

aktiv.





Eiendomsmegler

## Fredric Bachér

**Mobil** 478 14 975

**E-post** fredric.bacher@aktiv.no

### Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 750 000,-

**Omkostn.:** Kr 20 100,-

**Total ink omk.:** Kr 770 100,-

**Selger:** Simen Kristiansen Wiig  
Geir Are Kjeldsberg  
John Kristiansen Ljøterud  
Tine Beate Hanssen

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1903

**BRA-i/BRA Total** 157/274 kvm

**Tomtstr.:** 13898.5 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 3

**Gnr./bnr.** Gnr. 126, bnr. 15

**Oppdragsnr.:** 1201240152

# Boligeiendom med stor tomt i landlige omgivelser nær Etna elv. Best. av enebolig, garasje og låve.

Denne eldre eiendommen ligger usjenert til nær Etna elv og Lundebrua, ca. 4,8 km fra Bruflat sentrum. Her er det barnevennlig og fredelig i landlige omgivelser, og med utsikt mot dalføret. Avstand til kommunesenteret på Bruflat med bl.a barnehage, legekontor, bank, bensinstasjon og butikker er ca. 4,8 km. Til Etnedal Skule med 1. - 10. trinn er det ca. 9,3 km.

Etnedal kommune har mange naturmessige og kulturhistoriske godbiter, og dette gjør Etnedal til et attraktivt turmål for friluftsmennesker og historisk interesserte.

"Lofthus nedre" som eiendommen heter, er bestående av eldre enebolig, garasje og låve, og fremstår som et renoveringsobjekt med renovering/oppussingsbehov. Eiendommen er splittet mellom tre teiger der Lundebruvegen splitter eiendommens sammenheng.

Velkommen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	53
Egenerklæring .....	85
Kommunale opplysninger .....	88
Formuesverdi .....	126
Svar på forespørsel om el-anlegg .....	127
Dagbøker .....	133
Nabolagsprofil .....	153
Andre vedlegg .....	155
Budskjema .....	164

# Om Lundebruvegen 43

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 157 m<sup>2</sup>

BRA - e: 117 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 274 m<sup>2</sup>

TBA: 26 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 106 m<sup>2</sup> Entré, kjøkken, bad, spisestue, stue, garderobe og ett soverom.

2. etasje

BRA-i: 51 m<sup>2</sup> To soverom og to boder.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m<sup>2</sup> Terrasse.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 m<sup>2</sup> Garasje.

### Låve

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 85 m<sup>2</sup> Fem boder.

### Ikke målbare arealer

Enebolig:

Kjellerrom med adkomst fra luke i gulv ved kjøkken, har ikke målbart areal pga lav takhøyde, gulvareal er 11 kvm.

ALH, areal ved lav takhøyde er medtatt på deler av areal i 2.etasje pga skråtak og lav takhøyde, målt til 2,66 kvm og medtatt 3 kvm i arealoppsett.

Garasje:

Bod/loftetstasjen har ikke målbart areal pga lav takhøyde, gulvareal i bod er 17 kvm.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Kommentar fra takstmann:

Et rom er medtatt som bod selv om det er montert seng i rom, men anses ikke som egnet soverom og er byggemeldt som kott.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

13898.5 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen er splittet mellom tre teiger/deler der Lundebruvegen splitter

eiendommens sammenheng.

Eiendommen er bestående av opparbeidet areal på oversiden av bolig med gressplen, ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ned mot elva Etna, ca 250 moh.

Deler av eiendommen ligger innunder fredningsvedtak vedr. Lunde bru, tinglyst 31.01.1985. Dette gjelder areal både på overside og nedsiden av brua / påkjøring til brua.

Ihht. tinglyst avtale datert 22.07.1991 disponerer kommunen tomtearealet sørvest for Lundebrua, som kommunen ønsker å sikre til rasteplass og friluftsområde. Avtalen gir kommunen rett til å gjennomføre opparbeidings- og tilretteleggingstiltak i samvar med situasjonsplan datert 02.10.90. "Hovedformålet er å aktivisere viktig kulturminne samt å ivareta og utvikle nærområdene som viktig ramme rundt brua og som utgangspunkt for friluftaktiviteter i tilknytning til elva. Allmenheten gis tilgang til bruk av området i samsvar med målsetting."

Eier av eiendommen er forpliktet til å ikke gjennomføre tiltak som er i strid med målsettingen uten tillatelse fra Direktoratet for Naturforvaltning.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Denne eldre eiendommen ligger usjenert til nær Etna elv og Lundebrua, ca. 4,8 km fra Bruflat sentrum. Her er det barnevennlig og fredelig i landlige omgivelser, og med utsikt mot dalføret. Eiendommen har gode solforhold på sommeren, men noe begrenset på vintersid.

Med Etna som er et av Noregs største varig verna vassdrag like ved eiendommen, er det kort vei for å prøve fiskelykken eller ta et forfriskende bad. Området rundt Lunde Bru er hyggelig og godt tilrettelagt med benker, gapahuk, stier, toalett og informasjonsplakater. Her finner du også skulpturer fra bokserien om Jens Von Bustenskjold skrevet av Sigurd Lybeck fra Etnedal. Elva Etna renner gjennom brua, og

er et yndet badested om sommeren. Brua har stor kulturell verdi i Etnedal, noe som gjenspeiles i kommunevåpenet.

Etnedal kommune har mange naturmessige og kulturhistoriske godbiter, og dette gjør Etnedal til et attraktivt turmål for friluftsmennesker og historisk interesserte. I Bruflat og områdene rundt er det et fint turterreng sommer som vinter. Her finner en stølsveier og stier for fot- og sykkelturner, og oppkjørte skiløyper til topper med vid utsikt. For den som ønsker alpint, er det en liten slalåmbakke på Gamlestølen, samt en alpinbakke i Aurdal.

Sør i Etnedal er det flere ruter for klatring. Her finner du det største klatrefeltet i Valdres, med rundt 80 definerte ruter. De mest kjente rutene går i Madslangerudberget, også kjent som Flaggfjell, eller i Jarberget. Er du ute på tur er det mange buldresteiner å prøve seg på også.

Avstand til kommunesenteret på Bruflat med bl.a barnehage, legekantor, bank, bensinstasjon og butikker er ca. 4,8 km. Til Etnedal Skule med 1. - 10. trinn er det ca. 9,3 km.

Ved skolen ligger det en flott idrettshall som brukes flittig av Etnedals mange lag og foreninger. Bygget gir mulighet for mange aktiviteter. I hovedhallen finnes kunstgressbane, sportsgulv og friidrettsanlegg. Sportsgulvet har merking for håndball, volleyball, basketball og badminton. Friidrettsanlegget har tre 60 m. løpebaner, hoppegrop for lengde/tresteg, mulighet for høydehopp og kast med liten ball. I tilbygget finnes skytehall for 12 baner med elektroniske skiver, treningsrom med nytt utstyr, fire tørrgarderober, toaletter, kjøkken/kiosk, møterom, sosiale rom og lagerrom for utstyr. Garderober med dusj befinner seg omlag 70 m. fra hallen i tilknytning til svømmebassenget og samfunnshuset.

Ønsker du et større utvalg av aktivitetstilbud, serveringssteder og butikker er det ca. 37 km til Fagernes, ca. 23 km. til Dokka og 18 km til Bagn.

### **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**

Enebolig, garasje og låve.

### **Bygningssakkyndig**

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Enebolig:

Byggeår: 1903

Tilbygg / modernisering:

1980: Modernisering: Opplyst oppgradert opprinnelig bygning på 1980-tallet

2009: Tilbygg: Tilbygd østlig retning med soverom og gang/kontor (nå en del av stuen)

2012: Tilbygg: Tilbygd stue og terrasse (jmf byggetegninger fra 2009 er tidligere terrasse innbygd og bygget stue)

2019: Modernisering: Skiftet taktekking

Standard :

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

Vedlikehold :

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Bolig er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Boligen er 111 år gammel, senere tilbygd i 2009 og 2012.

Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing

og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, inneklime, fuktsikring, diffusjonstetting etc.

Fremstår som renoveringsobjekt med renovering/oppussingsbehov der bygningsdeler som har oppnådd sin forventet levetid.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse satt utifra alder/ slitasje. Se rapport for ytterligere opplysninger.

**UTVENDIG:**

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

Ingen synlig drenering langs yttermur, trolig ingen.

Fundamentert med grunnmur av stein og betong.

Pilarer av tre ned på betongfundament på tilbygg.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Etasjeskiller er av



trebjelkelag.

Ytterveggskonstruksjon er ikke synlig, nærliggende bindingsverkskonstruksjon med spennkledning/flisfylling eller tømmerkonstruksjon på opprinnelig bygning, kledd med liggende bordkledning. Tilbygg i bindingsverk kledd med tømmermannspanel.

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekingen er av stål/aluminiumsplater, montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Doble koble 1+1-lags vinduer i treramme og koblede vinduer med sprosser. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. (fra ulike årstall, ikke merket i karm på eldste og nærliggende fra 80-tallet, ellers er vinduer i stue og et soverom fra 2009) Markiser på enkelte vindu.

Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til entre. To fløyet terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue. (fra 2009)

Overbygd inngangsparti på 4 kvm. Oppført i betong belagt med fliser og montert rekkverk.

Overbygd terrasse på 22,6 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Åpen spaltevegg med trebord mot overside.

#### INNVENDIG:

Gulv er belagt med heltregulv, parkett og belegg.

Fliser i bad og entre.

Vegger er kledd med trepanel og malte plater.

Himlinger er kledd med malte plater, tak-ess og trepanel.

Kjellerrom med tidligere potetkjeller. Oppført med murkonstruksjoner i stein og betong.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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

Dette var heller ikke krav ved byggeåret.

Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Teglsteinspipe. Heldekkende beslag på pipe over tak.

Peisovn i spisestue med ubrennbar plate på gulv.

Vedfyrt bakerovn plassert på kjøkken med ubrennbar plate på gulv og belagt med fliser på deler av pipe/brannmur.

Montert vedovn på et soverom i 2.etasje med ubrennbar plate på gulv.

Boligen har malt tretrapp fra 1.etasje til 2.etasje.

Enkel kjellertrapp via luke i gulv ved kjøkken.

Garasje:

Byggeår: 2003

Standard :

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

Vedlikehold :

Bygget er preget av noe vedlikeholdsetterslep.

Beskrivelse:

Garasje med garasjerom i 1.etasje og bod i loftetasjen. Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med sokkel av betong. Saltakkonstruksjon med takstoler. Taktekket med takstein og montert takrenner med nedløp av sort lakkert stål.

Leddport av tre fjernstyrt og ytterdør av tre.

Innvendig gulv i garasje med betong heller på grunn, ellers uinnred.

Plassbygd trapp til loft.

Bemerkninger:

Vedlikeholdsbehov av bygning. Garasjeport må justeres/repareres og hensyntas at den ikke lot seg lukke på befaring. Bør foretas sikring rundt trappeløp.

Må hensyntas at dette ikke er en tilstandsvurdering av garasjen, kun enkel bygningsbeskrivelse.

Låve:

Byggeår: 1900

Standard :

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

Vedlikehold :

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse:

Tidligere låve med fjøs del, nå benyttet til lagerplass. (Ikke godkjent for dyrehold)

Bygning oppført i stein på terreng. Yttervegger i laftet tømmer og reisverk kledd med stående bordkledning. Saltakkonstruksjon med sperrer og bjelker, tekket med stålplater. Plassbygde dører.

Bygningen er preget av elde og slitasje med vedlikeholdsetterslep. Anses med lav verdi der kost/nytte bør vurderes da det er registrert råte i konstruksjoner, setningskader/ nedsenk i gulv mm.

Må hensyntas at dette ikke er en tilstandsvurdering, kun en enkel bygningsbeskrivelse.

**Verditakst**

Kr 750 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Se vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Enebolig:

Kjeller: Kjellerrom

1. etasje: Entré, kjøkken, bad, spisestue, stue, garderobe og ett soverom.

2. etasje: To soverom og to boder.

Garasje:

1. etasje: Garasje.

Loft: Bod.

Låve: Fem boder.

### **Standard**

Lundebruvegen 43 er en stor boligeiendom beliggende i søndre del av Etnedal, nær elva Etna og Lundebrue. Eiendommen ligger i et landbruksområde med spredt bebyggelse av boliger og gårder. Her er det barnevennlig, stille og rolig med stor tomt og romslig tun.

"Lofthus nedre" som eiendommen heter, er bestående av eldre enebolig, garasje og låve, og fremstår som et renoveringsobjekt med renovering/oppussingsbehov. Eiendommen er splittet mellom tre teiger der Lundebruvegen splitter eiendommens sammenheng.

Fra det overbygde inngangspartiet kommer du inn i entré med trapp opp til andre etasje. Fra entrén er det også praktisk tilgang til baderommet. Vann- og avløpsalarm er plassert i entrén.

Boligen har to stuer, der den minste stua har fargerik brannmur og peis med innsats. Stua har tregulv og vegger kledd med malt trepanel, og kan møbleres etter eget ønske. Den andre stua er ei vinkelstue med plass til både spisebord og koselig sofakrok. En peisovn med glassdør er en god varmekilde i rommet, og gir et fint innsyn til flammene. I tillegg har boligen «luft til luft» varmepumpe som sørger for jevn fordeling av ønsket temperatur. Peisovnen er plassert midt i rommet og fungerer som en romdeler. Stuedelen har mange vinduer som både slipper mye lys inn og som gir deg godt utsyn til naturen utenfor. Fra stua er det utgang til overbygd terrasse gjennom en to-fløyet dobbeltdør med glassfelt. Her er det god plass til utemøbler og grill dersom du ønsker

å tilberede og innta et måltid ute i frisk luft.

Kjøkkenet har adkomst via et "spisskammer" med god hylleplass eller fra entrén. Kjøkkeninnredningen er i malte plater og trepanel med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Det er fliser på vegg mellom benk/overskap. Frittstående kjøleskap og komfyr, samt opplegg til vaskemaskin. En vedfyrt bakerovn gir et fint og klassisk uttrykk på kjøkkenet. Ovnen er en effektiv varmekilde, samtidig som den fungerer som en kjøkkenovn med komfyr.

Hovedetasjen har ett stort soverom med tilgang til praktisk walk-in garderobe.

Enkelt bad med toalett, servant og dusj med forheng. Her er det flislagt gulv med varmekabler som skaper en behagelig og jevn temperatur i rommet.

Fra entrén tar den gamle tretrappen deg opp i andre etasje. Her finner du trappegang, to soverom og to boder.

Det ene soverommet har fin størrelse og god plass til klesskap, noe som gjør det utmerket til et hovedsoverom. En vedovn sørger for ekstra varme på kalde dager. Det andre soverommet kan innredes etter eget ønske, og har adkomst til den ene boden.

Tidligere eier har innredet den siste boden til et ekstra soverom, men det anses ikke som egnet soverom og er byggemeldt som kott.

Via luke i gulvet ved kjøkkenet er det enkel kjellertrapp ned til kjellerrom med tidligere potetkjeller.

På tunet står det også en garasje og en gammel låve.

Garasjen har garasjerom i 1.etasjen og bod i loftetasjen. Den har ytterdør og fjernstyrt leddport av tre, samt plassbygd trapp til loftet.

Låven benyttes nå til lagerplass, men var tidligere låve med fjøsdel. Bygningen er preget av elde og slitasje med vedlikeholdsetterslep, og er ikke godkjent for dyrehold.

Velkommen til "Lofthus Nedre" i Lundebruvegen 43! En eiendom presentert av Fredric Bachér hos Aktiv Valdres Eiendomskontor.

-----

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.

Enebolig:

Utvendig:

### Taktekking, TG2

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Ved befaring var taket snødekt og taktekking er derfor ikke besiktiget. Taktekking er vurdert på bakgrunn av alder/brukstid for denne typen tekking. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

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.

### Nedløp og beslag, TG2

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

### Veggkonstruksjon, TG2

Ytterveggkonstruksjon er ikke synlig, nærliggende bindingsverkskonstruksjon med spennkledning/flisfylling eller tømmerkonstruksjon på opprinnelig bygning, kledd med liggende bordkledning. Tilbygg i bindingsverk kledd med tømmermannspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bemerket vedlikeholdsbehov utvendig. På tilbygg er det registrert ufagmessighet på utførelser, ikke dokumentert utførelse og nærliggende utført med egeninnsats. Må hensyntas.

Andre tiltak:

- Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting. Vedlikeholdsbehov av yttervegger spesielt på tilbygg del.

### Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltakkonstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Takkonstruksjon er kun inspisert fra luke i himling, med svært begrenset innsyn og nærmere undersøkelse av konstruksjon i sin helhet anbefales. Registrert spor etter mus/skadedyr og anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede

konstruksjoner og må hensyntas) Synlig fukt ved pipestamme mot undertak. Pipe er belagt med mineralull mot pipestamme, ikke egnet og tiltak bør foretas da ikke egnet at brennbart materiale ligger inntil skorstein. Manglende damp/fuktsperre i overgang, trolig ingen i yttervegger eller mot takkonstruksjon jmf referansenivå. Opplysninger om bygningen er ikke oppgitt, men utifra konstruksjonsoppbygging og referansenivå er det begrenset isolering med flisfylling og dels mineralull, lufting av konstruksjon der kondens er nærliggende og tiltak/nærmere undersøkelse anbefales. Utvendig er det synlig skade i undertak ved takutstikk og slitasje/råte i vindski-ende.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduer, TG2

Doble koble 1+1-lags vinduer i treramme og koblede vinduer med sprosser. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. (fra ulike årstall, ikke merket i karm på eldste og nærliggende fra 80-tallet, ellers er vinduer i stue og et soverom fra 2009) Markiser på enkelte vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist andre avvik:
- Må hensyntas alder og slitasje på vinduer, må etterhvert påregnes utskifting av de eldste vinduene. Markise har slitasje og synlig på duk.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dører, TG2

Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til entre. To fløyet terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue. (fra 2009)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ytterdør har slitasje og har flere låser, bemerket at lås/dørblad tar inni karm ved lukking.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Overbygd inngangsparti på 4 kvm. Oppført i betong belagt med fliser og montert rekkverk. Overbygd terrasse på 22,6 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Åpen spaltevegg med trebord mot overside.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert grad av ufagmessigheter, bemerkninger på takkonstruksjon der bæring bør gjennomgås/oppgraderes. Terrassedør ut fra levegg mot elv, bør blendes ikke benyttes da det ikke er sikring/trapp til terreng el. Inngangsparti har gulv belagt med fliser, bom (hullrom) i fliser og sprekker i fuger med løse fliser. Vedlikeholdsbehov

av terrasse.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendig:

Overflater, TG2

Gulv er belagt med heltregulv, parkett og belegg. Fliser i bad og entre. Vegger er kledd med trepanel og malte plater. Himlinger er kledd med malte plater, tak-ess og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Slitasje på overflater, forventet levetid er oppmot oppbrukt og utskifting av enkelte rom bør vurderes selv om bygningsdel fungerer. Bom (hullrom) med sprekker i fugger på fliser i entre, det er registrert skjevheter i gulv og ukjent undergulv.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 40 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 55 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Tiltaksbehov bør vurderes da det er merkbare skjevheter i gulv. Bla. parkettgulv har skjevhet over krav jmf legganvisning på type gulv.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Radon, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### Pipe og ildsted, TG2

Teglsteinspipe. Heldekkende beslag på pipe over tak. Peisovn i spisestue med ubrennbar plate på gulv. Vedfyrt bakerovn plassert på kjøkken med ubrennbar plate på gulv og belagt med fliser på deler av pipe/brannmur. Montert vedovn på et soverom i 2.etasje med ubrennbar plate på gulv. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Vedovn har for liten plate på gulv under ovn ihenhold til krav om avstand til brennbart materiale. Sprekker i pipe og fra 2.etasje og takgjennomføring er brennbart materiale som ligger for nært pipe ihenhold til krav.

