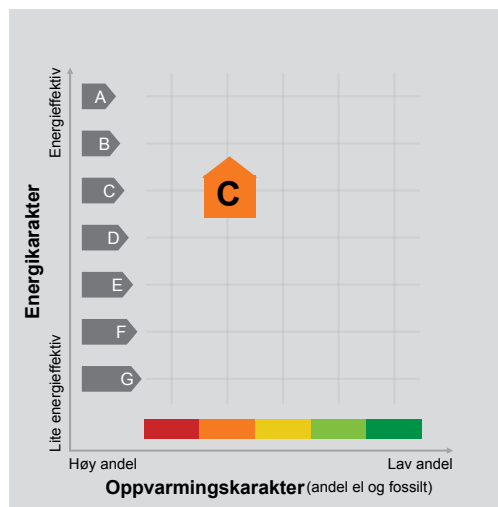
Det Lokale Etilsyn

Mobil: 90 15 06 55

olav.slaatsveen@etna.no

etna
NETT

Adresse	Heimstølvegen 11
Postnummer	2890
Sted	ETNEDAL
Kommunenavn	Etnedal
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	97
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19969231
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-193420
Dato	26.11.2025



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.



Skatteetaten

Dato
04.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3450 ETNEDAL

Gnr 138 Bnr 97 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Heimstølvegen 11, 2890 ETNEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 330 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 138, Bruksnummer 97 i 3450 ETNEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

23.02.2026 kl. 10.37

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

23.02.2026 kl. 10.35

Adresse (r) :Gateadresse: **Heimstølvegen 11**Gatenr: **1078**Kommune: **ETNEDAL**Postkrets: **2890 ETNEDAL****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2007/6147-1/21 03.10.2007

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 300 000

Omsetningstype: Fritt salg

KRISTIANSEN HEIDI

FØDT: 25.12.1964 IDEELL: 1/2

KRISTIANSEN STEIN

FØDT: 26.04.1967 IDEELL: 1/2

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2007/6147-3/21 03.10.2007

BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3450 GNR: 138 BNR: 1

Plikt til å delta i felleskostnader veg

GRUNNDATA

2007/5170-1/21 30.08.2007

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3450 GNR: 138

BNR: 1

2020/654753-1/200 01.01.2020
00:00**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:

KNR: 0541 GNR: 138 BNR: 97

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2007/6147-2/21 03.10.2007

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 138 BNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 138 BNR: 117

Gjelder eksisterende fellesveger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn Stein Kristiansen		Plass for tinglyingsstempel TINGLYST - 3 OKT. 2007 VALDRES TINGRETT DAGBOKNR.: 6147
Adresse Kjennveien 18		
Postnr.	Poststed	
1470	Lørenskog	
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref.nr.	
260467		

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0541	ETNEDAL	138	97			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn			<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten	
					<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale			<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	
					<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d		
		1/1		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Beskaffenhet						
<input type="checkbox"/> 1 Bebygd <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygd						
Bruk av grunn						
<input type="checkbox"/> B Bolig eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet						
Type bolig						
<input type="checkbox"/> FB Frittliggende bolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehuskjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input type="checkbox"/> AN Annet						

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked	
kr 300000,- Kroner trehundretusenoo/100.		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Omsetningstype			
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samsboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet			

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾	
kr 300000,-	

4. Overdras fra		Doknr. 6147 Tinglyst: 03.10.2007 Emb. 021 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	Ideell andel 1/1
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn		
130939	Arne Tor Hagaseth		

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
251264	Heidi Kristiansen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
260467	Stein Kristiansen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Det medfølger vegrett frem til hytten over Gnr, 138, bnr. 1 på eksisterende fellesveger, samt deltagelse i felleskostnader

Dato	Utstederens underskrift
010907	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
 Det er opprettet kjøpekontrakt mellom partene hvor de nærmere vilkår for handelen er inntatt.

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
17.9.07	LØRENSKOG
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
<i>Heidi Kristiansen</i> <i>Stein Kristiansen</i>	Heidi Kristiansen Stein Kristiansen

8. Erklæring om sivilstand mv.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 reg 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	Sted
010907	Etnedal
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
<i>Arne Tor Hagaseth</i>	Arne Tor Hagaseth


Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta 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	Gjenta med blokkbokstaver
<i>Leiv Erik Gjelle</i>	<i>Leiv Erik Gjelle</i>
Adresse	
<i>2910 Aurdal</i>	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
<i>Margit Fuglestad</i>	<i>MARGIT FUGLESTAD</i>
Adresse	
<i>2910 Aurdal</i>	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Dato	Utstederens underskrift
010907	<i>Arne Tor Hagaseth</i>

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver¹⁾		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> 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		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta 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	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
Noter:		
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes den lokale tingrett eller 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 tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no . 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes. 3) 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. 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon. 6) 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. 7) 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. 8) 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	Utstederens underskrift	
01092007		
GA-5400 B	Skjøte	Side 3 av 3

