

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

## Ingrid Skrindsrud

**Mobil** 901 25 967

**E-post** ingrid.skrindsrud@aktiv.no

### Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 1 790 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 46 100,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 1 836 100,-
<b>Selger:</b>	Kari Margrethe Ulven Kjell Magnar Ulven
<b>Salgsobjekt:</b>	Fritidseiendom
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1972
<b>BRA-i/BRA Total</b>	70/92 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	1300 kvm
<b>Soverom:</b>	4
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 137, bnr. 39
<b>Oppdragsnr.:</b>	1201250011

# Hytte og laftet anneks med solrik bel. i fredelige omgivelser. Strøm og 300 m fra vinterparkering.

I solrike omgivelser, og med fin utsikt utover større fjellområder, finner du denne trivelige eiendommen. "Bjørnebo" som eiendommen heter, ligger usjenert og åpent til på egen "stølsvoll i terrenget", ca. 965 moh. Den består av koselig hytte på solrik naturtomt med flott anneks oppført i 6" håndlaftet grantømmer med torvtak.

Hytta har innlagt strøm, sommervei helt frem og ligger ca. 300 meter fra vinterparkering. På eiendommen er det privat borebrønn med håndpumpe, samt enklere gråvannsløp til terreng fra kjøkken og vaskerom.

Planløsningen er godt utnyttet med vindfang, entré, koselig oppholdsrom/stue, kjøkken, tre soverom samt et enkelt vaskerom/dorom med dusjkabinett og forbrenningstolett.

Velkommen til visning – her kan hyttedrommen din bli virkelig!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	43
Egenerklæring .....	66
Kommunal info .....	71
Info fra e-verk .....	107
Energiattest .....	108
Formuesverdi .....	109
Grunnbok .....	110
Skyldelingsforretning .....	112
Nabolagsprofil .....	116
Andre vedlegg .....	118
Budskjema .....	124

# Om Nordfjellstølvegen 475

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 22 kvm

BRA totalt: 92 kvm

TBA: 35 kvm

### **Hytte**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 kvm Vindfang/gang, stue, spisestue, kjøkken, tre soverom og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 kvm Delvis overbygd terrasse.

### **Anneks**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 kvm Sove-/oppholdsrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 kvm Overbygd gavlterrasse.

### **Ikke målbare arealer**

Bod med utvendig adkomst, ca. 6 m<sup>2</sup> innvendig gulvareal.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestandard.

Hytte:

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

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 28 m<sup>2</sup> åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Dels åpen, dels overbygd terrasse ut for inngangspartiet, hvorav 20 m<sup>2</sup> som åpen areal og 8 kvm som overbygd.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 28 m<sup>2</sup>.

- Areal ved lav himlingshøyde:

Bod med utv. adkomst, hvor boden måler 6 kvm innvendig gulvareal, hvorav hele arealet anses ikke målbart jfr. gjeldende måleregler ihht lavere innvendige takhøyder.

Anneks:

Ca 15-20 m<sup>2</sup> råkjeller/lagerkjeller med utv. adkomst.

Arealet defineres som ikke målbart jfr. deler ses med synlig fjell idagen samt deler med utplanert pukk som gulv.

Ca 7 m<sup>2</sup> overbygd gavlt Terrasse.

---

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 begrensninger 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**

1300 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Trivelig naturtomt med gressplen nær bebyggelse, eller naturtomt med gress. lyng og noe fjell.

Oppgitt areal er hentet fra Skylddelingsforretning tinglyst 31.10.1969. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes. Det anbefales å få tomten oppmålt for å få nøyaktige grenser og areal.

På kommunens matrikkelkart er eiendommens areal oppgitt til å være ca. 1.369 m<sup>2</sup>. 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 en grense grønn (nøyaktig), men de øvrige grensene er røde (mindre nøyaktige).

Kommentar fra Etnedal kommune: "Eiendommens grenser er ikke innmålt og vises derfor unøyaktig i eiendomskartet. Eiendommen ble opprettet ved skylddeling i 1969. Grensebeskrivelse finnes i skylddelingsforretningen. For å klarlegge grensene nøyaktig, må det ev. avholdes en oppmåling."

### **Beliggenhet**

I solrike omgivelser, og med fin utsikt utover større fjellområder, finner du denne trivelige eiendommen bestående av selveiet tomt, bebygd med frittliggende hytte samt tilliggende anneks i laftetømmer. Eiendommen ligger i ett område med veletablerte hytte- og fritidseiendommer på Nordfjellstølen i Etnedal kommune.

"Bjørnebo" som eiendommen heter, ligger usjenert og åpent til på egen "stølsvoll i terrenget", ca. 965 moh. Her er det gode solforhold med midtsommersol fra 6-7 tida på morgenen til ca. kl. 22 -22.30 på kvelden. Det er mulighet til mange fine uteplasser på tomta, og god plass til lek og moro for både store og små.

Nordfjellstølen er et hyggelig turområde sommer som vinter. Om sommeren er det fint å rusle opp til Bjørgovarden (1.138 moh), hvor en kan nyte vid utsikt utover store

fjellområder, også i Hallingdal og Jotunheimen. På turen kan en ofte plukke litt blåbær, og kanskje finner en også multe til juledesserten. Fra Nordfjellstølen er det kort vei over til Aurdalsåsen, og i området er det gode fiskemuligheter i flere fjellvann.

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

Vinterstid er det bare å spenne på seg skiene, og gå rett inn i en flott, oppkjørt skiløype, ca. 40 m fra hytta. Denne er en del av et omfattende løypenett, hvor en for eksempel kan følge oppkjørte løyper fra Bjørgovarden, til Danebu og videre helt til Beitostølen om en har lyst til det. Løypene går i fint og variert terreng, så her er det enkelt å selv velge hvor lang og krevende turen skal bli. En trugetur i vakkert måneskinn kan også anbefales!

Om noen skulle ønske en dag i alpinbakken ligger et av dalens største alpinanlegg, Valdres Alpinsenter i Aurdal, ca. 20 minutters kjøring fra Nordfjellstølen. Senteret har 5 skiheiser og 14 løyper/nedfarter med ulik vanskelighetsgrad, 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 også har skikro og skiutleie. På Aurdalsåsen kan en også nyte gode måltider i historiske omgivelser på Danebu Kongsgård.

Fra Nordfjellstølen er det ca. 15 - 20 minutters kjøring til Aurdal med søndagsåpen Kiwi-butikk, bensin, servering og bakeriutsalg. Til Leira og Fagernes med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, kino, lokalmedisinsk senter m.m. er det ca. 30 minutter. Til Bruflat, kommunesenteret i Etnedal med bla. dagligvare, bensin og bank er det ca. 20 minutters kjøring.

### **Adkomst**

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

### **Bebyggelsen**

Hytte og anneks.

### **Bygningssakkyndig**

Takstkantoret Valdres v/ Gudbrand Sælid

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Eiendommen består av selveiet tomt, bebygd med frittliggende hytte over ett plan samt tilliggende anneks i laftet tømmer.

- Hytte -

Byggeår: 1972. Opplyst byggeår.

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

Vedlikehold: Hytten fremstår som ettersett og ivaretatt med alminnelig godt vedlikehold. God bruksstand. Noe avvikende forhold kan ses og registreres, men dette beregnes å være ihht ordinær aldersslitasje samt metodevalg ved byggeår og anses å være påregnelig. Noe påviste skjevheter, setninger og helningsavvik pga at bygget er fundamentert direkte til terreng, uten drenering eller frostsikring.

Oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjon med støpte ringmursfundamenter til terreng.

Utvendige fasader med stående tømmermannspanel. En og to-fags vinduer samt saltak tekket med pappshingel.

Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med lakkerte tregulv samt trepaneler til vegger og himlinger.

Hytten måler 70 kvm innvendig bruksareal og består av rom for varig opphold samt en uisolert del på ca 6 kvm med lavere innv. takhøyde.

Overbygd inngangsparti på ca 8 kvm sammen med ca 20 kvm åpen solterrasse.

Hyttens planløsning består av vindfang og entré samt oppholdsrom/stue og kjøkken, 3 stk soverom og ett mindre vaskerom/dorommet med dusjkabinett og forbrenningstolett installert.

Utv. adkomst til uisolert bod (Rom for ved og redskaper samt rom for utedoen).

- Anneks -

Byggeår: 2006. Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Frittstående anneks oppført i 6" håndlaftet svillskåret grantømmer med støpte/murte

ringmursfundamenter og blindkjeller til fast grunn.  
Isolert trebjelkelag med lakkerte tregulv innvendig. Isolert saltakskonstruksjon bygd med bærende tømmeråser, ytre tekking med torv.  
Smårutede koblede 2+1 lags vinduer samt utadslående dør med trekarmer.

Innvendig er bygget innredet som ett oppholdsrom med senge og sitteplass samt kjøkkenkrok.  
Frittstående vedovn med stålpipe.  
Innlagt strøm.

Teknisk gjennomgang viste ingen avvikende forhold som er til hinder for videre bruk.  
Ett bygg i god stand.

Utvendig adkomst til blind-/lagerkjeller med oppukket terreng, dels noe synlige fjellformasjoner.

#### - STANDARD GENERELT HYTTE OG ANNEKS -

Generelt vil tilstanden på bebyggelsen betegnes som 'fra byggeår', med event. senere tilførte renoveringer/oppussinger samt event. påviste skader og avvik.

Bygningene er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er normalt strengere enn de som gjaldt da bygningen ble bygget.

Teknisk gjennomgang av hytten viste avvik i forhold til de metodevalg som ble lagt til grunn ved byggeåret. Dette viser bla i større skjevheter og helningsavvik, som spesielt kjennes i innvendige gulv samt som vises i form av skjevheter i peis mm. Årsaken til problemet er at ringmursfundamenter er etablert direkte til terreng, -uten noen form for drenering, markisolering eller andre tiltak mot telesetninger eller bevegelser i terrenget/grunnen.

#### - Undersøkelsesplikt:

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers egen undersøkelsesplikt jfr. påpekte forhold og øvrige behov for å gjøre seg kjent med bygget/ene og byggenes tilstand.

#### **Verditakst**

Kr 2 250 000

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt. 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

- Ja. Skjevheter i hytte da denne er oppført direkte på bakke.

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre

installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Ja, kun av faglært. Faktura av 20.11.2015. Arbeid utført av Vokks nett.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Hytte:

Vindfang/gang, stue, spisestue, kjøkken, tre soverom og toalettrom. Utvendig bod.  
Delvis overbygd terrasse.

Anneks:

Sove-/oppholdsrom.

Lagerrom i kjeller.

Overbygd gavlterrasse.

### **Standard**

Velkommen til en koselig og frittliggende hytte med idyllisk beliggenhet på en naturtomt omkranset av vakker natur og rolig atmosfære. Her finner du en sjarmerende eiendom som kombinerer tradisjonelt håndverk med praktiske løsninger, perfekt for den som søker rekreasjon og nærhet til naturen.

Hytta har innlagt strøm, sommervei helt frem og ligger ca. 300 meter fra vinterparkering. På eiendommen er det privat borebrønn med håndpumpe, samt enklere gråvannsavløp til terreng fra kjøkken og vaskerom. Hytta er oppført i tradisjonell bindingsverkskonstruksjon med et innbydende overbygd inngangsparti og en romslig solrik terrasse på ca. 20 kvm. Her kan en glede seg til varme sommerdager, klare høstdager med vakre farger på trær og lyng, samt synet av hvite vidder en frisk vinterdag.

Innvendig møter du heltre lakkerte tregulv som går gjennom hele hytta, kombinert med klassisk trepanel på vegger og i himlinger, som gir en lun og autentisk hyttestemning. Planløsningen er godt utnyttet med vindfang, entré, koselig oppholdsrom/stue, kjøkken, tre soverom samt et enkelt vaskerom/dorom.

Stua byr på store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og lar deg nyte den vakre utsikten fra flere vinkler. Her kan en samles rundt et vakkert langbord, slappe av i sofakroken eller sitte nær peisovnen å lese en god bok.

Kjøkkenet ligger naturlig i tilknytning til stuen og har praktiske over- og underskap, heltre benkeplate og en liten gasskomfyr med fire bluss og stekeovn. Flere av skapene er plassbygde, noe som gir god lagringsplass.

Med hele tre soverom samt anneks har hytta god plass til store og små. Ett av soverommene er innredet med køyeseng og enkeltseng. Det andre rommet har

familiekøye og enkeltseng, mens det siste soverommet er litt mindre og er innredet med en vanlig seng.

Det enkle vaskerommet inneholder dusjkabinett, servantbenk med helstøpt servantplate og forbrenningstoalett. Det er ikke innlagt permanent vannforsyning, og avløp føres ut til terreng.

I tillegg har hytta en entré/gang med god plass til ytterklær. Det kan komme godt med med et aktivt hytteliv.

Fra terrassen er det adkomst til en praktisk bod med god lagringsplass, samt et separat rom med utedo.

På tunet står et flott, frittstående annekst oppført i 6" håndlaftet svillskåret grantømmer med torvtak. Dette vil garantert være et populært oppholdssted for familiens ungdommer, eller for den som er heldig å bli bedt med på hyttetur. Annekset er innredet som et oppholdsrom med 2 faste sengeplasser, sittegruppe, kjøkkenkrok og vedovn. Det er innlagt strøm i annekset. Bygget har også utvendig adkomst til lagerkjeller.

Nordfjellstølvegen 475 tilbyr den perfekte kombinasjonen av sjarmerende tradisjon, praktiske løsninger og nærhet til naturen. Her er det lagt til rette for både rolige dager foran peisen, aktive dager i naturen og hyggelige sammenkomster med familie og venner.

Velkommen til visning – her kan hyttedrommen din bli virkelig!

---

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

Taktekking - TG: 2

Saltak med pappshingel som ytre tekking.

Robust undertak (rupanel el.l). som bærende taktro.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Levetid | Asfalttakshingel over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak:

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

Takshingelen er forbi lengste teoretiske levetid. Retekking må beregnes utført. Ny shingel kan legges direkte oppå den eksisterende ihht anbefaling fra produsent.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag - TG: 2

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål.

Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng samt utkatbend tilknyttet drenerør.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert stigeledd/takstige eller feierplattform for feier.

Kravet til dette er en direkte følge av ny Forskrift om brannforebygging som kom i 2016. Der blir tilsyn av ildsted og feiing av piper på hytter og fritidsboliger lovpålagt, og det er kommunene sitt ansvar at dette gjennomføres.

Dette har tilbakevirkende kraft.

Konsekvens/tiltak:

- Stigeledd og plattform for feier må monteres.

Kommunen har tilsynsansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge stigeledd og feierplattform montert.

Takkonstruksjon/Loft - TG: 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon bygd på stedet av håndverker som en sperre/takstolkonstruksjon med kaldloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjonen er bygd opp som en plassbygd konstruksjon med kaldloft, hvor det er etablert utv. adkomst ved siden av pipen. Sperrer ses i takraftet, hvor ytterkledningen er ført opp og det er montert ett raftbord med mindre spalte opp mot rupanel.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Ingen tiltak ses umiddelbart nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik.

Ihht eier er det ikke påvist avvikende forhold vedr. luftingen av konstruksjonen - ikke tegn til isdannelse el.l.

Takstmann har ikke inspisert kaldloft pga manglende adkomst på befaringsdagen, det refereres til eiers opplysninger.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er samlet 28 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Dels åpen, dels overbygd terrasse ut for inngangspartiet, hvorav 20 kvm som åpen areal og 8 kvm som overbygd.

Terrassen er nyere og bygd opp av dagens eier med jordfaste fundamenter og impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på 100 cm til

rekkverkshøyder jfr. at terrassegulvet ligger mer enn 50 cm over terreng.

Rekkverket er målt til en største høyde på 75 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Merk at terrassegulvet ligger mer enn 50 cm over terreng, noe som tilsier at det skal være rekkverk, og at dette skal ha minst høyde ihht forskriftskravene fra byggeår.

Alle tiltak utført etter 2010 skal ha rekkverkshøyde på 100 cm.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - TG: 2

Det er samlet 28 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Dels åpen, dels overbygd terrasse ut for inngangspartiet, hvorav 20 kvm som åpen areal og 8 kvm som overbygd.

