

aktiv.





Eiendomsmegler

Fredric Bachér

Mobil 478 14 975

E-post fredric.bacher@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 950 000,-
Omkostn.: Kr 50 140,-
Total ink omk.: Kr 2 000 140,-
Selger: Jon Petter Norheim
Ingrid Skutle Høgsæt

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1993
BRA-i/BRA Total 57/67 kvm
Tomtstr.: 1023.6 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 137, bnr. 178
Oppdragsnr.: 1201260003

Koselig hytte, meget solrikt beliggende med vid og vakker utsikt. Fristende turterreng.

Med nydelig utsikt, meget gode solforhold og fine turmuligheter er dette et hyggelig sted å komme opp til sommer som vinter. Hytta ligger åpent og fritt på en trivelig eiertomt med mulighet for flere fine uteplasser. Fra disse, samt den delvis overbygde terrassen, kan en glede seg over vid utsikt utover store områder med bl.a. Tonsåsen, Bagn, Golsfjellet og Etnedal.

Den vakre utsikten kan en også nyte inne fra hytta, som har en lys og hyggelig stue med åpen løsning til kjøkken. I hytta, som har innlagt strøm og vann til yttervegg, er det tre soverom. Det er også et enkelt vaskerom og toalettrom, samt en koselig hems med lav takhøyde. I uthuset er det badstue og god lagringsplass til ved, ski, akebrett o.l.

Det er bare å glede seg til gode dager på fjellet! – Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Informasjon fra kommunen	77
Informasjon om el-anlegg	108
Bekreftelse på formuesverdi	109
Andre vedlegg	112
Nabolagsprofil	114
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 kvm

BRA - e: 10 kvm

BRA totalt: 67 kvm

TBA: 26 kvm

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 kvm Entré, gang, stue/kjøkken, tre soverom, vaskerom og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 kvm Overbygd inngangsparti og delvis overbygd terrasse.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 kvm Badstue og to boder.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

1 kvm Overbygd inngangsparti.

Ikke målbare arealer

Hems med lavere takhøyde. Gulvareal 8 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hytte:

Oppmåling er gjort med laser, avvik kan forekomme grunnet skjevhet i vegger, skjulte sjakter etc. Det er gjort fratrekke på 6 m² for arealer med lav himlingshøyde på soverom 1 og 2.

Uthus:

Oppmåling er gjort med laser, avvik kan forekomme grunnet skjevhet i vegger, skjulte sjakter etc.

-
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

1023.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Solrik eiertomt beliggende i hellende terreng.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet

begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet. For denne eiendommen er grensene blågrønne = middels nøyaktig.

Beliggenhet

Åpent og fritt, med meget gode solforhold og nydelig utsikt utover store områder med bl.a. Tonsåsen og Bagn, finner du denne koselige hytta i Fjellsvardevegen 36. Den ligger på en trivelig eiendom i hellende terreng, ca. 870 moh. Den flotte utsikten kan gjerne nytes fra terrassen, men også inne fra hytta, som har store vinduer slik at beliggenheten virkelig kommer til sin rett.

For alle som er glade i naturen, er turmulighetene mange. Fine stier og veier innbyr til korte og lengre turer, kanskje kombinert med litt plukking av bær og sopp. Runden Fjellsvarden – Tusenmeteren – Sæteren er en fin liten tur, men man kan også gå en litt lengre tur opp på Bjørgovarden (1 138 moh.). Turer til bl.a. Nordfjellstølen og Fjellsvarden kan også anbefales uansett årstid. Det er gode fiskemuligheter i flere små fjellvann, og på både kommunens og hytteforeningens nettsider kan man finne mer informasjon om både jakt- og fiskemuligheter.

Vinterstid kan både store og små leke ute i urørt snø, eller kanskje spenne på seg skiene og gå ca. 100–150 meter til nærmeste oppkjørte skiløyper. Her kan man gjerne følge løyper til Nordfjellstølen og opp på Bjørgovarden, hvor man f.eks. kan fortsette videre til Danebu. Løypenettet på Aurdalsåsen strekker seg videre helt til Beitostølen, og med avstikkere innover flere stølslag er mulighetene uendelige. En trugetur under stjerneklar vinterhimmel kan også bli en minnerik opplevelse for både barn og voksne.

For den som ønsker en tur 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 løyper/nedfarter med ulik vanskelighetsgrad. Alpinsenteret har også eget barneområde med to barneheiser, et tallerkentrekk og et beltetrekk. Terrengparken i Valdres Alpinsenter byr på hopp, big jumps, railer og bokser, i tillegg til at skianlegget har skikro og skiutleie.

For den golfinteresserte er det ca. 30 minutters kjøring til Vestringsbygda, hvor man finner Valdres Golf med 15-hulls golfbane. Banen ligger idyllisk til ved Aurdalsfjorden, og flere av hullene er vakkert plassert ute på små og store øyer. Her får man en naturopplevelse av de sjeldne når man besøker banen.

Fra hytta er det ca. 12 minutters kjøring til kommunesenteret Bruflat med dagligvarebutikk, bensinstasjon m.m. Til Fagernes 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 og uthus.

Bygningssakkyndig

Selcon Øygarden

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte:

Byggeår: 1993

Modernisering:

- Ny trapp til veranda
- Nytt toalett type Aquatron Ecodry 90
- Nytt pipebeslag (2024)

UTVENDIG

Boligen er etablert på ringmur/stripefundamenter i betong, bjelkelag og reisverkkonstruksjon i tre.

Stående kledning av type tømmermannspanel, taksperrer på limtre med undertak av type tak-tro og taktekke av pappshingel.

INNVENDIG

Alle rom har furugulv overflatebehandlet med lakk eller tilsvarende, panel på vegg og i tak.

VÅTROM

Det er ikke innlagt vann eller våtrom, toalettrom har hyttedusj som drives av pumpe og vann fra tank.

KJØKKEN

Kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate med heltrutrykk.

-

Uthus:

Byggeår: 1993. Antatt byggeår.

Uthus med boder og badstue. Uthuset er fundamentert på punktfundament av lecablokker eller tilsvarende. Yttervegger med reisverk i treverk og stående trepanel av type tommermannspanel. Takkonstruksjon av sperrer. Taktekke med pappshingel. Boder/lager er uisolert.

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

--

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

UTVENDIG

Nedløp og beslag, TG 2

Sorte takrenner, nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke påvist takstige, det understrekes at taket er delvis snødekt ved befarings.

Konsekvens/tiltak:

- Stigetrinn for feier må monteres.

Veggkonstruksjon, TG 2

Vegger i bindingsverk med stående bordkledning type tømmermannspanel. Det er ikke utført undersøkelser inne i vegg da dette krever større inngrep og demontering.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist liten lufting av ytterkledning ned mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utbedring av lufting kan vurderes ved eventuell fremtidig bytte av ytterkledning

Takkonstruksjon/Loft, TG 2

Sperrekonstruksjon på limtrebæring.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist enkel lufting ved takstikk/raft. Det er ikke foretatt nærmere

undersøkelser da dette krever demontering.

Konsekvens/tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør vurderes å utbedre luftingen ved eventuell modifisering eller bytting av tak i fremtiden. Det anbefales å kontrollere taket jevnlig med hensyn til isdannelser ved snøsmelting, kondens etc.

Vinduer, TG 2

Vindu med to-lags glass i koblede trerammer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er ikke beslag på vannbrett.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag på vannbrett må etableres.

INNVENDIG

Radon, TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i sone med moderat til lav aktsomhet, men grenser mot soner med særlig høy aktsomhet.

Pipe og ildsted, TG 3

Elementpipe, mursteinspeis med innsats i stue og vedovn på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Kant på mursteinspeis er mindre enn 300mm, det er ingen ildfast plate på gulv.

Konsekvens/tiltak:

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper, TG 2

Trapp opp til hems er lakkert tretrapp

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

SPESIALROM - Toalettrom

Overflater og konstruksjon, Tg 3

Toalettrom med type type Aquatron Ecodry 90 med separering

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG 2

Det er ikke avløp annet enn gråvann som opplyses å være ført til terreng. Brønnvann med vannpost på yttervegg

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak:

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Brønn og vannkvalitet må kontrolleres

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon

Verditakst

Kr 1 950 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 15 Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja, ufaglært arbeid. Arbeid utført i 2019. Det er montert tørrtoalett av eier(Aquatron Ecodry 90.). Pipe for lufting ble gjenbrukt fra eksisterende toalett.

Pkt. 16 Har du opplevd at dette har vært ustabil (vannforsyning)? Ja. Noe sedimenter i vann. Har ikke vært brukt som drikkevann. Ble opplyst at det hadde blitt gjort analyse av vannet fra forrige eier, men foreligger ikke dokumentasjon på dette.

Pkt. 19 Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja. Det ble gjennomført inspeksjon av brannvesen i 2025. Det ble registrert avvik i forbindelse med avstand mellom røykrør og brennbart materiale, samt avstand mellom hjørne på ovn og dørkarm. Dette ble utbedret med ny brannplate bak ovn, og avvik er lukket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja, ufaglært arbeid. Arbeid utført i

2025. Ny nordpeis brannplate bak ovn.

Pkt. 23 Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja, arbeid utført av Vokks i 2018. Ombygging av sikringsskap etter lynskade. Nye sikringer (6stk) og overspenningsvern.

Pkt. 40 Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Se også vedlagte egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Entré, gang, stue/kjøkken, tre soverom, vaskerom og toalettrom.
Overbygd inngangsparti og delvis overbygd terrasse.

Uthus:

Overbygd inngangsparti, badstue og to boder.

Standard

Med nydelig utsikt, meget gode solforhold og fine turmuligheter er dette et hyggelig sted å komme opp til sommer som vinter. Hytta ligger åpent og fritt på en trivelig eiertomt hvor det er mulighet for flere fine uteplasser. Fra disse, samt den delvis overbygde terrassen, kan en glede seg over vid utsikt utover store fjellområder.

Den vakre utsikten kan en også nyte inne fra hytta, som har flere vinduer og terrassedør med glassfelt i stua. Her kan en sitte i den koselige spisekroken eller slappe av i sofaen etter aktive dager ute i klar, frisk fjelluft. I stua er det mønet himling og en plassbygd teglsteinspeis med innsats. Denne gir god varme og en hyggelig stemning til rommet, som også har en Jøtul 602 vedovn plassert nær kjøkkenet.

Med åpen løsning mellom stue og kjøkken er hytta ekstra luftig og sosial. På kjøkkenet er det innredning med profilerte fronter og laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål. Hytta har ikke innlagt vann, så vann til oppvaskkum besørger fra dunk/tank med fotpumpe. Avløp til terreng. Kjøkkeninnredningen har bra med skap- og benkeplass, komfyr og ventilator. Kjøleskapet er plassert i gangen.

I hytta er det tre soverom, hvorav ett med plassbygd dobbeltseng og enkel overkøye. Det er plassbygd dobbeltseng på ytterligere ett soverom, mens det er køyeseng på det tredje rommet.

Hytta har et enkelt vaskerom med over- og underskap. Den har også et eget toalettrom med frittstående dusjkabinett og toalett av typen Aquatron Ecodyr 90 med separering.

I hytta er det en romslig gang og praktisk entré, begge med god garderobeplass. Det er også god lagringsplass på hyttas koselige hems. Selger har benyttet denne til ekstra soveplasser, men grunnet lav takhøyde er den ikke godkjent for varig opphold/soverom. Hemsen vil garantert kunne være populær som en loftstue for familiens yngste, eller kanskje som kontor om noen vil jobbe fra hytta.

På tunet er det uthus med to boder og god oppbevaringsplass for ved, redskap, ski, akebrett o.l. I uthuset er det også badstue med benker og ovn - et herlig sted å avslutte en lang skitur!

Vi ønsker velkommen til Fjellsvardevegen 36 – et hyggelig sted å samle familie og venner til gode dager på fjellet!

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert med innbo med følgende unntak:

- Skinnstoler stue
- Ullteppe stue
- Tv-skjenk
- Teak speil gang
- Sportsutstyr
- Sengetøy
- Noen få kjøkkenting som f.eks. jerngryte, vaffeljern, og brødboks.

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-antenner, parabolantenner, tuner, dekode 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.

Diverse

Hytta overleveres slik den fremstår på visning, og vil ikke bli ytterligere rengjort før

overtagelse. Møbler og utstyr som ikke skal medfølge vil bli fjernet.

Vedr. Brannforebygging:

Etnedal kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 17.02.2025. Sist feiing: 17.02.2025. Ingen anmerkninger.

Det fremkommer av tinglyst dokument, datert 08.10.1993:

"Grunneier har rett til å benytte veien vederlagsfritt. Eventuelle nye hytter har anledning til å benytte veien mot å innbetale en forholdsvis andel av opparbeidingskostnader og delta i vedlikehold.

Eieren har rett til å benytte veien N. Fjeld-Fjeldsvarden, mot å betale den bomavgift som til enhver tid gjelder.

Eieren forplikter seg til ikke å holde hund som er farlig for dyr på beite.

Grunneteren er for ikke ansvarlig for eventuell skade voldt av dyr på beite".

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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Strøm og ved.

Informasjon om strømforbruk

Etna nett opplyser:

- Anlegget ble sist kontrollert i mars 2011 uten feil eller mangler.
- Det er ingen åpne tilsyns- eller jordfeilsaker på anlegget.
- Forbruk i 2025 : 484 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

G

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 950 000

Omkostninger kjøper

1 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

48 750 (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))

50 140 (Omkostninger totalt)

67 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

69 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 000 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 017 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 019 840 (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.

Feie-/tilsynsgebyr pr år: kr. 468,-.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 2.507,-.

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. 362.586,-.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen 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.

Bomavgift kr. 50,- pr. tur.

Velavgift/Hytteforeningen kr. 6.000,- pr. år. (Hovedsaklig drift, brøyting og løyper.)

Brøyting av stikkvei til hytte og parkering: kr. 1.200,- pr. år.

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 137, bruksnummer 178 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:

3450/137/178:

08.10.1993 - Dokumentnr: 3946 - Bestemmelse om vannrett

Med flere bestemmelser

17.09.1993 - Dokumentnr: 3563 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3450 Gnr:137 Bnr:3

29.08.1994 - Dokumentnr: 4130 - Målebrev

1024,5 M2

01.01.2020 - Dokumentnr: 708517 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0541 Gnr:137 Bnr:178

08.10.1993 - Dokumentnr: 3946 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:256

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:257

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:258

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:265

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:266

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:267

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:268

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:269

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:270

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:271
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:272
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:273
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:274
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:275
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:276
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:277
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:278
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:279
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:280
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:281
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:282
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:283
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:284
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:285
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:286
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:287
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:288
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:289
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:290
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:291
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:292
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:293
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:294
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:295
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:296
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:297
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:298
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:299
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:300
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:301
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Fritidsbolig

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

Det foreligger tegninger, men ikke ferdigattest.