Tiltak:

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Større plate på gulv under vedovn bør etableres.

#### Rom Under Terreng, TG2

Kjellerrom med tidligere potetkjeller. Oppført med murkonstruksjoner i stein og betong. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Bemerket forvitring av murkonstruksjoner, årsak med alder og fuktpåkjenning over tid. Spor etter mus/skadedyr, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas)

Tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

#### Krypkjeller, TG2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er påvist andre avvik:
- Krypkjeller er generelt en risikokonstruksjon fordi det er utsatt for fuktpåkjenning fra grunn og terreng. Begrenset inspeksjon av kryprom i opprinnelig del, oppført i bjelkelagskonstruksjon med stubbeloft av tre og nærliggende flisfylling. Fra luke i mur ble det registrert fuktig miljø i kryprom der tiltak bør foretas, råte registrert i bærebjelke og spor av mus/skadedyr der skade i konstruksjon må hensyntas.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.



- Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

#### Innvendige trapper, TG2

Boligen har malt tretrapp fra 1.etasje til 2.etasje. Enkel kjellertrapp via luke i gulv ved kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Tiltak:

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Trappen står foran en god del vedlikehold.

#### Våtrom

1.etasje > Bad

Generell, TG3

Bad har fliser på gulv og vegger, himling er kledd med malte plater. Montert klosett, servant og dusj med forheng. Baderom er fra ukjent årstall men opplyst oppusset ca 1999 og teknisk forskrift fra 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet. På bakgrunn av tilstand, levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt. Følgende avvik er registrert i rommet: - Tettesjikt er ukjent og synlig stedvis smøremembran forventet levetid på evt. tettesjikt i våtsoner er vurdert til å være oppbrukt. - Det er registrert utettheter i overganger. - Avløp og sluk i støpejern. - Stor grad av ufagmessighet på utførelser. - Vindu og baderomsinnredning er plassert i våtsone, synlig slitasje på vindu og svelling på innredning. - Ikke tilfredsstillende avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

1.etasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG3

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen der utførelser kan forårsake skade i lukkede konstruksjoner, må hensyntas avvik ved renovering av våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke foretatt hulltaking da det er registrert avvik på våtrommet.

Tiltak:

- Konstruksjoner må kontrolleres ved renovering av våtrom.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Kjøkken

1.etasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning i malte plater og trepanel med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling. Oppvaskkum med kran av stål. Fliser på vegg mellom benk/overskap.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

- Etablert vannopplegg for vaskemaskin på kjøkken, men det er ikke plass på innredning og under befaring var maskinen plassert utpå gulvet.

Tiltak:

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

#### Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

#### Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av støpejern. Va-avløpsalarm er plassert i entre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### Ventilasjon, TG2

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak:

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre VVS-installasjoner, TG2

Hovedvannledning med stoppekran og tilknyttet trykktank.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Andre installasjoner, TG2

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i bad. Luft til luft varmepumpe er plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Må hensyntas alder, det må trolig foretas tiltak på varmepumpe som følge av lukt.

Tiltak:

Elektrisk anlegg, TG2

Sikringsskap med skrusikringer og fjernavleser er plassert i bod i 2.etasje. Avleser er skiftet i 2016. Spørsmål til eier er ikke besvart da dette er et dødsbo.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei
2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei
3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei
4. 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

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

6. 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? Ja.

Grunnet alder og bemerkede avvik, kostnadstimat er satt for kontroll av anlegget, for forbedringer eller lukking av avvik kommer tillegg. Det opplyses fra kraftselskap kontroll i 2015 der avvik ikke er utbedret, ytterligere tiltak/påkostninger må påregnes.  
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold, TG3

Montert brannvarsler og brannslukningsapparat.

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

2. Er det skader på røykvarslere? Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja. Anbefales etablering av flere røykvarslere.

4. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja. Eldre enn ti år.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG3

Ingen synlig drenering langs yttermur, trolig ingen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tiltak:

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundamentert med grunnmur av stein og betong. Pilarer av tre ned på betongfundament på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Grunnmuren har setninger, ref. pkt. Etasjeskille. Dette er forholdvis vanlig mtp. oppføringstidspunktet og byggeskikk. Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsakssammenheng med registrert skjevhet.

Andre tiltak:

- Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

#### Terrengforhold, TG2

Eiendommen er splittet mellom tre teiger/deler der Lundebruvegen splitter eiendommens sammenheng. Bestående av opparbeidet areal på oversiden av bolig med gressplen, ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ned mot elva Etna ca 250 m.o.h.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Jmf Statens vegvesen aktsomhets mot støy er eiendommen beliggende under gul-støysone, må påregnes støy mot vei og elva. Jmf NVE aktsomhetskart er eiendommen beliggende under aktsomhet for snøskred og flom mot elva der elva kan gå utover sine bredder ved vårvann/snøsmelting og mye nedbør.

Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

#### Septiktank, TG2

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

#### **Innbo og løsøre**

Boligen selges umøblert.

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

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

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Parkering i garasje eller på egen tomt.

### **Diverse**

Eiendommen er vasket til visning, og vil ikke bli ytteligere rengjort før overtagelse.

Vedr. Brannforebygging:

Etnedal kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 27.07.2018 Sist feiing: 25.05.2022.

Anmerkning: Røykløp - Plassering: Beskrivelse: Tildekt utkraging 2.etg.

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

Eiendommen ligger i et flott turområde hvor det kan være fristende å ta seg en skitur. Vi anbefaler alle å gå inn på [www.skisporet.no](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 vedfyring.

Varmekabler i bad.

Luft til luft varmepumpe er plassert i stue.

### **Info strømforbruk**

Etna nett opplyser:

Anlegget ble kontrollert i 2015 og ble IKKE godkjent. Det ble sendt ut varsel-pålegg og purring og til slutt varsel om sanksjoner på anlegget, uten at vi har fått tilbakemelding fra installatør om at avviket er rettet. Se vedlegg i salgsoppgave.

Utbedring av avviket blir kjøpers kostnad, ansvar og risiko å påse.

Forbruk 2023: 8780 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Rød

**Info energiklasse**

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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****Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 750 000

**Info kommunale avgifter**

Offentlige avgifter pr. 2024:

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.155,-

Offentlige avgifter pr. 2025:

Brannsyn, feiing: kr. 686,-

Renovasjon pr. år: kr. 4.046,-

Slamtømming: Grunnsats pr tømming: kr. 1.461- + Slamavskiller kr. 577,- pr. m3.

Grunnlag 4m3 gir en årsprognose på kr. 2.308,-

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

**Formuesverdi primær**

Kr 323 193

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 292 773

## **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **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:

Vedlikehold vei og brøyting.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 126, bruksnummer 15 i Etnedal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3450/126/15:

10.01.1953 - Dokumentnr: 33 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1955 - Dokumentnr: 1966 - Erklæring/avtale

Vedtak av det offentlige vilkår for statstilskudd i

forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv

Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.1959 - Dokumentnr: 18 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1981 - Dokumentnr: 563 - Best om garasje/parkering

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

31.01.1985 - Dokumentnr: 524 - Fredningsvedtak

vedr. Lunde bru.



Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.1991 - Dokumentnr: 2873 - Bruksrett  
vedr. Lunde Bru.

19.03.1999 - Dokumentnr: 1135 - Boret  
Rettighetshaver: ARILD KRISTIANSEN, F. 03.08.49 OG  
BRITT FRØYDIS KRISTIANSEN, F. 01.07.45.

30.06.1902 - Dokumentnr: 900026 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3450 Gnr:126 Bnr:7

20.09.1913 - Dokumentnr: 900114 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3450 Gnr:126 Bnr:21

17.07.1953 - Dokumentnr: 1161 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3450 Gnr:126 Bnr:62

17.10.1953 - Dokumentnr: 1698 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3450 Gnr:126 Bnr:63

27.10.1965 - Dokumentnr: 3692 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3450 Gnr:126 Bnr:78

01.01.2020 - Dokumentnr: 987073 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0541 Gnr:126 Bnr:15

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

Lovlighet ihht. tilstandsrapport:

Enebolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 2009 i forbindelse med tilbygg. Det er avvik fra disse da tilbygg som er opplyst fra 2012 ikke byggemeldt, dette gjelder tilbygg mot østlig del med stue og terrasse. Det foreligger ikke ferdigattest for tilbygg. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

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

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

Garasje:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

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

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

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

Låve:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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.

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

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

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

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst fra Lundebruvegen som går igjennom eiendommen.

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. (må hensyntas alder på vannkilde og vannledning, ikke tilstandsvurdert)

Eiendommen har avløp med nedgravd septik av betong med slamavskiller. (må hensyntas alder på avløpsanlegg, det er opplyst om avvik på filtergrøft i 2006 og utbedring av denne i 2007, faktura er fremlagt. Ikke opplyst/kjent om andre avvik )

Informasjon fra VKR:

Her er det registrert en 4 m3 slamavskiller, som tømmes annet hvert år med avvanningsbil. Sist tømming ble utført 03.05.2024.

### **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](https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/199/Planbestemmelser%20vedtatt%2021.11.19.pdf)

Deler av eiendommen ligger innunder fredningsvedtak vedr. Lunde bru, tinglyst 31.01.1985. Dette gjelder areal både på overside og nedsiden av brua / påkjøring til brua.

Info fra kommunen:

Eiendommen er ikke regulert. Den ligger i LNFR-område i kommuneplanens arealdel og berøres av følgende soner:

- Hensynssone for bevaring av kulturmiljø
- Gul støysone
- Hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminne

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som

følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Aktsomhetsområde for snøskred
- Flom - aktsomhetsområde
- Svært viktig friluftslivsområde
- Kulturminne, enkeltminne
- Moderat til lav forekomst av radon
- Statlig sikra friluftslivsområde
- Høyt støynivå etter veg
- Verneplan for vassdrag

#### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel.

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

750 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

18 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

20 100 (Omkostninger totalt)