Terrassen er nyere og bygd opp av dagens eier med jordfaste fundamenter og impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på 100 cm til rekkverkshøyder jfr. at

terrassegulvet ligger mer enn 50 cm over terreng.

Rekkverket er målt til en største høyde på 75 cm.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Merk at terrassegulvet ligger mer enn 50 cm over terreng, noe som tilsier at det skal være rekkverk, og at dette skal ha minst høyde ihht forskriftskravene fra byggeår.

Alle tiltak utført etter 2010 skal ha rekkverkshøyde på 100 cm.

## INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG: 2

Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter. Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

- Kommenter:

Merk at konstruksjonen er fra opprinnelig byggeår, og at det da er avvik på krav til dimensjonering, lydisolering samt isolering forøvrig sett opp mot dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Hytten er i utgangspunktet etablert direkte til naturterreng, uten noen form for drenering eller frostsikring av terrenget, noe som medfører årvisse setninger i terrenget med påfølgende skjevheter og helningsavvik i ibygget/ringmursfundamentene. Dette defineres i faglitteraturen som 'Ujevn setning' som følge av bevegelser/setninger i terrenget som følge av oppfuktet terreng jfr. teleproblematikk samt manglende stivhet og styrke i grunnen.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Påviste skjevheter og helningsavvik er årsakssammenhengende med at byggets ringmursfundamenter er etablert direkte til terreng, noe som da tilsier at det kan bli setninger og skjevheter i bygget som følge av frostsprengninger ol.

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

Radon - TG: 2

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger.

Preaksepterte ytelser

Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning

- a. som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen
- b. som står i vann
- c. som har godt ventilerte kryperom der ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold, for eksempel med snø opp mot grunnmuren
- d. med et ventilert grunnplan som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Denne hytten er bygd i 1972 og har luftet krypkjeller, hvor det da ikke er videre krav til tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted - TG: 3

Murt elementpipe med natursteinsforblendede overflater over tak.

Murt brannmur med pussede overflater inne i stue samt frittstående peisovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist endel avvik med pipens plassering og sikringsfunksjoner, bla:

1. Pipen er plassert utenfor yttervegg i stue og bygd inn i egen 'skap', hvor dette tilsier at den er bygd inn på alle fire sider, noe som strider mot monteringsanvisningen, hvor maksimalt 2 sider kan bygges inn/inntil og at det alltid må være 2 åpne sider.
2. Sotluken sitter plassert bak utv. trepanel, noe som strider mot forskrifter som sier at sotluken skal sitte plassert minst 30 cm fra brennbar materiale.
3. Det mangler også ubrennbar plate til underliggende gulv under sotluken.
4. Pipe over ta med natursteinsforblending, hvor denne er påvirket av vanninntrekk og frostsprengninger.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det anbefales gjennomgang av pipen og ildstedene av lokalt feiervesen for kontroll og utarbeidelse av hvilke tiltak som må utføres for å få pipen lovlig ihht minste forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## TOMTEFORHOLD

Drenering - TG: 2

Bygget er etablert til stedlige masser, noe som tilsier at terrenget ikke er drenert med unntak av ordinær fordrøyning i de stedlige massene.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Naturlig infiltrasjon til terreng som drenering - merk også påviste forhold vedr. setninger i bygget, også som følge av frostsprengninger av fukt i grunn.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Eiers ettersynsansvar.

Grunnmur og fundamenter - TG: 2

Grunnmuren/ringmuren ses plasstøpt og antas ut fra byggeår og gjengs byggemetode at den er armert i bunn og topp med slakkarmert strekkarmering.

- Kommentar:

Merk at muren er etablert direkte til terrenget, og at det i den forbindelse vil være årvisse belastninger på denne jfr. frostsprengninger samt at den automatisk vil være utsatt for fuktpåkjenninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hyttene er i utgangspunktet etablert direkte til naturterreng, uten noen form for drenering eller frostsikring av terrenget, noe som medfører årvisse setninger i terrenget

med påfølgende skader i ringmursfundamentene. Dette defineres i faglitteraturen som 'Ujevn setning' som følge av bevegelser/setninger i terrenget som følge av oppfuktet terreng jfr. teleproblematikk samt manglende stivhet og styrke i grunnen.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det metodevalg som er benyttet på denne hytten ved at muren er etablert direkte til terrenget var en gjengs utførelse i flere tiår (60-70-80 og dels 90-tallet), da pga mindre mulighet for tilkomst av maskiner samt at det ikke var gitt spesifikke krav i form av tekniske forskrifter før etter 1997 når det gjelder utførelse og bygningstekniske krav på enklere hytter som bare skulle benyttes sporadisk.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Hytta selges møbler og utstyrt som på visning med unntak av:

- Veggtepper i stue og anneks. (Brodert og hjemmevevd)
- Kaffetrakter
- Gyngestoler
- Gasskokeplate m/ flaske i annekset.
- Rundt bord (trekvitt) i anneks.
- Spisebord og 2 stoler i anneks
- Gassovn m/ flaske
- Rundt utebord og to stoler
- Sengetøy
- Bålpanne

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

### **Parkering**

Sommerparkering på egen tomt, ca. 30 m fra hytta.

Ca. 300 m fra vinterparkering på felles parkeringsplass. Det er mulig å leie scootertransport.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Storebrand

, polisenummer 7173841

## **Diverse**

Etnedal kommune har ingen opplysninger om branntilsyn på denne eiendommen. Det anbefales på generelt grunnlag å jevnlig kontrollere brannslukningsutstyr ihht. Forskrift om brannforebygging.

Eiendommen er ferdig vasket til visning, og vil ikke bli ytterligere vasket etter dette.

Hytteservice tilbyr person og varetransport om vinteren, oppkjørte spor inn til hytta og tilbud om takmåking, matlevering og snekkertjenester.

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](http://www.skisporet.no) for å finne oppdatert informasjon om løypenettet og kjøring av dette.

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Strøm og ved.

Gassovner.

### **Informasjon om strømforbruk**

Etna nett opplyser:

Anlegget har ikke vært kontrollert, skal ha kontroll ila 2045.

Det er ingen åpne tilsyns eller jordfeilsaker på anlegget.

Forbruk i 2024 : 850kwh.

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](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

G

### **Informasjon om energiklasse**

Annekset har energikarakter C4.

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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 790 000

### Omkostninger kjøper

1 790 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

44 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

46 100 (Omkostninger totalt)

63 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

65 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

1 836 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 853 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 855 800 (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. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25,-

Tilsyn-/feiegebyr pr år: kr. 457,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 2.653,-

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 2023: kr 286.074,-

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Bomavgift, brøyting og vegvedlikehold kr. 3.800,- pr. år. Det er etter vedtektene for vegen pliktig årskort for hytteeiere.

Dette inbefatter fri bomavgift for en bil.

Tilsyn og kjøring til eiendom med snøscooter kr. 2.350,- pr år.

Nordfjellstølen Hytteeierforening kr. 400,- pr år.

Ring hytta varm kr. 1248,- 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 39 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:

31.10.1969 - Dokumentnr: 4419 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3450 Gnr:137 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1836106 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0541 Gnr:137 Bnr:39

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for Anneks til fritidsbolig datert 15.01.2025. Kopi følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på hytta 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.

Lovlighet ihht tilstandsrapport:

Fritidsbolig:

Byggetegninger:

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Brannceller:

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

Anneks

Byggetegninger:

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

Brannceller:

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

Sommervei med parkering på egen tomt, ca. 30 m fra hytta.

Ca. 300 m fra vinterparkering. Det er mulig å leie scootertransport i området.

Privat borebrønn på tomta. Håndpumpe.

Enklere gråvannsavløp til terreng fra kjøkken og toalettrom.

### **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: 20130116

Navn: Nordfjellstølen

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 30.04.2015

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/140/Bestemmelser>

Vedtatt av KS 027 15.pdf

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.  
Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen ligger i et svært viktig friluftsområde
- Eiendommen ligger i et særlig høyt aktsomhetsområde for radon
- Eiendommen ligger i delfelt Randsfjord, Bergfoss og under 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.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglere vederlag**

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 20.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 3,26 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

**Ansvarlig megler**

Linn Hamre-Hagen  
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF  
linn.hamre@aktiv.no  
Tlf: 997 34 264

**Ansvarlig megler bistås av**

Ingrid Skrindsrud  
Eiendomsmeglerfullmektig  
ingrid.skrindsrud@aktiv.no  
Tlf: 901 25 967

**Oppdragstaker**

Valdres Eiendomskontor AS, organisasjonsnummer 979870167  
Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes

**Salgsoppgavedato**

13.05.2026





















Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

**aktiv.**



















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Nordfjellstølvegen 475, 2890 ETNEDAL  
 ETNEDAL kommune  
 # gnr. 137, bnr. 39

## Markedsverdi

**2 250 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.07.2024

Rapportdato: 30.09.2024

Oppdragsnr.: 20062-1695

Referansenummer: WH3037

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstkontoret Valdres AS

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

### Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid  
Uavhengig Takstingeniør  
post@valdrestakst.no  
911 81 534



# 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 byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

## GENERELT:

Eiendommen består av selveiet tomt, bebygd med frittliggende hytte over ett plan samt tilliggende anneks i laftettømmer.

### - Tomt:

Selveiet tomt på 1369,3 kvm, beliggende som en av flere veletablerte eiendommer i samme område.

Naturtomt med stedlig vegetasjon.

### - Hytte:

Hytten er bygd i 1972 - Oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjon med støpte ringmursfundamenter til terreng.

Utvendige fasader med stående tømmermannspanel. En og to-fags vinduer samt saltak teknet med pappshingel. Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med lakkerte tregulv samt trepaneler til vegger og himlinger.

Hytten måler 70 kvm innvendig bruksareal og består av rom for varig opphold samt en uisolert del på ca 6 kvm med lavere innv. takhøyde.

Overbygd inngangsparti på ca 8 kvm sammen med ca 20 kvm åpen solterrasse.

Hyttens planløsning består av vindfang og entre samt oppholdsrom/stue og kjøkken, 3 stk soverom og ett mindre vaskerom/dorommet med dusjkabinett og forbrenningstolett installert.

Utv. adkomst til uisolert bod (Rom for ved og redskaper samt rom for utedoen).

### - Anneks:

Frittstående anneks oppført i 6" håndlaftet svillskåret grantømmer med støpte/murte ringmursfundamenter og blindkjeller til fast grunn.

Isolert trebjelkelag med lakkerte tregulv innvendig. Isolert saltakskonstruksjon bygd med bærende tømmeråser, ytre tekking med torv.

Smårutede koblede 2+1 lags vinduer samt utadslående dør med trekarmer.

Innvendig er bygget innredet som ett oppholdsrom med senge og sitteplass samt kjøkkenkrok.

Frittstående vedovn med stålpype.

Innlagt strøm.

## STANDARD:

Generelt vil tilstanden på bebyggelsen betegnes som 'fra byggeår', med event. senere tilførte renoveringer/oppussinger samt event. påviste skader og avvik.

Bygningene er oppført etter den byggeskikk som var vanlig

på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er normalt strengere enn de som gjaldt da bygningen ble bygget.

Teknisk gjennomgang av hytten viste avvik i forhold til de metodevalg som ble lagt til grunn ved byggeåret. Dette viser bla i større skjevheter og helningsavvik, som spesielt kjennes i innvendige gulv samt som vises i form av skjevheter i peis mm. Årsaken til problemet er at ringmursfundamenter er etablert direkte til terreng, -uten noen form for drenering, markisolering eller andre tiltak mot telesetninger eller bevegelser i terrenget/grunnen.

### - Undersøkelsesplikt:

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers egen undersøkelsesplikt jfr. påpekte forhold og øvrige behov for å gjøre seg kjent med bygget/ene og byggenes tilstand.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	92 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	70 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 250 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

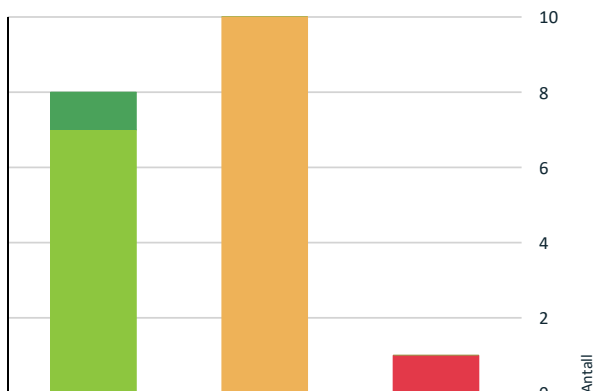
- Det foreligger ikke tegninger

## Anneks

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

# Sammendrag av boligens tilstand

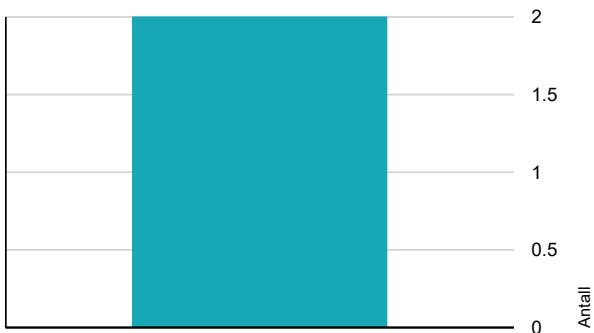
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

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](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1972

**Kommentar**  
Opplyst byggeår

### Anvendelse

Rom for varig opphold - Fritidsbolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Hytten fremstår som ettersett og ivaretatt med alminnelig godt vedlikehold. God bruksstand.

Noe avvikende forhold kan ses og registreres, men dette beregnes å være ihht ordinær aldersslitasje samt metodevalg ved byggeår og anses å være påregnelig.

Noe påviste skjevheter, setninger og helningsavvik pga at bygget er fundamentert direkte til terreng, uten drenering eller frostsikring.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

### Vurdering av avvik:

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

Levetid | Asfalttakshingel over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

### Konsekvens/tiltak

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

Takshingelen er forbi lengste teoretiske levetid. Retekking må beregnes utført. Ny shingel kan legges direkte oppå den eksisterende ihht anbefaling fra produsent.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål. Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng samt utkatbend tilknyttet drenerør.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert stigerinn/takstige eller feierplattform for feier. Kravet til dette er en direkte følge av ny Forskrift om brannforebygging som kom i 2016. Der blir tilsyn av ildsted og feiing av piper på hytter og fritidsboliger lovpålagt, og det er kommunene sitt ansvar at dette gjennomføres.

Dette har tilbakevirkende kraft.

### Konsekvens/tiltak

- Stigerinn og plattform for feier må monteres.

Kommunen har tilsynsansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge stigerinn og feierplattform montert.



Det er ikke montert stigerinn/takstige eller feierplattform for feier.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger/veggkonstruksjoner oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk, - helisolerte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg. .  
Utvendige fasader med stående tømmermannspanel.

- Kommentar:

Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg.

Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp/plater til bindingsverket, mineralullisolering samt dampspærre og innvendige overflater.

Det er ikke foretatt kontroll av event. loddavvik på ytter- og innervegger.

### Vurdering av avvik:

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

Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledning er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konstruksjonen er fra 1972 og har ingen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende lufting bak kledningen.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

# Tilstandsrapport

Saltakskonstruksjon bygd på stedet av håndverker som en sperre/takstolkonstruksjon med kaldloft.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjonen er bygd opp som en plassbygd konstruksjon med kaldloft, hvor det er etablert utv. adkomst ved siden av pipen. Sperrer ses i takraftet, hvor ytterkledningen er ført opp og det er montert ett raftbord med mindre spalte opp mot rupanel.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak ses umiddelbart nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik.

Ihht eier er det ikke påvist avvikende forhold vedr. luftingen av konstruksjonen - ikke tegn til isdannelse el.l.

Takstmann har ikke inspisert kaldloft pga manglende adkomst på befaringsdagen, det refereres til eiers opplysninger.



Utvendig kledning samt raftbord med mindre spalte mellom raftbordet og rupanel.

Merk: Redusert lufting av konstruksjonen.