-

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er lav takhøyde i deler av gang, 2,12 m.

Uthus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det foreligger ikke ferdigattest, tegninger stemmer ikke med dagens bruk.

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Vei, vann og avløp

Helårsvei.

Brønnvann med vannpost på yttervegg. Selger opplyser at de har brukt brønnvannet i matlaging, kaffe og tidvis som drikkevann - men opplyser videre at vannet ikke smaker godt.

Det er ikke kjent om det er foretatt prøver av vannet.

Gråvannsavløp til terreng.

Toalett type Aquatron Ecodry 90 med separering, vått går til terreng. Utslagsvask og dusj til terreng.

Jfr. Forurensningsforskriften kap. 12 oppfattes ikke små innvendige beholdere/tanker på 20-25 liter som innlagt vann.

Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse, jf.

forurensningsloven § 8 tredje ledd.

Ved større beholdere/tanker vil det være kjøpers ansvar, risiko og kostnad å søke om utslippstillatelse

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: 20070076

Navn: Fjeld

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 04.09.2007

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/237/20070076_1.pdf

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Deler av eiendommen ligger i aktsomhetsområde for snøskred
- Eiendommen ligger i et svært viktig friluftsområde
- Eiendommen ligger i moderat til lavt aktsomhetsområde for radon
- Eiendommen ligger i delfelt vannkraft: Randsfjord
- Eiendommen ligger innunder verneplan for vassdrag - Etna
- Eiendommen ligger i verneskog mot fjell

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

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 (hemmelige bud/hemmelige 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 deknings salg 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 rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.990,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning/ overtakelse per stk. kr. 3.490,-, samt provisjon 2,90 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

12.02.2026







Velkommen inn!









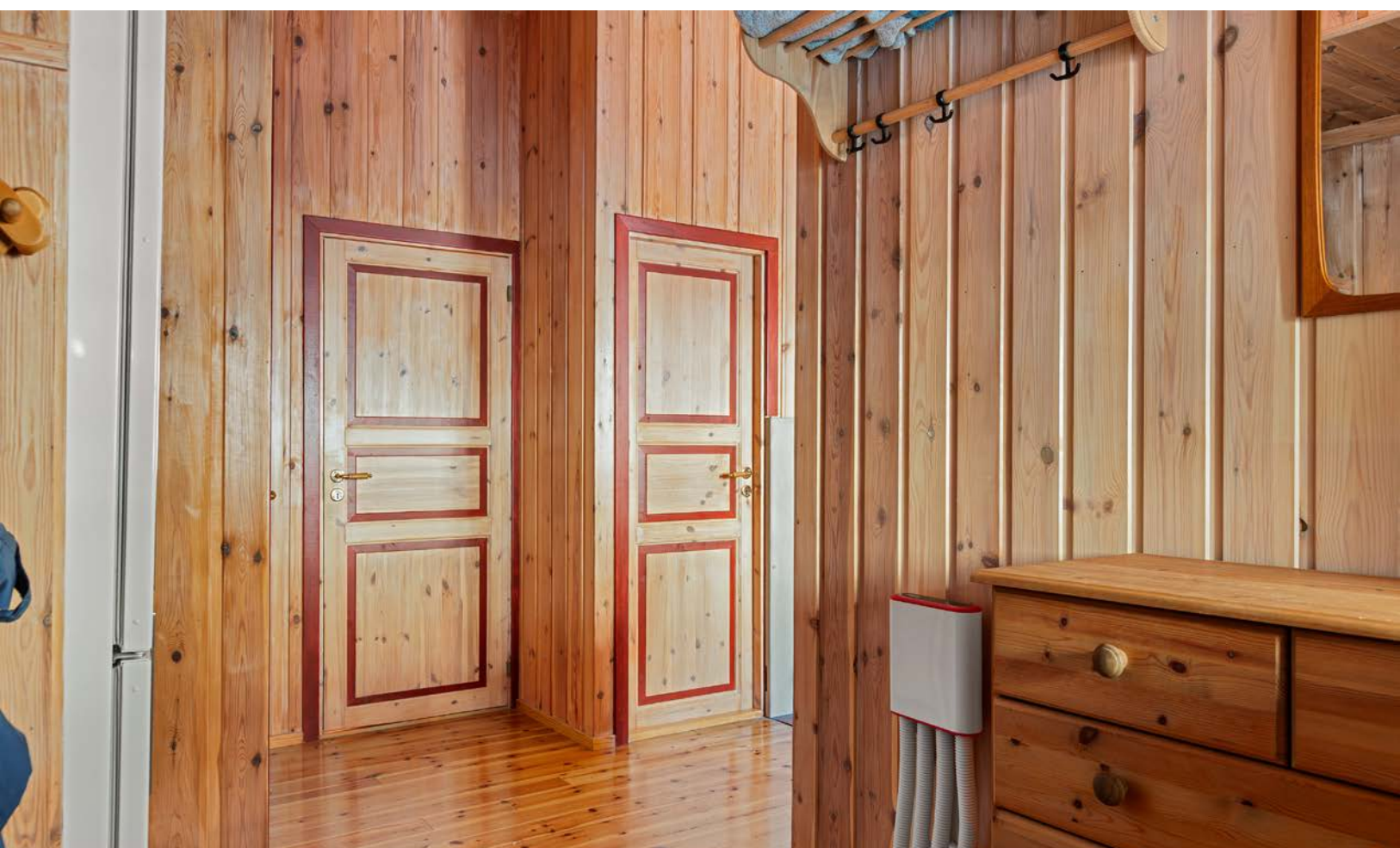








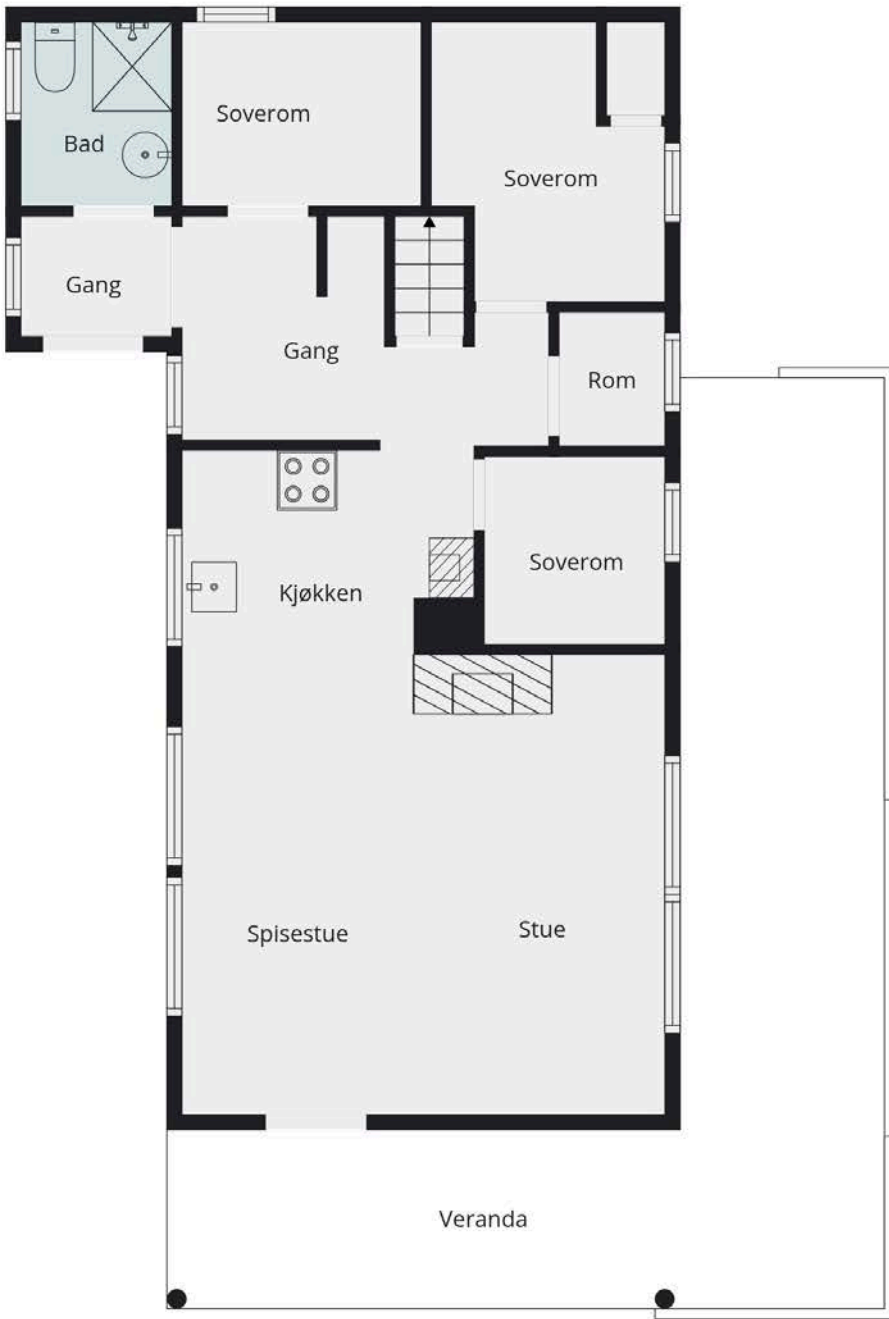




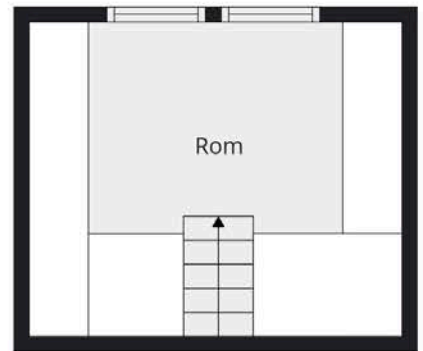








1. Etasje




2. Etasje


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Fjellsvardevegen 36, 2890 ETNEDAL

 ETNEDAL kommune

gnr. 137, bnr. 178

Markedsverdi

1 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 12.02.2025

Rapportdato: 20.02.2025

Oppdragsnr.: 22475-1012

Referansenummer: IF2495

Autorisert foretak: SelCon Øygarden

Sertifisert Takstingeniør: Pål Erik Øygarden

Vår ref: Pål Erik Øygarden



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

SELCON Øygarden

SelCon Øygarden eies og drives av Pål Erik Øygarden. Pål Erik er Tømrermester med svennebrev og fagskoleingeniør med mer enn 20 års erfaring innenfor byggfaget. Bred erfaring og kompetanse innen tilstandsanalyse, utførelse, prosjektering og kontroll av bolig, fritidsbolig, leiligheter og næringsbygg.

OM BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF) er et forbund for takstmenn som ble stiftet 11. januar 2014. Forbundet organiserer kun takstmenn med mesterbrev i byggfag.

Siden etableringen i 2014, har BMTF blitt kjent for et enestående engasjement for en tryggere bolighandel. Vi kaller engasjementet for den perfekte kombinasjonen av dyktige fagfolk og en god tilstandsrapport. Det er denne kombinasjonen som har gjort det mulig å vokse til den organisasjonen vi er i dag.



Rapportansvarlig

Pål Erik Øygarden
Uavhengig Takstingeniør
paal.erik.oygarden@gmail.com
414 60 001





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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre 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 (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Det er for bygningsdeler med tilstandsgrad 2 ikke gjort kostnadsestimat.

Takstingenøren har ikke kompetanse på de tekniske installasjoner som el, rør/sanitæranlegg, ventilasjon og eventuelt andre tekniske installasjoner. Det er for de tekniske anlegg kun en visuell inspeksjon iht. gjeldende krav og det anbefales på generelt grunnlag å undersøke disse anlegg av fagpersonell.

Fritidsbolig - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er etablert på ringmur/stripefundamenter i betong, bjelkelag og reisverkkonstruksjon i tre. Stående kledning av type tømmermannspanel, taksperrer på limtre med undertak av type tak-tro og taktekke av pappshingel.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Alle rom har furugulv overflatebehandlet med lakk eller tilsvarende, panel på vegg og i tak.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er ikke innlagt vann eller våtrom, toalettrom har hyttedusj som drives av pumpe og vann fra tank.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate med heltrutrykk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Elektrisk anlegg

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt ved befaring. Eiendommen har fin utsikt og gode solforhold.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	67 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	57 m ²
Totalpris	1 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det foreligger tegninger men ikke ferdigattest.

Uthus

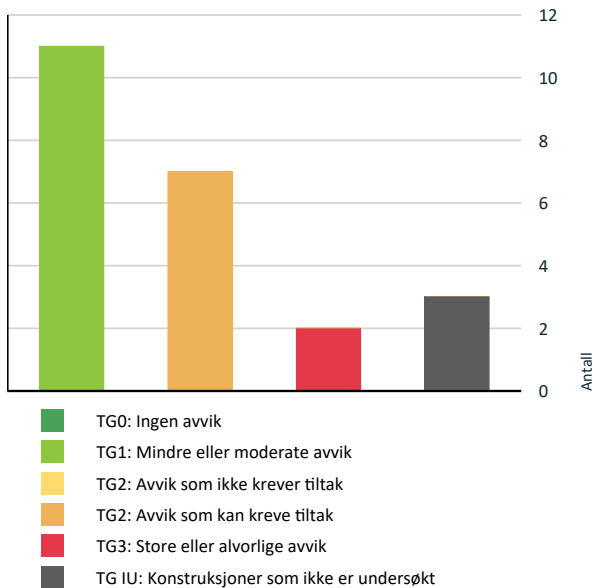
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger ikke ferdigattest, tegninger stemmer ikke med dagens bruk



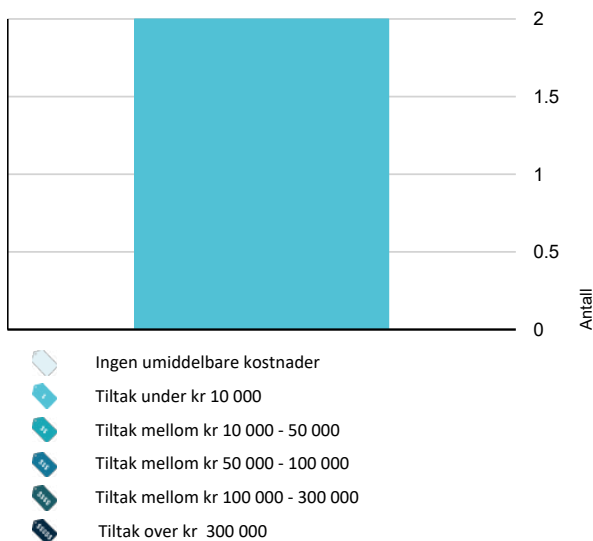
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
Kant på mursteinspeis er mindre enn 300mm, det er ingen ildfast plate på gulv.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Spesialrom > Hovedplan > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Veranda og gulv er kun delvis vurdert.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er ikke påvist takstige, det understrekes at taket er delvis snødekt ved befaring.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist liten lufting av ytterkledning ned mot grunnmuren

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist enkel lufting ved takstikk/raft. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser da dette krever demontering.