35 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

38 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

770 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

785 200 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

788 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 20 100

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

**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 3,50 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

**Oppdragsansvarlig**

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

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

**Salgsoppgavedato**

17.01.2025















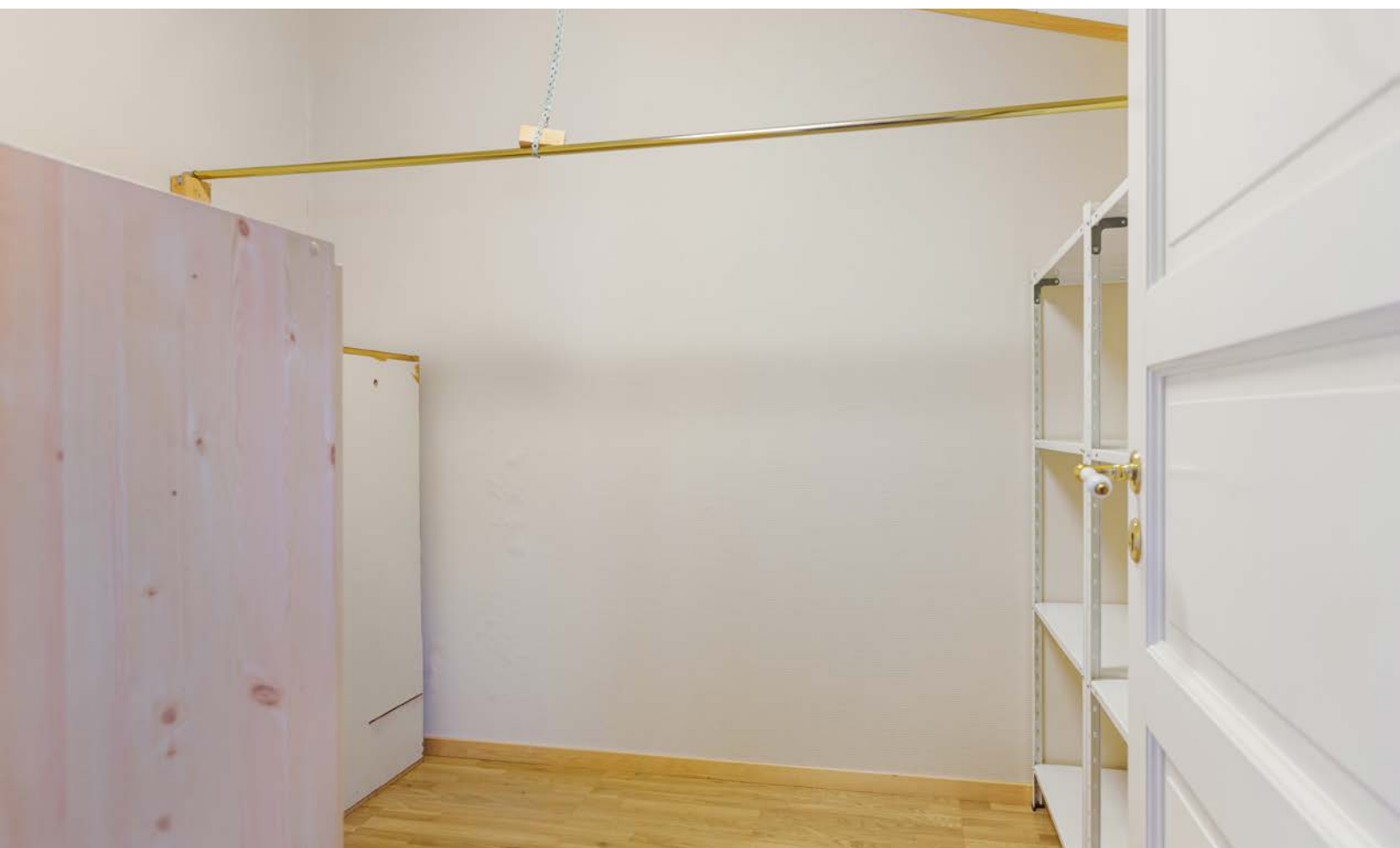








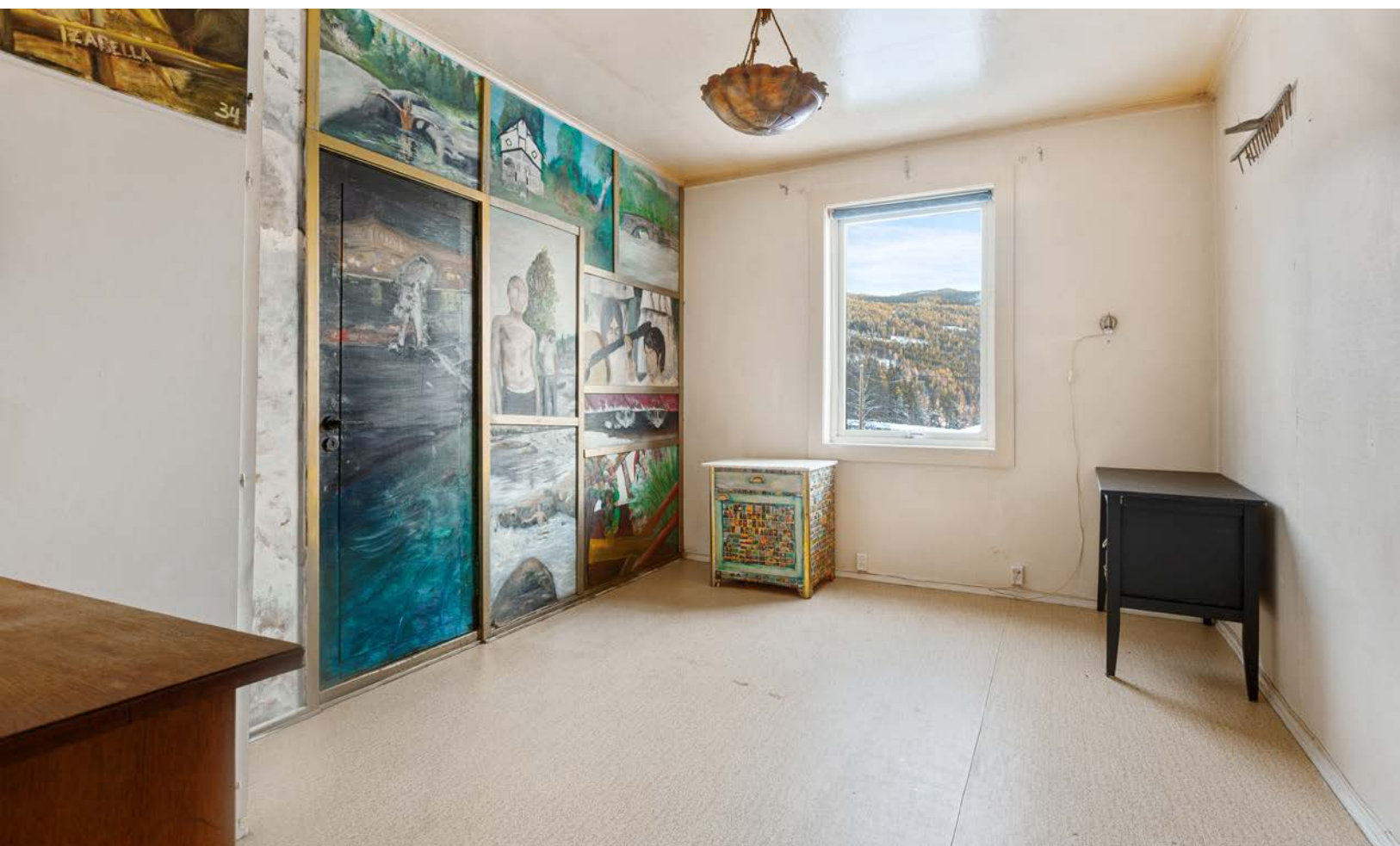








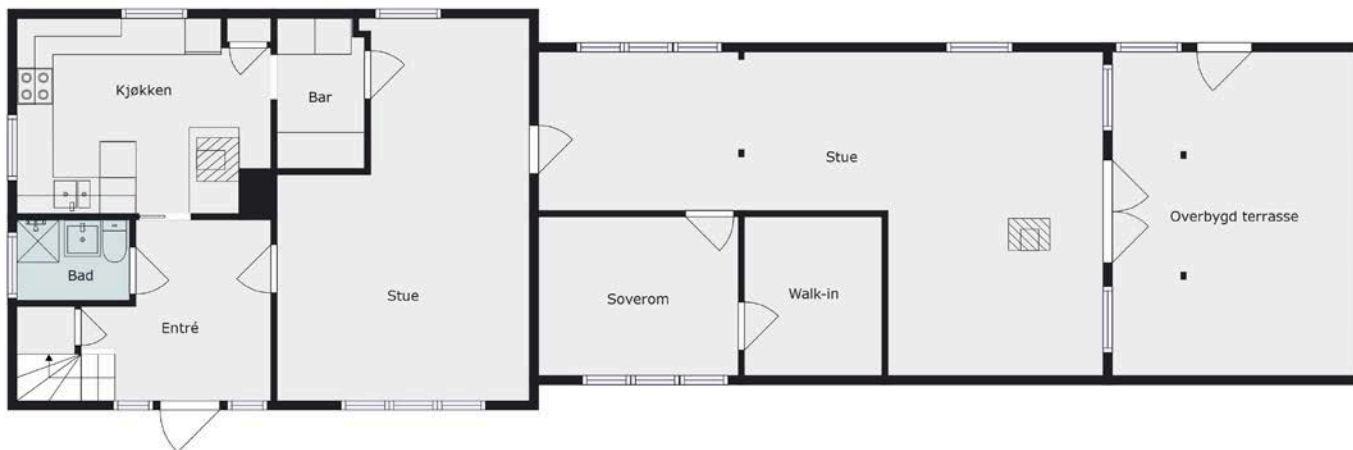


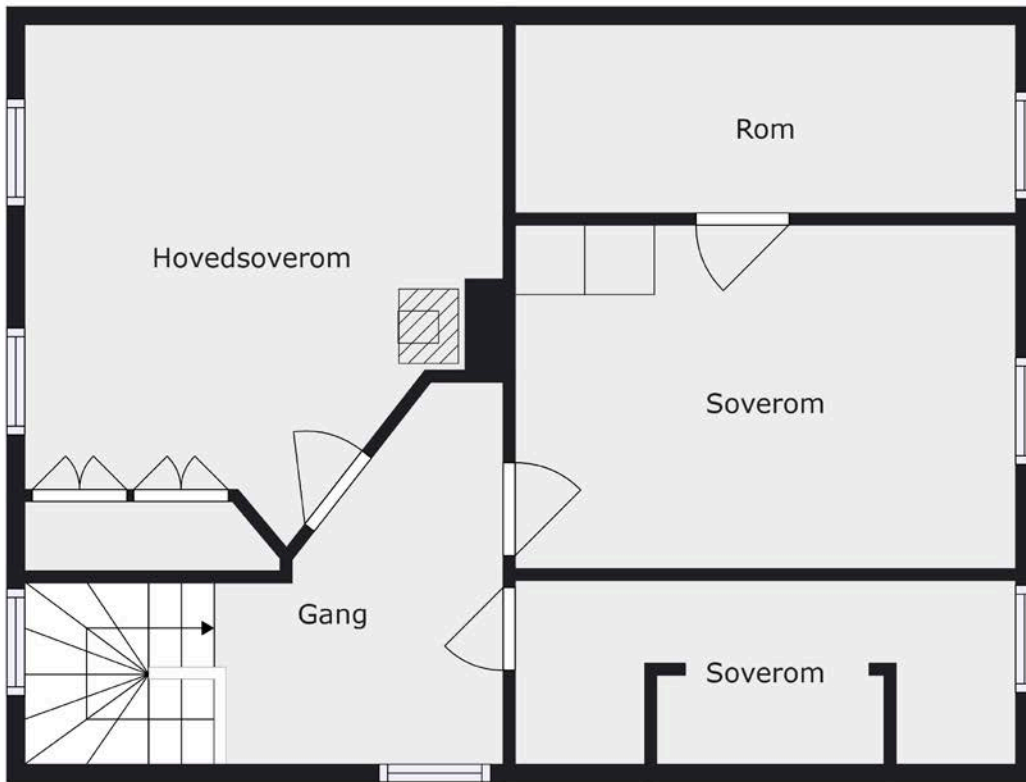








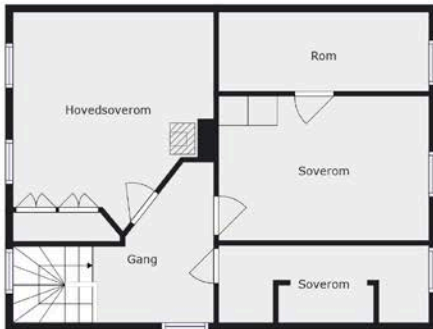




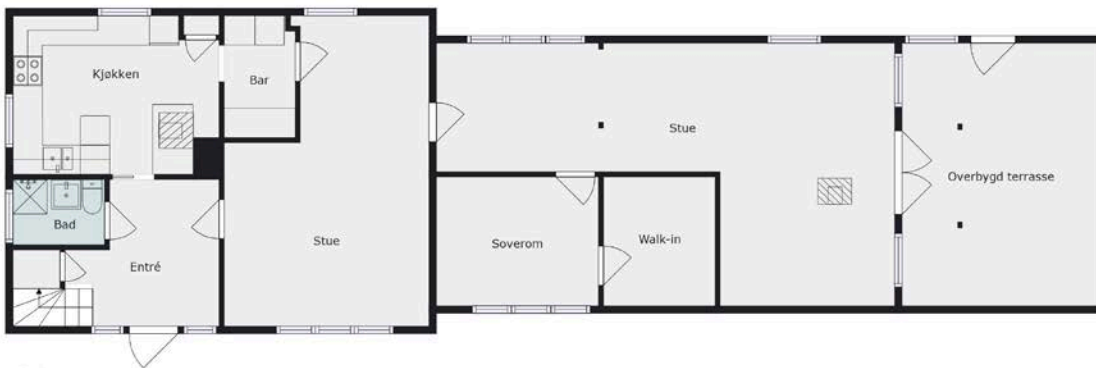
2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

**aktiv.**



2. Etasje







1. Etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

**aktiv.**

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Lundebruvegen 43, 2890 ETNEDAL  
 ETNEDAL kommune  
 # gnr. 126, bnr. 15

## Markedsverdi

**750 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m<sup>2</sup> BRA-i: 157 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.11.2024

Rapportdato: 19.12.2024

Oppdragsnr.: 11138-1567

Referansenummer: FQ7314

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2024492



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



### Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

Eiendommen er beliggende ved Lundebrue sør for Bruflat i Etnedal kommune. Avstand til Bruflat som er kommunesenteret med nærbutikk er 5 km, avstand til Bagn med alle fasiliteter er 18 km. Beliggende med sol (noe begrenset vinterstid) og utsikt mot dalføret.

Boligeiendommens bebyggelse er bestående av enebolig, garasje og uthus.

Bolig er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet. Boligen er 111 år gammel, senere tilbygd i 2009 og 2012. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, inneklime, fuktsikring, diffusjonstetting etc.

Fremstår som renoveringsobjekt med renovering/oppussingsbehov der bygningsdeler som har oppnådd sin forventet levetid.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse satt utifra alder/slitasje. Se rapport for ytterligere opplysninger.

### Enebolig - Byggeår: 1903

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert. Ingen synlig drenering langs yttermur, trolig ingen. Fundamentert med grunnmur av stein og betong. Pilarer av tre ned på betongfundament på tilbygg.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ytterveggkonstruksjon er ikke synlig, nærliggende bindingsverkskonstruksjon med spennkledning/flisfylling eller tømmerkonstruksjon på opprinnelig bygning, kledd med liggende bordkledning. Tilbygg i bindingsverk kledd med tømmermannspanel.

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Doble koble 1+1-lags vinduer i treramme og koblede vinduer med sprosser. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. (fra ulike årstall, ikke merket i karm på eldste og nærliggende fra 80-tallet, ellers er vinduer i stue og et soverom fra 2009) Markiser på enkelte vindu. Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til entre. To fløyet terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue. (fra 2009)

Overbygd inngangsparti på 4 kvm. Oppført i betong belagt med fliser og montert rekkverk. Overbygd terrasse på 22,6 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Åpen spaltevegg med trebord mot overside.

INNENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Gulv er belagt med heltregulv, parkett og belegg. Fliser i bad og entre. Vegger er kledd med trepanel og malte plater. Himlinger er kledd med malte plater, tak-ess og trepanel.

Kjellerrom med tidligere potetkjeller. Oppført med murkonstruksjoner i stein og betong. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

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

Teglsteinspipe. Heldekkende beslag på pipe over tak. Peisovn i spisestue med ubrennbar plate på gulv. Vedfyrt bakerovn plassert på kjøkken med ubrennbar plate på gulv og belagt med fliser på deler av pipe/brannmur. Montert vedovn på et soverom i 2.etasje med ubrennbar plate på gulv.

Boligen har malt tretrapp fra 1.etasje til 2.etasje. Enkel kjellertrapp via luke i gulv ved kjøkken.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad har fliser på gulv og vegger, himling er kledd med med malte plater. Montert klosett, servant og dusj med forheng.

Baderom er fra ukjent årstall og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet. På bakgrunn av tilstand, levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen der utførelser kan forårsake skade i lukkede konstruksjoner, må hensyntas avvik ved renovering av våtrom.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malte plater og trepanel med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling. Oppvaskum med kran av stål. Fliser på vegg mellom benk/overskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern. Va-avløpsalarm er plassert i entre. Hovedvannledning med stoppekran og tilknyttet trykk tank. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventilert yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i bad. Luft til luft varmepumpe er plassert i stue. Sikringskap med skrusikringer og fjernavleser er plassert i bod i 2.etasje. Avleser er skiftet i 2016.

Montert brannvarsler og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er splittet mellom tre teiger/deler der Lundebruvegen splitter eiendommens sammenheng. Bestående av opparbeidet areal på oversiden av bolig med gressplen, ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ned mot elva Etna ca 250 m.o.h. Septiktanken er av betong.

Garasje med garasjerom i 1.etasje og bod i loftetasjen. Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med sokkel av betong. Saltakkonstruksjon med takstoler. Taktekket med takstein og montert takrenner med nedløp av sort lakkert stål. Leddport av tre fjernstyrt og ytterdør av tre. Innvendig gulv i garasje med betong heller på grunn, ellers uinnred. Plassbygd trapp til loft.

Tidligere låve med fjøs del, nå benyttet til lagerplass. (Ikke godkjent for dyrehold) Bygning oppført i stein på terreng. Yttervegger i laftet tømmer og reisverk kledd med stående bordkledning. Saltakkonstruksjon med sperrer og bjelker, tekket med stålplater. Plassbygde dører.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	274 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	157 m <sup>2</sup>
Totalpris	750 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 800 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 2009 i forbindelse med tilbygg. Det er avvik fra disse da tilbygg som er opplyst fra 2012 er ikke byggemeldt, dette gjelder tilbygg mot østlig del med stue og terrasse.

Det foreligger ikke ferdigattest for tilbygg.

### Garasje

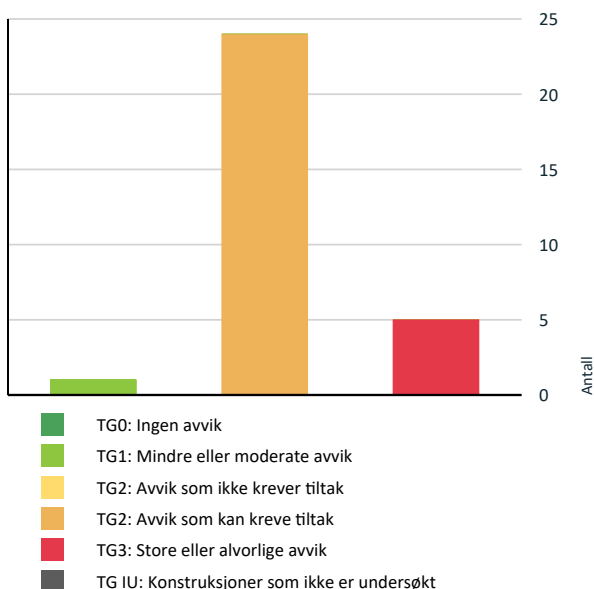
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Låve

- Det foreligger ikke tegninger

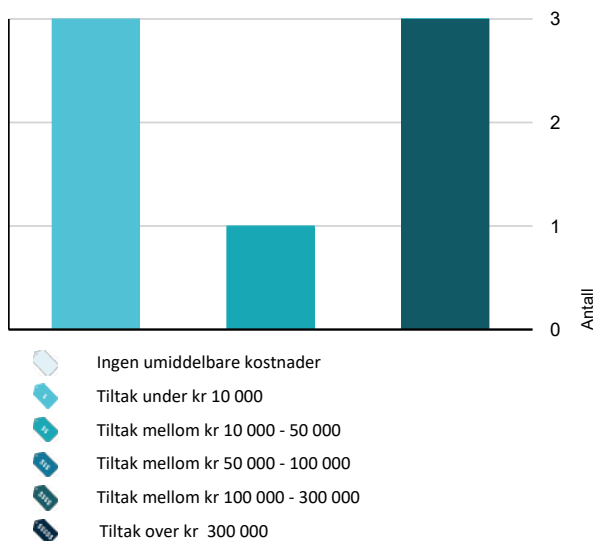
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å tilstandsvurdere bygning eiendommen med 126/15 i Etnedal kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger at bygningen er møblert/i bruk. Pga. snø var det begrenset mulighet for besiktigelse av yttertak, grunnmur og utearealer. Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Det forutsettes at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknadstidspunktet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [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 > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

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

---

-  **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

-  **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

-  **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

---

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

---

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

---

-  **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1903

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvisitt.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Tilbygg / modernisering

1980	Modernisering	Opplyst oppgradert opprinnelig bygning på 1980-tallet
2009	Tilbygg	Tilbygd østlig retning med soverom og gang/kontor (nå en del av stuen)
2012	Tilbygg	Tilbygd stue og terrasse (jmf byggetegninger fra 2009 er tidligere terrasse innbygd og bygget stue)
2019	Modernisering	Skiftet takteking

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### 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.

### ! TG 2 Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

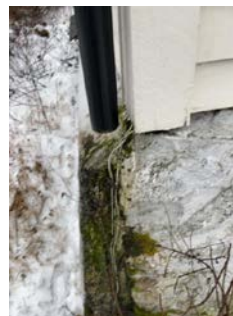
#### Vurdering av avvik:

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

Manglende snøfangere i gangsoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.



Manglende bortledning av takvann og forårsaker oppfukning mot bygningskropp

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggskonstruksjon er ikke synlig, nærliggende bindingsverkskonstruksjon med spennkledning/flisfylling eller tømmerkonstruksjon på opprinnelig bygning, kledd med liggende bordkledning. Tilbygg i bindingsverk kledd med tømmermannspanel.

#### Vurdering av avvik:

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

Bemerket vedlikeholdsbehov utvendig.

På tilbygg er det registrert ufagmessighet på utførelser, ikke dokumentert utførelse og nærliggende utført med egeninnsats. Må hensyntas.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting.

Vedlikeholdsbehov av yttervegger spesielt på tilbygd del.

# Tilstandsrapport



Vedlikeholdsbehov



Bemerket ufagmessig utførelse på tilbygg



Gjenstående arbeid, ufagmessighet



Ufagmessighet

## Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjon med sperrer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjon er kun inspisert fra luke i himling, med svært begrenset innsyn og nærmere undersøkelse av konstruksjon i sin helhet anbefales. Registrert spor etter mus/skadedyr og anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas) Synlig fukt ved pipestamme mot undertak. Pipe er belagt med mineralull mot pipestamme, ikke egnet og tiltak bør foretas da ikke egnet at brennbart materiale ligger inntil skorstein. Manglende damp/fuktsperre i overgang, trolig ingen i yttervegger eller mot takkonstruksjon jmf referansenivå.

Opplysninger om bygningen er ikke oppgitt, men utifra konstruksjonsoppbygging og referansenivå er det begrenset isolering med flisfylling og dels mineralull, lufting av konstruksjon der kondens er nærliggende og tiltak/nærmere undersøkelse anbefales.

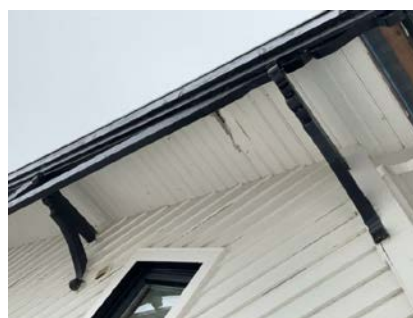
Utvendig er det synlig skade i undertak ved takutstikk og slitasje/råte i vindski-ende.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Slitasje på vindskie



Skade på undertak

## Vinduer

Doble koble 1+1-lags vinduer i treramme og koblede vinduer med sprosser. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. (fra ulike årstall, ikke merket i karm på eldste og nærliggende fra 80-tallet, ellers er vinduer i stue og et soverom fra 2009) Markiser på enkelte vindu.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Må hensyntas alder og slitasje på vinduer, må etterhvert påregnes utskifting av de eldste vinduene.

Markise har slitasje og synlig på duk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Manglende vannbrettvrslag og bord avsluttet ved vindu

#### TC 2 Dører

Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til entre.

To fløyet terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue. (fra 2009)

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør har slitasje og har flere låser, bemerket at lås/dørblad tar inni karm ved lukking.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

#### TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd inngangsparti på 4 kvm. Oppført i betong belagt med fliser og montert rekkverk.

Overbygd terrasse på 22,6 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Åpen spaltevegg med trebord mot overside.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert grad av ufagmessigheter, bemerkninger på takkonstruksjon der bæring bør gjennomgås/oppgraderes. Terrassedør ut fra levegg mot elv, bør blendes ikke benyttes da det ikke er sikring/trapp til terreng el.

Inngangsparti har gulv belagt med fliser, bom (hullrom) i fliser og sprekker i fuger med løse fliser. Vedlikeholdsbehov av terrasse.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



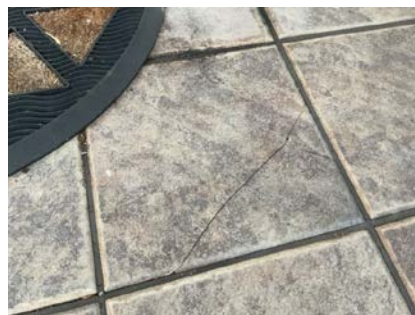
Skjøt på limtre er ikke egnet da det mangler underliggende bæring.



Snø/taktyngde bør ettersees vinterstid, utførelse av konstruksjoner er fagmessig.



Løse fliser



Sprekk i fliser

#### INNVEDIG

#### TC 2 Overflater



# Tilstandsrapport

Gulv er belagt med heltregulv, parkett og belegg. Fliser i bad og entre.  
Vegger er kledd med trepanel og malte plater.  
Himlinger er kledd med malte plater, tak-ess og trepanel.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasje på overflater, forventet levetid er oppmot oppbrukt og utskifting av enkelte rom bør vurderes selv om bygningsdel fungerer.

Bom (hullrom) med sprekker i fugger på fliser i entre, det er registrert skjevheter i gulv og ukjent undergulv.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Fukt i himling og vegg ved pipestamme fra et soverom, ved fuktmåletaking var det høyt fuktutslag.