## TG 1 Vinduer

2-lags energivinduer med heltre karmen med industrielt behandlet overflate.

- Kommentar:

Det er satt inn nye 2-lags energivinduer i 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



Nye energivinduer fra 2013.

## TG 1 Dører

Hoveddøren som nyinstallert i 2014. Utadslående fra vindfang til overbygd del.

Mindre snippvindu i dørbladet

Årstall: 2014

Kilde: Eier



Ny dør i 2014 - utadslående fra vindfang til overbygd del.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er samlet 28 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Dels åpen, dels overbygd terrasse ut for inngangspartiet, hvorav 20 kvm som åpen areal og 8 kvm som overbygd.

Terrassen er nyere og bygd opp av dagens eier med jordfaste fundamenter og impregnerte materialer.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på 100 cm til rekkverkshøyder jfr. at terrassegulvet ligger mer enn 50 cm over terreng. Rekkverket er målt til en største høyde på 75 cm.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Merk at terrassegulvet ligger mer enn 50 cm over terreng, noe som tilsier at det skal være rekkverk, og at dette skal ha minst høyde ihht forskriftskravene fra byggeår.

Alle tiltak utført etter 2010 skal ha rekkverkshøyde på 100 cm.

# Tilstandsrapport



Nyere etablert markterrasse ut for og i forbindelse med inngangspartiet.

## INNSENDIG

### ! TG 1 Overflater

Heltre lakkerte tregulv gjennomgående i hele hytten.  
Trepanel på vegger og i himlinger.  
Belisting med profilerte taklister.  
Glattkantlister med rund kant som dør og vindusgerikter.  
Glattkant med rund kant som gulvlist.



Del av innvendige overflater.



Del av innvendige overflater.

### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspenn til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter. Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

- Kommenter:

Merk at konstruksjonen er fra opprinnelig byggeår, og at det da er avvik på krav til dimensjonering, lydisolering samt isolering forøvrig sett opp mot dagens krav.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Hytten er i utgangspunktet etablert direkte til naturterreng, uten noen form for drenering eller frostsikring av terrenget, noe som medfører årvisse setninger i terrenget med påfølgende skjevheter og helningsavvik i ibygget/ringmursfundamentene.

Dette defineres i faglitteraturen som 'Ujevn setning' som følge av bevegelser/setninger i terrenget som følge av oppfuktet terreng jfr. teleproblematikk samt manglende stivhet og styrke i grunnen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påviste skjevheter og helningsavvik er årsakssammenhengende med at byggets ringmursfundamenter er etablert direkte til terreng, noe som da tilsier at det kan bli setninger og skjevheter i bygget som følge av frostsprengninger ol.

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

### ! TG 2 Radon

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger.

#### Preaksepterte ytelser

Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning

- a. som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen
- b. som står i vann
- c. som har godt ventilerte kryperom der ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold, for eksempel med snø opp mot grunnmuren
- d. med et ventilert grunnplan som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanen er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Denne hytten er bygd i 1972 og har luftet krypkjeller, hvor det da ikke er videre krav til tiltak.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Murt elementpipe med natursteinsforblendede overflater over tak.  
Murt brannmur med pussede overflater inne i stue samt frittstående peisovn.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist endel avvik med pipens plassering og sikringsfunksjoner, bla:

1. Pipen er plassert utenfor yttervegg i stue og bygd inn i egen 'skap', hvor dette tilsier at den er bygd inn på alle fire sider, noe som strider mot monteringsanvisningen, hvor maksimalt 2 sider kan bygges inn/inntil og at det alltid må være 2 åpne sider.
2. Sotluken sitter plassert bak utv. trepanel, noe som strider mot forskrifter som sier at sotluken skal sitte plassert minst 30 cm fra brennbar materiale.
3. Det mangler også ubrennbar plate til underliggende gulv under sotluken.
4. Pipe over ta med natursteinsforblending, hvor denne er påvirket av vanninntrekk og frostsprengninger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales gjennomgang av pipen og ildstedene av lokalt feiervesen for kontroll og utarbeidelse av hvilke tiltak som må utføres for å få pipen lovlig ihht minste forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Nyere peisovn i stue.



Pipe over tak som natursteinsforblendet.  
Merk påvist krakelering i fugene i steinforblendingen samt at det ses at steiner faller av pga fuktinntrekk og frostsprengninger.



Sotluke etablert bak luke av utv. kledning.

## ! TG 2 Kryp Kjeller

Hytten er etablert med plasstøpt betongringmur direkte til terrenget med luftet/ventilert kryp/blindkjeller gjennomgående på hele bygget.

- Kommentar:

Krypkjellere defineres som risikokonstruksjon jfr. fukttilskudd fra grunnen og etterslep i temperaturen i kryperommet gir høy luftfuktighet i rommet.

Det anbefales at det legges damspærre/plast til terreng i de tilfeller dette ikke er utført, dette for å hindre avdampning fra terrenget i å stige opp i ovenforliggende stubbeloft/konstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er påvist andre avvik:

1. Krypkjeller er ikke inspisert av takstmann pga manglende adkomst og kan dermed ikke kommenteres for helhetlig tilstand. Krypkjellere defineres som risikokonstruksjon jfr. fukttilskudd fra grunnen og etterslep i temperaturen i kryperommet gir høy luftfuktighet i rommet.
2. Andre avvik: Utv. besiktigelse av grunnmuren viste at denne har etablert lufteventiler, men at antall lufteventiler ikke samsvarer med minste anbefalte.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

1. Det bør etablert adkomst for besiktigelse av krypkjeller.
2. Det må beregnes etablert flere lufteventiler (Se bilde for anbefalt antall).

# Tilstandsrapport

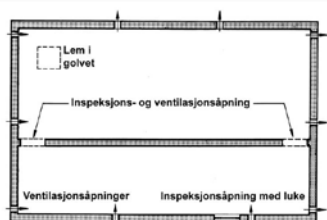


Fig. 232  
Eksempel på plassering av ventilasjonsåpninger i kryperom

Plassering av ventiler. Ventilene må gå rett (horisontalt) gjennom veggen og plasseres så høyt over bakken som mulig, minimum 0,15 m. Beplantning o.a. må ikke stå foran ventilene. Ventilene må plasseres slik at det ikke blir lommer med dårlig luftveksling. Det er spesielt viktig med ventiler så nær alle hjørner som mulig, helst nærmere enn 0,1 m. I innvendige skillevegger må man lage rikelig dimensjonerte åpninger som sikrer ventilasjon i hele kryperommets utstrekning.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i naturlig tilknytning til oppholdsrommet fra byggeår med glatte fronter samt heltre benkeplate. Over og underskap samt skuffeseksjon i barløsningen. Malte dører.  
- Kommentar:  
Merk at innredningen er fra byggeår og at skapene dels er plassbygde.



Kjøkkenet i åpen løsning til oppholdsrommet.  
Kjøkkenet fra byggeår.

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er ikke etablert noen form for forsert avtrekk fra kokesonen.  
- Kommentar:  
Manglende forsert avtrekk tilsier TG2 - det velges TG1 pga enklere funksjoner i utgangspunktet.

## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Det er etablert ett enklere vaskerom/rom med sanitærfunksjoner inne i hytta.  
Rommet er bygd opp som øvrige rom med lakkerte tregulv samt trepaneler til vegger og i himlinger.  
sanitære installasjoner med forbrenningstaolett samt dusjkabiott og servantbenk med helstøpt servantplate.  
- Kommentar:  
Merk at rommet ikke tilfredsstiller kravene til våtrom, og at det heller ikke er lagt inn permanent vannforsyning.



Toalettrom/kombinert dusjrom med forbrenningstaolett.



Dusjkabinett og servantbenk.  
Begge med avløp ned gjennom gulvet og ut ihht eier.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med åpningsbare vinduer samt klaffeventiler i vegger.

#### Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

*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 fra 2015.

400 volts inntakssikringer - automatsikringer/Jordfeilautomater.  
GSM-oppringer.

- Kommentar:

Anlegget er nyetablert i eksisterende bygg i 2015 og lagt som åpent anlegg.

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.  
**2015**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, 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? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



Sikringsskap på vegg i vindfang.

## 🔧 TO D 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 bygningsakkyndig 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.*

Røykvarslere og brannslukningsapparat er installert.

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

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Stedlige masser/naturterreng med grus og morenegrunn, torv og mose, naturlig drenering.

## TO 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Bygget er etablert til stedlige masser, noe som tilsier at terrenget ikke er drenert med unntak av ordinær fordrøyning i de stedlige massene.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Naturlig infiltrasjon til terreng som drenering - merk også påviste forhold vedr. setninger i bygget, også som følge av frostsprengninger av fukt i grunn.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eiers ettersynsansvar.

## TO 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren/ringmuren ses plasstøpt og antas ut fra byggeår og gjengs byggemetode at den er armert i bunn og topp med slakkarmert strekkarmering.

- Kommentar:

Merk at muren er etablert direkte til terrenget, og at det i den forbindelse vil være årvisse belastninger på denne jfr. frostsprengninger samt at den automatisk vil være utsatt for fuktpåkjenninger.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hytten er i utgangspunktet etablert direkte til naturterreng, uten noen form for drenering eller frostsikring av terrenget, noe som medfører årvisse setninger i terrenget med påfølgende skader i ringmursfundamentene.

Dette defineres i faglitteraturen som 'Ujevn setning' som følge av bevegelser/setninger i terrenget som følge av oppfuktet terreng jfr. teleproblematikk samt manglende stivhet og styrke i grunnen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det metodevalg som er benyttet på denne hytten ved at muren er etablert direkte til terreng var en gjengs utførelse i flere tiår (60-70-80 og dels 90-tallet), da pga mindre mulighet for tilkomst av maskiner samt at det ikke var gitt spesifikke krav i form av tekniske forskrifter før etter 1997 når det gjelder utførelse og bygningstekniske krav på enklere hytter som bare skulle benyttes sporadisk.

## Bygninger på eiendommen

### Anneks

**Anvendelse**

Rom for varig opphold - Fritidsbolig

**Byggeår**

2006

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Anneks:

Frittstående anneks oppført i 6" håndlaftet svillskåret grantømmer med støpte/murte ringmursfundamenter og blindkjeller til fast grunn.

Isolert trebjelkelag med lakkerte tregulv innvendig. Isolert saltakskonstruksjon bygd med bærende tømmeråser, ytre tekking med torv.

Smårutede koblede 2+1 lags vinduer samt utadslående dør med trekarmer.

Innvendig er bygget innredet som ett oppholdsrom med senge og sitteplass samt kjøkkenkrok.

Frittstående vedovn med stålpipе.

Innlagt strøm.

Teknisk gjennomgang viste ingen avvikende forhold som er til hinder for videre bruk.

Ett bygg i god stand.

Utvendig adgang til blind/lagerkjeller med oppukket terreng, dels noe synlige fjellformasjoner.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

70 m<sup>2</sup>/70 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Vindfang, 3 Soverom, Toalettrom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Bod

*Andre bygg:* Anneks

*Bruksareal andre bygg:* 22 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 250 000

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 2 600 000

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

2 250 000

## Konklusjon markedsverdi

**2 250 000**

### Markedsvurdering

Dagens normale salgsverdi er satt noe under eiendommens tekniske verdi. Differansen her fremkommer ved at det er foretatt et skjønnsmessig trekk i eiendommens beregnede tekniske verdi. Den sum som da blir lagt til grunn som 'Dagens normale salgsverdi' er da en verdi som skal gjenspeile dagens marked samt en vurdering av denne eiendommen spesielt, vurdert etter beste skjønn samt størrelse, standard og beliggenhet jfr. erfaringsmessige forhold opp mot dagens marked.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Stipulerte årlige driftskostnader:	Kr.	
- Forsikring.		
- Vedlikehold.		24 000
- Offentlige avgifter.		
- Vei mm.		

**Sum Årlige kostnader (Avrundet)** **Kr. 24 000**

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 150 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	950 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 200 000</b>

### Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	850 000
Beregnete kostnader gravearbeider i forbindelse med fundamenteringen av selve bygget. Øvrige grave- og anleggskostnader legges på tomteverdi.	Kr.	120 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	130 000
<b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>840 000</b>

**Sum teknisk verdi bygninger** **Kr. 2 040 000**

## 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.	300 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr. +	250 000

**Beregnet tomteverdi** **Kr. 550 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** **Kr. 2 600 000**

# 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

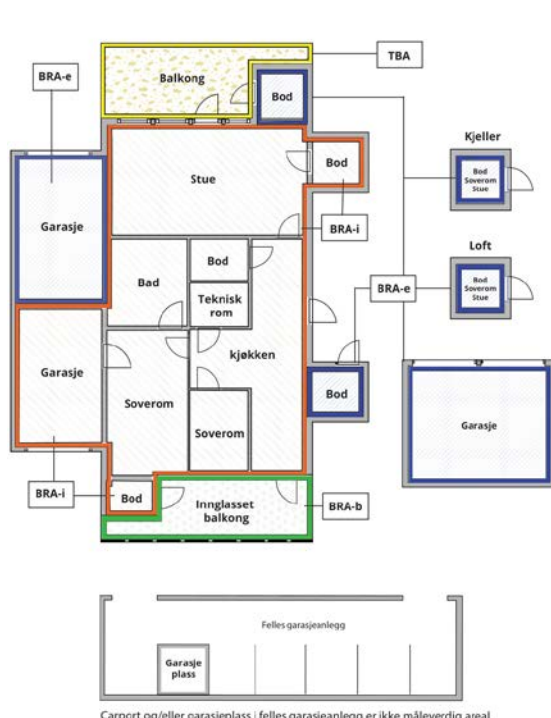
## Hva er måleverdig areal?

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).

Arealet 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, skjelheter 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	70			70	28	6	76
<b>SUM</b>	<b>70</b>				<b>28</b>	<b>6</b>	<b>76</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>70</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang/gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom , Kjøkken , Spisestue , Stue	Bod m/utv. adkomst (Ikke målbart areal)	

### Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestandard. Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 28 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Dels åpen, dels overbygd terrasse ut for inngangspartiet, hvorav 20 kvm som åpen areal og 8 kvm som overbygd.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 28 kvm.

- Areal ved lav himlingshøyde:

Bod med utv. adkomst, hvor boden måler 6 kvm innvendig gulvareal, hvorav hele arealet anses ikke målbart jfr. gjeldende måleregler ihht lavere innvendige takhøyder.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Anneks

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		22		22	7
Kjeller					
<b>SUM</b>		<b>22</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>22</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Sove/oppholdsrom	
Kjeller		Lagerrom	

### Kommentar

Ca 15-20 kvm råkjeller/lagerkjeller med utv. adkomst.

Arealet defineres som ikke målbart jfr. deler ses med synlig fjell idagen samt deler med utplanert pukk som gulv.

Ca 7 kvm overbygd gavlterrasse.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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	70	0
Anneks	22	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.7.2024	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
	Kari Margrethe Ulven	Kunde
	Kjell Magnar Ulven	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	137	39		0	1369.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nordfjellstølvegen 475

### Hjemmelshaver

Ulven Kari Margrethe, Ulven Kjell Magnar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har adresse Nordfjellstølvegen 475, og ligger i ett område med veletablerte hytte- og fritidseiendommer på Nordfjellstølen i Etnedal kommune.

Eiendommen ligger usjenert og åpent til på egen 'stølsvoll i terrenget'.

Videre umiddelbar tilgang til naturen med oppkjørte skiløyper, stølsveier mm samt ca 15-20 minutters kjøring ned i bygden for dagligvare samt andre servicefunksjoner.

Forøvrig et område med veletablert - noe eldre og endel nyere fritidsbebyggelse.

### Adkomstvei

Privat veiadkomst, privat stikkvei.

Bilvei helt frem til hytteveggen - sommervei.

Vedlikehold er organisert gjennom private avtaler.

- Kommentar:

Ca 300 meter fra vinterparkering.

Scootertransport i området.

### Tilknytning vann

Privat vanntilknyttet via egen borebrønn på tomten med håndpumpe.

### Tilknytning avløp

Ikke etablert pr. dd.