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er ikke beslag på vannbrett.

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

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

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnen.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1993

Kommentar
Etter opplysning fra eier

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Ny trapp til veranda
	Modernisering	Nytt toalett type Aquatron Ecodry 90
2024	Modernisering	Nytt pipebeslag

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Sorte takrenner, nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke påvist takstige, det understrekes at taket er delvis snødekt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger i bindingsverk med stående bordkledning type tømmermannspanel. Det er ikke utført undersøkelser inne i vegg da dette krever større inngrep og demontering.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist liten lufting av ytterkledning ned mot grunnmuren

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utbedring av lufting kan vurderes ved eventuell fremtidig bytte av ytterkledning



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon på limtrebæring.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist enkel lufting ved takstikk/raft. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser da dette krever demontering.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør vurderes å utbedre luftingen ved eventuell modifisering eller bytting av tak i fremtiden. Det anbefales å kontrollere taket jevnlig med hensyn til isdannelse ved snøsmelting, kondens etc.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vindu med to-lags glass i koblede trerammer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er ikke beslag på vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag på vannbrett må etableres.



TG 1 Dører

Malt ytterdør i tre

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda fundamentert på søyler

Vurdering av avvik:

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

Veranda og gulv er kun delvis vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp fra veranda til terreng

INNVENDIG



Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Alle rom har furugulv overflatebehandlet med lakk eller tilsvarende, panel på vegg og i tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med stubbeloft mot krypkjeller, trebjelkelag på hems.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i sone med moderat til lav aktsomhet, men grenser mot soner med særlig høy aktsomhet.



TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe, mursteinspeis med innsats i stue og vedovn på kjøkken.

Vurdering av avvik:

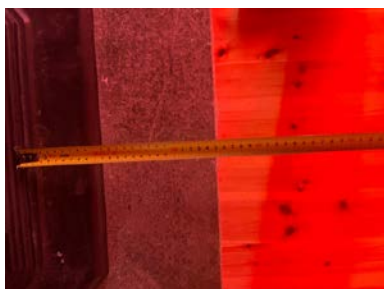
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Kant på mursteinspeis er mindre enn 300mm, det er ingen ildfast plate på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Krypkjeller

Boligen har ringmur på 3 sier og samt sentrisk mur, en kortsider er åpen. Deler av krypkjelleren er ikke tilgjengelig grunnet lagrede materialer og utstyr og



Tilstandsrapport

lav høyde til terreng/grunn



TG 2 Innvendige trapper

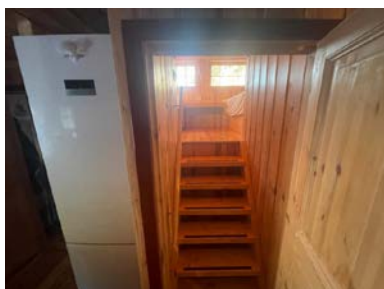
Trapp opp til hems er lakkert tretrapp

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig furudører

KJØKKEN

HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med heltreue trykk. Kjøleskap er plassert i gang med tas med i beskrivelse av utstyr på



Tilstandsrapport

kjøkken. Det er ikke innlagt vann til vask besørget fra dunk/tank med fotpumpe.



HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut, ikke funksjonstestet.

SPESIALROM

HOVEDPLAN > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med type type Aquatron Ecodry 90 med separering

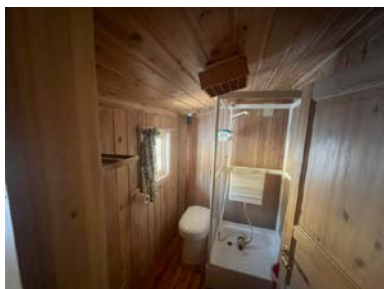
Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Avløpsrør

Det er avløp i plast fra vask på kjøkken, det antas også avløp fra hyttedusj på toalettrom



Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Elektrisk anlegg, utvendig sikringsskap med automatsikringer

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.

2018 Anlegget er installert i 1993

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring fremvist

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei



Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag å foreta el-kontroll av elektrisk anlegg ved kjøp/salg av bolig.

Branntekniske forhold

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

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

Det er lokalisert 1 stk. brannvarsel og ett brannslukningsapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

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

Nei Brannvarsel i stue.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Brannvarsler er testet, det anbefales jevnlig vedlikehold, kontroll og batteribytte.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Direktefundamentert betongringmur. Deler av ringmur er ikke inspisert

TG IU Terrengforhold

Tomten er snødekt ved befaring

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke avløp annet enn gråvann som opplyses å være ført til terreng. Brønnvann med vannpost på yttervegg

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Brønn og vannkvalitet må kontrolleres



Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse****Byggeår**

1993

Kommentar

Antatt byggeår

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Uthus med boder og badstue. Uthuset er fundamentert på punktfundament av lecablokker eller tilsvarende. Yttervegger med reisverk i treverk og stående trepanel av type tommermannspanel. Takkonstruksjon av sperrer. Taktekke med pappshingel. Boder/lager er uisolert.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg



Hovedbyggets BRA/BRA-i

57 m²/57 m²

Fritidsbolig: Entré, Gang, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Toalettrom, Stellerom / vaskerom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 10 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 950 000

Konklusjon markedsverdi

1 950 000

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	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hestehagaberget 39 ,2890 ETNEDAL 47 m ² 2016 2 sov	02-10-2024	2 290 000	2 150 000		2 150 000	43 000
2 Hestehagaberget 27 ,2890 ETNEDAL 80 m ² 2018 3 sov	29-09-2024	2 850 000	2 900 000		2 900 000	35 366
3 Nordfjellstølvegen 515 ,2890 ETNEDAL 87 m ² 1978 3 sov	23-08-2024	2 200 000	2 200 000		2 200 000	24 719
4 Flæmyrvegen 5 ,2890 ETNEDAL 68 m ² 1976 3 sov	13-01-2025	1 650 000	1 680 000		1 680 000	24 706

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

Hytterrenovasjon	Kr.	1 726
Feiing	Kr.	438
Eiendomsskatt	Kr.	1 135
Brøyting Brusveen - Nord Fjell	Kr.	1 200
Årskontingent Fjellsbygda Hytteforening - drift, brøyting & skiløyper	Kr.	7 000
Forsikring	Kr.	4 129
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	15 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 200 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 300 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	340 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	340 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 650 000
--	------------	------------------



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

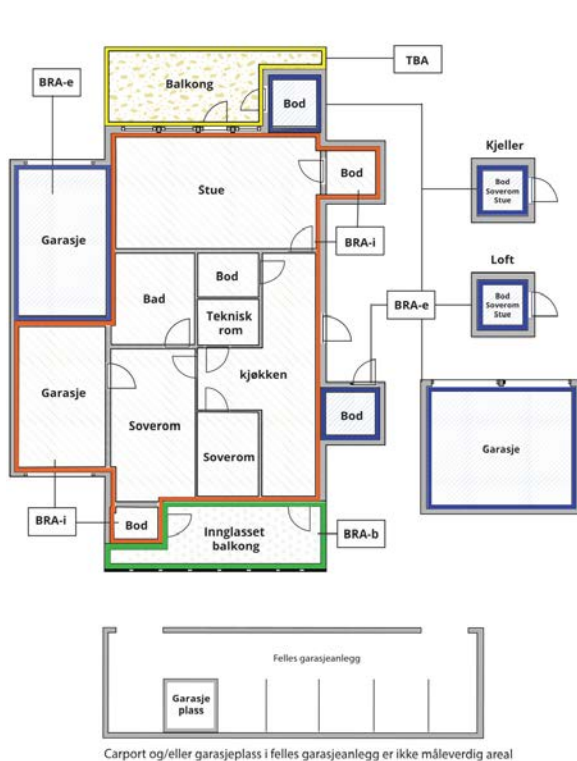
Hva er måleverdig areal?

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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedplan	57			57	25	6	63
Hems						8	8
SUM	57				25	14	71
SUM BRA	57						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Entré, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stellerom / vaskerom, Stue/kjøkken, Toalettrom		
Hems			

Kommentar

Oppmåling er gjort med laser, avvik kan forekomme grunnet skjevhet i vegger, skjulte sjakter etc. Det er gjort fratrekk på 6m² for arealer med lav himlingshøyde på soverom 1 og 2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger men ikke ferdigattest.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er lav takhøyde i deler av gang, 2,12 m.

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedplan		10		10	1
SUM		10			1
SUM BRA	10				



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan		Bod, Bod 2, Badstue	

Kommentar

Oppmåling er gjort med laser, avvik kan forekomme grunnet skjevhet i vegger, skjulte sjakter etc.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest, tegninger stemmer ikke med dagens bruk

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	57	0
Uthus	0	10



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2025	Pål Erik Øygarden	Takstingeniør
	Jon Petter Norheim	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	137	178		0	1023.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjellsvardevegen 36

Hjemmelshaver

Høgsæt Ingrid Skutle, Norheim Jon Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fjellsvardevegen 36 har en beliggenhet i et rolig og naturskjønt område i Etnedal, Valdres. Området kjennetegnes av storslagen fjellnatur, skog og et spredtbygd landskap. Beliggenheten er ideell for de som søker fred og ro, nærhet til naturen og muligheter for friluftsliv. Servicetilbudene i umiddelbar nærhet er begrenset, og man er avhengig av bil for å dekke de fleste behov og for å komme seg rundt. For de som verdsetter natur, stilhet og et aktivt friluftsliv, og som er villige til å akseptere en viss avstand til urbane fasiliteter, kan Fjellsvardevegen 36 være et svært attraktivt sted å bo eller oppholde seg. Det er et område som gir en følelse av å være "på landet", omgitt av den vakre og mektige norske naturen.

Adkomstvei

Privat

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann. Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Toalett type Aquatron Ecodry 90 med separering, vått går til terreng. Utslagsvask og dusj til terreng.

Regulering

Kommuneplanens arealdel

Om tomten

Tomten er snødekt ved befaring. Tomten er svakt hellende.

Tinglyste/andre forhold

Bestemmelse om vannrett 08.10.1993

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
181 293	2023	Etter opplysning fra eier

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 450 000	2018



Forsikring

Selskap Gjensidige	Avtalenr Ikke opplyst	Type	Forsikringssum	Årlig premie 4 129
Kommentar Opplyses å være Hytte pluss inkl. råte og skadeinsekt				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Eksisterer Ikke		Nei
Plantegninger	14.02.2025		Gjennomgått	3	Ja



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

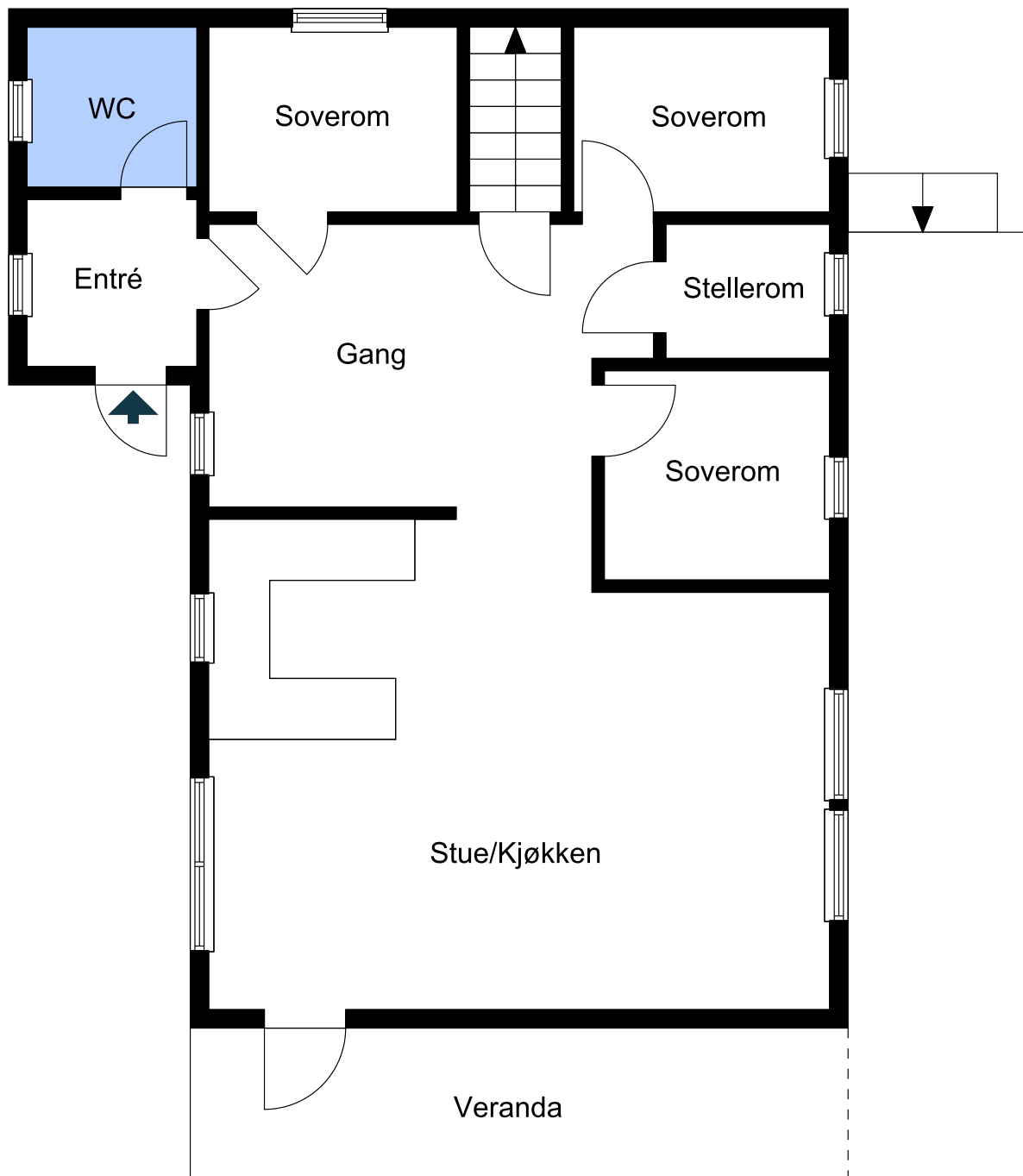
veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