## 1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 40 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 55 mm i hele rommet.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

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

Tiltaksbehov bør vurderes da det er merkbare skjevheter i gulv. Bla. parkettgulv har skjevhet over krav jmf legganvisning på type gulv.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## 1 TG 2 Radon

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## 1 TG 2 Pipe og ildsted



Bobling av maling/strie stedvis



Merker/slitasje på overflater, merkbar lukt i bolig nærliggende røyklukt



Sprekker og avflassing på overflater, benekket i 2.etasje

# Tilstandsrapport

Teglsteinspipe. Heldekkende beslag på pipe over tak.  
Peisovn i spisestue med ubrennbar plate på gulv.  
Vedfyrer bakerovn plassert på kjøkken med ubrennbar plate på gulv og belagt med fliser på deler av pipe/brannmur.  
Montert vedovn på et soverom i 2. etasje med ubrennbar plate på gulv.

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

## Vurdering av avvik:

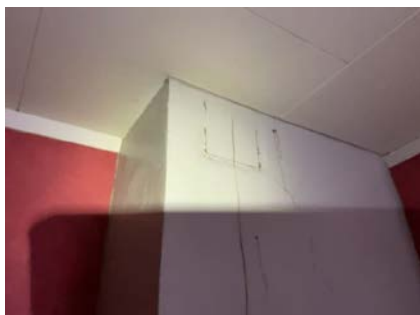
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Vedovn har for liten plate på gulv under ovn ihenhold til krav om avstand til brennbar materiale.  
Sprekker i pipe og fra 2. etasje og takgjennomføring er brennbar materiale som ligger for nært pipe ihenhold til krav.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Større plate på gulv under vedovn bør etableres.



Sprekker i pipe



Manglende utkraving og brennbar materiale ligger for nært pipe



For liten plate på gulv under ildsted



Pipe i kryploft belagt med mineralull, ikke egnet

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjellerrom med tidligere potetkjeller. Oppført med murkonstruksjoner i stein og betong.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
  - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Bemerket forvitring av murkonstruksjoner, årsak med alder og fukt påkjenning over tid.  
Spor etter mus/skadedyr, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas)

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

## KG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er påvist andre avvik:

Krypkjeller er generelt en risikokonstruksjon fordi det er utsatt for fukt påkjenning fra grunn og terreng.

Begrenset inspeksjon av kryprom i opprinnelig del, oppført i bjelkelagskonstruksjon med stubbeloft av tre og nærliggende flisfylling. Fra luke i mur ble det registrert fuktig miljø i kryprom der tiltak bør foretas, råte registrert i bærebjelke og spor av mus/skadedyr der skade i konstruksjon må hensyntas.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
  - Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

# Tilstandsrapport



Råte i bjelke



Fuktig miljø der isolasjon ligger åpent



Enkel oppstøtning med stolper av tre ned på terreng og utsatt for bevegelse i grunn

## Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra 1. etasje til 2. etasje.  
Enkel kjellertrapp via luke i gulv ved kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Trappen står foran en god del vedlikehold.



Rekkverk er lavt, 59 cm.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad har fliser på gulv og vegger, himling er kledd med malte plater.  
Montert klosett, servant og dusj med forheng.

Baderom er fra ukjent årstall men opplyst oppusset ca 1999 og teknisk forskrift fra 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av tilstand, levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Tettesjikt er ukjent og synlig stedvis smøremembran forventet levetid på evt. tettesjikt i våtsoner er vurdert til å være oppbrukt.
- Det er registrert utettheter i overganger.
- Avløp og sluk i støpejern.
- Stor grad av ufagmessighet på utførelser.
- Vindu og baderomsinnredning er plassert i våtzone, synlig slitasje på vindu og svelling på innredning.
- Ikke tilfredsstillende avtrekk.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Enkel avløpsløsning og tettet med teip i overgang, svløp fra kjøkken via vegg. Løsning vann og avløpsrør kombinert med alder kan føre til potensiell skade/lekkasje punkt



Vindu i våtsone



Svellet baderomsinnredning beliggende i våtsone



Stor grad av ufagmessighet

1. ETASJE > BAD

**TG 3** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen der utførelser kan forårsake skade i lukkede konstruksjoner, må hensyntas avvik ved renoivering av våtrom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke foretatt hulltaking da det er registrert avvik på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner må kontrolleres ved renoivering av våtrom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 2** Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malte plater og trepanel med over- og underskap, laminat benkeplate i trefylling. Oppvaskkum med kran av stål. Fliser på vegg mellom benk/overskap.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Etablert vannopplegg for vaskemaskin på kjøkken, men det er ikke plass på innredning og under befaring var maskinen plassert utpå gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 1** Avtrekk

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TG 2** Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.  
Va-avløpsalarm er plassert i entre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning med stoppekran og tilknyttet trykktank.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



Rust på koblinger, anbefaler tiltak

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

## TG 2 Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i bad. Luft til luft varmepumpe er plassert i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Må hensyntas alder, det må trolig foretas tiltak på varmepumpe som følge av lukt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med skrusikringer og fjernavleser er plassert i bod i 2.etasje. Avleser er skiftet i 2016.

Spørsmål til eier er ikke besvart da dette er et dødsbo.

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**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringskap

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

# Tilstandsrapport

5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**

6. 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?  
**Ja Grunnet alder og bemerke avvik, kostnadstimat er satt for kontroll av anlegget, for forbedringer eller lukking av avvik kommer itillegg.**  
**Det opplyses fra kraftselskap kontroll i 2015 der avvik ikke er utbedret, ytterligere tiltak/påkostninger må påregnes.**

## Generell kommentar

El-anlegget har begrenset kapasitet. Men som følge av eldre anlegg og skrusikringer må det foretas etterhvert oppgraderinger. Grunnet registrerte avvik og alder på anlegget, bør det utføres en utvidet el-kontroll.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Montert brannvarslere og brannslukningsapparat.

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

år?

**Ja Eldre enn ti år.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

## TG 3 Fuktsikring og drenering

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

Ingen synlig drenering langs yttermur, trolig ingen.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Ingen synlig drenering

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med grunnmur av stein og betong. Pilarer av tre ned på betongfundament på tilbygg.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmuren har setninger, ref. pkt. Etasjeskille. Dette er forholdsvis vanlig mtp. oppføringstidspunktet og byggeskikk. Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsakssammenheng med registrert skjevhet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.



Sprek i mur



Råte i kjellerluke, tiltak med utskifting anbefales



Tilbyggets fundamentering utført med egeninnsats spenn/bæring bær gjennomgåes

## TC 2 Terrenforhold

Eiendommen er splittet mellom tre teiger/deler der Lundebruvegen splitter eiendommens sammenheng. Bestående av opparbeidet areal på oversiden av bolig med gressplen, ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ned mot elva Etna ca 250 m.o.h.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Jmf Statens vegvesen aktsomhets mot støy er eiendommen beliggende under gul-støysone, må påregnes støy mot vei og elva. Jmf NVE aktsomhetskart er eiendommen beliggende under aktsomhet for snøskred og flom mot elva der elva kan gå utover sine bredder ved vårvann/snøsmelting og mye nedbør.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

## TC 2 Septiktank

Septiktanken er av betong.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2003

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent, datert byggetegninger og igangsettelsestillatelse er gitt i 2002.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er preget av noe vedlikeholdsetterslep.

#### Beskrivelse

Garasje med garasjerom i 1.etasje og bod i loftetasjen. Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med sokkel av betong. Saltakkonstruksjon med takstoler. Taktekket med takstein og montert takrenner med nedløp av sort lakkert stål.

Leddport av tre fjernstyrt og ytterdør av tre.

Innvendig gulv i garasje med betong heller på grunn, ellers uinnred.

Plassbygd trapp til loft.

#### Bemerkninger:

Vedlikeholdsbehov av bygning. Garasjeport må justeres/repareres og hensyntas at den ikke lot seg lukke på befaring. Bør foretas sikring rundt trappeløp.

Må hensyntas at dette ikke er en tilstandsvurdering av garasjen, kun enkel bygningsbeskrivelse.



## Låve



### Anvendelse

### Byggeår

1900

### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Tidligere låve med fjøs del, nå benyttet til lagerplass. (Ikke godkjent for dyrehold)

Bygning oppført i stein på terreng. Yttervegger i laftet tømmer og reisverk kledd med stående bordkledning. Saltakkonstruksjon med sperrer og bjelker, tekket med stålplater. Plassbygde dører.

Bygningen er preget av elde og slitasje med vedlikeholdsetterslep. Anses med lav verdi der kost/nytte bør vurderes da det er registrert råte i konstruksjoner, setningskader/nedsenk i gulv mm.

Må hensyntas at dette ikke er en tilstandsvurdering, kun en enkel bygningsbeskrivelse.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

157 m<sup>2</sup>/157 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 3 Bod, Entré, Kjøkken, Bad, Spisestue, Stue, 3 Soverom, Garderobe

*Andre bygg:* Garasje, Låve

*Bruksareal andre bygg:* 117 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 750 000

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.*

<p><b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b></p> <p><b>Kr 1 800 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b></p> <p><b>750 000</b></p>
	<p><b>Konklusjon markedsverdi</b></p> <hr/> <p><b>750 000</b></p>

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Maslangrudvegen 1 ,2890 ETNEDAL 95 m <sup>2</sup> 1976 3 sov	04-10-2023	1 180 000	<b>1 180 000</b>		1 180 000	<b>12 421</b>
2 Tonsåslinna 2074 ,2890 ETNEDAL 99 m <sup>2</sup> 1983 2 sov	06-05-2021		<b>1 050 000</b>		1 050 000	<b>10 606</b>
3 Kleivgardsbygde 61 ,2890 ETNEDAL 87 m <sup>2</sup> 1938 3 sov	20-07-2022	850 000	<b>810 000</b>		810 000	<b>9 310</b>
4 Lundebruvegen 82 ,2890 ETNEDAL 130 m <sup>2</sup> 1968 3 sov	16-06-2024	1 250 000	<b>1 050 000</b>		1 050 000	<b>8 077</b>
5 Lundebruvegen 20 ,2890 ETNEDAL 123 m <sup>2</sup> 1950 4 sov	01-03-2013	690 000	<b>650 000</b>		650 000	<b>5 285</b>
6 Mosvinga 220 ,2870 DOKKA 242 m <sup>2</sup> 1937 4 sov	19-01-2024	875 000	<b>825 000</b>		825 000	<b>3 409</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	8 000
Forsikring (stipulert)	Kr.	10 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>18 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 200 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>250 000</b>

### Låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
<b>Sum teknisk verdi - Låve</b>	<b>Kr.</b>	<b>50 000</b>

## Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 500 000**

## 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
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>

### Kommentar

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

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 800 000</b>
--	------------	------------------

# 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 målbar 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.



Carpport 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, skjehveter 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

## Enebolig

### 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)				
Kjeller							
1.etasje	106			106	26		106
2.etasje	51			51		3	54
<b>SUM</b>	<b>157</b>				<b>26</b>	<b>3</b>	<b>160</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>157</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerrom		
1.etasje	Entré , Kjøkken , Bad , Spisestue , Stue , Soverom , Garderobe		
2.etasje	Soverom , Soverom 2, Bod , Bod 2		

### Kommentar

Kjellerrom med adkomst fra luke i gulv ved kjøkken, har ikke målbart areal pga lav takhøyde, gulvareal er 11 kvm.  
ALH, areal ved lav takhøyde er medtatt på deler av areal i 2.etasje pga skråtak og lav takhøyde, målt til 2,66 kvm og medtatt 3 kvm i arealoppsett. Et rom er medtatt som bod selv om det er montert seng i rom, men ansees ikke som egnet soverom og byggemeldt som kott.

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 2009 i forbindelse med tilbygg. Det er avvik fra disse da tilbygg som er opplyst fra 2012 er ikke byggemeldt, dette gjelder tilbygg mot østlig del med stue og terrasse.  
Det foreligger ikke ferdigattest for tilbygg.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling 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:*

## Garasje

### 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		32		32	
Loft					
<b>SUM</b>		<b>32</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>32</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

1.etasje er målt til 32,6 kvm. Bod/loftetassen har ikke målbart areal pga lav takhøyde, gulvareal i bod er 17 kvm.

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

## 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:*

## Låve

### 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		85		85	
<b>SUM</b>		<b>85</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>85</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5	

### Kommentar

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	139	18
Garasje	0	32
Låve	0	85

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2024	Stian Hagen	Takstingeniør



## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	126	15		0	13898.5 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

### Adresse

Lundebruvegen 43

### Hjemmelshaver

Kristiansen Reidun (død)

### Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt. Tomtearealet er dermed omtrentlig og avvik i tomteareal kan forekomme uten at det påvirker verdifastsettelsen, anbefales oppmåling.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Lundebrue sør for Bruflat i Etnedal kommune. Avstand til Bruflat som er kommunesenteret med nærbutikk er 5 km, avstand til Bagn med alle fasiliteter er 18 km. Beliggende med sol (noe begrenset vinterstid) og utsikt mot dalføret.

### Adkomstvei

Adkomst fra Lundebruvegen som går igjennom eiendommen, adkomst til bolig med parkering på overside eller parkering på overside i garasje eller på plass utenfor garasjen.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. (må hensyntas alder på vannkilde og vannledning, ikke tilstandsvurdert)

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp nedgravd septik av betong med slamavskiller. (må hensyntas alder på avløpsanlegg, det er opplyst om avvik på filtergrøft i 2006 og utbedring av denne i 2007, faktura er fremlagt. Ikke opplyst/kjent om andre avvik )

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid). Deler av eiendommen ligger under kulturminne mot elva Lundebrua.

### Om tomten

Eiendommen er splittet mellom tre teiger/deler der Lundebruvegen splitter eiendommens sammenheng. Bestående av opparbeidet areal på oversiden av bolig med gressplen, ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ned mot elva Etna ca 250 m.o.h.

### Tinglyste/andre forhold

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

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
300 000	1999

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt da dette er et dødsbo	Finnes ikke		Nei
Rekvirent		Opplysninger er gitt av rekvirent per epost	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.12.2024	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	18.11.2024	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	6	Nei
Avviksmelding fra vkr på filtergøft i 2007, foretatt utbedring med fremlagt faktura i 2007			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring fra 2009 angående montert stikk i tilbygg			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 brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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/FQ7314>

## KLAGEOORDNING 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>	
1201240152	
<b>Selger 1 navn</b>	
Simen Kristiansen Wiig	
<b>Gateadresse</b>	
Lundebruvegen 43	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ETNEDAL	2890
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Arild Kristiansen
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Tine Hanssen, John Ljøterud, Geir Are Kjelsberg
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1201240152

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Wiig	187fd8cef034c473d6fbff6a2 cc24ae68b850579	18.12.2024 07:49:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201240152

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

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	LOFTHUS NEDRE	Beregnet areal	13898.5
Etablert dato	30.06.1902	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.2	Antall teiger	3
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	126/15
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	09.07.2019 10.07.2019	19/141		126/1, 126/15, 162/2
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	28.01.2019 08.07.2019	19/141		126/15, 131/1, 131/9, 162/2
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	28.01.2019 08.07.2019	19/141		0541-Mnrvannmangler, 126/1, 126/7, 126/15, 162/2
Nymatrikulering av grunneiendom Kartforretning	21.10.2009 21.10.2009			162/2 (14775,9) 0541-Mnrmangler, 0541-Mnrvannmangler, 126/1, 126/7, 126/15, 131/1, 131/4, 131/5, 131/9, 131/11, 131/31, 162/1
Skylddeling Skylddeling	27.10.1965			126/15, 126/78
Skylddeling Skylddeling	17.10.1953			126/15, 126/63
Skylddeling Skylddeling	17.07.1953			126/15, 126/62
Skylddeling Skylddeling	20.09.1913			126/15, 126/21
Skylddeling Skylddeling	30.06.1902			126/7, 126/15

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6748021.99	538457.13	0	Nei	4416.5	
Eiendomsteig	6747983.56	538619.8	0	Nei	2395.1	
Eiendomsteig	6748097.69	538439.22	0	Ja	7086.9	Hjelpelinje vannkant (VA)

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KRISTIANSEN REIDUN F251026****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)



### Kulturminne

Lokalitetsnr	86300	Vernetype	Vedtaksfredet
Kulturminneart	Veganlegg	Kategori	Bebyggelse-Infrastruktur
Ført dato	16.01.2010	Url	
Oppdatert dato	04.12.2024	Tilkn. eiendommer	126/1, 126/7, 126/15, 126/30, 126/47, 126/63, 126/212, 162/2

### Adresse

**Vegadresse: Lundebruvegen 43**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	2890 ETNEDAL	Kirkesogn	03100301 Brufat
Grunnkrets	101 Lundstein	Tettsted	
Valgkrets	1 Etnedal		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	157974904		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	157974904	1	Tilbygg	Meldingssak registrer tiltak (MT)	05.05.2010
3	19964671		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	21.08.2002
4	157974912		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	
5	157974920		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

#### 1: Bygning 157974904: Enebolig (111), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	128
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	128
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.11.2007

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lundebruvegen 43	H0101	126/15	128	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	26	0	26	0	0	0

H01	1	102	0	102	0	0	0
-----	---	-----	---	-----	---	---	---

## 2: Bygningsendring 157974904-1: Tilbygg, Meldingssak registrer tiltak 05.05.2010

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	17,6
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17,6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	05.05.2010	05.05.2010

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	126/15	17,6	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	17,6	0	17,6	0	0	0

## 3: Bygning 19964671: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 21.08.2002

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	42
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	42
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	21.08.2002	21.08.2002
Igangsettingstillatelse	21.08.2002	21.08.2002
Tatt i bruk	21.08.2002	21.08.2002

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert		-	126/15	-	-	-	-	-
------------	--	---	--------	---	---	---	---	---

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	42	42	0	0	0

### 4: Bygning 157974912: Garasjeuthus annekst til bolig (181), Bygning revet/brent

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygning revet/brent		26.11.2007

#### Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	126/15	-	-	-	-	-

### 5: Bygning 157974920: Garasjeuthus annekst til bolig (181), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.11.2007