- Kommentar:

Enklere gråvannsutslipp til terreng fra dusjkabinett og servant.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 1369,3 kvm, og er oppført som ett selveiet areal.

Tomten fremstår som en naturtomt med stedlig vegetasjon og ligger grensende inntil friarealer samt bebygde tomter på to av eiendommens sider.

Forøvrig ligger den på en naturlig kulle i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom.

Dels definerte grenselinjer, dels udefinerte via stiplede linjer.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke opplyst/ikke relevant.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum  
200 000

År  
1991

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PREISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WH3037>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Valdres	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1201250011	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Kjell Magnar Ulven	Kari Margrethe Ulven
<b>Gateadresse</b>	
Nordfjellstølvegen 475	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ETNEDAL	2890
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1991
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	33
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	7173841

Document reference: 1201250011

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Skjevheter i hytte da denne er oppført direkte på bakke

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Faktura av 20.11.2015

Arbeid utført av

Vokks nett

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

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

Document reference: 1201250011

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1201250011

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Magnar Ulven	f253e9399fe6408ae8af7 b704d254a77ba03fecb	22.07.2025 12:40:54 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Margrethe Ulven	1a0e9edffc6b4af46fb072 78d571a6f8ddd0262f	22.07.2025 12:43:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250011

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

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BJØRNEBO	Beregnet areal	1369.3
Etablert dato	31.10.1969	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	137/39
Kvalitetshøving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	05.09.2014 24.09.2014	14/537		137/2, 137/39, 137/42
Kvalitetshøving for eksist. eiendom Annen forretningstype	20.08.2013 03.09.2013	09/376 Innmåling av eks. merker		137/2, 137/39, 137/119
Skylddeling Skylddeling	31.10.1969			137/2, 137/39

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6752596.43	529444.37	0	Ja	1369.3	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ULVEN KJELL MAGNAR F090840*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ALSTADVEGEN 27 2835 2835 RAUFOSS	Bosatt (B)
ULVEN KARI MARGRETHE F170444*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ALSTADVEGEN 27 2835 2835 RAUFOSS	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Nordfjellstølvegen 475

Adressetilleggsnavn:

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

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	157938460		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	19966976		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Ferdigattest (FA)	15.01.2025

### 1: Bygning 157938460: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	71
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	71
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.11.2007

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Nordfjellstøvegen 475	H0101	137/39	71	0	0	0	

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	71	71	0	0	0

### 2: Bygning 19966976: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Ferdigattest 15.01.2025

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	23
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	23
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	25
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk


Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	28.08.2006	25.09.2006
Igangsettingstillatelse	28.08.2006	25.09.2006
Tatt i bruk	16.07.2020	16.10.2020
Ferdigattest	15.01.2025	20.01.2025

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	137/39	-	-	-	-	-

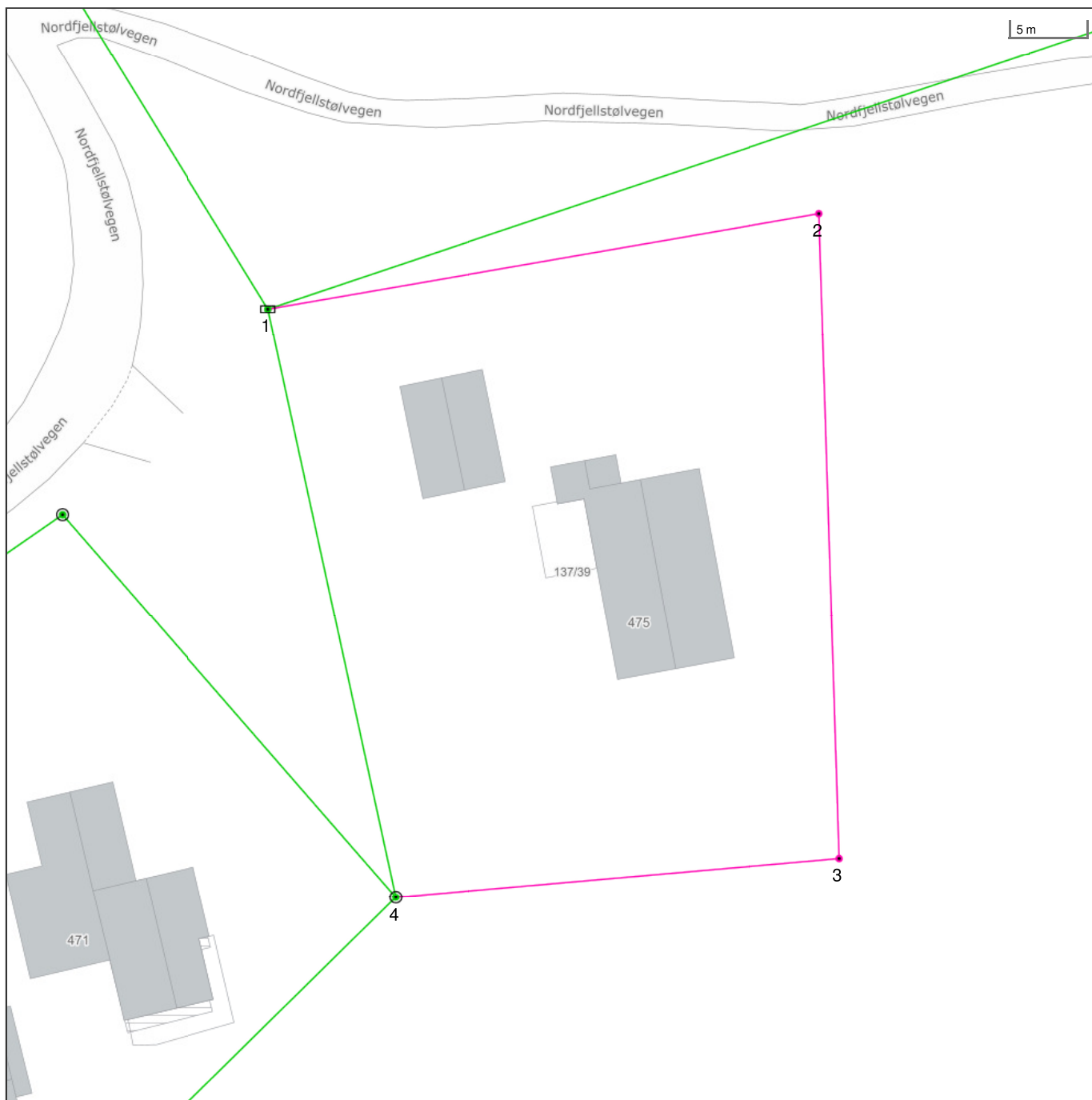
### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	23	23	0	0	0

 Etnedal kommune	<b>Eiendomskart</b>
	Eiendom: 137/39 Adresse: Nordfjellstølvegen 475 Dato: 17.2.2025
<p>Eiendommens grenser er ikke innmålt og vises derfor unøyaktig i eiendomskartet. Eiendommen ble opprettet ved skylddeling i 1969. Grensebeskrivelse finnes i skylddelingsforretningen. For å klarlegge grensene nøyaktig, må det ev. avholdes en oppmåling.</p>	



# Eiendomskart for eiendom 3450 - 137/39//



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 - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 369,30 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6752596,43	<b>Øst</b> 529444,37

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6752615,66358392	529421,703444234	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	39,87	
2	6752622,3	529458,21	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	37,10	
3	6752579,6	529459,91	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	42,73	
4	6752576,77864704	529430,497550278	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,55	



## Etnedal kommune

Kyrkjevegen 10  
2890 Etnedal

**Org.nr.:** 933 038 173

**Telefon:** 61 12 13 00

**E-post:** [postmottak@etnedal.kommune.no](mailto:postmottak@etnedal.kommune.no)

Utskriftsdato:  
19.02.2025

### Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

<b>Kommunenr.</b>	3450	<b>Gårdsnr.</b>	137	<b>Bruksnr.</b>	39	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Nordfjellstølvegen 475, 2890 ETNEDAL								

#### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

		<b>Ferdigattest</b>			
		Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		JpID: 25/326			
<b>Ansvarlig søker:</b> Kjell Magnar Ulven Alstadvegen 27 2830 RAUFOSS		<b>Tiltakshaver:</b>			
<b>FERDIGATTEST ER GITT FOR</b>					
Adresse: Nordfjellstølvegen 475		Gårdsnr. 137	Bruksnr. 39	Festenr.	Seksjonsnr.
<b>Tiltakets/byggets art</b>					
Anneks til fritidsbolig					
<b>Vedtaksdato</b>	<b>Saksnr</b>				
15.01.2025	08/25				
<b>Dato for søknad om ferdigattest:</b>		01.10.2024			
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).					
<b>Merknader:</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.</li> <li>- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.</li> </ul>					
<b>Sted</b>	<b>Dato</b>	<b>Underskrift</b>			
Etnedal	15.01.2025	Bjørn Erling Sogn			
		<i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			



Etnedal kommune

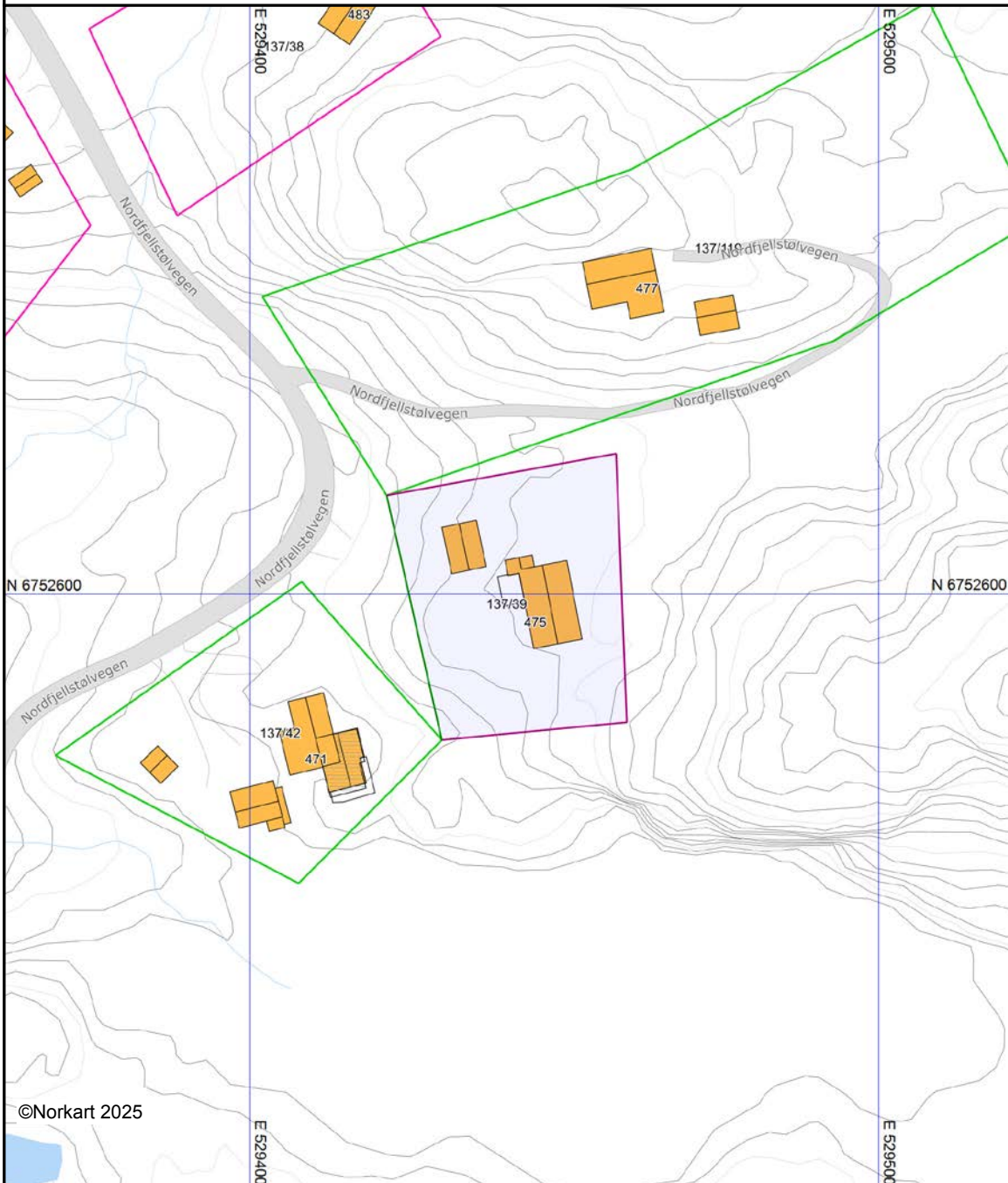
# Grunnkart

Eiendom: 137/39  
Adresse: Nordfjellstølvegen 475  
Dato: 17.02.2025  
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 fikтив
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



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: 17.02.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3450	<b>Gårdsnr.</b>	137	<b>Bruksnr.</b>	39	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Nordfjellstølvegen 475, 2890 ETNEDAL								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Nei
<b>Offentlig avløp</b>	Nei
<b>Privat septikanlegg</b>	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.



# Etnedal kommune

**Adresse:** KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

**Telefon:** 61 12 13 00

Utskriftsdato: 17.02.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3450	<b>Gårdsnr.</b>	137	<b>Bruksnr.</b>	39	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Nordfjellstølvegen 475, 2890 ETNEDAL								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	2 653,20 kr
Feiing	438,50 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
<b>Sum</b>	<b>5 249,20 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterrenovasjon	1 stk	2 266,25 kr	1/1	0 %	2 266,25 kr	0,00 kr
Tilsyn/feiing hytte	1 stk	457,00 kr	1/1	0 %	457,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt - fritid	914900 prom	2,90 kr	1/1	0 %	2 653,00 kr	0,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>5 376,25 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

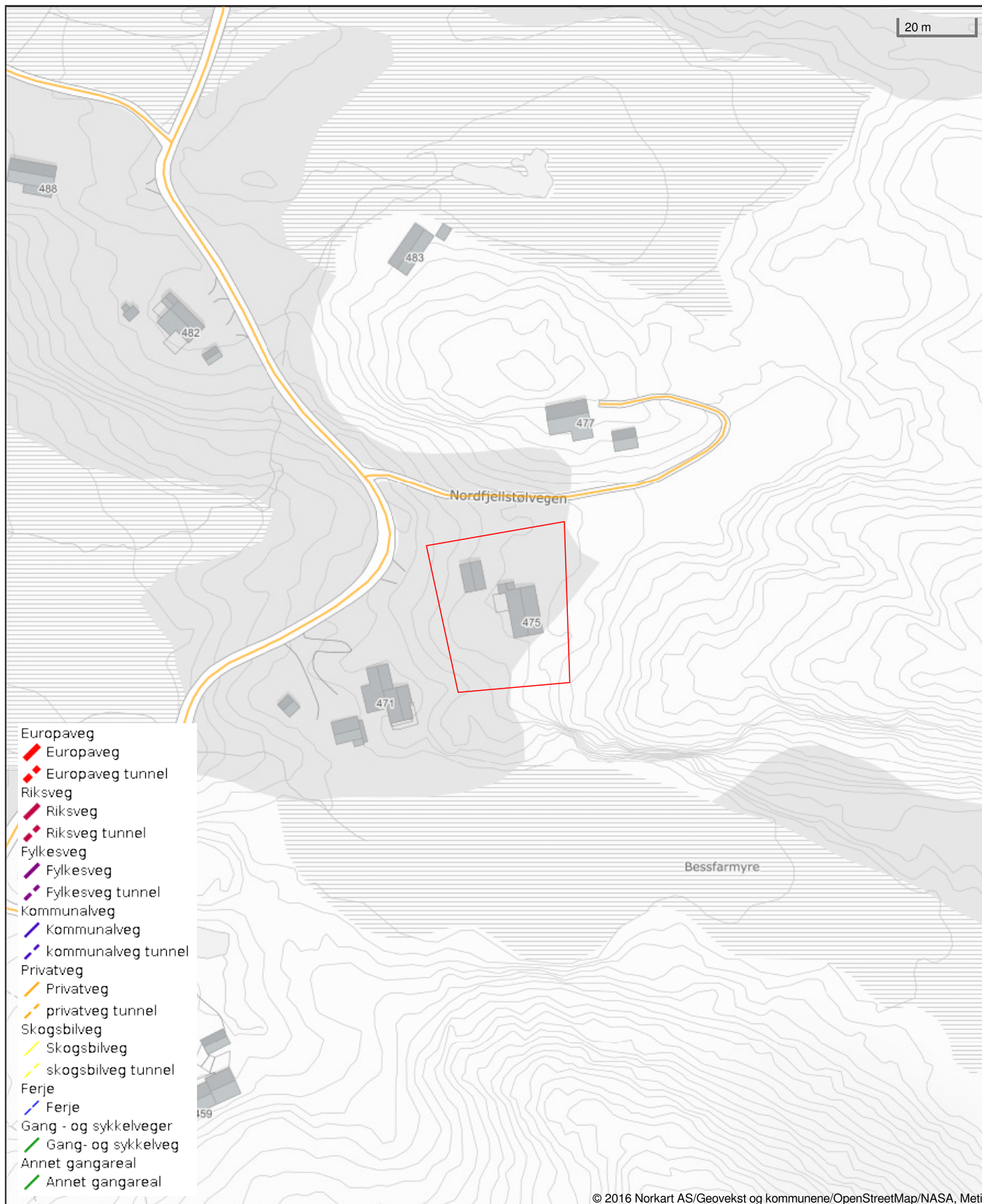
Eiendomsskatt og Feiing er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Vegstatuskart for eiendom 3450 - 137/39//