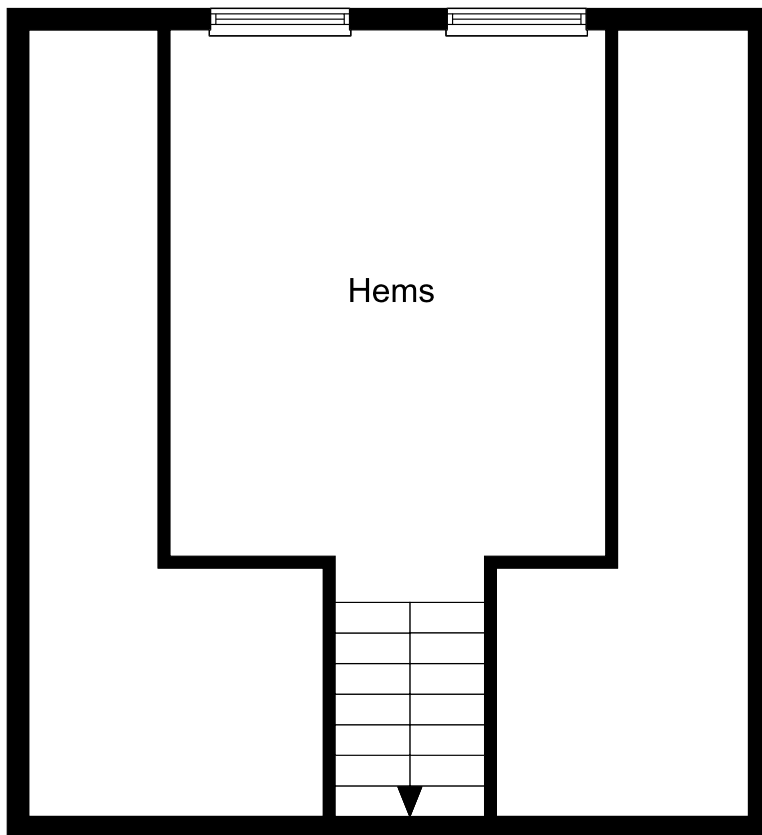
PERSONVERN

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

Hovedplan

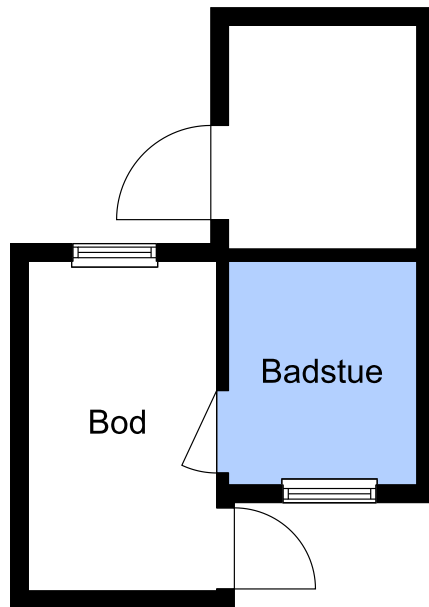


Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Utehus



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ingrid Skutle Høgsæt

Jon Petter Norheim

Boligen

Fjellsvardevegen 36

2890 Etnedal

3450-137/178/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Det er montert tørrtoalett av eier (Aquatron Ecodry 90.). Pipe for lufting ble gjenbrukt fra eksisterende toalett.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Ja**

Noe sedimenter i vann. Har ikke vært brukt som drikkevann. Ble opplyst at det hadde blitt gjort analyse av vannet fra forrige eier, men foreligger ikke dokumentasjon på dette.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Det ble gjennomført inspeksjon av brannvesen i 2025. Det ble registrert avvik i forbindelse med avstand mellom røykrør og brennbart materiale, samt avstand mellom hjørne på ovn og dørkarm. Dette ble utbedret med ny brannplate bak ovn, og avvik er lukket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Ny nordpeis brannplate bak ovn.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: vokks

Beskrivelse av arbeidet: Ombygging av sikringskap etter lynskade. Nye sikringer (6stk) og overspenningsvern

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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		Beregnet areal	1023.6
Etablert dato	14.09.1993	Historisk oppgitt areal	1024,5
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.ervert
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Seksjonert
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsforr.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	137/178
Kvalitetshøving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	14.09.2018 14.09.2018	18/769		137/3, 137/178
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	14.09.2018 14.09.2018	18/769	Tinglyst 14.09.2018	137/3 (-1836,5), 137/270 (1836,5) 137/178
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	14.09.1993			137/3, 137/178

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6751852.28	531563.94	0	Ja	1023.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NORHEIM JON PETTER F081182*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LILLEHAGVEIEN 44B 1365 BLOMMENHOLM	Bosatt (B)
HØGSÆT INGRID SKUTLE F151081*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LILLEHAGVEIEN 44B 1365 BLOMMENHOLM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Fjellsvardevegen 36

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	7751028		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	16.02.1994
---	---------	--	-------------------------------------	------------------	------------

1: Bygning 7751028: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 16.02.1994

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	64
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	64
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	21.09.1993	21.09.1993	
Igangsettingstillatelse	01.10.1993	16.02.1994	
Tatt i bruk	16.02.1994	16.02.1994	

Bruksenheter

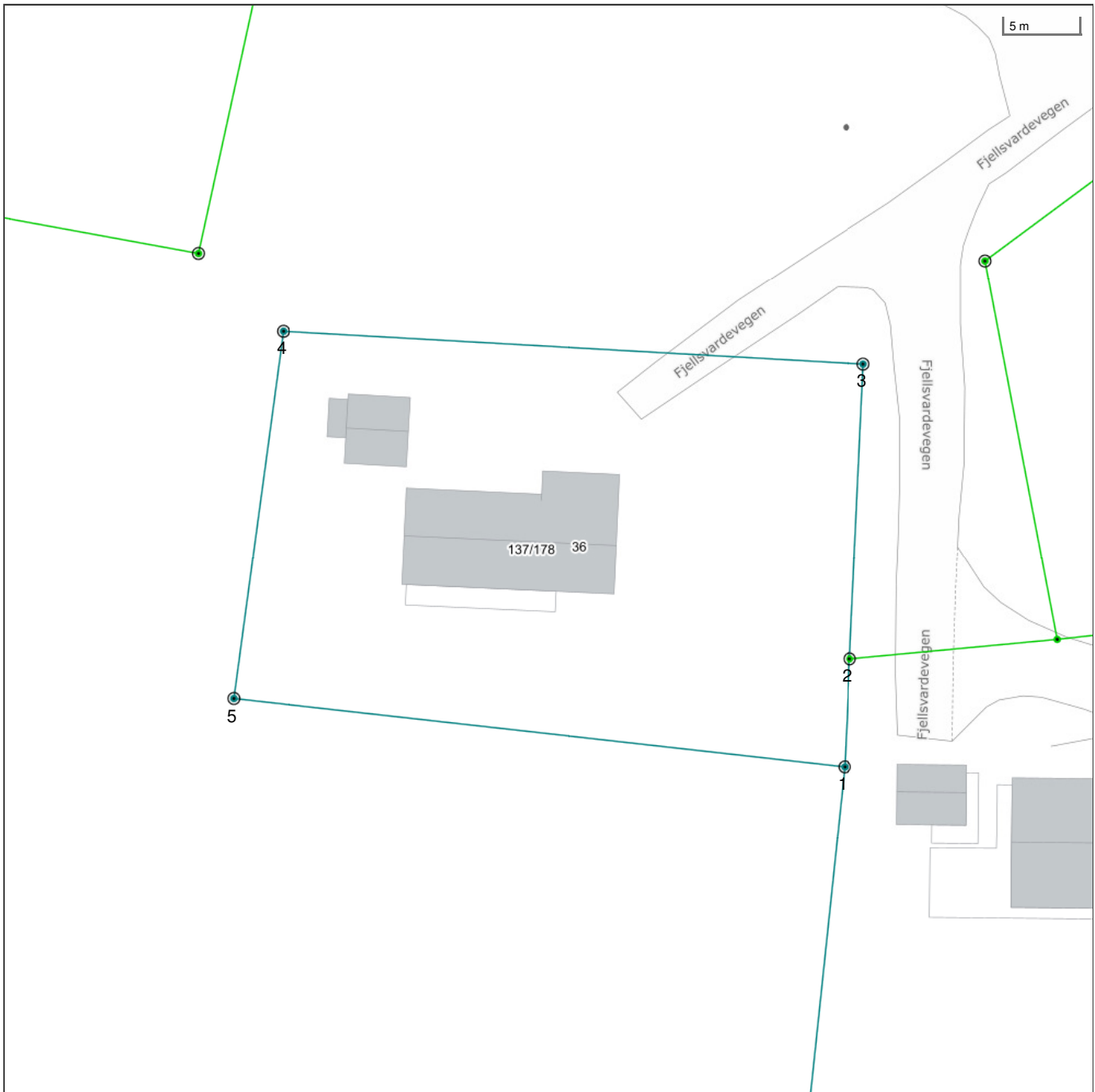
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Fjellsvardevegen 36	H0101	137/178	64	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	64	64	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3450 - 137/178//



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 punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 023,60 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6751852,28	Øst	531563,94

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6751837,58	531583,41	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,97	
2	6751844,73809842	531583,679965624	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,16	
3	6751864,36	531584,42	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,64	
4	6751866,2	531545,74	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,72	
5	6751841,75	531542,65	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,64	



Etnedal kommune

Grunnkart

Eiendom: 137/178
Adresse: Fjellsvardevegen 36
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. uvisst 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.	137	Bruksnr.	178	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjellsvardevegen 36, 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	1 024 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_51	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070076		
Navn	Fjeld		

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.09.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/237/20070076_1.pdf
Delarealer	Delareal 1 024 m ² Formål Fritidsbebyggelse

Reguleringsbestemmelser for hyttefelt Fjeld

Gnr. 137 bnr 3 i Etnedal kommune

Vedtatt av Etnedal kommunestyre i sak 36/07

I samsvar med med § 25 i Plan- og bygningslova (PBL) blir området som vist på reguleringskartet regulert til fylgjande reguleringsformål:

PBL §25, 1. ledd nr. 1 Byggeområde

- Eks. og nye fritidsbustader

PBL §25, 1. ledd nr. 2 Landbruksområde

- Område for jordbruk og skogbruk

PBL §25, 1. ledd nr. 5 Fareområde

- Høgspant

PBL §25, 1. ledd nr. 6 Spesialområde

- Private veger/ parkering
- Bevaring kulturminner
- Alpin- og akebakke
- Friluftsområde i vassdrag
- Skiløype

PBL §25, 2. ledd Kombinerte formål

- Fritidsbebyggelse/serviceområde

1. BYGGEOMRÅDE

Eks. og nye fritidsbustader

- a. På område regulert til byggeområde for eks. og nye fritidsbustader kan det på kvar enkelt tomt ikke oppførast flere enn tre bygg med et samlet totalt bruksareal på inntil T-BRA = 190 m². Disse kan bestå av hovedhytte inntil 150 m² T-BRA, anneks maks. 35 m² T-BRA og uthus maks. 20 m² T-BRA. Av dette er det avsatt 36 m² T-BRA til parkeringsformål pr. tomt. Bygningene skal i størst mulig grad være plassert i tunform med en innbyrdes avstand på inntil 10 meter.
- b. Framtidig oppdeling av tomtene er ikke tillatt, og det er bare tillatt med en bruksenhet pr. tomt. Hyttene kan ikke brukes som helårsbolig.
- c. Byggesøknad skal vedlegges målsatt situasjonskart over tomta i målestokk 1:1000 eller større, der eksisterende og planlagte bygg er inntegna. I byggesøknaden skal eksisterende og nytt terreng vises på snitt- og fasadetegninger.
- d. Synlig grunnmur over terrengnivå skal ikke ha større høyde enn 0,8 meter og mønehøyden skal ikke overstige 6,0 meter over gjennomsnittelig planert terrengnivå. For tomtene 93-98 skal mønehøgden ikke overstige 5,0 meter over gjennomsnittelig planert terrengnivå.
- e. Alle bygg skal ha mørke, matte farger og være av tre, stein eller anna naturmateriale. Det skal brukes tre, torv, skifer eller Valdres-shingel på tak. På tomtene 93-98 skal tak på alle bygg tekkes med torv.
- f. Hovedmøneretning på hovedhytte skal være parallell med terrengekotene.
- g. Det tillates inngjerdet inntil 100 m² pr. tomt, eller inntil 30 meter gjerde pr. tomt. Gjerdet skal ikke på noe sted stå mer enn 10 meter fra bygning. Gjerdene skal utformes i tre og grinder skal slå utover. Gjerdene som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet.
- h. Omfattende terrenginngrep skal unngås og eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Området skal holdes ryddig.
- i. Eventuelle parabolantenner skal plasseres på vegg og ha tilnærma same farge som veggen.
- j. Det er ikke tillatt med oppføring av portaler eller andre frittstående elementer.

- k. Alle kabler skal legges i jord.
- l. Det er ikke anledning til å legge inn vatn i bygningene uten at det på forhånd er innhenta utseppsløyve fra forurensingsmyndighet/kommunen.
- m. Området skal bygges ut med 400 V systemspenning.
- n. Innenfor areal regulert til kombinert formål fritidsbebyggelse/ serviceområde, kan det etableres bygninger for kommersiell aktivitet som servering/ salg av detaljvarer og overnatting, som for eksempel leiligheter/ utleiehytter og lignende. Det kan også etableres fritidsboliger i form av leiligheter eller frittstående hytter. Det kan dessuten etableres parkering i tilknytning til aktiviteten. Det skal i disse områdene legges vekt på universell utforming i størst mulig utstrekning. Dette gjelder spesielt for eventuelle bygg som vil være åpne for allmennheten.
- o. Utnytingsgraden for NF1-NF6 kan være inntil BYA=40 % av tomta. Maksimal mønehøyde blir satt til maksimalt 7.0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- p. Søknad om byggetillatelse for hvert område skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker i Etnedal kommune. Byggesøknaden skal inneholde plassering av alle bygg som er planlagt innenfor området, samt at de skal vise planlagt parkering og terrenginngrep.

2. OMRÅDE FOR JORD OG SKOGBRUK

- a. Innenfor området kan det fritt etableres skiløyper og gjøres nødvendig terrenginngrep for dette.

5. FAREOMRÅDE

- b. Innenfor fareområdet kan det ikke etableres installasjoner som ikke er i tråd med reglene for bygging innenfor sikkerhetssonen langs høyspentlinje.

6. SPESIALOMRÅDE

- a. Byggegrense langs vegene er 12.5 meter fra midtlinje veg. Hovedveibredde skal være inntil 5,0 meter inkl. 0,25 m skulder på kvar side. Inngrep i terrenget utenfor reguleringsområdet er ikke tillate: Vegskråninger skal tilså straks vegarbeidet er avslutta.
- b. Innenfor området regulert til alpin, kan det etableres faste installasjoner som naturlig faller til formålet, slik som heis, heisbod, elektriske installasjoner, varmistue, bilettbod og lignende. Det kan også gjøres nødvendig markarbeid for å etablere installasjonene, samt etablere nedfarter.
- c. I spesialområde med formål bevaring ligger veganlegg ID29256. Kulturminnet er automatisk fredet etter lov om kulturminne §§ 4 og 6. Formålet med spesialområdet er å sikre kulturminnet og miljøet rundt dette. Alle tiltak i spesialområdet skal derfor sendes kulturminnestyremaktene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

FELLESBESTEMMELSER

- a. Ekstra parkering for gjester forutsettes på egen tomt. Lagring og plassering av bobiler og campingvogner er forbudt.
- b. Som privetløsning skal det monteres biologisk klosett i hyttene, dersom ikke annen løsning vert godkjent som en del av utslippstillatelse.
- c. Den til enhver tid gjeldende renovasjonsordning for Etnedal kommune skal nyttes.