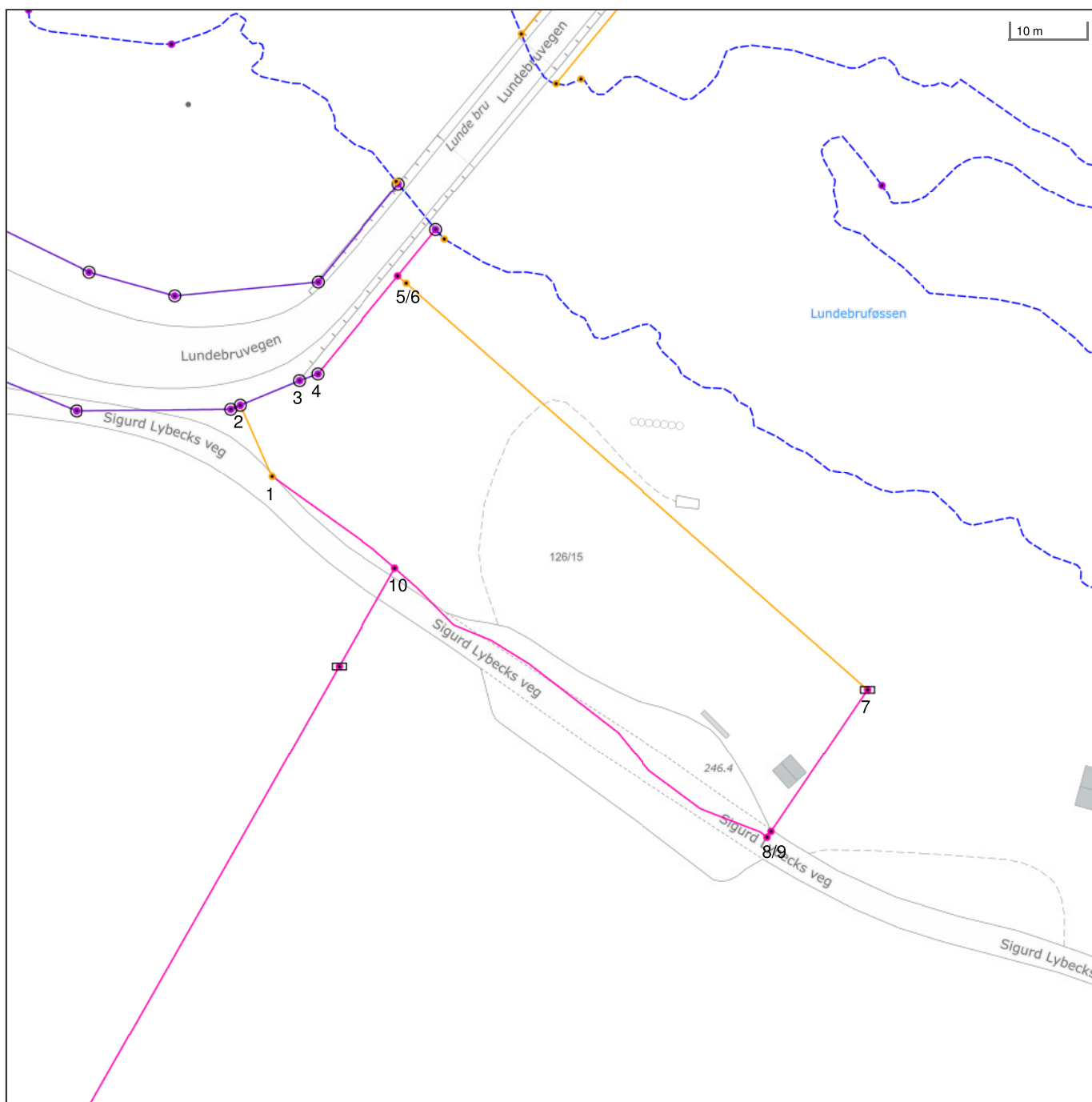
#### Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	126/15	-	-	-	-	-



# Eiendomskart for eiendom 3450 - 126/15//

Teig 1 av 3



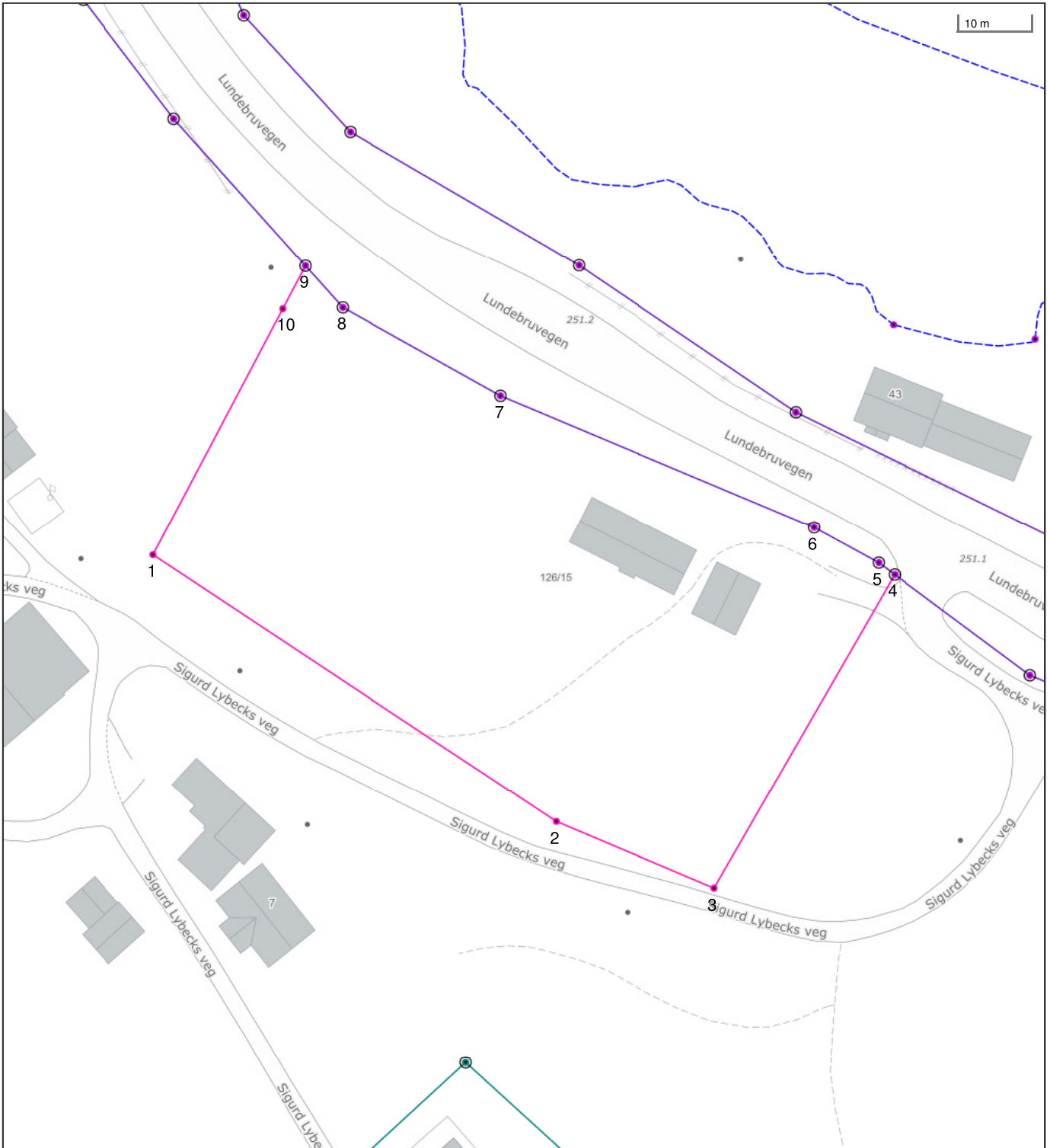
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- 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

## Teig 1 av 3

<b>Areal</b>	2 395,10 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>					
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6747983,56	<b>Øst</b>	538619,8		
<b>Grensepunkter</b>							<b>Grenselinjer (m)</b>	
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>	
1	6747993,41	538580,35	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	20,34		
2	6748002,8689	538576,027592827	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,40		
3	6748006,21	538583,83	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,49		
4	6748007,12	538586,26	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,59		
5	6748020,19181698	538596,763788043	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	16,77		
6	6748019,24	538597,92	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,50		
7	6747966,04	538659,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	81,54		
8	6747947,09	538647,13	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	22,75		
9	6747946,31	538646,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	0,94		
10	6747981,46	538596,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	61,76		

Teig 2 av 3



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.

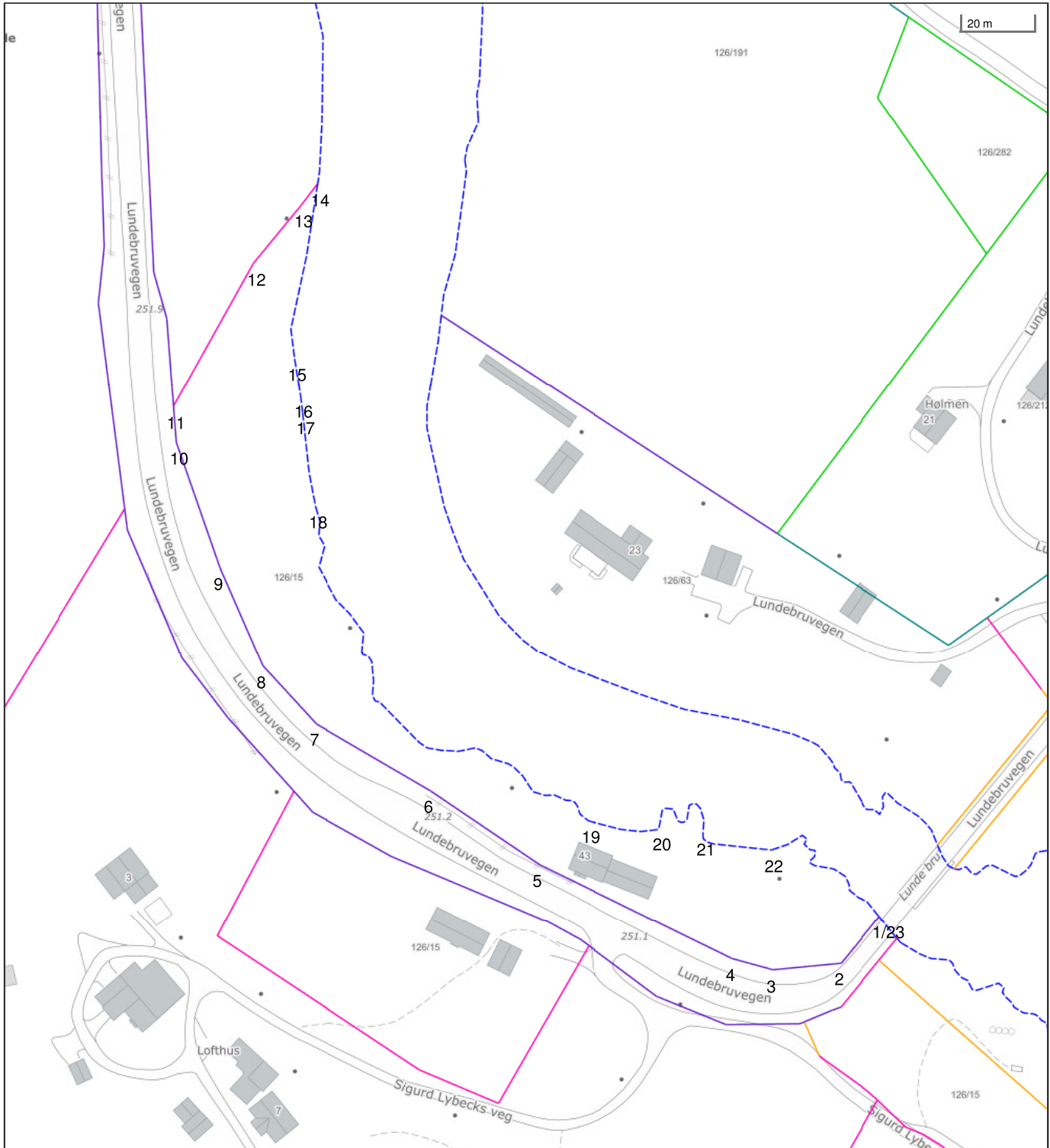
- |                              |  |                                |                                     |
|------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omvistet    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| ----- Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv     | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ----- Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant   | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                              | ----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet        |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Teig 2 av 3

<b>Areal</b>	4 416,50 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6748021,99	<b>Øst</b>	538457,13

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6748025,04	538412,24	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	38,76	
2	6747988,41	538468,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	67,54	
3	6747979,35	538491,11	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	23,91	
4	6748023,38468429	538515,821652878	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	50,49	
5	6748025,02	538513,57	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,78	
6	6748029,86	538504,5	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,28	
7	6748047,72	538460,56	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,43	
8	6748059,77	538438,39	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,23	
9	6748065,5211874	538433,107695578	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,81	
10	6748059,49	538430	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	6,78	

# Teig 3 av 3 (hovedteig)



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 |



### Teig 3 av 3 (hovedteig)

<b>Areal</b>	7 086,90 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Hjelpelinje vannkant			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6748097,69	<b>Øst</b>	538439,22

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6748032,42933935	538596,720266495	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,46	
2	6748019,27	538586,18	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,86	
3	6748017,23	538567,18	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,11	
4	6748020,23	538555,8	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,77	
5	6748045,88	538501,81	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	59,77	
6	6748066	538471,31	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,54	
7	6748084,24	538439,19	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,94	
8	6748100,28	538424,11	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,02	
9	6748127,38	538411,92	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,72	
10	6748162,2	538399,36	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,02	
11	6748172,20330668	538398,483920159	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,04	
12	6748212,15	538420,21	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	45,47	
13	6748228,47	538433,35	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	20,95	
14	6748234,52	538437,88	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	7,56	
15	6748185,88	538431,99	120 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	49,35	
16	6748175,74	538433,73	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	10,30	
17	6748170,87	538434,38	120 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,91	
18	6748144,77	538438,27	120 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	26,41	
19	6748058,18	538515,26	120 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	133,88	
20	6748056,4	538535,07	120 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	20,32	
21	6748054,99	538547,3	120 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	29,64	
22	6748050,65	538566,39	120 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	20,88	
23	6748032,78	538596,43	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	46,52	



Etnedal kommune

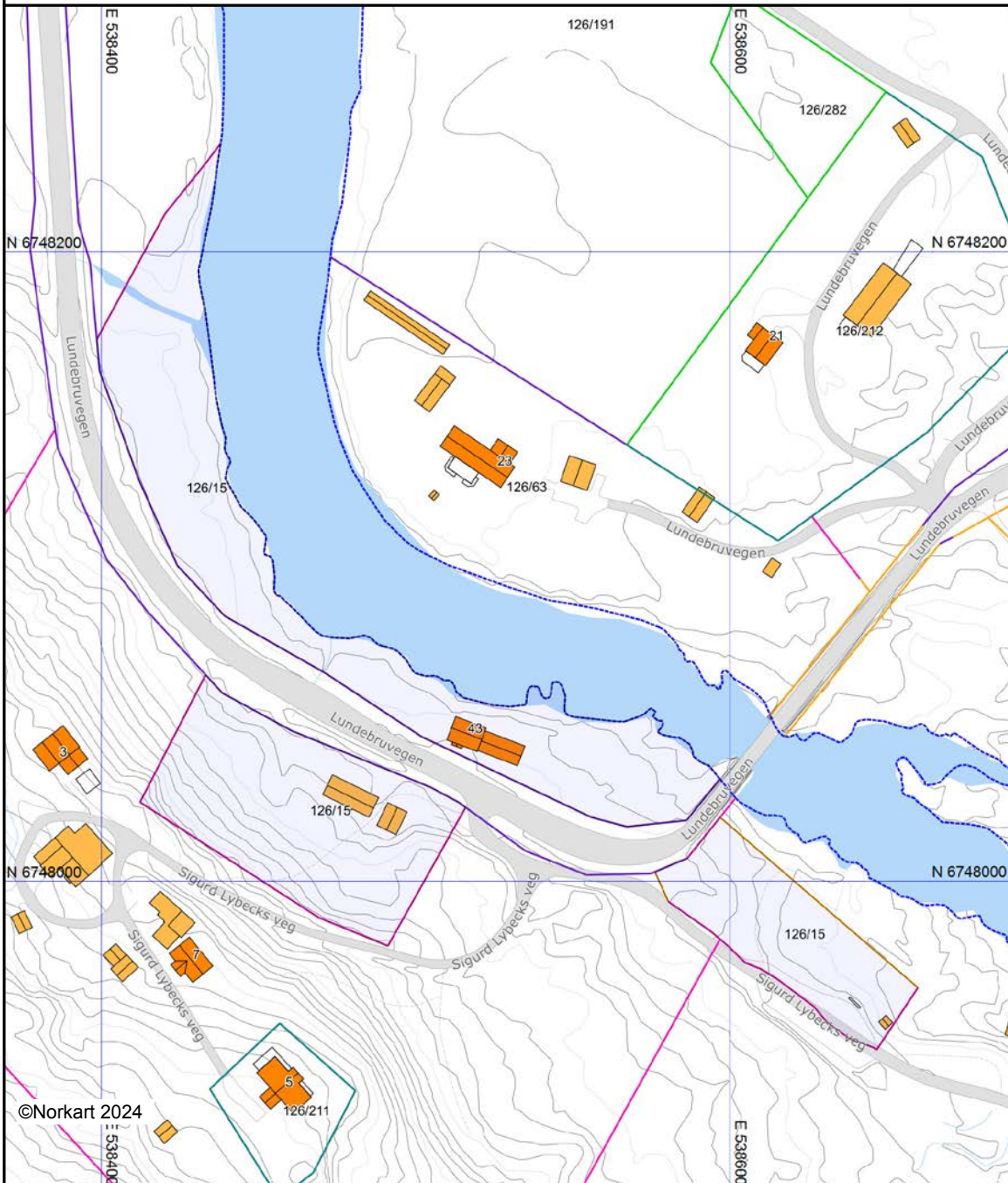
# Grunnkart

Eiendom: 126/15  
Adresse: Lundebruvegen 43  
Dato: 06.12.2024  
Målestokk: 1:2000



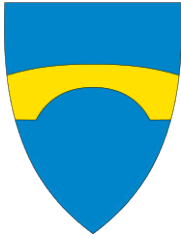
UTM-32

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 fikativ
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. usikker nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2024

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

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:  
10.12.2024

### Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

<b>Kommunenr.</b>	3450	<b>Gårdsnr.</b>	126	<b>Bruksnr.</b>	15	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Lundebruvegen 43, 2890 ETNEDAL								

#### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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



## Etnedal kommune

**Adresse:** KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

**Telefon:** 61 12 13 00

Utskriftsdato: 06.12.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3450	<b>Gårdsnr.</b>	126	<b>Bruksnr.</b>	15	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Lundebruvegen 43, 2890 ETNEDAL								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