Nabolagsprofil

Heimstølvegen 11

Høyde over havet

813 m



Offentlig transport

Torvet Linje 330	6 min	2.8 km
Åseplassen Linje 330	6 min	3.2 km

Avstand til byer

Fagernes	35 min
Gjøvik	1 t 9 min
Hamar	1 t 40 min
Oslo	2 t 36 min

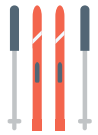
Ladepunkt for el-bil

Kople Joker Etnedal	14 min
Coop Prix Bagn	19 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 87 m
- 295 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Valdres Alpinsenter
- Kjøretid: 24 min
- Skitrek i anlegget: 5



Aktiviteter

Reinli Stavkyrkje	24 min
Valdres Golfklubb	28 min

Sport

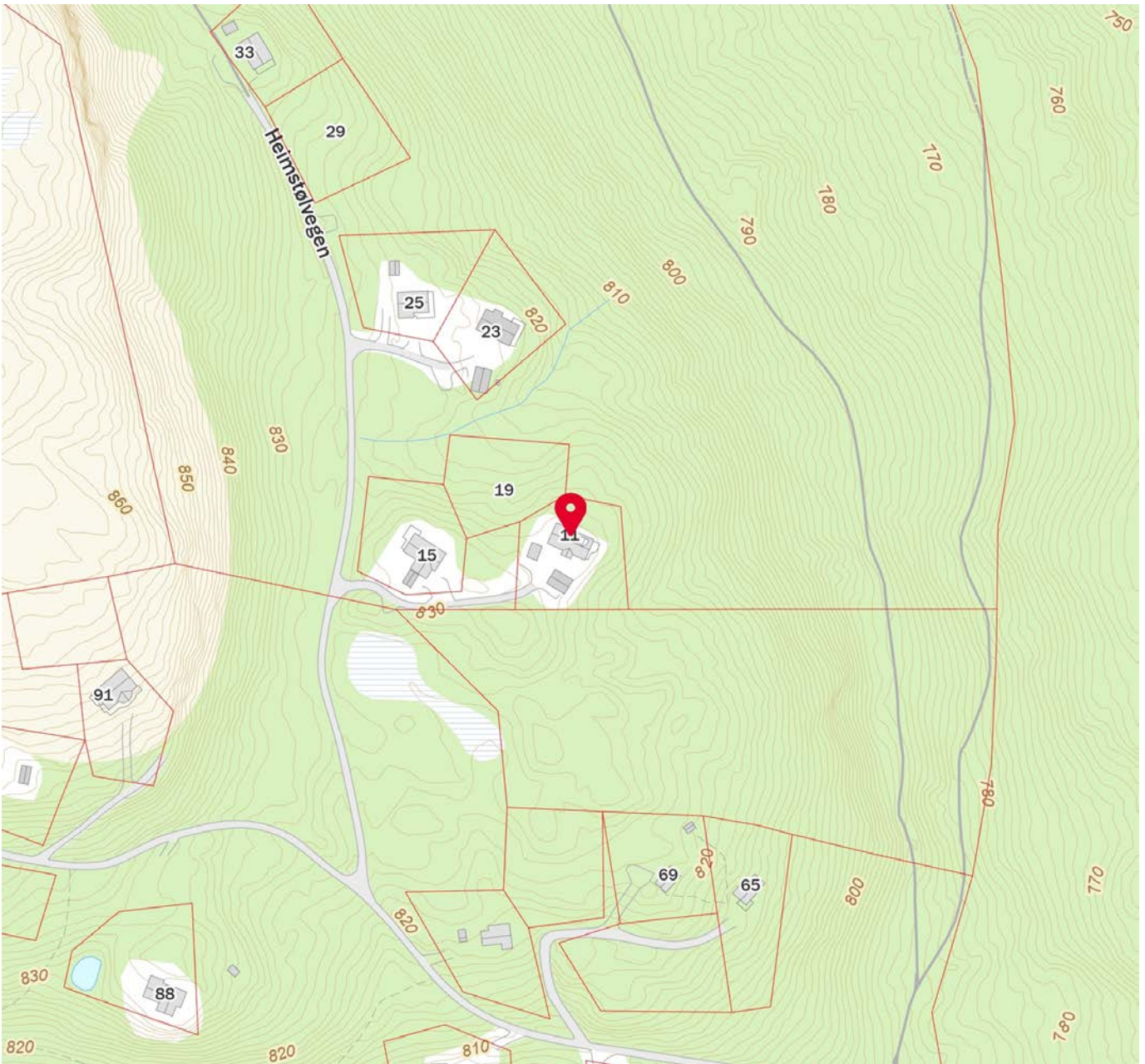
Bruflat sandvolleyballbane Sandvolleyball	9 min	6.2 km
Etnedal skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	15 min	11 km


Dagligvare

Matkroken Etnedal Post i butikk, PostNord	10 min	6.5 km
Joker Etnedal	14 min	

Varer/Tjenester

Valdrestunet	19 min
Bagn Apotek	19 min
Bagn Vinmonopol	19 min



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



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktsgenerering 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Heimstølvegen 11
2890 ETNEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric Bachér

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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