RETNINGSLINER

- a. Dersom det ved tiltak i marka blir funnet slike kulturminner som ikke er kjente, skal arbeidet stoppes i den grad det berører kulturminnene eller sikringssonen på 5 meter. Melding skal straks sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at myndigheten kan komme på befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt betingelsene for dette.



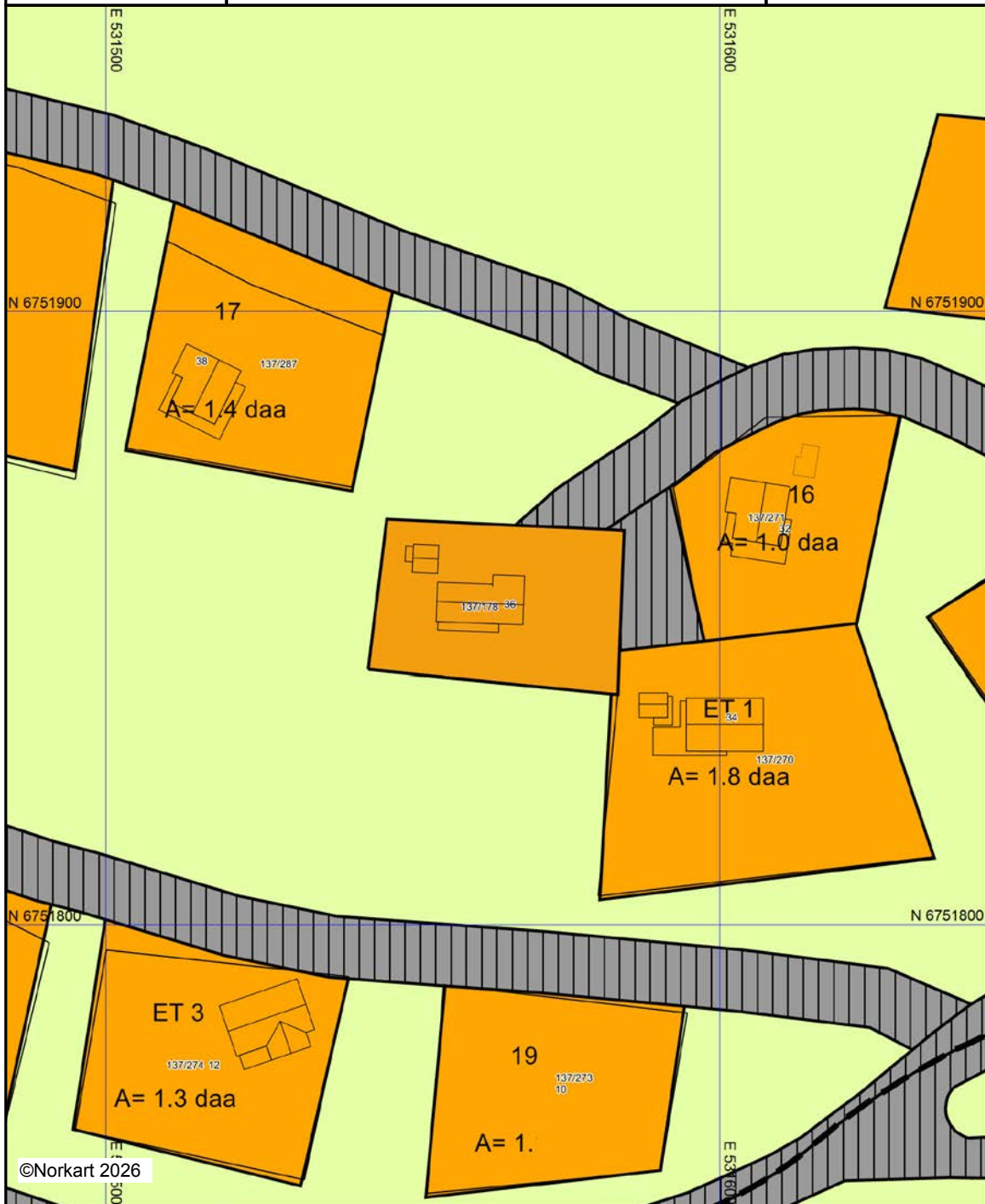
Etnedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 137/178
Adresse: Fjellsvardevegen 36
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

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 5)</i> Område for fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)</i> Område for jord- og skogbruk
	<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i> Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)</i> Privat veg
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



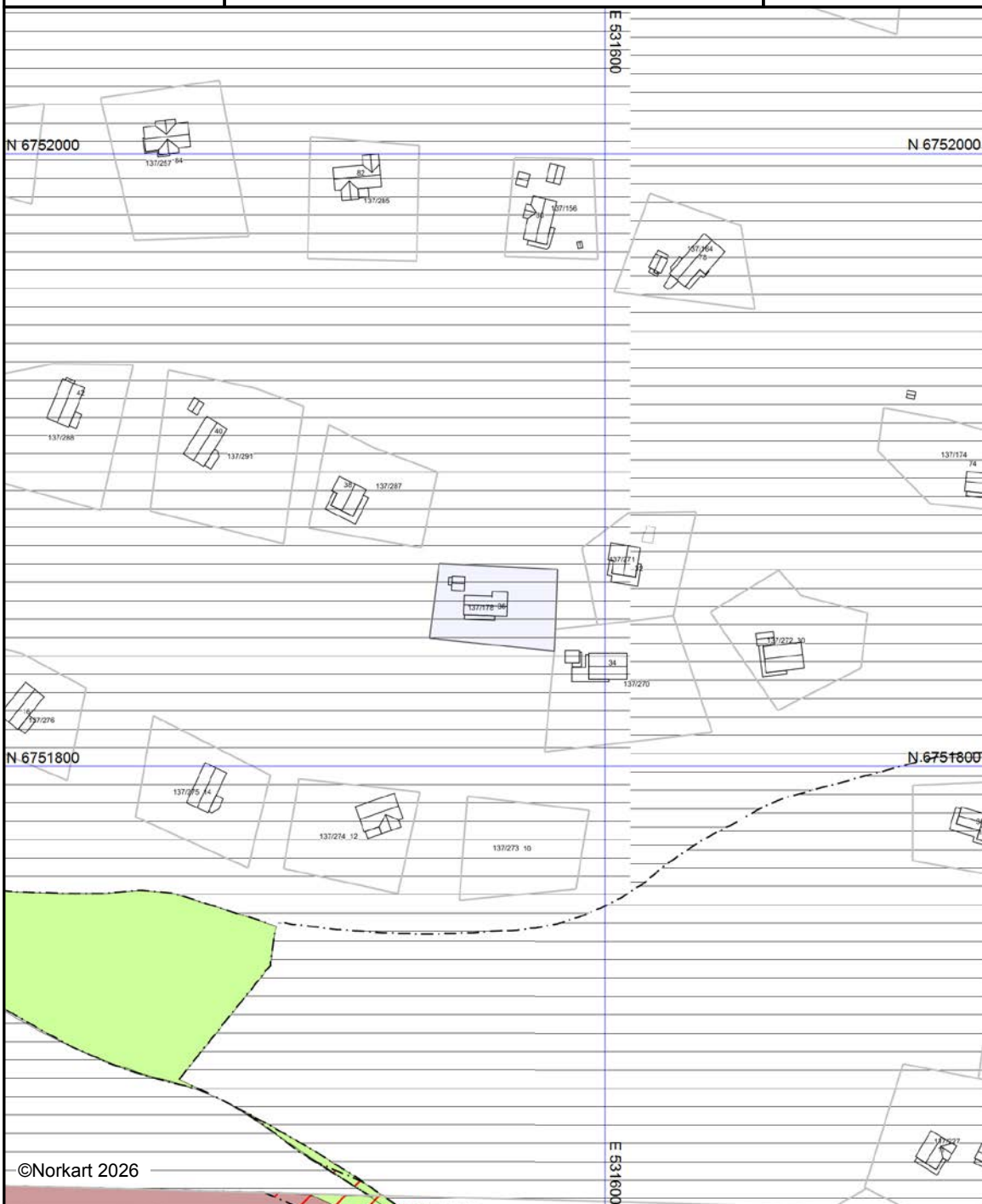
Etnedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 137/178
Adresse: Fjellsvardevegen 36
Utskriftsdato: 04.02.2026
Målestokk: 1:2000



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

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*
 Råstoffutvinning - eksisterende
- Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf.*
 LNFR-areal - eksisterende
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*
 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)*
 Faresone grense
 Detaljeringgrense
 Forbudsgrense vassdrag
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
 Planområde
 Grense for arealformål
 Adkomstveg - eksisterende

Eiendom	3450 137/178		
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.

11 Berørte datasett

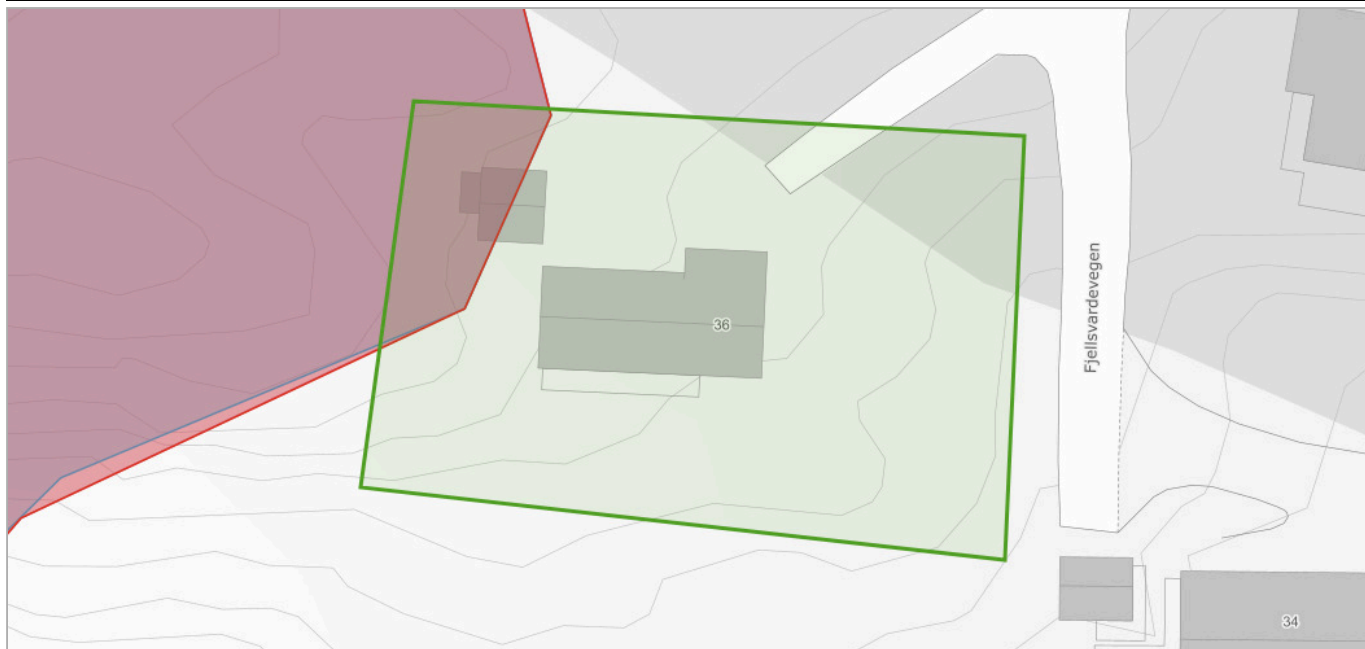
- Aktsomhetskart for snøskred
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Naturtyper i Norge - landskap
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Radon
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag

88 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakulturlokalteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og billed, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmiteområder
- Kulturminner - Lokalteter, 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 reinkonvensjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonvensjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekkleie
- 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
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og billed
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensa
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttleie
- Reindrift høstvinterbeite 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
- Vindkraft

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	05.11.2025
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løsneområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

Nytt aktsomhetskart for snøskred, kalt NAKSIN, ble publisert sommer 2023. Det nye aktsomhetskartet gjelder for tiltak opp til og med sikkerhetsklasse S2. For tiltak i S3 og over skal det nye aktsomhetskartet brukes i kombinasjon med det eldre aktsomhetskartet fra 2010. Det er generert et eget kombinasjonskart med navn Aktsomhetskart snøskred S3 2023, som kan brukes til dette formålet.

Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreducerende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løsneområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor.

Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet med skogeffekt, må kommunen sikre at skogen som har betydning for tryggheten for utbyggingsarealet bli forvaltet på en måte som ikke øker skogfaren. Det må også dokumenteres at skogen faktisk står der, siden det kan ha vært hogst i området etter at skogdata ble samlet inn. Skog med betydning for utløsning av snøskred er presentert i eget kartlag.