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: 17.02.2025

# Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3450	<b>Gårdsnr.</b>	137	<b>Bruksnr.</b>	39	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
-------------------	------	-----------------	-----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

### 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.



# Etnedal kommune

**Adresse:** KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

**Telefon:** 61 12 13 00

Utskriftsdato: 17.02.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3450	<b>Gårdsnr.</b>	137	<b>Bruksnr.</b>	39	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Nordfjellstølvegen 475, 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 under arbeid
- Reguleringsplaner
- Midlertidige forbud

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20170130		
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2019-2029		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	21.11.2019		
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/199/Planbestemmelser%20vedtatt%2021.11.19.pdf">https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/199/Planbestemmelser%20vedtatt%2021.11.19.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 369 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H910_49	
	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20130116
<b>Navn</b>	Nordfjellstølen

<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	30.04.2015
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/140/Bestemmelser%20Vedtatt%20av%20KS%2027%2015.pdf">https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/140/Bestemmelser%20Vedtatt%20av%20KS%2027%2015.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 369 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse-frittliggende

## Midlertidige forbud

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Navn</b>	midlertidigForbudMotTiltak
<b>Gyldig til</b>	23.05.2028
<b>Dato for vedtak</b>	23.05.2024
<b>Saksnr</b>	2024/306

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20240162
<b>Navn</b>	Nordfjellstølen
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Detaljregulering

## Reguleringsbestemmelser Nordfjellstølen

### DEFINISJONER:

PBL Plan- og bygningsloven.

BRA Bruksareal. Beregnet etter teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

BYA Bebygd areal. Beregnet etter teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

### GENERELLE OPPLYSNINGER:

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

## 1 Generelle bestemmelser

For alle nye tiltak, tilrettelegginger og ombygginger innenfor planområdet skal prinsippene om universell utforming vektlegges sterkt.

Bygninger og arealer åpne for allmennheten skal utformes i tråd med prinsippene om universell utforming. Arealer foran innganger, gangveger og andre utearealer skal utformes slik at det er tilfredsstillende for bevegelsehemmede og orienteringshemmede.

All utbygging i planområdet skal gjøres så skånsomt som mulig når det gjelder terrenginngrep og eksisterende vegetasjon. Ved terrenginngrep på tomt eller for vegbygging skal prinsippet med halv skjæring og halv fylling benyttes så langt det lar seg gjøre for å dempe inngrepene i landskapet mest mulig.

Alle nye kabler skal legges i bakken.

## 2 Bebyggelse og anlegg

### 2.1 Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg

Etnedal kommune skal behandle og godkjenne byggesøknader før terrenginngrep og byggearbeider kan igangsettes. I forbindelse med byggesøknad eller melding skal det leveres situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000 som viser:

- Eiendommens tomtegrenser, gnr/bnr, terrengkoter.
- Eksisterende bebyggelse.
- Avkjørsel/adkomst og biloppstillingsplasser.
- Planlagt bygg skal være inntegnet, og det skal være målsatt avstand fra bygg til eiendommens grensepunkt (eller andre kartfestede fastpunkt), nabobygg og veg.

- Terrenginngrep (skjæringer/fyllinger) må tegnes inn på kartet.
- Ev. grøftetrasé for vann/avløps-ledning.
- Ev. privat avløps-anlegg (slamavskillere og infiltrasjonsgrøfter).
- Ev. privat vannforsyning (borehull/brønn).
- Terrenginngrep (fyllinger/skjæringer) og byggets høydeplassing, må inntegnes på terrengprofil. Alternativt kan dette vises ved at terrengprofiler tegnes inn på byggets fasadetegninger.

Tiltak kan ikke iverksettes på eiendommer hvor grensene er uklare/ukjente.

## 2.2 Frittliggende fritidsbebyggelse

Bestemmelsene gjelder nye bygg, tilbygg, rehabilitering eller oppbygging etter riving eller brann.

Det tillates bebygd inntil  $BYA=240m^2$  pr tomt fordelt på inntil 3 bygg. Det skal avsettes areal til minimum to biloppstillingsplasser med totalt areal  $30m^2$  pr tomt. Arealet til disse skal medregnes i utnyttelsen. Dersom bebyggelsen oppføres som 2 eller 3 bygninger forutsettes det at disse plasseres i tunform. Maksimum areal for hovedhytte er  $150m^2$  BYA, og for anneks og uthus  $40m^2$  BYA hver.

Ny bebyggelse skal oppføres i tømmer, stavverk eller bindingsverk. Fasadene skal være av tjærede eller jordfargede trematerialer i mørke nyanser. Vindskier skal også være i jordfargede, mørke fargenyanser. Verandaer, balkonger eller terrasser skal være en naturlig del av bebyggelsen, og skal (herunder rekkverk) utformes så diskret som mulig. Uthus og anneks skal være tilpasset hovedhuset mht. materialvalg, farge og takvinkel. Tilbygg til eksisterende bebyggelse skal tilpasses denne best mulig.

Takvinkel skal være mellom 22 og 35 grader. Mønehøyde kan være maks 5,5 m målt fra topp grunnmur. Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 1m. Møneretning skal følge terrenget og tilpasses omkringliggende bebyggelse. Taktekking skal være med materialer som gir en mørk og ikke lysreflekterende overflate.

Det tillates inngjerdet inntil  $1000 m^2$  pr. tomt. Gjerdene skal utformes i tre og grunder skal slå utover. Gjerder må ikke settes slik at det dannes smale korridorer/labyrinter som husdyr kan gå seg fast i mellom tomtene. Minste tillatte avstand mellom gjerder til to nabotomter er 6 meter. Gjerde skal ikke hindre den frie ferdselen eller stenge stier. Gjerder som ikke vedlikeholdes, stenger allmenn ferdsel eller skaper uheldige labyrinter/korridorer kan kreves fjernet eller flyttet. Gjerdehøyde maks 100 cm.

Oppsetting av flaggstenger og portaler tillates ikke. Parabolantennene og tv-antennene skal monteres på vegg, ikke stikke over mønet og ha samme farge/tilpasset farge i forhold til bygningene.

## 2.3 Fritids- og turistformål

Innenfor områdene FT 1 og FT 2 kan det oppføres anlegg for ervervsmessig drift som fjellstue, utleiehytter og andre aktuelle servicebygg. Utnyttelsesgraden er %-BYA = 40 %. Nødvendige parkeringsplasser skal etableres innenfor området og medregnes i utnyttelsesgraden. Tiltak kan ikke gjennomføres innenfor områdene FT1 og FT2 før det foreligger godkjent detaljreguleringsplan.

## 2.4 Næringsbebyggelse

Innenfor område N1 kan det settes opp nødvendige garasjebygg og lagerbygg for driften av hyttefeltet. Det kan også etableres ekstra parkeringsplasser innenfor området. Utnyttelsesgraden er %-BYA = 40 %.

Tiltak kan ikke gjennomføres innenfor område N1 før det foreligger vedtatt detaljreguleringsplan.

## 2.5 Skiløype

I områdene regulert til formål skiløype kan det gjøres nødvendige terrenginngrep og planeringer for etablering av skiløypetraseer. Alle inngrep skal gjøres så skånsomt som mulig og prinsippet med halv skjæring og halv fylling skal benyttes så langt det lar seg gjøre for å dempe inngrepene i landskapet mest mulig.

## 2.6 Industri/lager/renovasjon

Innenfor kombinert formål I/L/R 1 kan det gjøres enkelt masseuttak inkludert sortering og knusing av stedlige masser. Området kan benyttes til lagring av nødvendig utstyr og det kan settes opp lagerbygg for lagring av utstyr knytta til drift av vegnettet i området. Området kan også benyttes til plassering av renovasjonscontainere og nødvendige installasjoner i tilknytning til dette.

# 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

## 3.1 Kjøreveg

Alle kjøreveger innenfor planområdet er private veger.

Reguleringsbredde er 6 meter på hovedatkomstveger og 4 meter på mindre atkomstveger. Innenfor reguleringsformålet kan det også etableres nødvendige grøfter, skjæringer og fyllinger.

## 3.2 Annen veggrunn

Innenfor reguleringsformålet kan det etableres skjæringer og fyllinger i tilknytning til tilstøtende veg.

### 3.3 Parkering

Områdene for parkering (P1-P13) kan opparbeides til felles parkeringsplasser og gjesteparkering for hyttene innenfor planområdet, samt utfartsparkering.

## 4 Grønnstruktur

Innenfor formålet turveg, er det ikke tillatt å gjøre terrenginngrep eller andre tiltak.

## 5 Landbruks- natur- og friluftsområder samt reindrift

Områdene kan benyttes til tradisjonell landbruksdrift. I LNFR-områder langs bekker og vassdrag skal det opprettholdes en naturlig vegetasjonssone på 10 meter på hver side.

## 6 Hensynssoner og juridiske linjer

### 6.1 Faresone ras- og skredfare (H310)

#### H310 1

Innenfor hensynssona tillates det ikke oppføring av nybygg og tilbygg før eventuelle sikringstiltak mot steinsprang er gjennomført.

#### H310 2

Innenfor hensynssona kan det ikke gjennomføres tiltak som hører innunder sikkerhetsklasse 2 i Byggteknisk forskrift. Det er heller ikke tillatt med andre tiltak som kan øke personoppholdet på hyttene før det er gjennomført sikringstiltak som reduserer årlig sannsynlighet for snøskred til 1/1000 eller lavere.

Innenfor hensynssona er det ikke tillatt å fjerne vegetasjon som kan være med å dempe et eventuelt snøskred.

#### H310 3

Innenfor hensynssona kan det ikke gjennomføres tiltak som hører innunder sikkerhetsklasse 2 i Byggteknisk forskrift. Det er heller ikke tillatt med andre tiltak som kan øke personoppholdet på hyttene før det er gjennomført sikringstiltak som reduserer årlig sannsynlighet for steinsprang til 1/1000 eller lavere.

Innenfor hensynssona skal eksisterende skog i størst mulig grad opprettholdes. Flatehogst tillates ikke. Skjøtsel for å opprettholde skogens evne til å dempe steinsprang tillates.

#### H310 4

Innenfor hensynssona kan det ikke gjennomføres tiltak som hører innunder sikkerhetsklasse 2 i Byggteknisk forskrift. Det er heller ikke tillatt med andre tiltak som kan øke personoppholdet på hytta før det er gjennomført sikringstiltak som reduserer årlig sannsynlighet for snøskred til 1/1000 eller lavere.

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å fjerne vegetasjon som kan være med å dempe et eventuelt snøskred.

### 6.2 Faresone flom (H320)

Innenfor hensynssonene er det ikke tillatt å føre opp bygninger for personopphold før det er gjennomført tiltak som reduserer årlig sannsynlighet for flom til 1/1000 eller lavere, eller det kan dokumenteres at sannsynligheten er lavere uten gjennomføring av tiltak.

### 6.3 Gjennomføringszone

Innenfor hensynssone H810\_1 er det krav om felles detaljregulering.

## 7 Bestemmelsesområde

Innenfor bestemmelsesområde #1 gjelder følgende:

For å sikre hyttene mot snøskred og steinsprang skal all vegetasjon innenfor bestemmelsesområdet opprettholdes. Uttak av enkelttrær – og andre tiltak for fornying – tillates, og dette skal foregå på mest mulig skånsom måte.



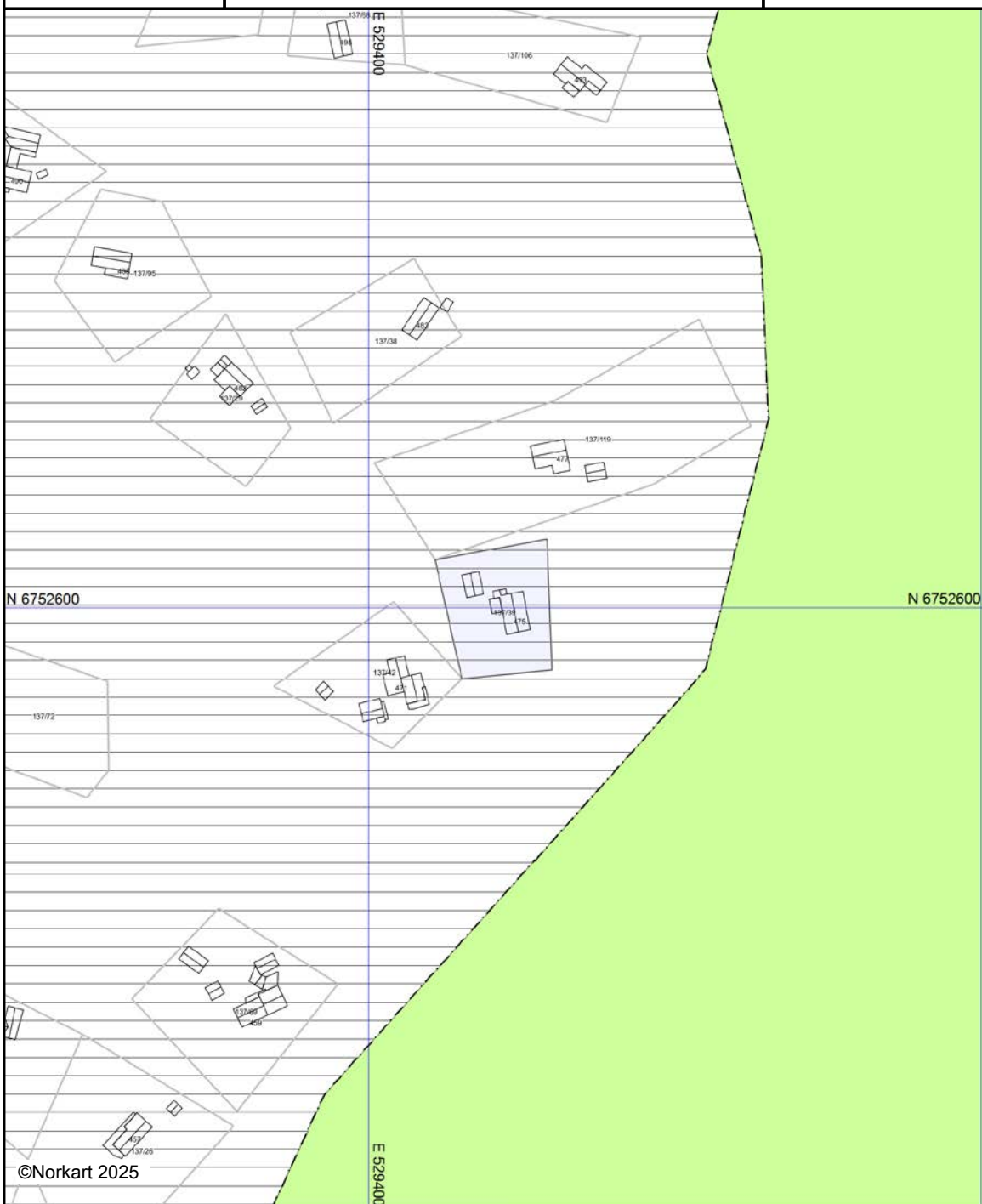
Etnedal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 137/39  
Adresse: Nordfjellstølvegen 475  
Utskriftsdato: 17.02.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