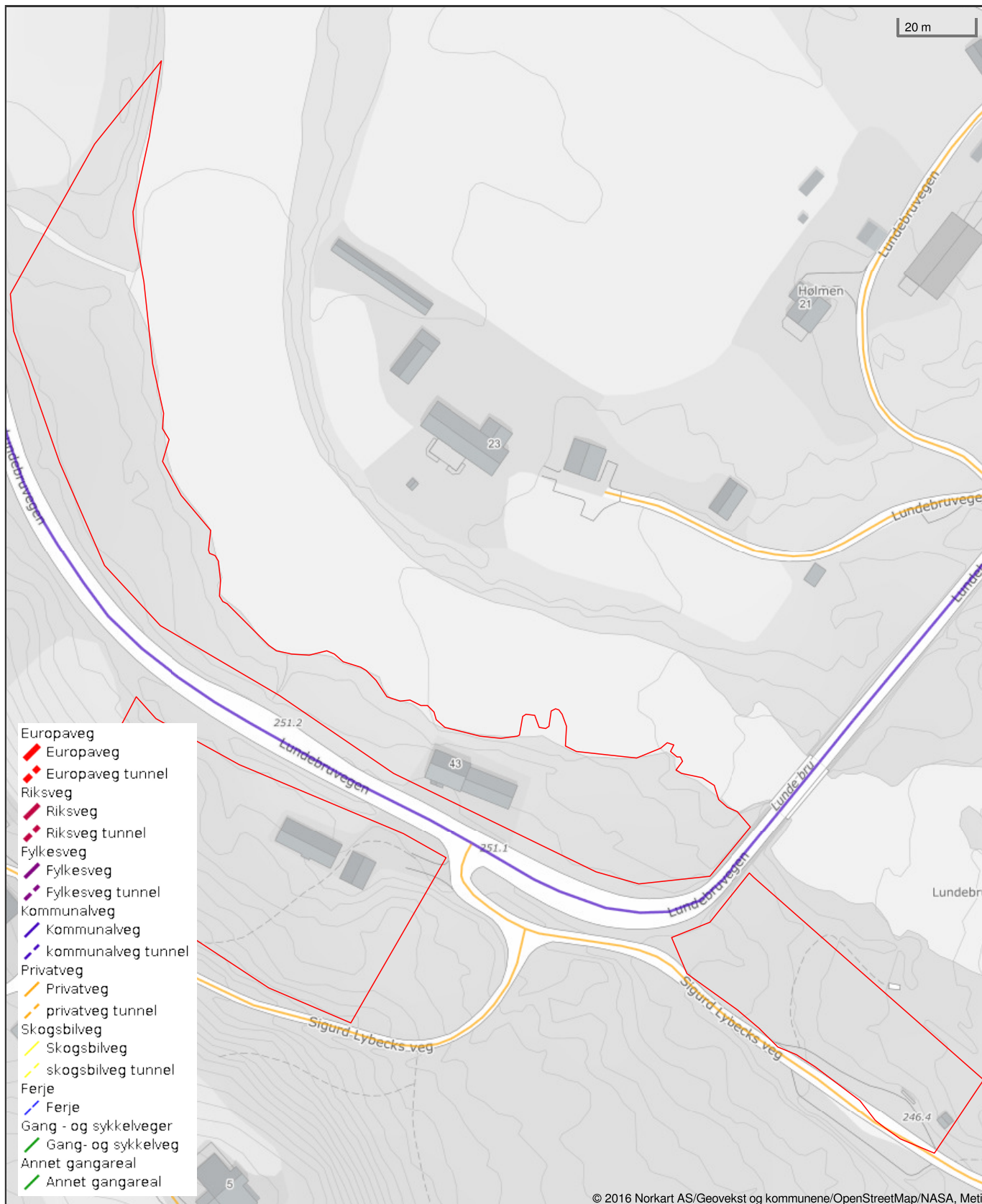
<b>Offentlig vann</b>	Nei
<b>Offentlig avløp</b>	Nei
<b>Privat septikanlegg</b>	Ja

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

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



# Vegstatuskart for eiendom 3450 - 126/15//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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: 06.12.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3450	<b>Gårdsnr.</b>	126	<b>Bruksnr.</b>	15	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Lundebruvegen 43, 2890 ETNEDAL								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Eiendomsskatt	1 155,04 kr
Feiing	670,50 kr
Renovasjon	3 670,00 kr
<b>Sum</b>	<b>5 495,54 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsavg feiing/tilsyn	1 stk	658,60 kr	1/1	0 %	658,60 kr	658,60 kr
Sekkerenovasjon	1 stk	3 853,75 kr	1/1	0 %	3 853,75 kr	3 853,75 kr
Eiendomsskatt	398300 prom	2,90 kr	1/1	0 %	1 155,00 kr	1 155,08 kr
Grunnpris slamtømming pr anlegg	1 stk	1 405,00 kr	1/1	0 %	1 405,00 kr	1 405,00 kr
Tømming avvanningsbil pr m3	4 m3	555,00 kr	1/1	0 %	2 220,00 kr	2 220,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>9 292,35 kr</b>	<b>9 292,43 kr</b>

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

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

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

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



# Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 06.12.2024

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3450	<b>Gårdsnr.</b>	126	<b>Bruksnr.</b>	15	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
-------------------	------	-----------------	-----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

<b>BruksenhetId</b>	337517153	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	157974904	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Meldingssak registrer tiltak	<b>Bruksenhetsadresse</b>	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 337517153.			

<b>BruksenhetId</b>	184623023	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	157974904	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Lundebruvegen 43, 2890 ETNEDAL

### Situasjon

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

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjøkken	Vedfyrte komfyr		
	Vedovn	Eldre/Utgåtte Produsenter	Jøtul Eldre Ildsted
	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul 600
Stue	Vedovn		

### Siste utførte tiltak

<b>Siste utførte tiltak bruksenhet</b>	<b>Siste utførte tiltak røykløp</b>
--	-------------------------------------

Dato	Type	Dato	Type
27.07.2018	Tilsyn	25.05.2022	Feiing

## Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Røykløp. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Tildekt utkraging 2.etg

*Informasjon for bruksenhetId 184623023*

<b>BruksenhetId</b>	184623063	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	157974920	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 184623063.

<b>BruksenhetId</b>	184623062	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	157974912	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Bygning revet/brent	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 184623062.

<b>BruksenhetId</b>	184591285	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	19964671	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 184591285.

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

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: 06.12.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3450	<b>Gårdsnr.</b>	126	<b>Bruksnr.</b>	15	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Lundebruvegen 43, 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

### Plantyper uten treff

- ❌ Kommuneplaner under arbeid
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud
- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner
- ❌ Reguleringsplaner over 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> 38 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Veg,Nåværende <b>Områdenavn</b> o_SV
	<b>Delareal</b> 13 650 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	<b>Delareal</b> 2 238 m <sup>2</sup> <b>KPAngittHensyn</b> Bevaring kulturmiljø <b>KPHensynsonenavn</b> H570_12

---


**Delareal** 9 185 m<sup>2</sup>  
**KPHensynsonenavn** H220\_25  
**KPStøy** Gul sone iht. T-1442

---

**Delareal** 1 537 m<sup>2</sup>  
**KPHensynsonenavn** H730\_1  
**KPBåndlegging** Båndlegging etter lov om kulturminner

---

**Delareal** 210 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, Nåværende

 Etnedal kommune	<b>Planstatus</b>
	Eiendom: 126/15 Adresse: Lundebruvegen 43 Dato: 9.12.2024
<p>Eiendommen er ikke regulert. Den ligger i LNFR-område i kommuneplanens arealdel og berøres av følgende soner:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Hensynssone for bevaring av kulturmiljø</li><li>• Gul støysone</li><li>• Hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner</li></ul>	



Etnedal kommune

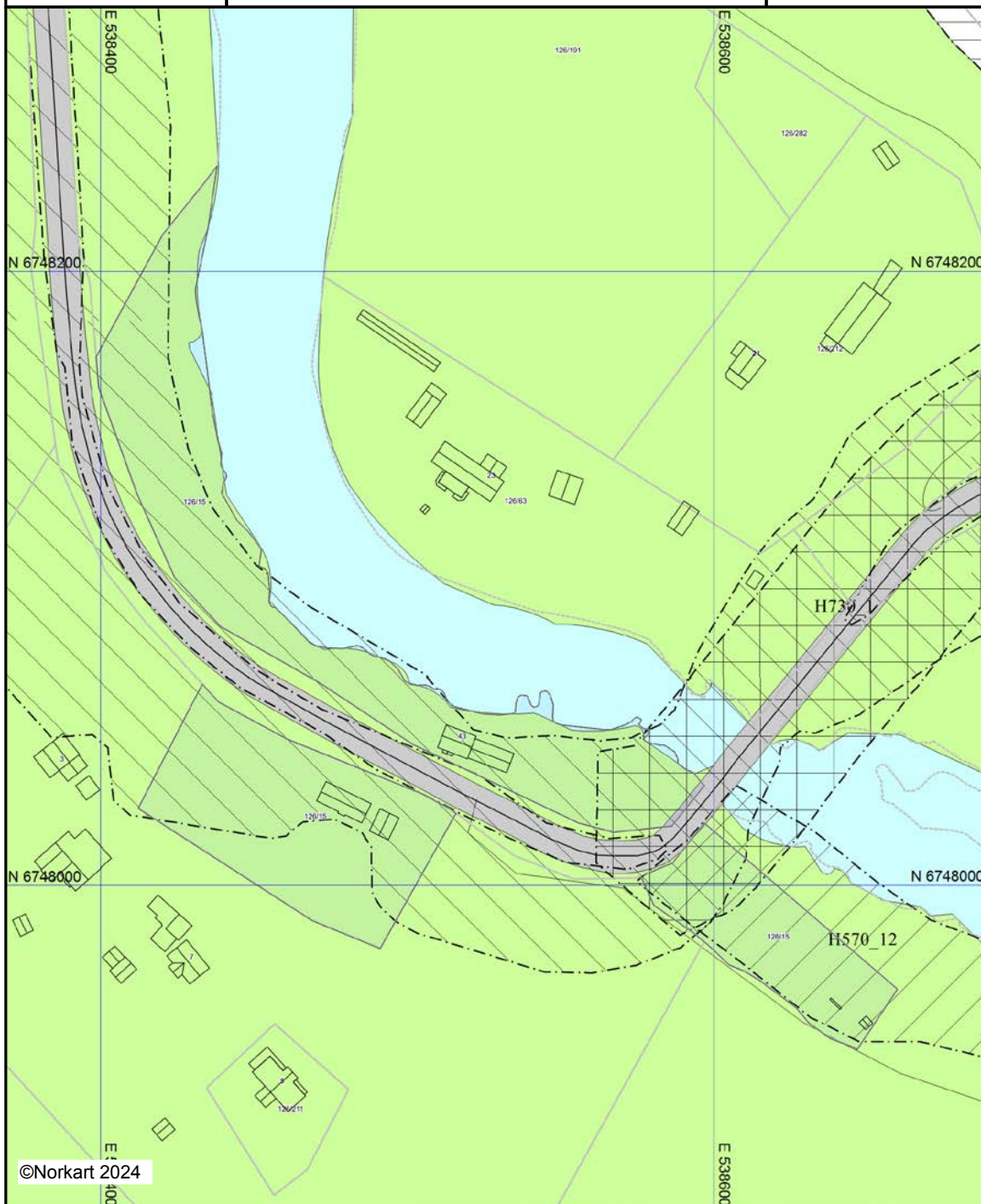
## Kommuneplankart

Eiendom: 126/15  
Adresse: Lundebruvegen 43  
Utskriftsdato: 06.12.2024  
Målestokk: 1:2000

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


### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

 Veg - nåværende


### *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv*


 LNFR-areal - nåværende


### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren


### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*


 Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper

 Støysone - Rød sone iht. T-1442


 Støysone - Gul sone iht. T-1442

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø


 Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt


### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

 Faresonegrense

 Støysonegrense


 Angitthensyngrense

 Båndlegginggrense

 Detaljeringgrense

 Forbudsgrense vassdrag

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Påskrift områdenavn

<b>Eiendom</b>	3450 126/15		
<b>Utskriftsdato</b>	06.12.2024	<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.

## 15 Berørte datasett

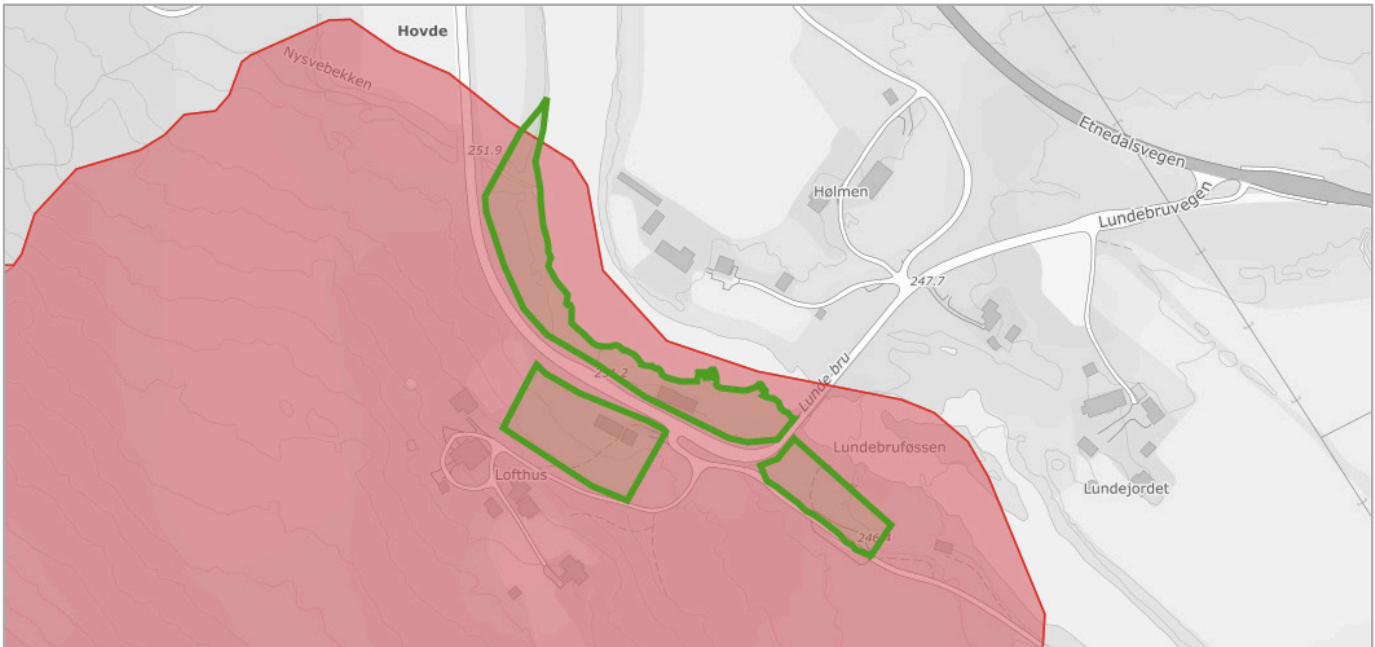
- ❗ Aktsomhetskart for snøskred
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Radon
- ❗ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ Verneplan for vassdrag
- ❗ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❗ Flom - aktsomhetsområder
- ❗ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Statlig sikra friluftslivsområder
- ❗ Vannforekomster
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0

## 79 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tettsteder
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybde data
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flomsoner
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepssfrie naturområder
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannmitteområder
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marin grense
- ✔ Markagrensa
- ✔ Mulighet for marin leire
- ✔ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindriftsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Utvalgte naturtyper
- ✔ Villreinområder

## Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	05.12.2024
-------	-----	---------	------------



### Om datasettet

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

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

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

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

### Tegnforklaring

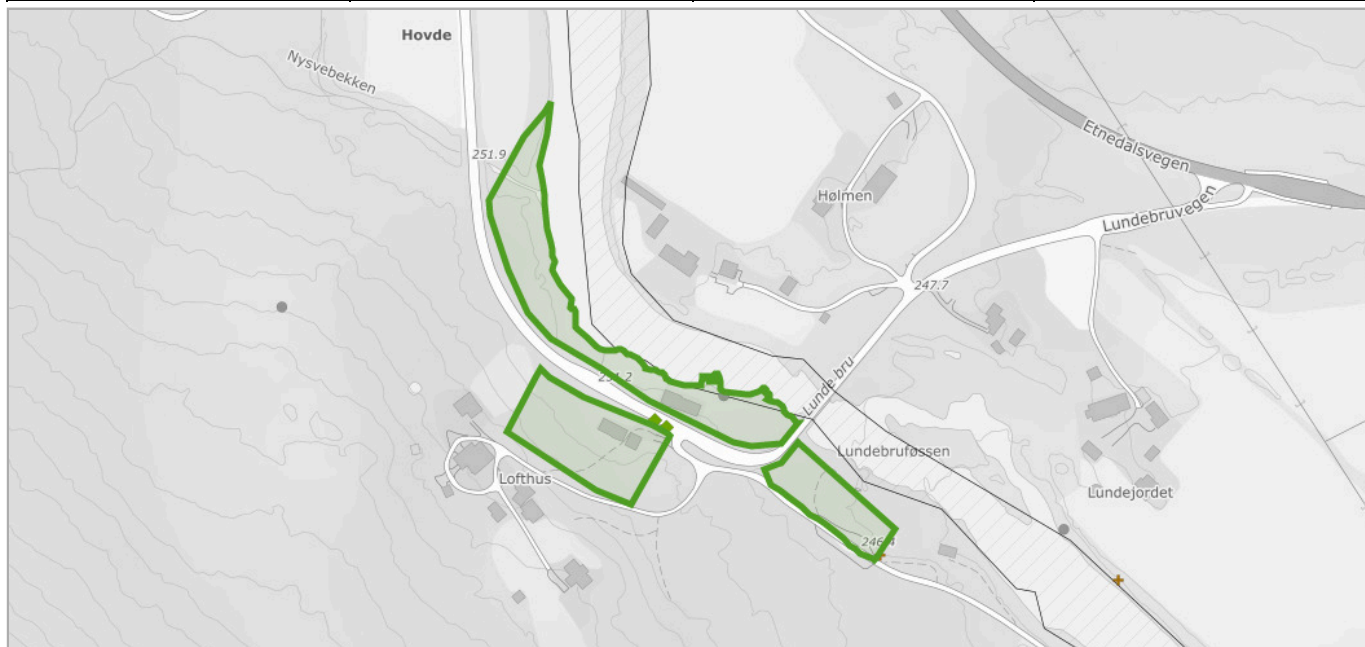
S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

### Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt
Sikkerhetsklasse S3

## Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	05.12.2024
-------	-------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgsriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