Tegnforklaring

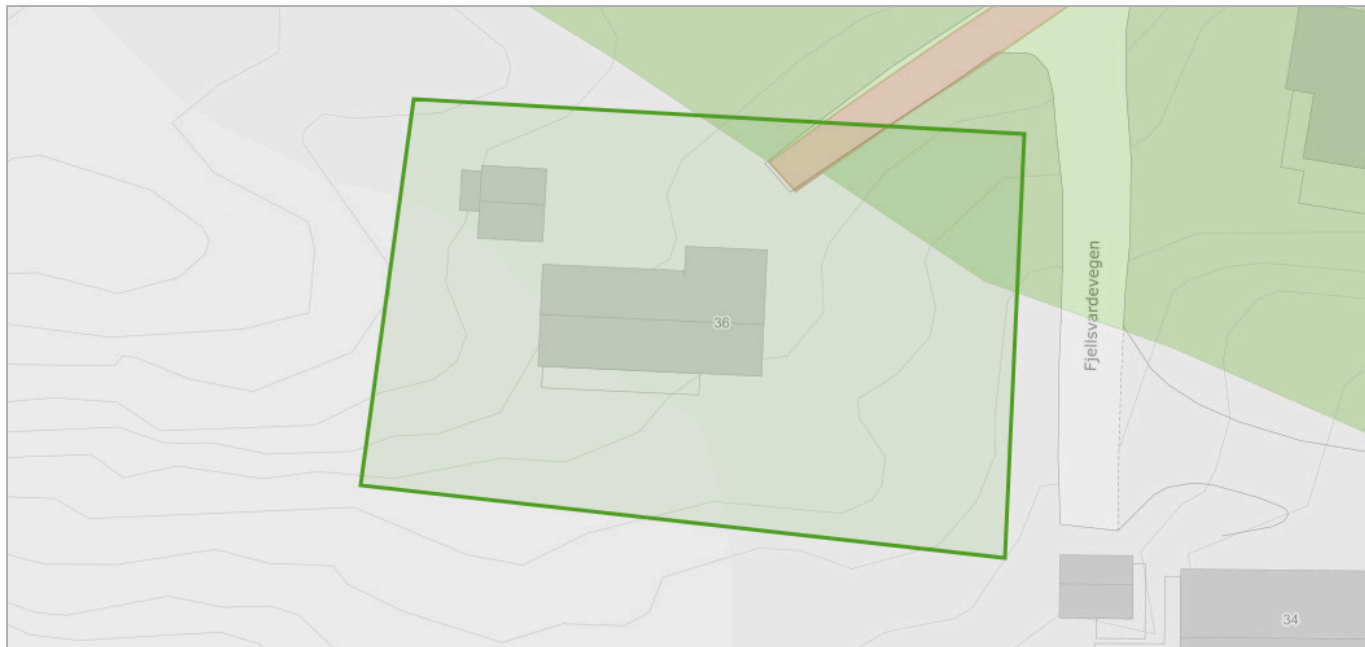
S2 - Snøskredfare med skogeffekt
S2 - aktsomhetskart med skogeffekt
S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 med skogeffekt
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt

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

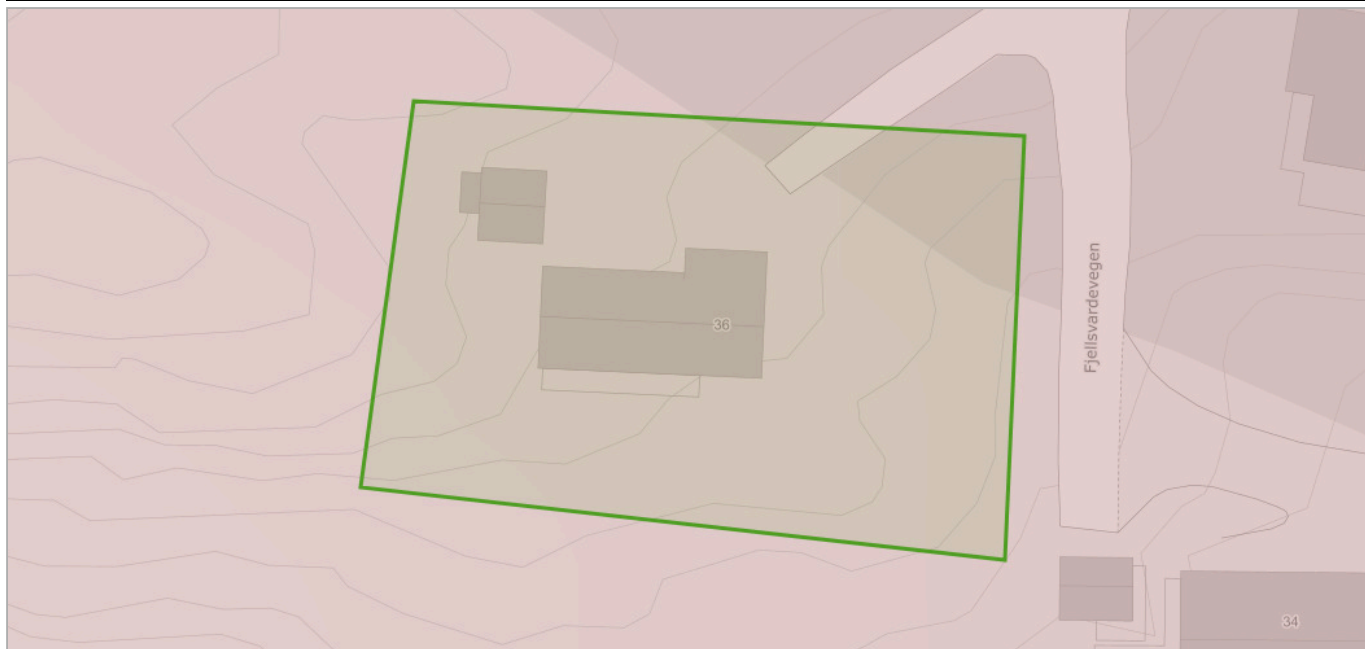
Skog
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Åpen fastmark	Fjell i dagen	Impediment	Ikke tresatt
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Grunnlendt	Impediment	Barskog

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

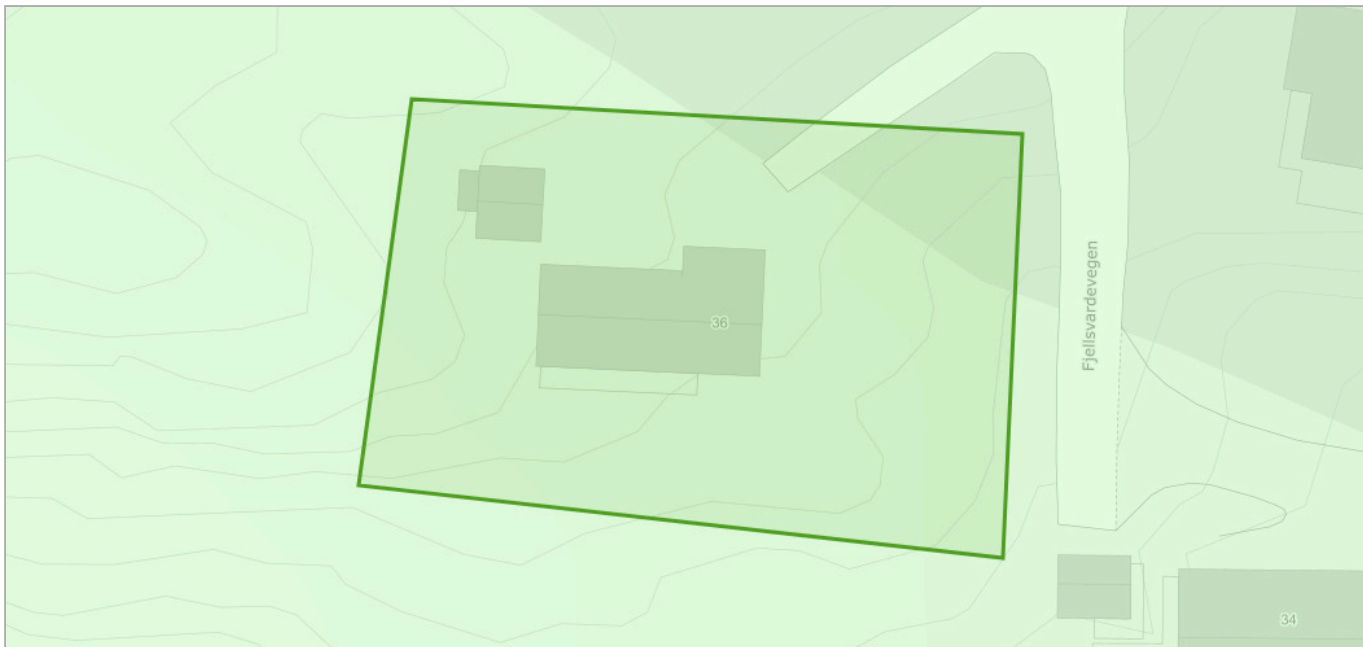
Kartlagte friluftslivsområder
■ Svært viktig friluftslivsområde

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

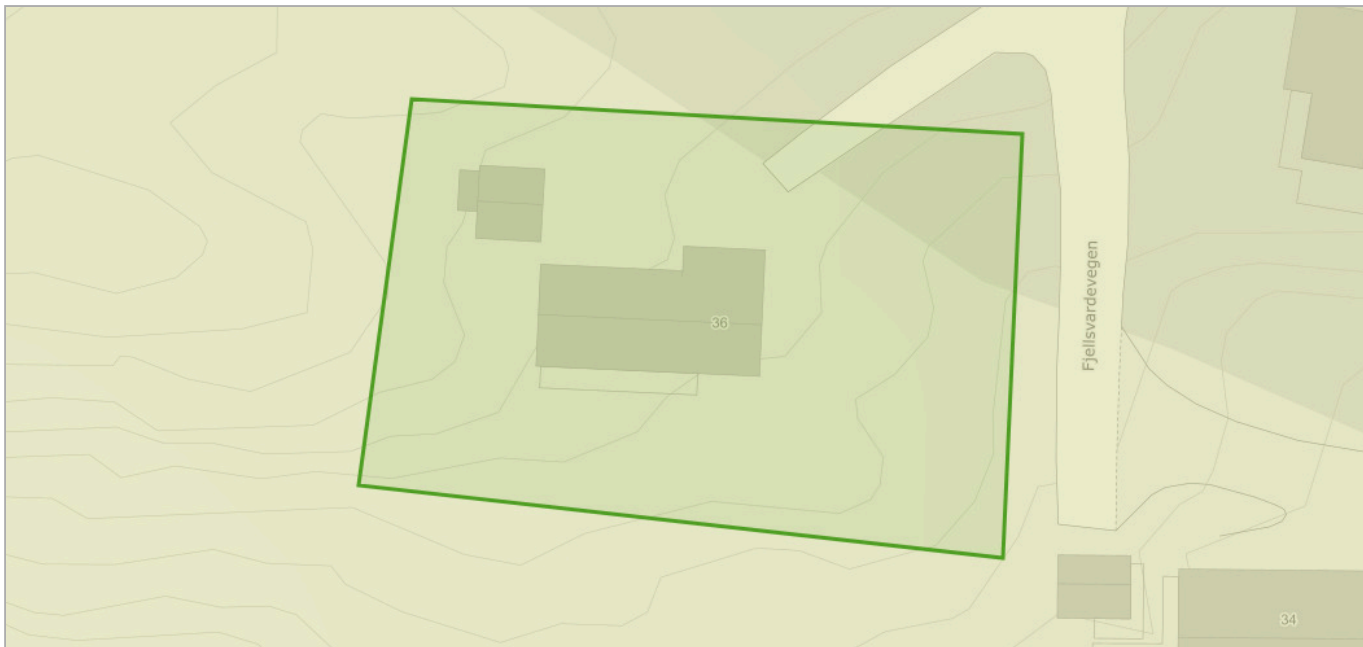
Løsmasser N50/N250
Tynn morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	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

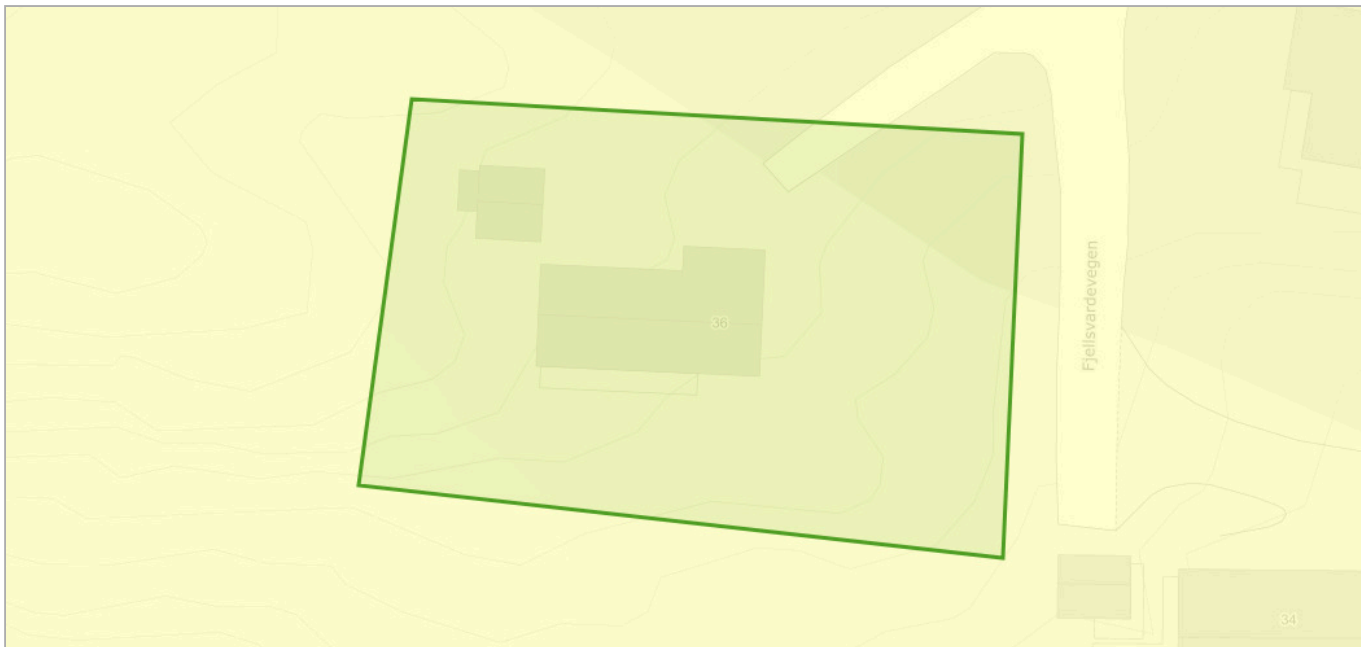
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

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 forhøyd 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

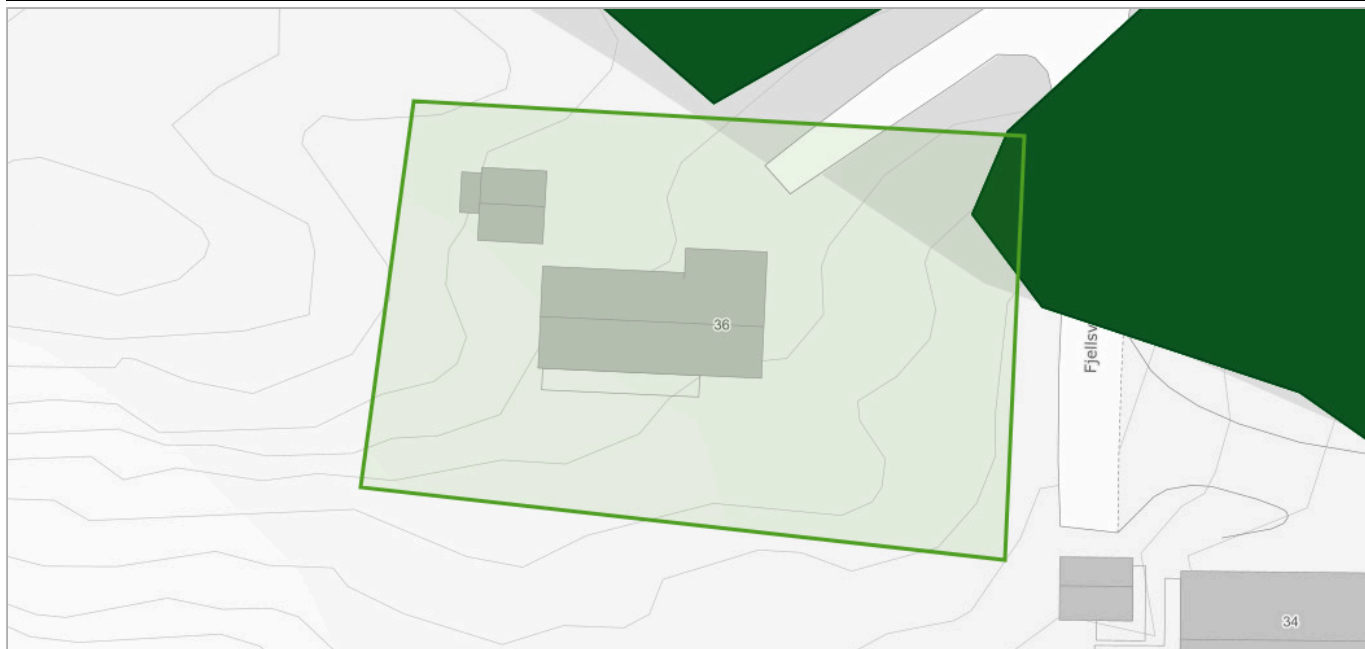
Radon aktsomhetsområde
□ Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