-  *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf*  
LNFR-areal - nåværende
-  *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*  
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*  
Detaljeringsgrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål



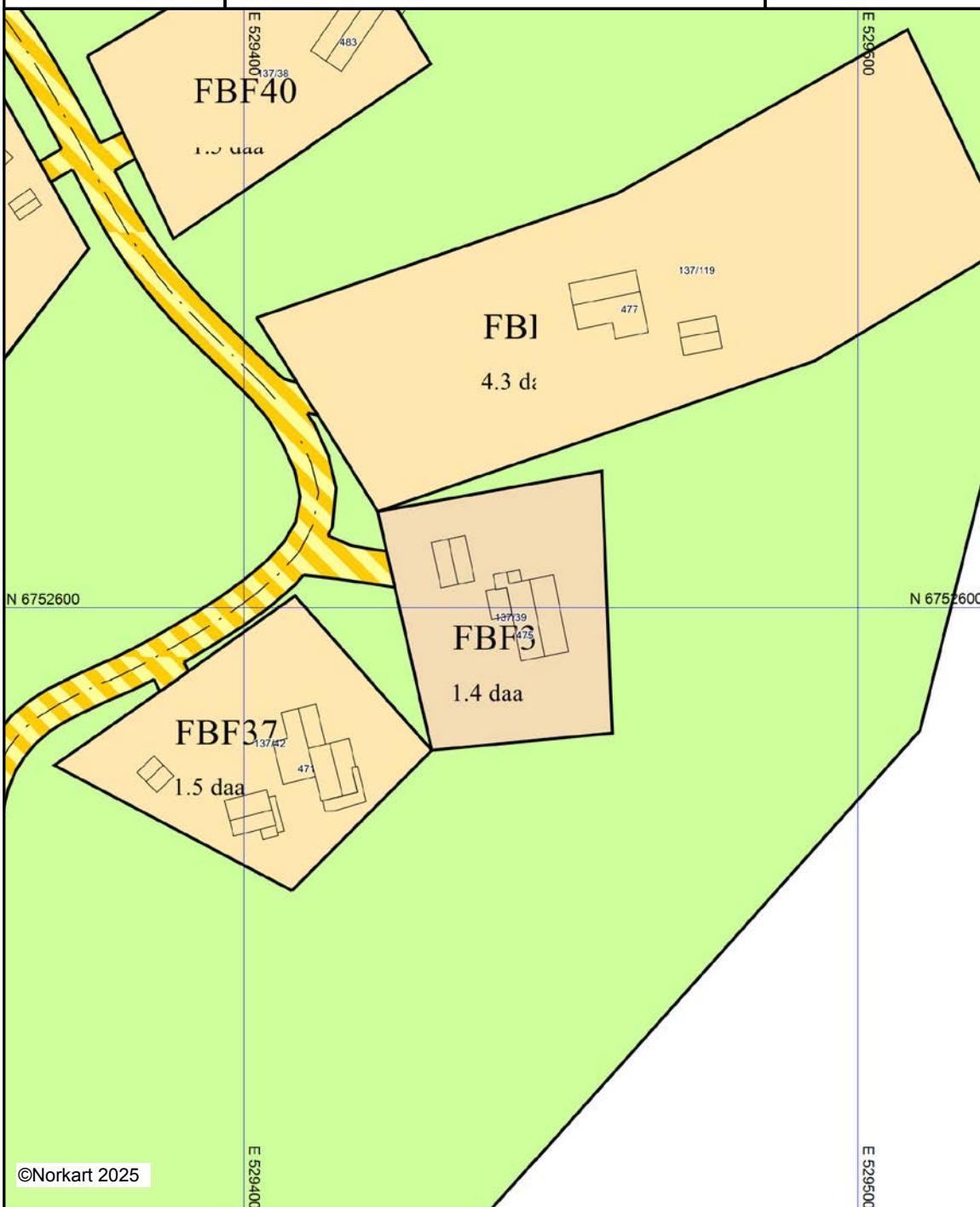
Etnedal kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 137/39  
Adresse: Nordfjellstølvegen 475  
Utskriftsdato: 17.02.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)</i> Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
	<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu</i> LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert senterlinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal



Etnedal kommune

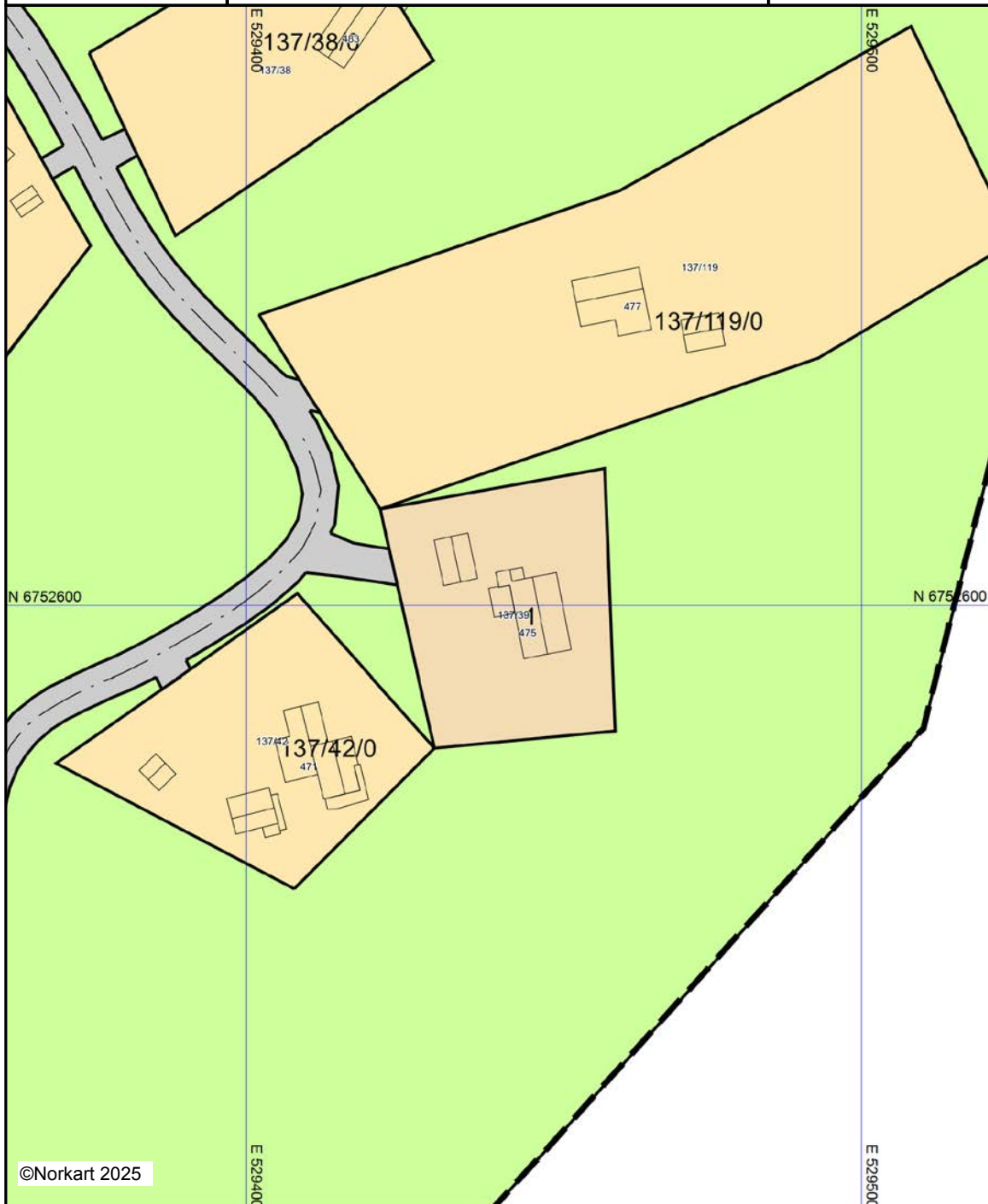
## Reguleringsplankart

Eiendom: 137/39  
Adresse: Nordfjellstølvegen 475  
Utskriftsdato: 17.02.2025  
Målestokk: 1:1000

N



UTM-32



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

## Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)</i> Fritidsbebyggelse - frittliggende
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i> Kjøreveg
	<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</i> LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert senterlinje
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

<b>Eiendom</b>	3450 137/39		
<b>Utskriftsdato</b>	17.02.2025	<b>Antall datasett</b>	94

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

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

## 9 Berørte datasett

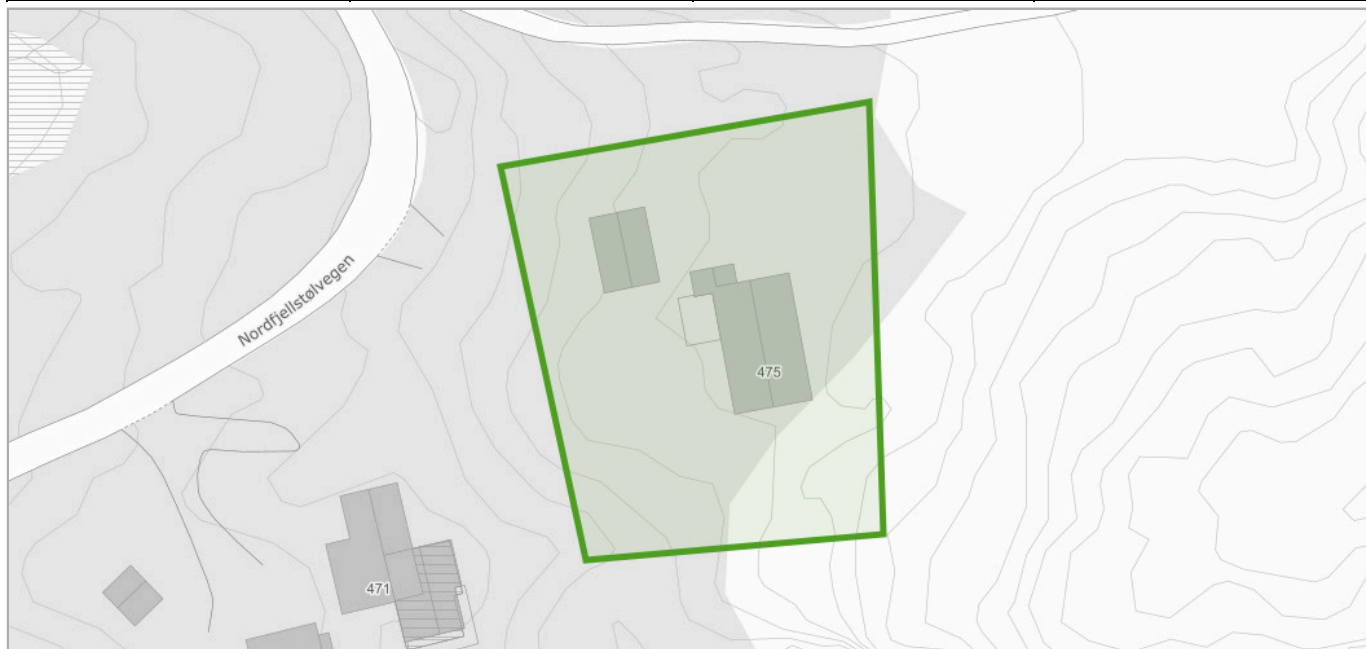
- 📍 FKB Tiltak
- 📍 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- 📍 Vernskog
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Radon
- 📍 Verneplan for vassdrag

## 85 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 100-meter belte kyst
- 📍 Aktsomhetskart for snøskred
- 📍 Akvakulturlokaliteter
- 📍 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- 📍 Byggeforbudssoner kraftledninger
- 📍 Dyrkbar jord
- 📍 Faresonekart for skred i bratt terreng
- 📍 FKB-arealbruk
- 📍 Flom - aktsomhetsområder
- 📍 Forurenset grunn
- 📍 Grus og pukk
- 📍 Hoved- og biled
- 📍 Inngrepsfrie naturområder
- 📍 Korallrev
- 📍 Kulturlandskap - verdifulle
- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 📍 Kulturminner - SEFRAK
- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger
- 📍 Låsettingsplasser
- 📍 Marin grense
- 📍 Markagrensa
- 📍 Mulighet for marin leire
- 📍 Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- 📍 Reindrift beitehage
- 📍 Reindrift flyttlei
- 📍 Reindrift høst vinterbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift oppsamlingsområde
- 📍 Reindrift reinbeitedistrikt
- 📍 Reindrift reindriftsanlegg
- 📍 Reindrift reinrestriksjonsområde
- 📍 Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- 📍 Reindrift vårbeite årstidbeite
- 📍 Skredhendelser
- 📍 Statlig sikra friluftslivsområder
- 📍 Stormflo
- 📍 Støysoner Avinors lufthavner
- 📍 Støysoner for Forsvarets flyplasser
- 📍 Strategisk støykartlegging veg
- 📍 Tilgjengelighet
- 📍 Trafikkulykker
- 📍 Utvalgte naturtyper
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0
- 📍 Vindkraft
- 📍 Aktsomhetskart for jord og flomskred
- 📍 Aktsomhetskart for steinsprang
- 📍 Ankringsområder
- 📍 Bergrettigheter
- 📍 Dybdedata
- 📍 Faresonekart for flom
- 📍 Fiskeplasser redskap
- 📍 FKB-bane
- 📍 Foreslåtte naturvernområder
- 📍 Grunnvannsborehull
- 📍 Gyteområder
- 📍 Hoved- og biled, arealavgrensning
- 📍 Jordkvalitet
- 📍 Kulturlandskap - utvalgte
- 📍 Kulturminner - Brannsmiteområder
- 📍 Kulturminner - Lokaliteter, Enkelminner og Sikringssoner
- 📍 Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- 📍 Kvikkleire
- 📍 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- 📍 Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- 📍 Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- 📍 Naturtyper på land (NiN)
- 📍 Naturvernområder
- 📍 Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- 📍 Reindrift høstbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- 📍 Reindrift Reinavtaleområde
- 📍 Reindrift reinbeiteområde
- 📍 Reindrift reinkonsesjonsområde
- 📍 Reindrift siidaområde
- 📍 Reindrift trekklei
- 📍 Reindrift vinterbeite årstidbeite
- 📍 Statens vegvesens kvikkleiredata
- 📍 Store fjellskred
- 📍 Støykartlegging veg etter T-1442
- 📍 Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- 📍 Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- 📍 Tettsteder
- 📍 Trafikkmengde
- 📍 Turrutebasen
- 📍 Vannforekomster
- 📍 Villreinområder

## FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	11.02.2025
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