### Tegnforklaring

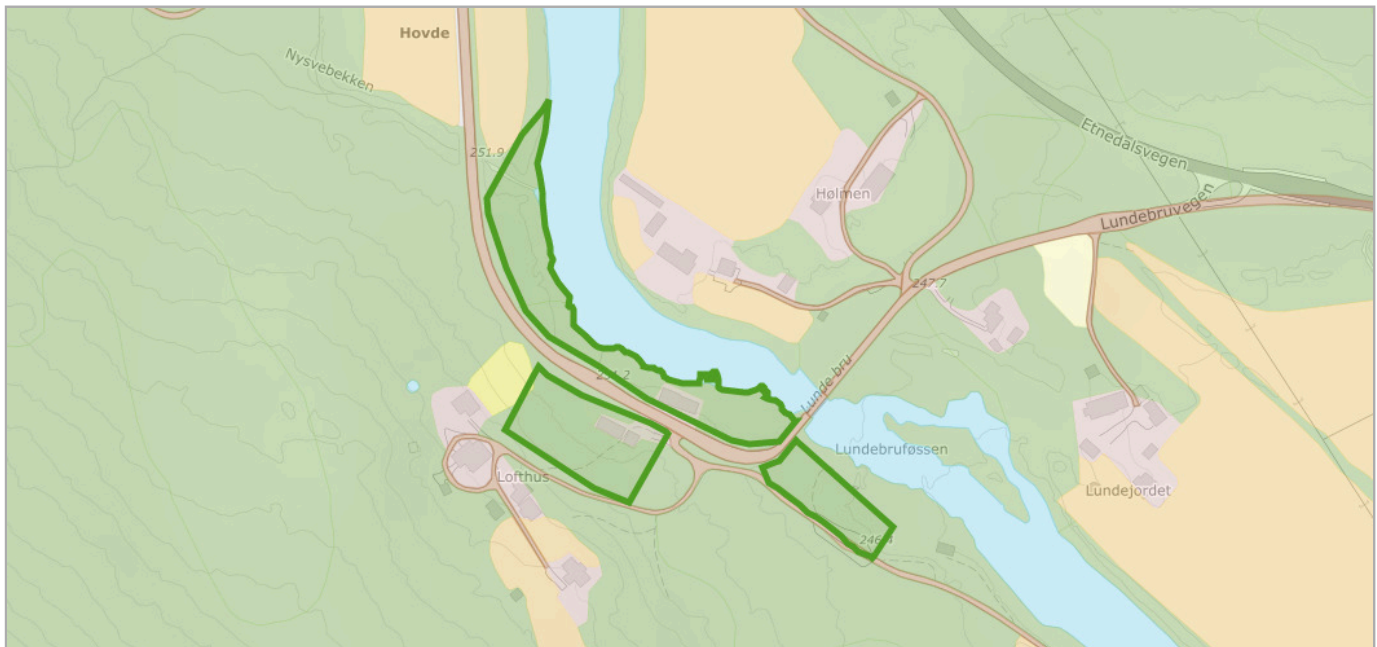
	Særlig stor forvaltningsinteresse område
	Arter av særlig stor forvaltningsinteresse område
	Fremmede arter punkt
	Fremmede arter punkt
	Stor forvaltningsinteresse punkt
	Arter av stor forvaltningsinteresse punkt
	Særlig stor forvaltningsinteresse punkt
	Arter av særlig stor forvaltningsinteresse punkt

### Arter av særlig stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
øvrigeDyr	9.566245_60.988834_121308	elvemusling	<a href="https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=9.566245_60.988834_121308">Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=9.566245_60.988834_121308)</a>
pattedyr	9.709773_60.865814_47987	nordflaggermus	<a href="https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=9.709773_60.865814_47987">Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=9.709773_60.865814_47987)</a>



Kilde	Geovekst	Versjon	03.12.2024
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

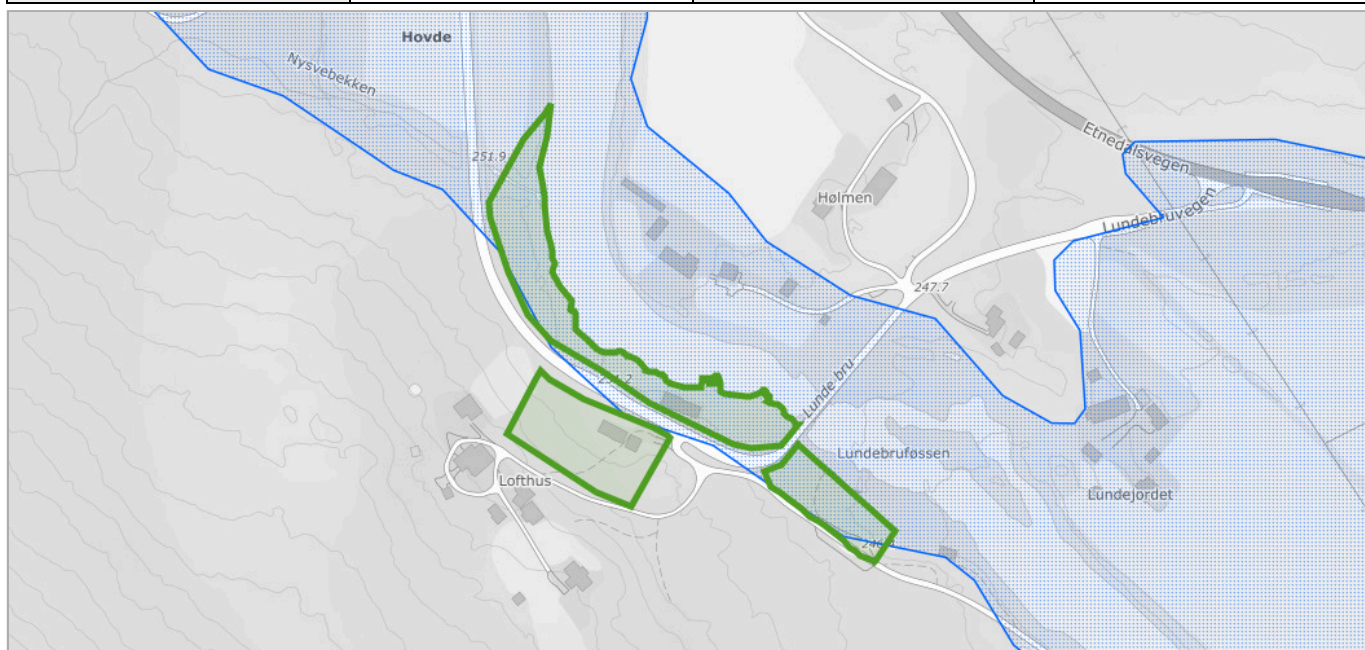
	Bebyggelse
	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog
	Åpen fastmark
	Ferskvann
	Samferdsel

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog	1
Skog	Jorddekt	Høy	Blandingsskog	1
Skog	Jorddekt	Middels	Barskog	1
Overflatedyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Ferskvann	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Jorddekt	Høy	Barskog	1

## Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

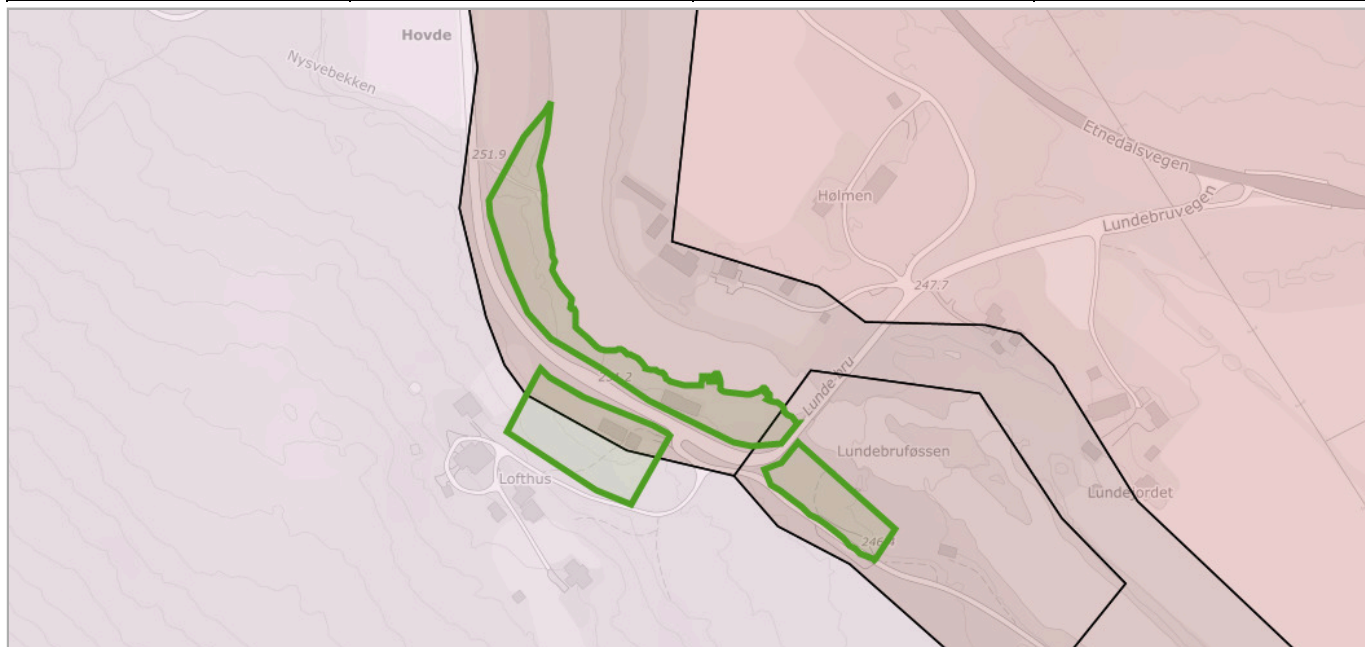
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

### Tegnforklaring

 Flom aktsomhetsområde
 Flom aktsomhetsområde

## Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	05.12.2024
-------	-------------------	---------	------------



### 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

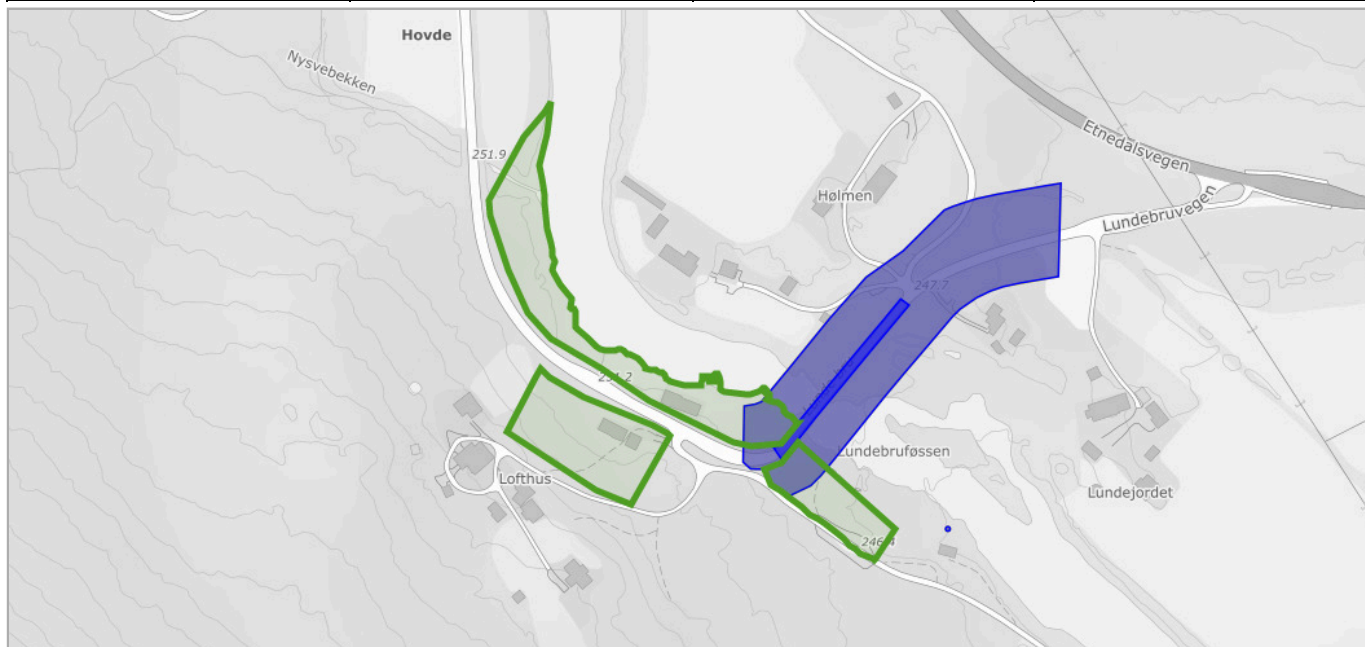
Kartlagte friluftslivsområder	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightgreen; border:1px solid green;"></span>	Svært viktig friluftslivsområde
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightcoral; border:1px solid coral;"></span>	Viktig friluftslivsområde
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightgrey; border:1px solid grey;"></span>	Registrert friluftslivsområde

### Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Etna sør	strandsoneMedTilhørendeSjøOgVassdrag	sværtViktigFriluftslivsområde	<a href="http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00036775">Faktaark (pdf)</a> (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00036775)
Øvrig areal vest 1	stortTurområdeUtenTilrettelegging	registrertFriluftslivsområde	<a href="http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00036784">Faktaark (pdf)</a> (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00036784)
Lundebrua	særligKvalitetsområde	sværtViktigFriluftslivsområde	<a href="http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00036771">Faktaark (pdf)</a> (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00036771)

## Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	05.12.2024
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringszone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringszone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandling skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

### Tegnforklaring

Lokaliteter	■
Lokalitet	■
Enkeltminner	■
Enkeltminne	■

### Enkeltminner

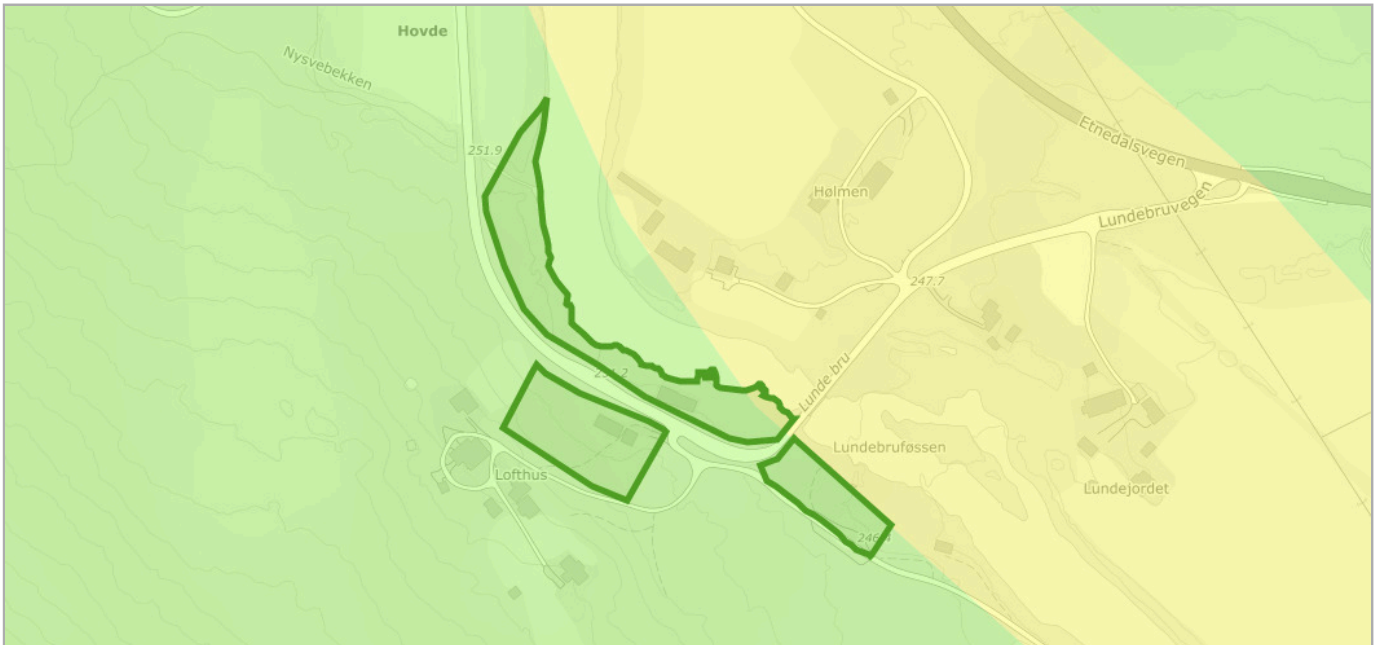
Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
-	3450	86300-2	E-UTE	VED	<a href="http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/86300">Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/86300)</a>
Lunde bru - 234 SVV NVP	3450	86300-1	E-TEK	VED	<a href="http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/86300">Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/86300)</a>

### Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Lunde bru - 234 SVV NVP	3450	86300	VED	<a href="http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/86300">Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/86300)</a>

## 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

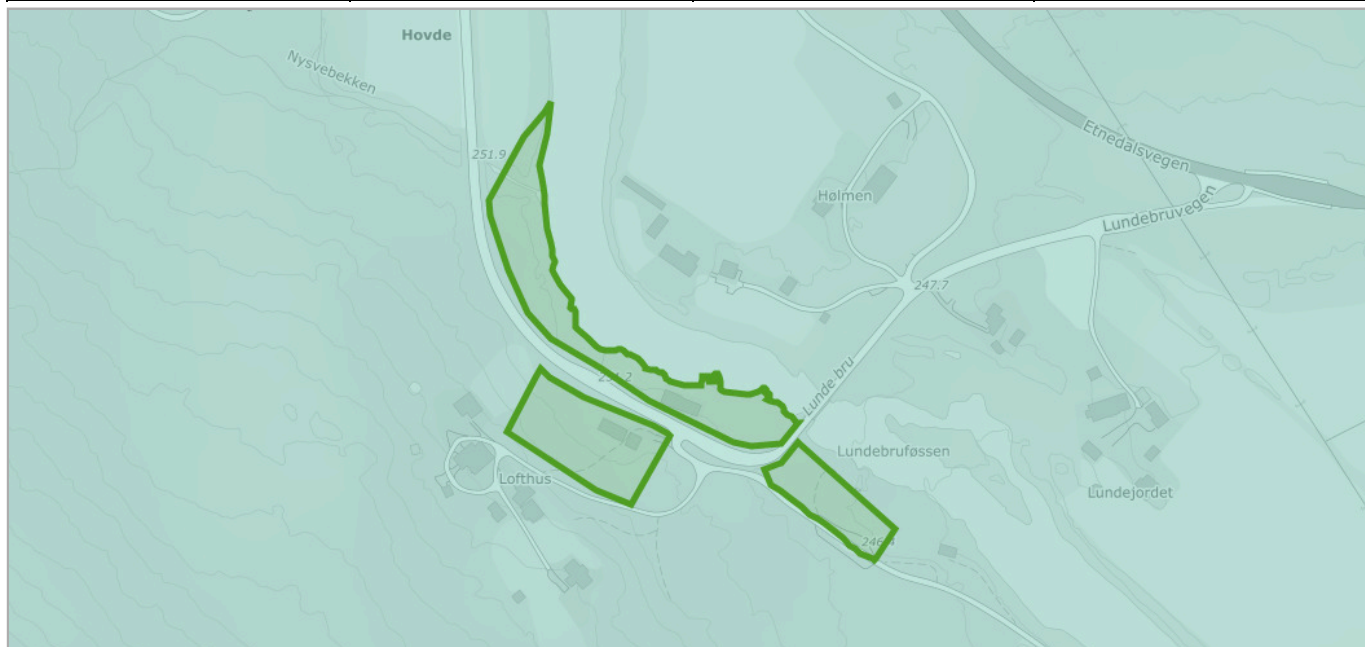
Løsmasser N50/N250
■ Tykk morene
■ Elveavsetning

### Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial
Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial

## Naturtyper i Norge - landskap


Kilde	Artsdatabanken	Versjon	05.12.2024
-------	----------------	---------	------------