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

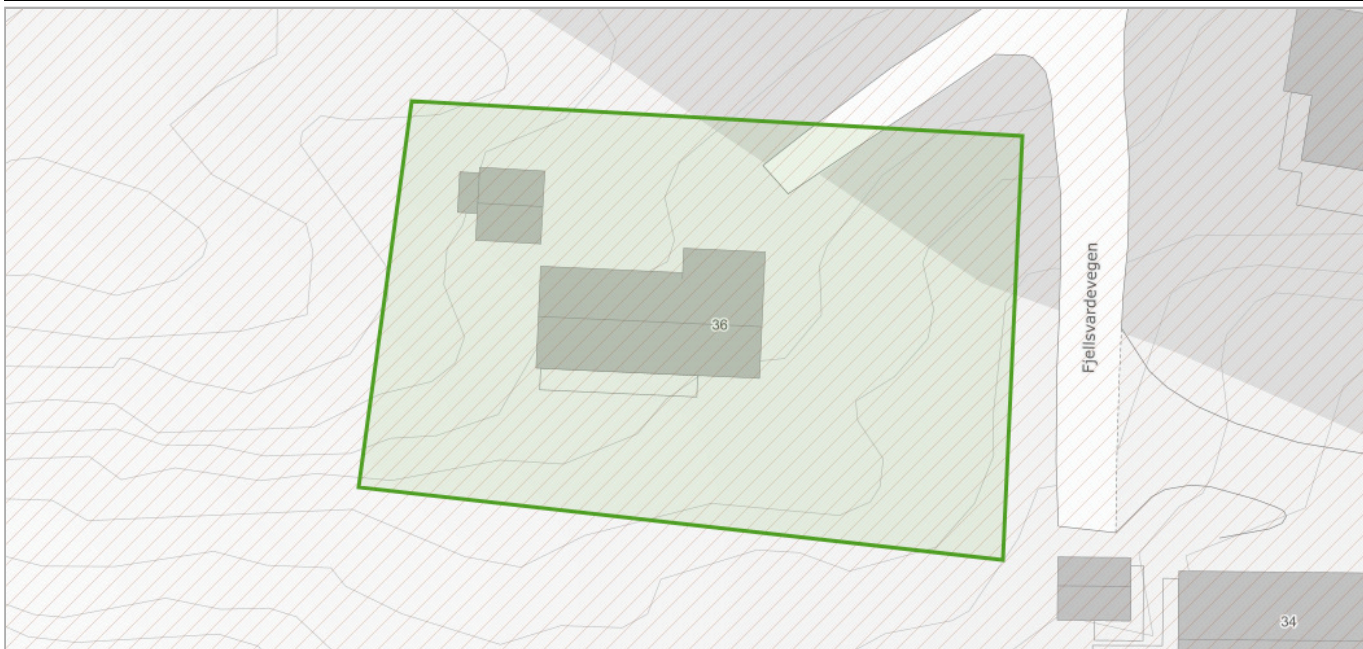
Biomasse - overjordisk masse	>40 t/daa
Biomasse - underjordisk masse	10 - 20 t/daa
Bonitet furu	B11
Bonitet gran	B11
Bonitet lauv	B11
Høyde	100 - 120 dm
Treslag sammenstilt	Grandominert
Volum med bark	>40 t/daa
Volum uten bark	>40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
47	13	9	10	8	2019	109	1	OST_2019_0	61	51

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

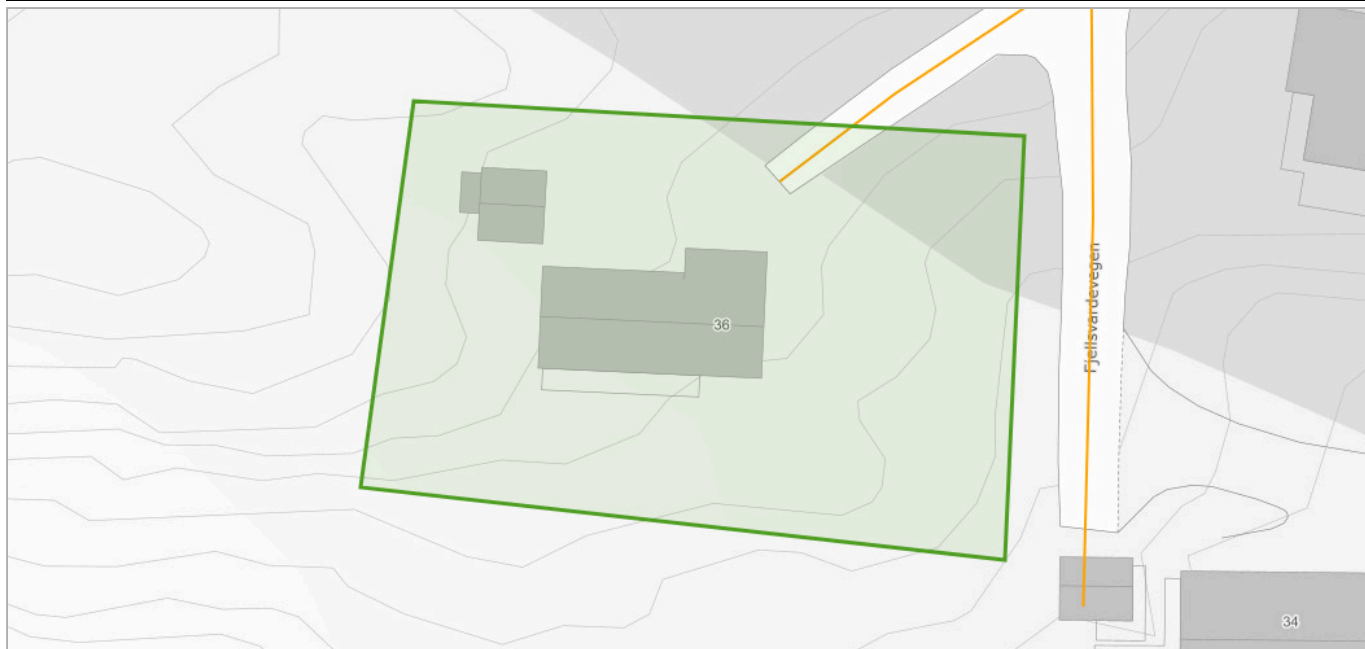
<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
RANDFSJORD	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

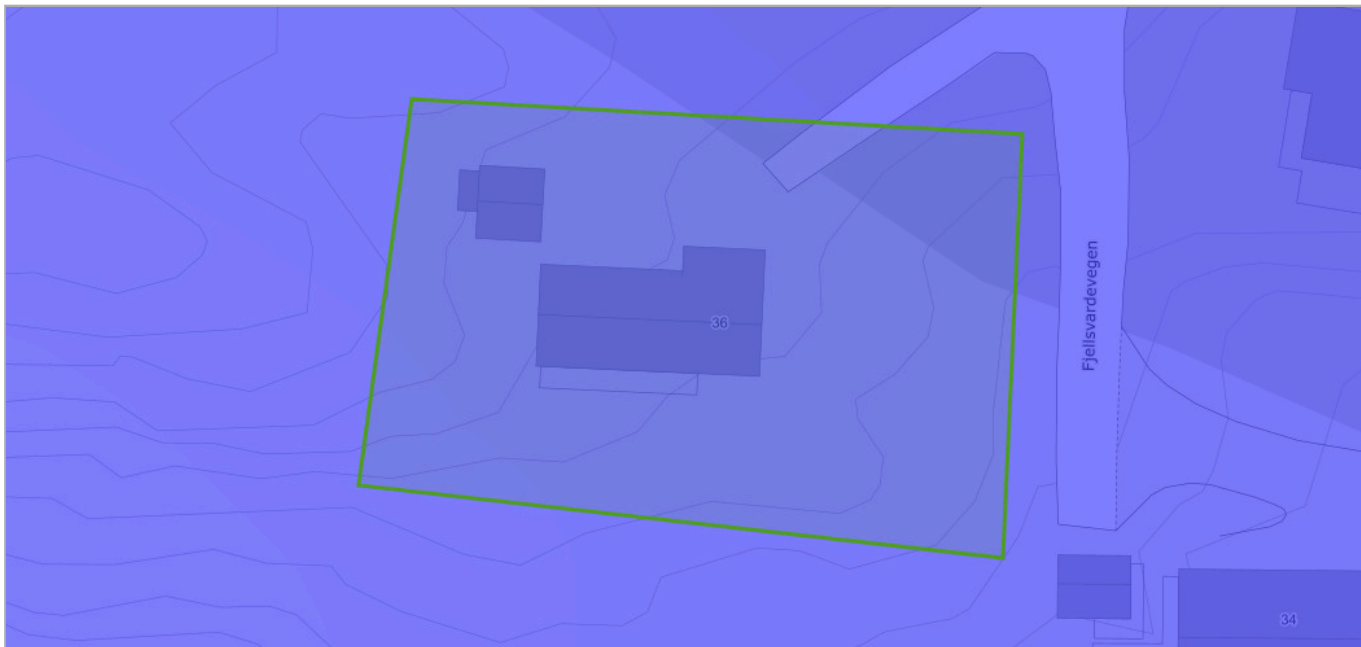
Privatveg
Privatveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	97560

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

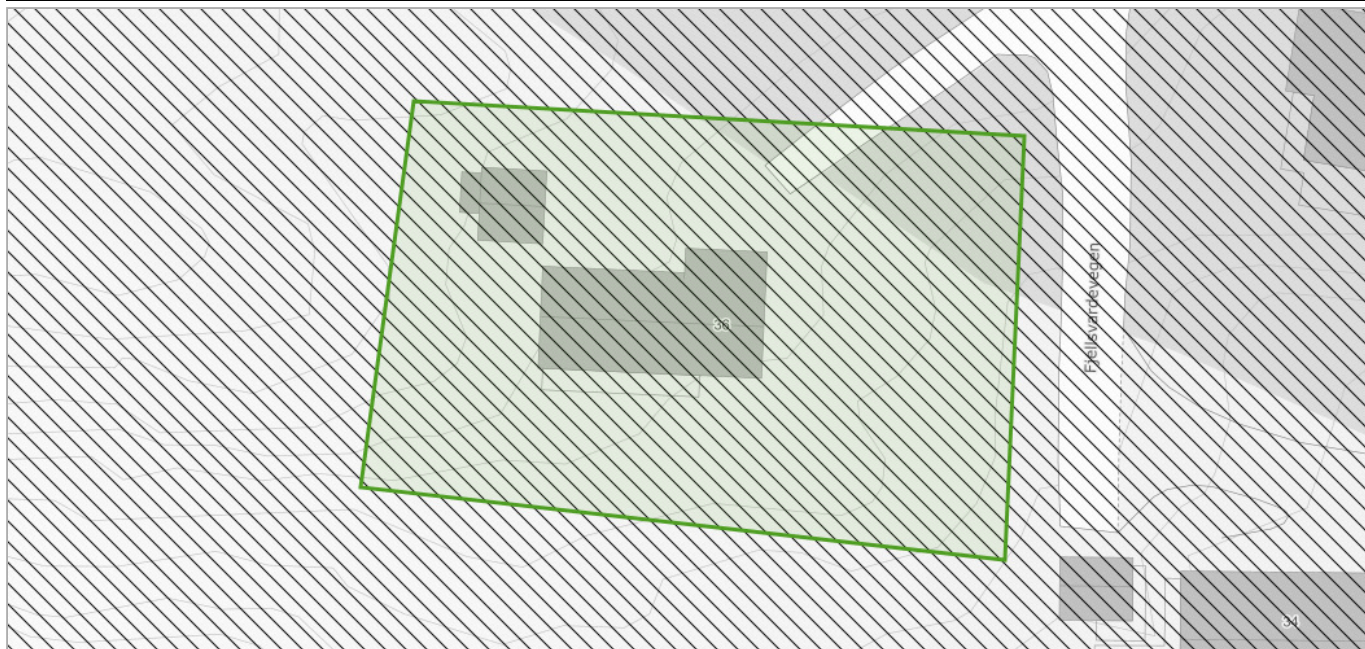
- Verneplan for vassdrag
- Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Etna

Vernskog

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

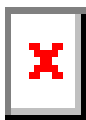


Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
☐ Vernskog mot fjell



Etnedal kommune

Kyrkjevegen 10
2890 Etnedal

Org.nr.: 933 038 173

Telefon: 61 12 13 00

E-post: postmottak@etnedal.kommune.no

Utskriftsdato:
09.02.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	137	Bruksnr.	178	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Fjellsvardevegen 36, 2890 ETNEDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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



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.	137	Bruksnr.	178	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjellsvardevegen 36, 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	2 271,00 kr
Feiing	457,00 kr
Renovasjon	2 266,26 kr
Sum	4 994,26 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%	783300 prom	3.20	1/1	0 %	2 507,00 kr	0,00 kr
					Sum	5 241,25 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.	137	Bruksnr.	178	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	-----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	184587071	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	7751028	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Fjellsvardevegen 36, 2890 ETNEDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjøkken	Vedovn	Eldre/Utgåtte Produsenter	Jøtul Eldre Ildsted
Stue	Peisinnsats	Jøtul AS	Jøtul peis 80 mini

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
17.02.2025	Tilsyn	17.02.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 184587071

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Etnedal kommune

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.	137	Bruksnr.	178	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjellsvardevegen 36, 2890 ETNEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