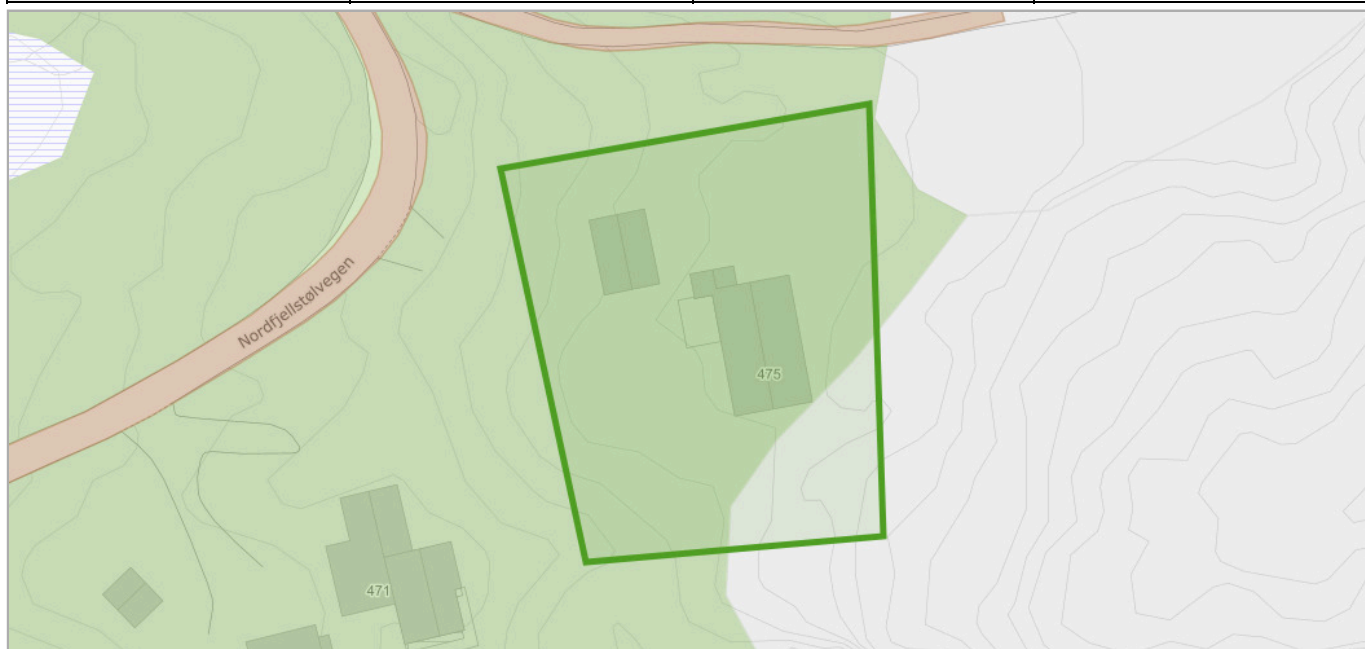
 BygningTiltak

### Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	200600490	19966976	endring

## FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	11.02.2025
-------	----------	---------	------------



### 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

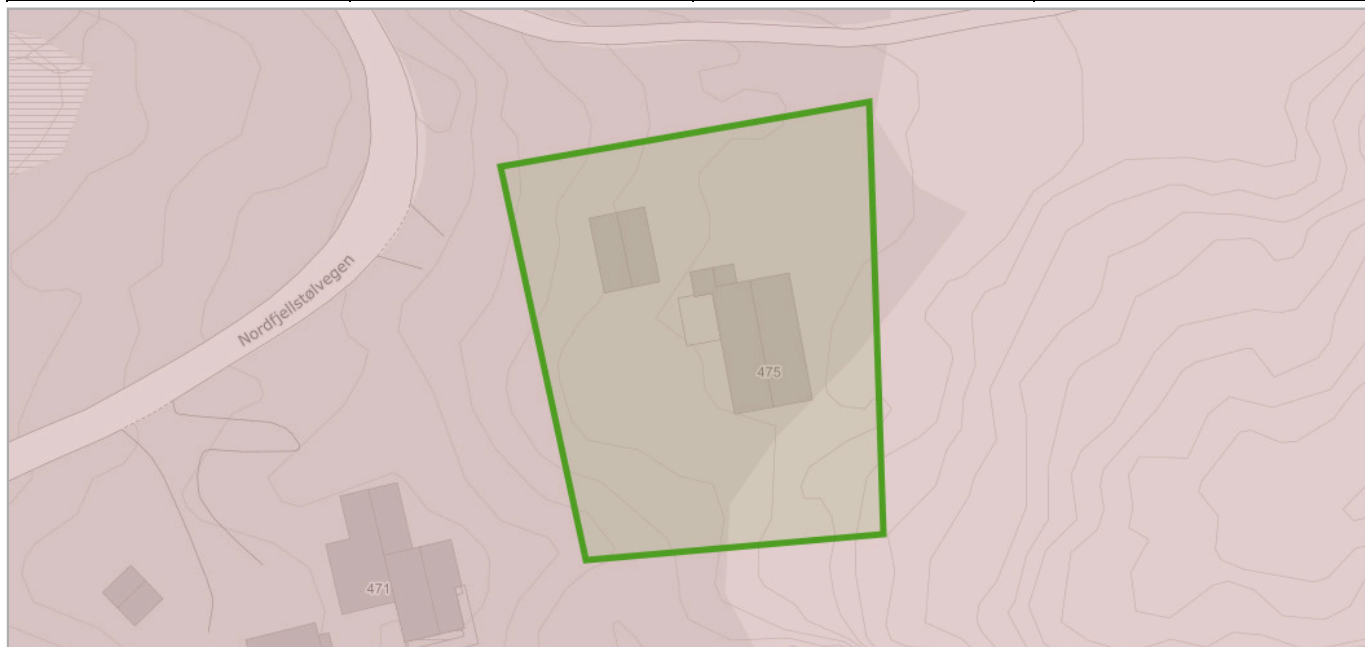
Skog
Åpen fastmark
Samferdsel
Myr

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Impediment	Barskog
Åpen fastmark	Fjell i dagen	Impediment	Ikke tresatt

## Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	14.02.2025
-------	-------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

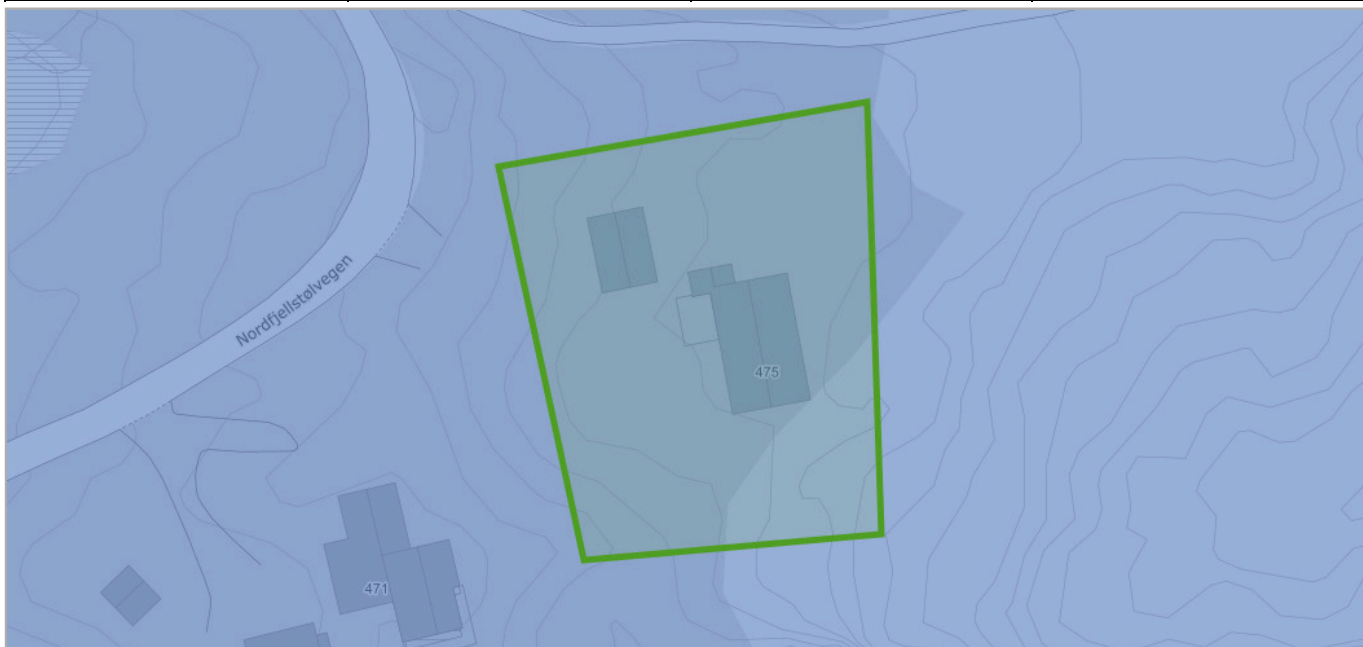
Kartlagte friluftslivsområder
■ Svært viktig friluftslivsområde

### Objekter

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

## Løsmasser N50/N250

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



### Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-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

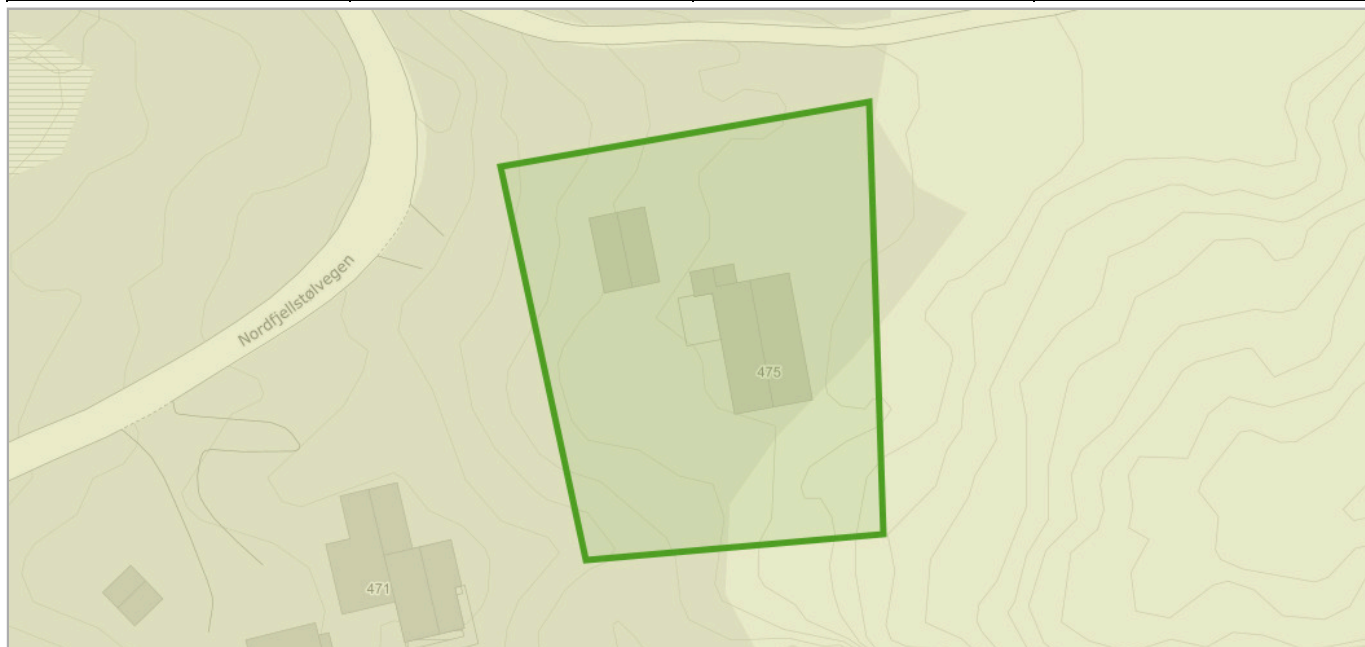
Løsmasser N50/N250
Torv og myr

### Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Torv og myr (Organisk materiale)	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

## Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	16.02.2025
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for 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 inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Tegnforklaring

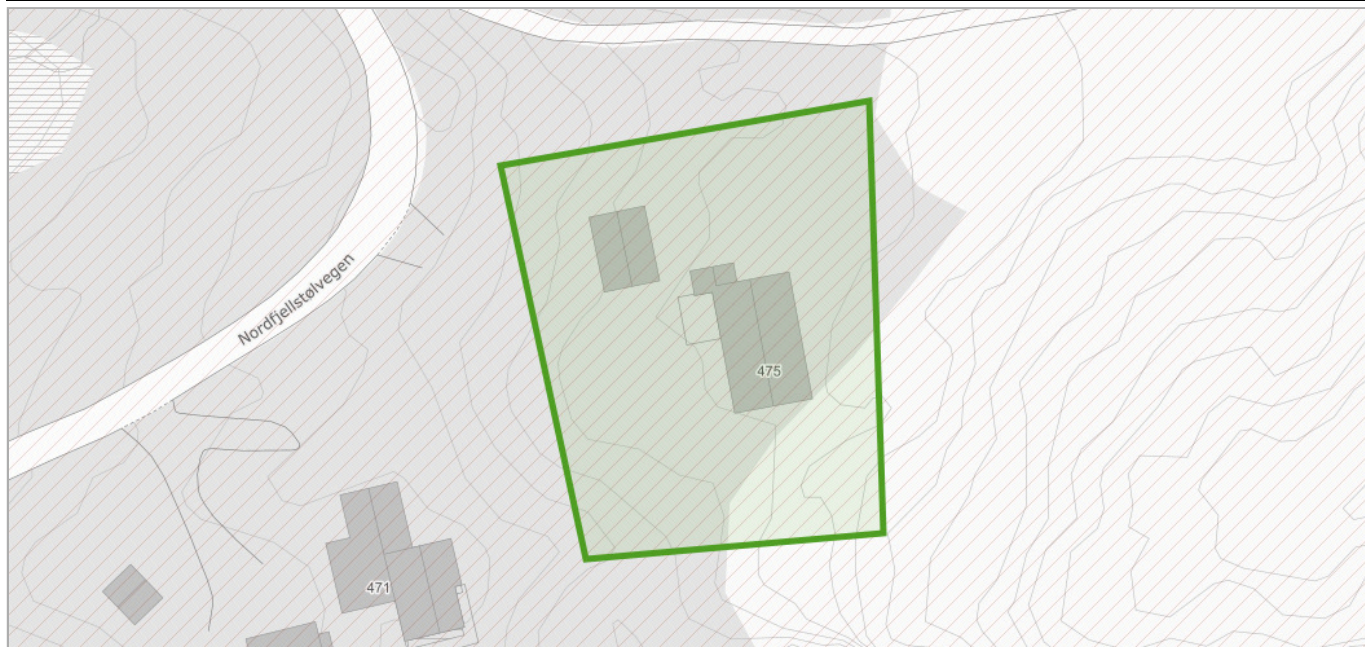
Radon aktsomhetsområde
■ Særlig høy

### Objekter

<b>Aktsomhetsgrad</b>
Særlig Høy

## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	15.02.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

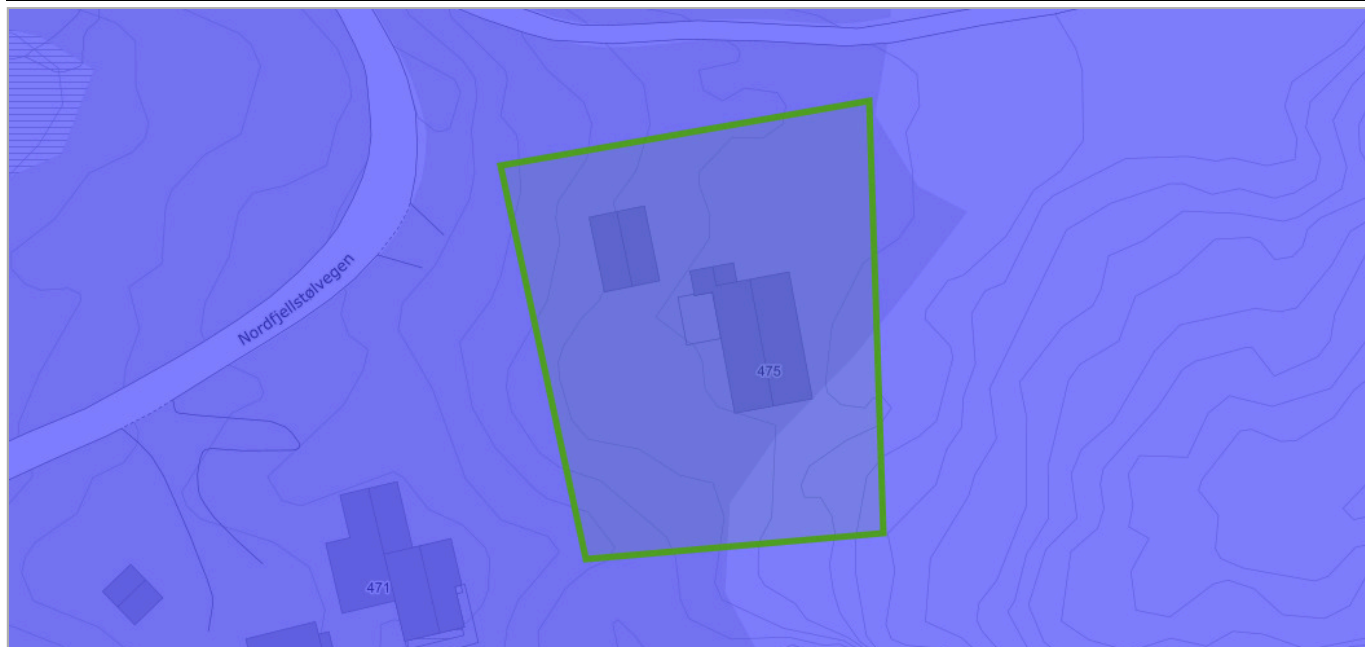
<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

### Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
RANDSFJORD	Bergerfoss

## Verneplan for vassdrag

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	16.02.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### 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

## Synnøve Maria Hovde / Aktiv

---

**Fra:** Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>  
**Sendt:** torsdag 27. februar 2025 08:19  
**Til:** Synnøve Maria Hovde / Aktiv  
**Emne:** SV: Informasjon om el-anlegg - 1201250011 Nordfjellstølvegen 475 - gnr. 137, bnr. 39 i Etnedal kommune

Hei!