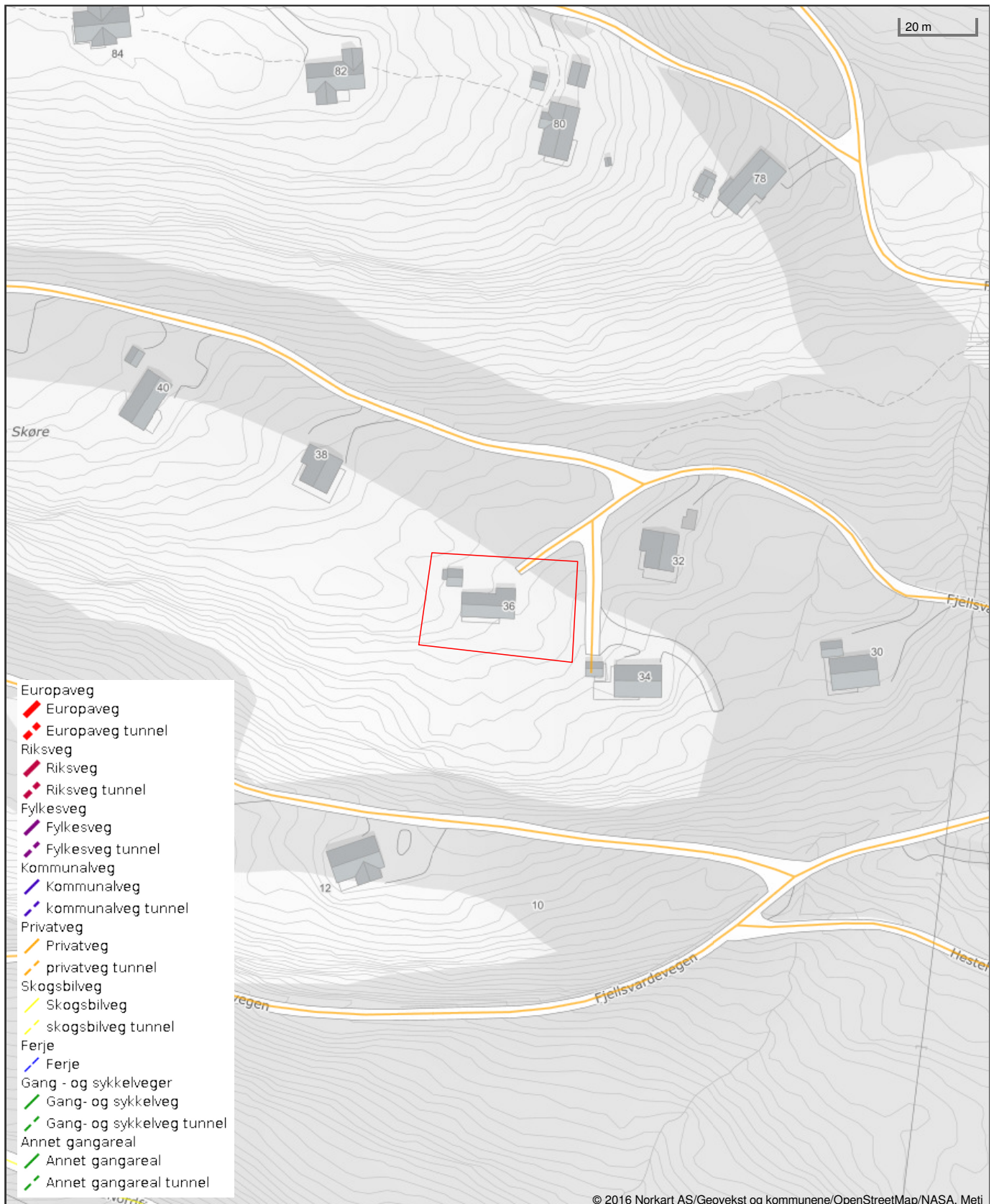
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED 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 - 137/178//



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.

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

Sendt: onsdag 4. februar 2026 13:21

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

Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - 1201260003 Fjellsvardevegen 36 - gnr. 137, bnr. 178 (Ideell andel 1/1) i Etnedal kommune

Hei!

Her er opplysningene ang Fjellsvardevegen 36

- Anlegget ble sist kontrollert i mars 2011 uten feil eller mangler.
- Det er ingen åpne tilsyns- eller jordfeilsaker på anlegget.
- Forbruk i 2025 : 484 kWt

Vennlig hilsen

Etna Nett AS

Olav Slåttsveen

Faglig ansvarlig/Tilsynsingeniør

Det Lokale Eltilsyn

Mobil: 90 15 06 55

olav.slaatsveen@etna.no

etna
NETT



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 137 Bnr 178 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Fjellsvardevegen 36, 2890 ETNEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 362 586

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Tidligere:
KNR: 0541 GNR: 137 BNR: 178

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1993/3946-2/21 08.10.1993

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 256
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 257
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 258
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 265
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 266
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 267
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 268
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 269
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 270
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 271
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 272
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 273
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 274
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 275
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 276
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 277
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 278
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 279
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 280
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 281
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 282
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 283
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 284
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 285
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 286
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 287
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 288
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 289
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 290
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 291
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 292
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 293
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 294
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 295
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 296
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 297
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 298
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 299
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 300
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 301
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 tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

[Returneres til:

REGISTRERT Skjøte¹⁾

08 OKT. 1993

SORENSKRIVEREN I VALDRES

Dagboknr.: 3946

Kr

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr./Kommunenavn						
==0541	Etnedal	137	178			
Omsetningen gjelder bygg på festet grunn <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei						
Beskaffenhet:						
1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd <input checked="" type="checkbox"/>						
Anvendelse av grunn ³⁾						
Bolig: <input type="checkbox"/> B eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids- eiendom <input type="checkbox"/> V Forretnings- 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 checked="" type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomanns- bolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/ kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk- leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet						

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
Kr	40.000,- + omkostninger	<input 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 Ekspro- prisjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangs- auksjon <input type="checkbox"/> 6 Skifte- oppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr

4. Overdras fra		Ideell andel
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	
1 9 0 3 4 6	Kjell Jørgen Fjeld, 2890 Etnedal	
		
Doknr. 3946 Tingyst. 08.10.1993 Emb. 021 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

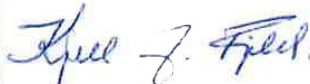

5. Til		Ideell andel
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	
1 7 0 2 3 8	Erik Brodtkorb, Nordskarva 10,	
	1350 Lommedalen	

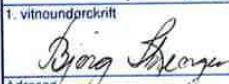
6. Særskilte avtaler ⁵⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Eiendommen overdras fri for heftelser. Kjøperen har rett til å ta ut vann på selgerens eiendom og førveifram til tomten på avtalt trasee og i samråd med grunneieren. Grunneieren har rett til å benytte veien vederlagsfritt. Eventuelle nye hytter har anledning til å benytte veien mot å innbetale en forholdsvis andel av opparbeidingskostnader og delta i vedlikehold. Eventuell brønn skal sikres slik at den ikke er til fare for dyr på beite. Eierne har rett til å benytte veien N. Fjeld-Fjeldsvarden, mot å betale den bomavgift som til enhver tid gjelder. Eierne forplikter seg til ikke å holde hund som er farlig for dyr på beite. Grunneieren er ikke ansvarlig for eventuell skade voldt av dyr på beite. Tomtens areal er 1 dekar. På tomten kan det oppføres 1 hytte med nødvendig uthus.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag). "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i samme et. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."	
Sted, dato	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁶⁾	
<input type="checkbox"/> Jeg/vi er ugift(e) <input type="checkbox"/> Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive <input type="checkbox"/> Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller beggegs ervervsvirke knyttet til eiendommen.	

9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato	
Etnedal 07.10.93	
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Kjell J. Fjeld
Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Bjørg Storengen
Adresse	2890 Etnedal
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Knut Soldal
Adresse	2890 Etnedal

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen	
Ektefellens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Anne Lise Fjeld
Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Bjørg Storengen
Adresse	2890 Etnedal
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Knut Soldal
Adresse	2890 Etnedal

Nabolagsprofil

Fjellsvardevegen 36

Høyde over havet

867 m



Offentlig transport

Torvet Linje 330	7 min	3.3 km
Åseplassen Linje 330	8 min	3.7 km

Avstand til byer

Fagernes	36 min
Gjøvik	1 t 10 min
Hamar	1 t 41 min
Oslo	2 t 31 min

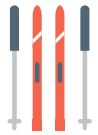
Ladepunkt for el-bil

Kople Joker Etnedal	16 min
Coop Prix Bagn	20 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 141 m
- 302 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Valdres Alpinsenter
- Kjøretid: 25 min
- Skitrekk i anlegget: 5



Aktiviteter

Reinli Stavkyrkje	25 min
Valdres Golfklubb	30 min

Sport

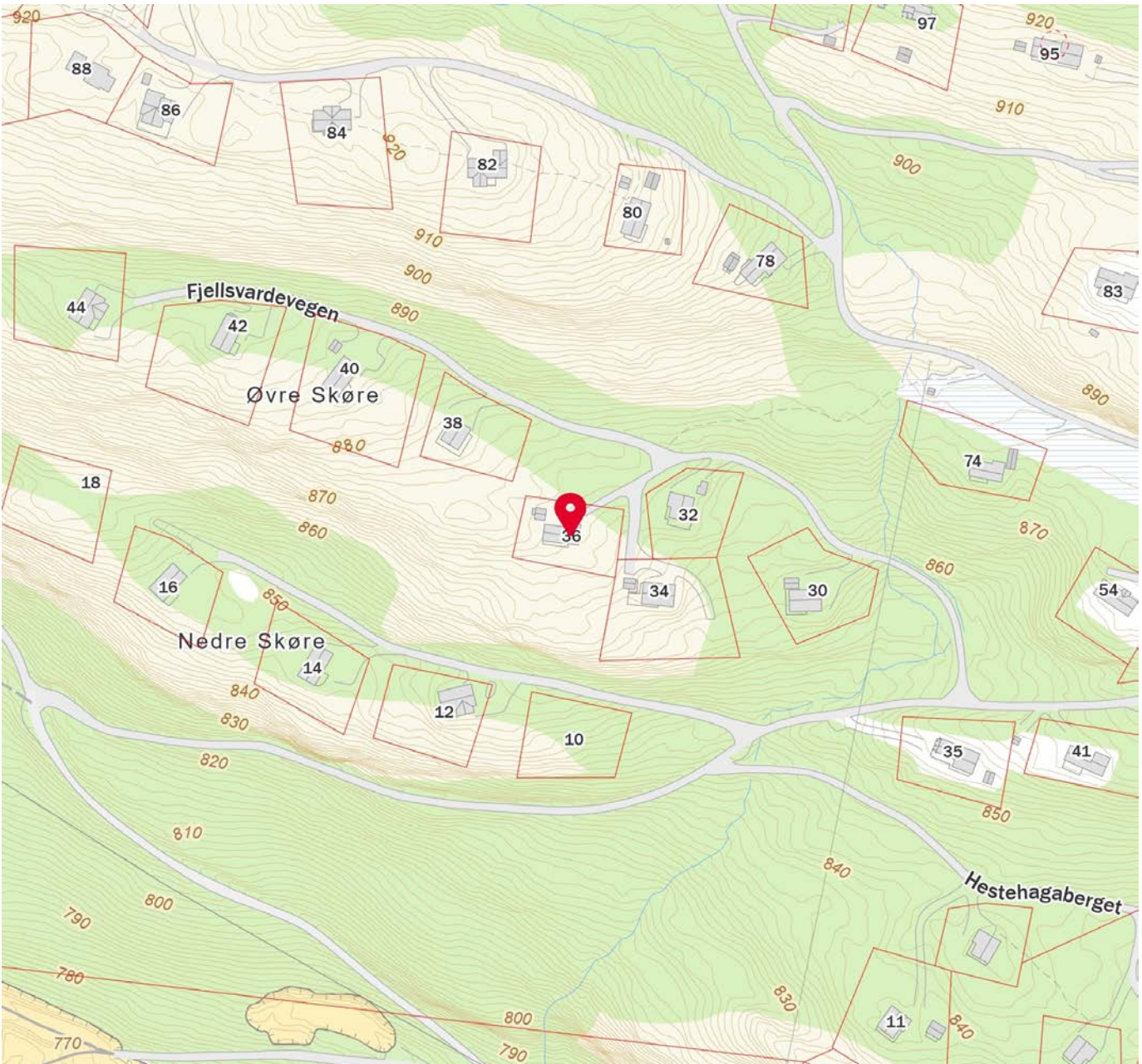
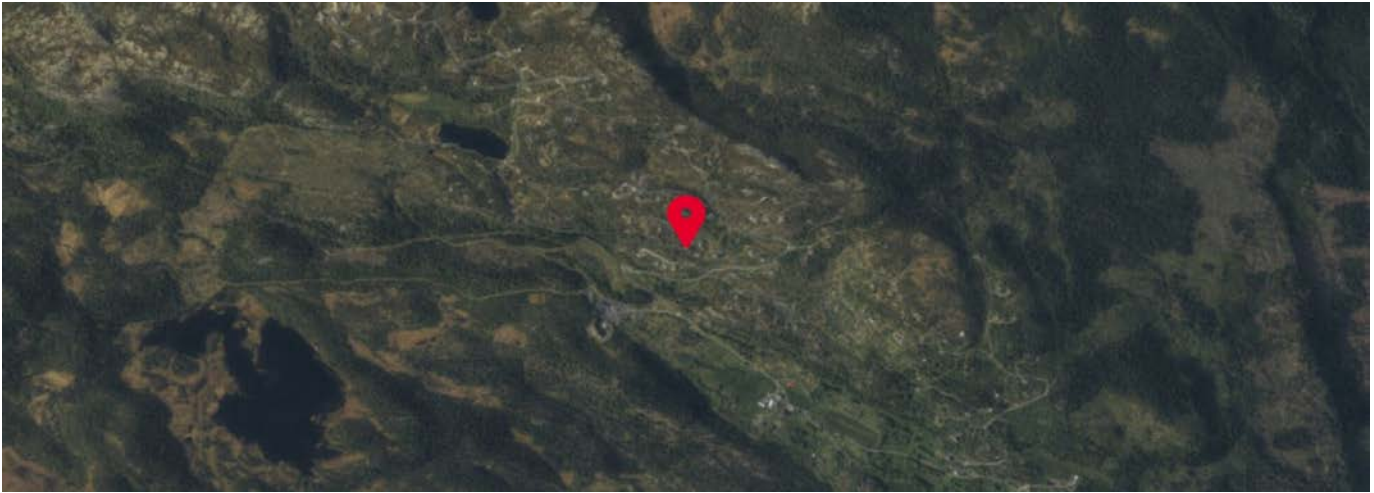
Bruflat sandvolleyballbane Sandvolleyball	11 min	6.8 km
Etnedal skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	16 min	11.5 km

Dagligvare

Matkroken Etnedal Post i butikk, PostNord	11 min	7 km
Joker Etnedal	16 min	

Varer/Tjenester

Valdrestunet	21 min
Bagn Apotek	21 min
Bagn Vinmonopol	21 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 2026



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressedressparebank.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@valdressedressparebank.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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Fjellsvardevegen 36
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