Anlegget har ikke vært kontrollert, skal ha kontroll i 2025.  
Det er ingen åpne tilsyns eller jordfeilsaker på anlegget.  
Forbruk i 2024 : ingen forbruk i 2024

Vennlig hilsen

**Etna Nett AS**

*Olav Slåttsveen*

*Faglig ansvarlig/Tilsynsingeniør*

*Det Lokale Eltilsyn*

*Mobil: 90 15 06 55*

[olav.slaatsveen@etna.no](mailto:olav.slaatsveen@etna.no)



---

**Fra:** Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>  
**Sendt:** onsdag 26. februar 2025 10:38  
**Til:** Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>  
**Emne:** Informasjon om el-anlegg - 1201250011 Nordfjellstølvegen 475 - gnr. 137, bnr. 39 i Etnedal kommune

### Det elektriske anlegget på Nordfjellstølvegen 475 - gnr. 137, bnr. 39 (Ideell andel 1/1) i Etnedal kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Kjell Magnar Ulven	Alstadvegen 27, 2835 Raufoss	09.08.1940
Kari Margrethe Ulven	Alstadvegen 27, 2835 Raufoss	17.04.1944

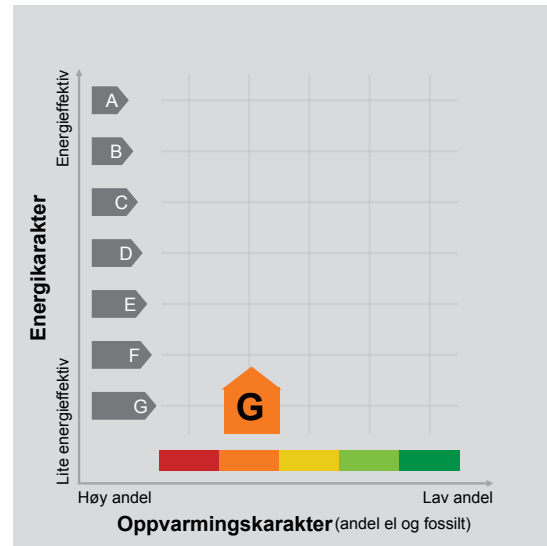
Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Sist godkjent:

Foreligger det påbud om utbedringer av anlegget som ikke er utført eller kontrollert?

# ENERGIATTEST

Adresse	Nordfjellstølvegen 475
Postnummer	2890
Sted	ETNEDAL
Kommunenavn	Etnedal
Gårdsnummer	137
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	157938460
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-78133
Dato	11.02.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk 266 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

200 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	50 liter ved



Skatteetaten

Dato  
17.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
Jernbanevegen 14  
2900 FAGERNES

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3450 ETNEDAL**

Gnr 137      Bnr 39      Fnr 0      Snr 0

#### Eiendommens adresse:

Nordfjellstølvegen 475, 2890 ETNEDAL

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**      kr 286 074

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

## Utskrift fast eiendom

---

**Gårdsnummer 137, Bruksnummer 39 i 3450 ETNEDAL kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

17.02.2025 kl. 09.28

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

17.02.2025 kl. 09.27

---

**Adresse (r) :**Gateadresse: **Nordfjellstølvegen 475**Gatenr: **1121**Kommune: **ETNEDAL**Postkrets: **2890 ETNEDAL****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

1991/4387-1/21 05.11.1991

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 200 000

Omsetningstype: Uoppgitt

**ULVEN KARI MARGRETHE**

FØDT: 17.04.1944 IDEELL: 1/2

**ULVEN KJELL MAGNAR**

FØDT: 09.08.1940 IDEELL: 1/2

**Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang**

2025/171969-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER

**HEFTELSER**

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

**Heftelser i eiendomsrett:**2025/171969-1/200 13.02.2025  
10:20**PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 160 000

Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS

ORG.NR: 979 870 167

ELEKTRONISK INNSENDT

2025/171969-2/200 13.02.2025  
10:20**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN  
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS

ORG.NR: 979 870 167

ELEKTRONISK INNSENDT

## **GRUNNDATA**

1969/4419-1/21 31.10.1969

### **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3450 GNR: 137  
BNR: 2

2020/1836106-1/200 01.01.2020  
00:00

### **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:  
KNR: 0541 GNR: 137 BNR: 39

## **EIENDOMMENS RETTIGHETER**

Ingen rettigheter registrert.

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

# Skylddelingsforretning

Avskrift. Nr 6.  
 Godkjent til innhefting i grunnboka.  
 69. 31/10  
 Vafaras sorensskrivarembete  
 kjp  
 OPPLAND LANDBRUKSELSKAP  
 18. AUG. 1969  
 ARK. \_\_\_\_\_  
 RESV. \_\_\_\_\_

Man dag, den 30 juni 1969 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Nordfjeldstølen g.-nr. 137 br.-nr. 2 av skyld mark 1,05 i Etne kommun. Forretningen er forlangt av Ole F. Fjeldgård

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup>  
 Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønns-  
 menn Alle

Ved forretningen møtte:

Av partene:<sup>3)</sup> liere

Av naboer:<sup>3)</sup> Uenødig å tilkalle

Mennene valte til formann Martin Bråten

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord 0 dekar, natulig eng og kulturbeite 0 dekar, pro-  
duktiv skog 1,3 dekar, annet areal 0 dekar. I alt 1,3 dekar.

2. Grensebeskrivelse:<sup>4)</sup>

Grensen for den fraskilte tomt  
begynner i nedre jernspil på  
auksia av vegen over Øvre Stølen  
følger herfra veggkanten mot nord

<sup>1)</sup> Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

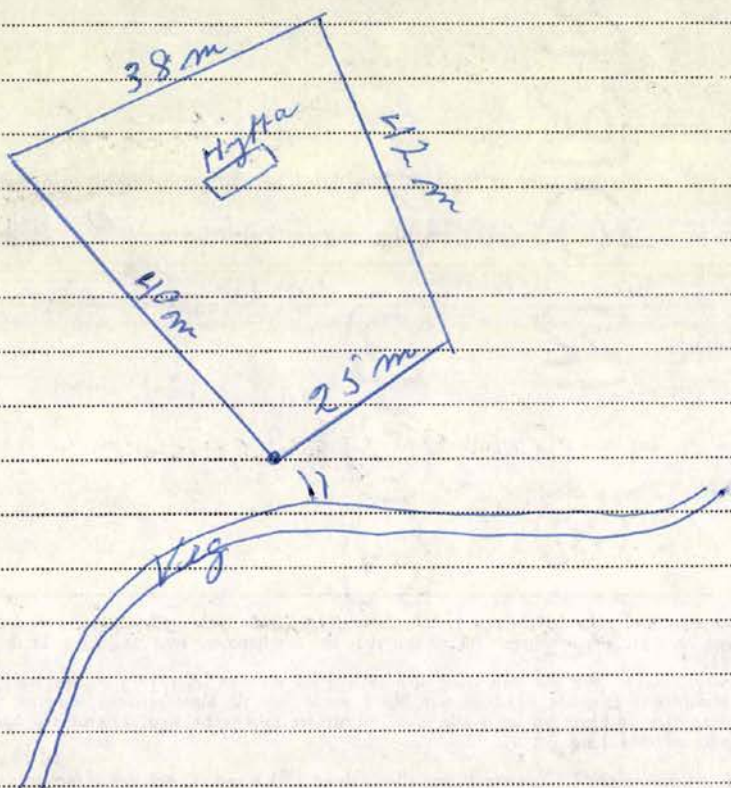
<sup>2)</sup> Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/4 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorensskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.

N. N.»

<sup>3)</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet uønskelig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

<sup>4)</sup> Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig

40 m til nedsatt jernpel, derfra  
mot aust 38 m til nedsatt jernpel,  
herfra mot sør 43 m til nedsatt  
jernpel, går så mot vest 25 m til  
utgangspunktet.



1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?<sup>1)</sup>

Ja

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?<sup>2)</sup>

Ja

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?<sup>3)</sup>

ingen

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av \_\_\_\_\_  
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>4)</sup>

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,99

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 0 dekar, annet areal 3500  
dekar. I alt 3500 dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn<sup>5)</sup> Bjørnebo

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: selgeren

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Ole S. Fædegård  
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Hassad Kompens Jordbruksnævnet. Martin Biehn

<sup>1)</sup> Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskipping av jordbruk (jordlova).

<sup>2)</sup> Jfr. § 54 (jordlova).

<sup>3)</sup> Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseieendom.

<sup>4)</sup> Det som ikke passer strykes over.

<sup>5)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke

Går til Etnedal jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

*Vedlegg*

*Rådet* den *14/8* 19*69*.

formann. *For* **Etnedal Jordstyre**  
*E. Nobile*  
sekretær.

Går til Oppland landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse: **OPPLAND FYLKESLANDBRUKSSTYRETS**  
**I DELINGEN DEN** *Rk sak 990* **19-69**

*Inge Abrahamson.*

den 19  
formann.

fylkeslandbruksjef.

De fraskilte del har fått g.nr. *137* b.nr. *39*

# Nabolagsprofil

Nordfjellstølvegen 475

## Høyde over havet

967 m



## Offentlig transport

Ton Tonsåslinna Linje 110, NW162, NW163, 330	11 min	4.8 km
Tonsbakkin Linje 110, NW162, 330	11 min	5 km

## Avstand til byer

Fagernes	32 min
Gjøvik	1 t 15 min
Oslo	2 t 39 min

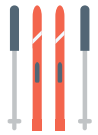
## Ladepunkt for el-bil

Aurdal fjordcamping og hytter	22 min
Bagn	24 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 41 m
- 313 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Valdres Alpinsenter
- Kjøretid: 23 min
- Skitrek i anlegget: 5



## Aktiviteter

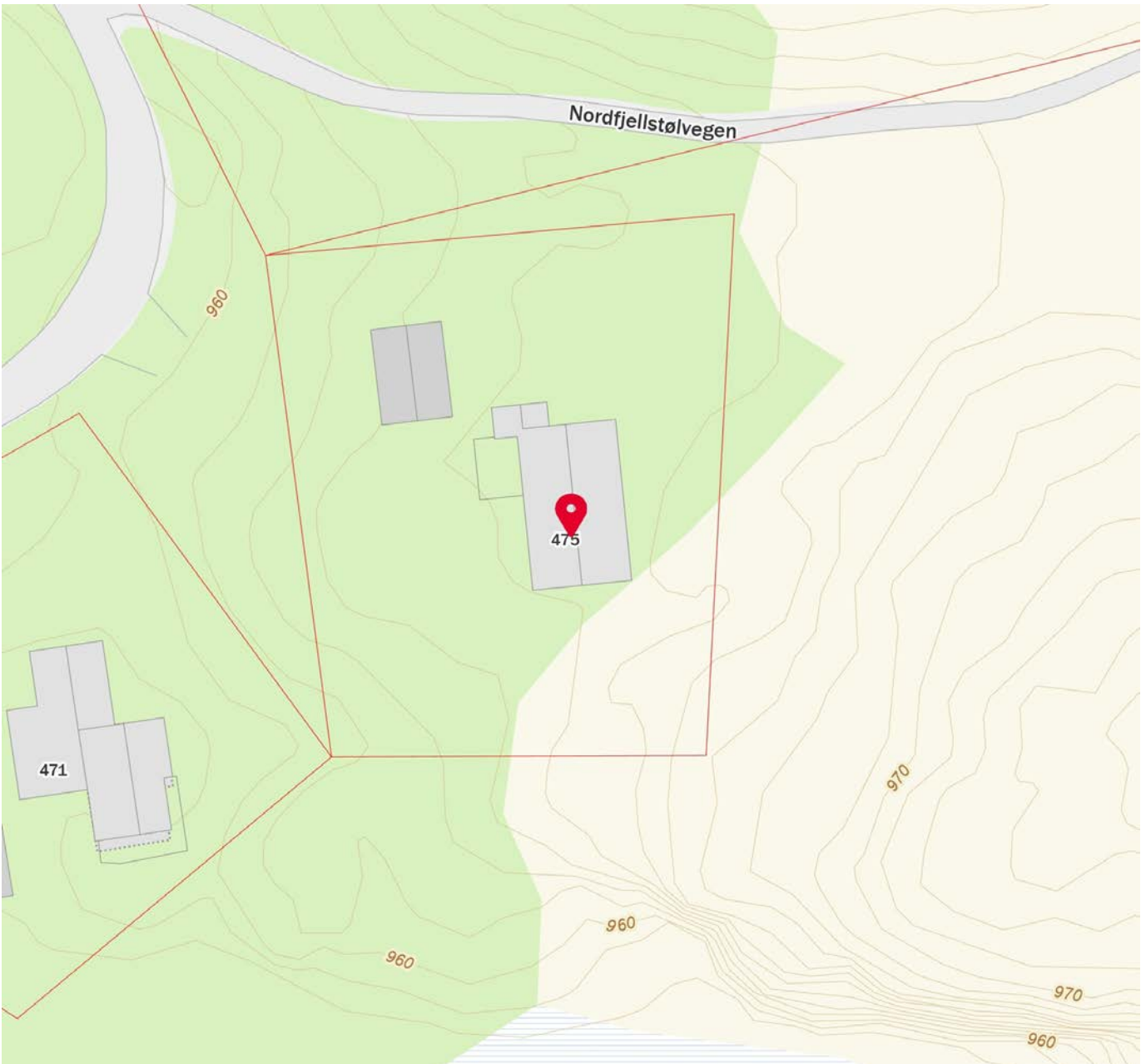
Valdres Golfklubb	26 min
Reinli Stavkyrkje	31 min
Fagernes Gjestegård Bowling	31 min
Fagernes kulturhus	32 min
Valdres Folkemuseum	33 min

## Sport

Gamle Aurdal skole - ballbinge Ballspill	19 min	13.5 km
Gamle Aurdal skole - gymsal Aktivitetshall	22 min	14.4 km
Valdres Treningssenter	32 min	

## Dagligvare

Kiwi Aurdal Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	19 min	12.6 km
Matkroken Etnedal Post i butikk, PostNord	22 min	16.1 km





## Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se [valdressparebank.no](http://valdressparebank.no) for mer informasjon.



**Valdres**  
SPAREBANK

FRÅ  
VALDRES.  
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre  
Slidrevegen 18  
2965 Slidre

Avdeling Vang  
Tynvegen 5171  
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes  
Jernbanevegen 12  
2900 Fagernes

Avdeling Bagn  
Storebruvegen 3  
2930 Bagn

Tlf: +47 61 34 36 00  
Org. nr. 937 888 759  
[post@valdressparebank.no](mailto:post@valdressparebank.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbruksseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kunders 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](http://help.no).



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Nordfjellstølvegen 475  
2890 ETNEDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ingrid Skrindsrud

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 901 25 967  
**E-post:** ingrid.skrindsrud@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