### 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

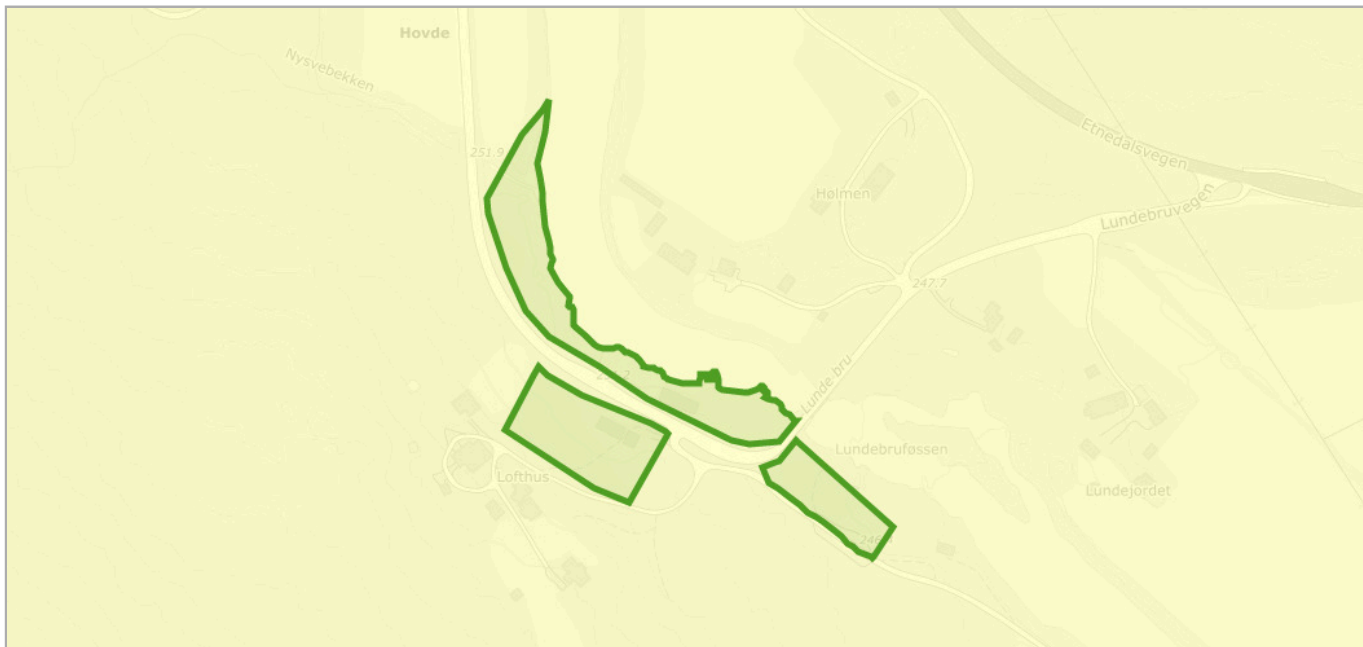
Innland - dallandskap
 Innland - dallandskap

### Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap 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 kjennetegne 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

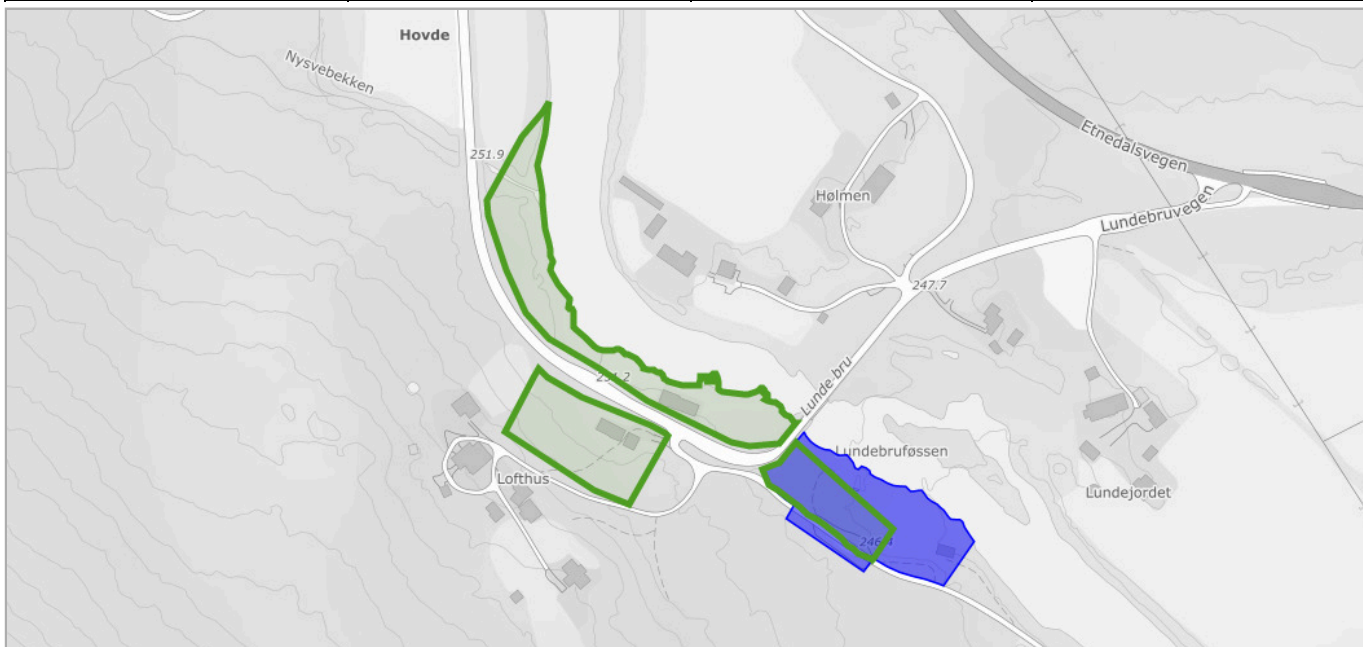
Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav

### Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

## Statlig sikra friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	05.12.2024
-------	-------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser områder som er sikra for allmenne friluftslivsformål ved statlig hjelp. Dette innebærer at staten v/ Miljødirektoratet har skaffet seg råderett over arealet. Råderetten kan ha form av at området er kjøpt av staten, ved at området omfattes av en langsiktig avtale om bruksrett (servituttavtale) eller ved at staten sitter med en tinglyst erklæring om bruk til friluftslivsformål. I det siste tilfellet har staten bidratt økonomisk til sikringen av området med inntil 50% av kostnadene. Formålet med datasettet er å gi oversikt over områder som er sikret for allmennheten og gi informasjon om tilretteleggingstiltak mm.

### Tegnforklaring

Statlig sikra friluftslivsområde
Statlig sikra friluftslivsområde

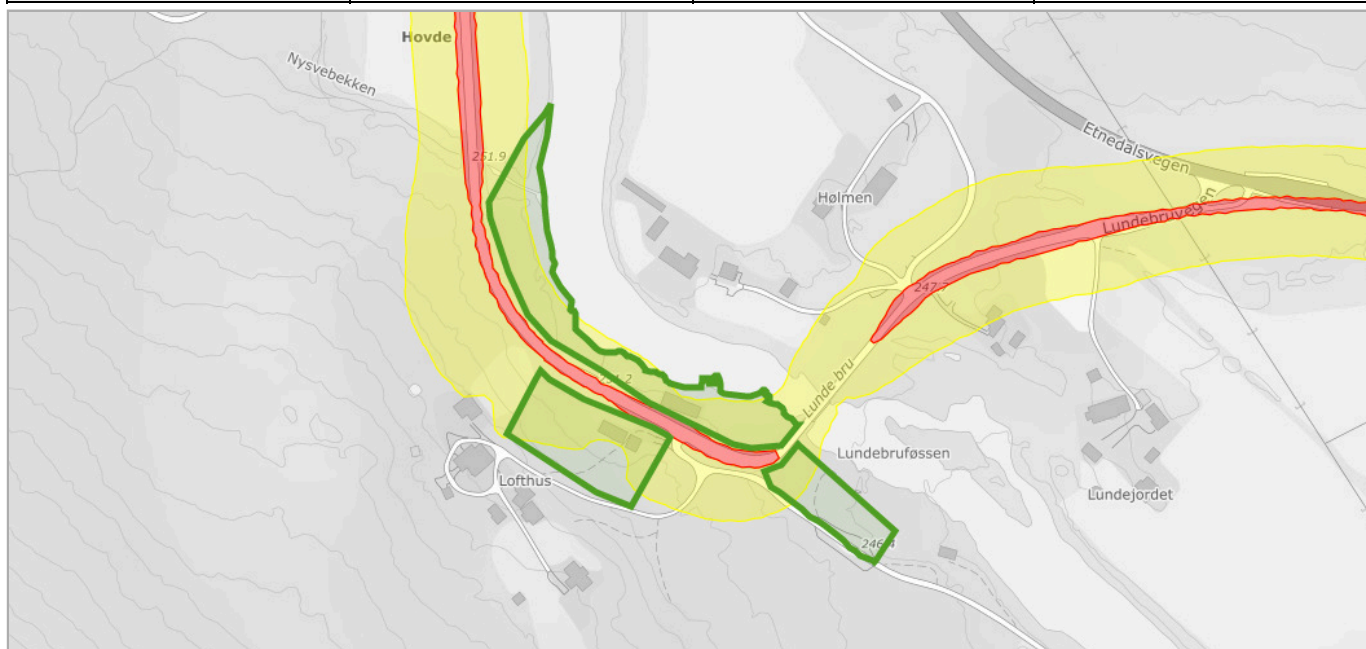
### Objekter

Friverdi	Faktaark
sværtViktigFriluftslivsområde	<a href="https://faktaark.naturbase.no/?id=FS00010136">Faktaark (pdf)</a> (https://faktaark.naturbase.no/?id=FS00010136)



## Støykartlegging veg etter T-1442


Kilde	Statens vegvesen	Versjon	05.12.2024
-------	------------------	---------	------------



### Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

### Tegnforklaring

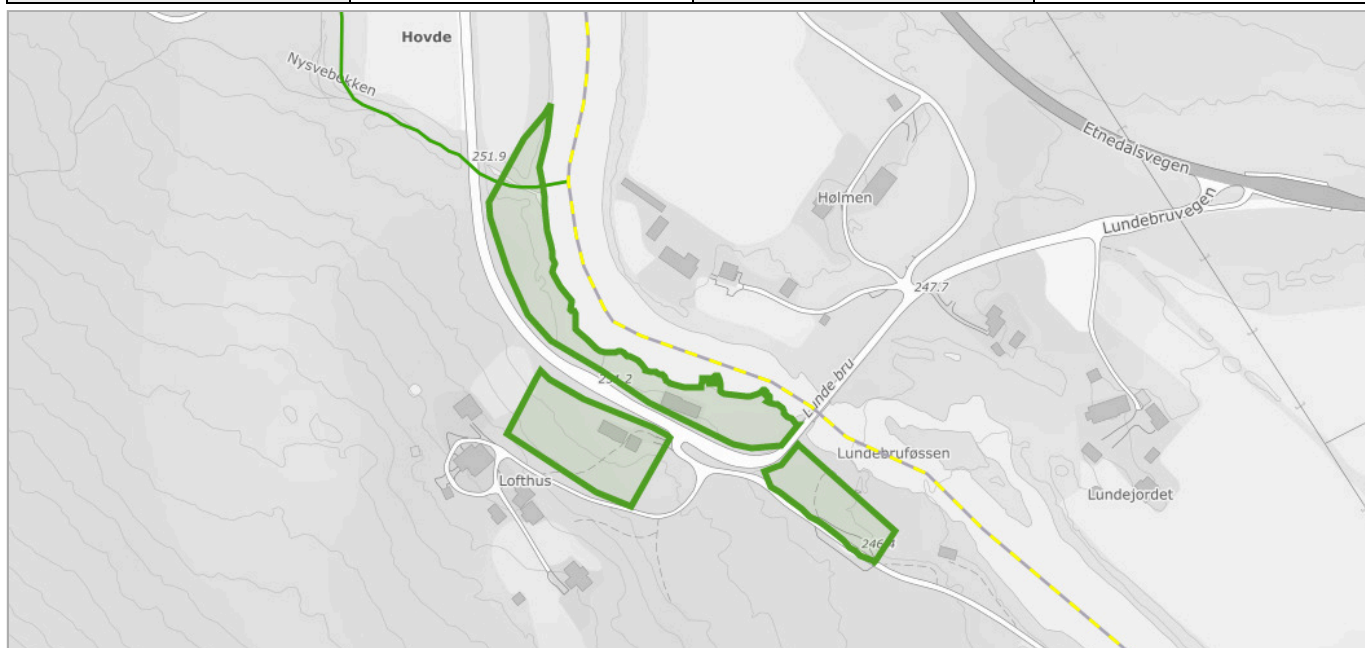
	Lavt støynivå
	Høyt støynivå

### Objekter

Kategori
R
G

## Vannforekomster

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	05.12.2022
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbrukstiltak for å forbedre eller beholde en god vannkvalitet.

### Tegnforklaring

Kjemisk tilstand elv	Ukjent
Økologisk tilstand eller potensial elv	Naturlig forekomst - Godt potensial
	Modifisert forekomst - Moderat potensial

### Kjemisk tilstand

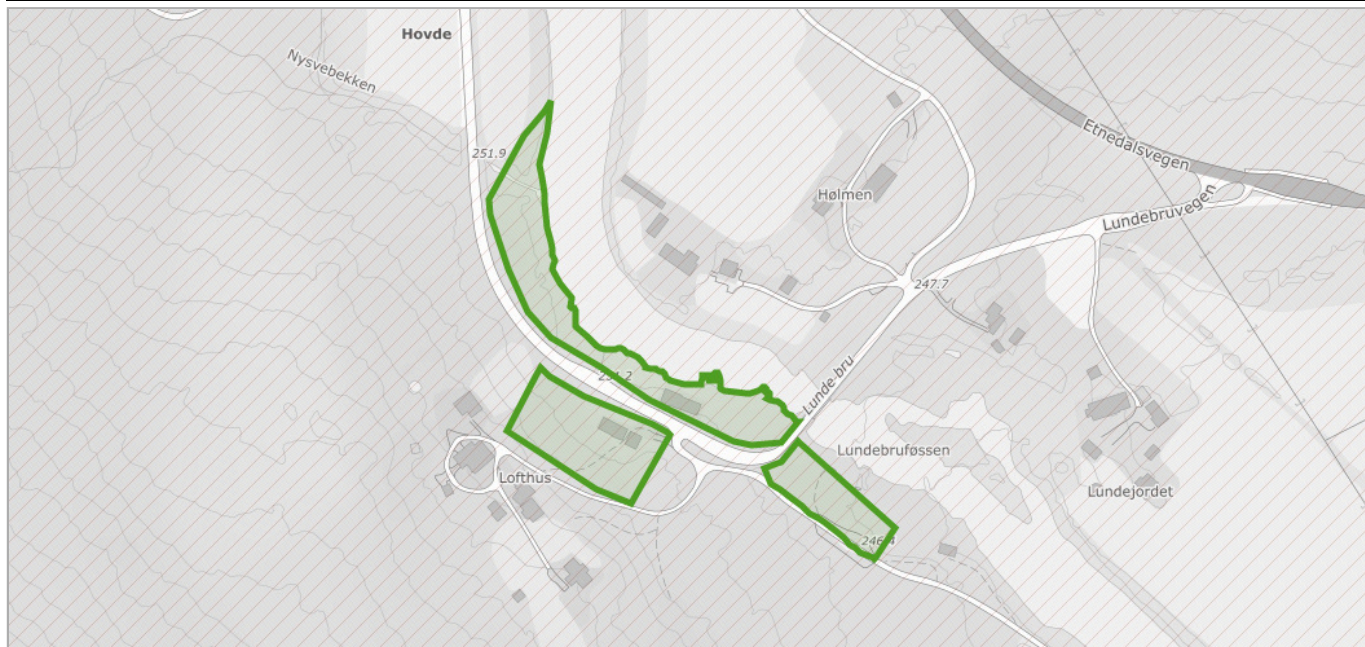
Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_elv	Etna fra Bruflat til kommunegrense bekkefelt	Viken FK	Udefinert

### Økologisk tilstand eller potensial

Objekttype	Navn	Region	Økologisk tilstand/potensial	Naturlig/Modifisert
økologisk_tilstand_eller_potensial_elv	Etna fra Bruflat til kommunegrense bekkefelt	Viken FK	God	Naturlig

## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	05.12.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

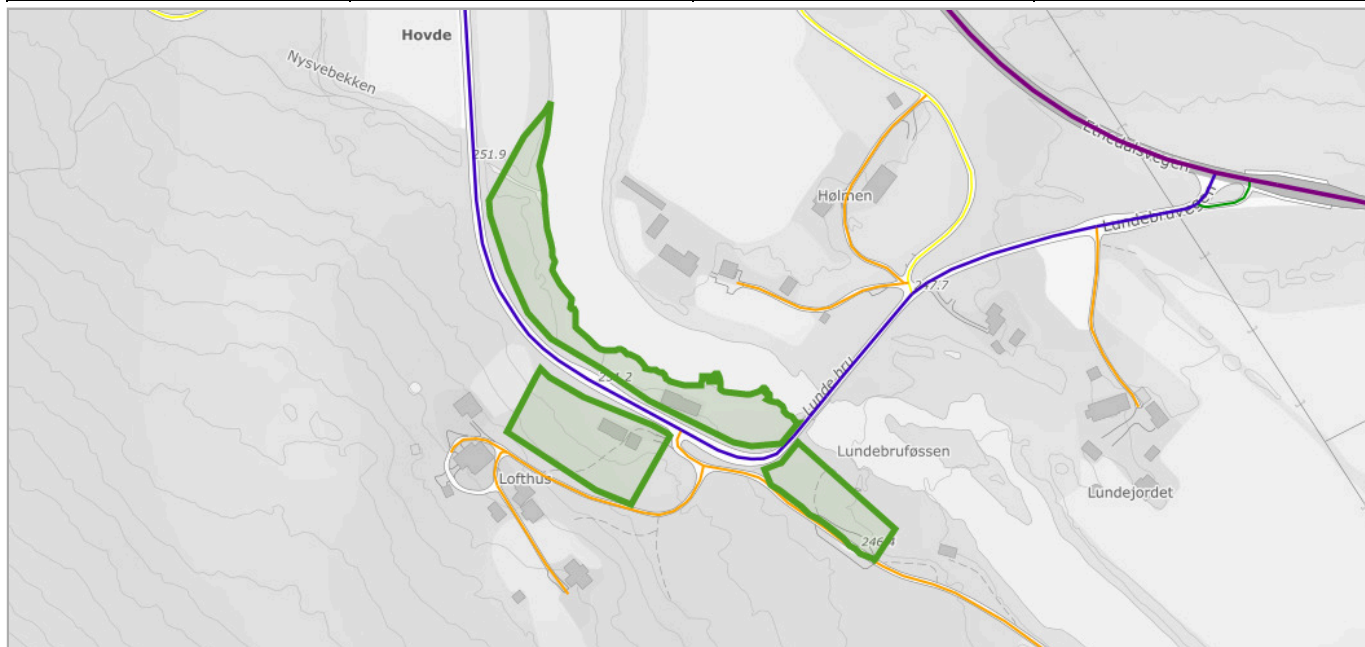
<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

### Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
RANDFSJORD	Bergerfoss

## Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	05.12.2024
-------	------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

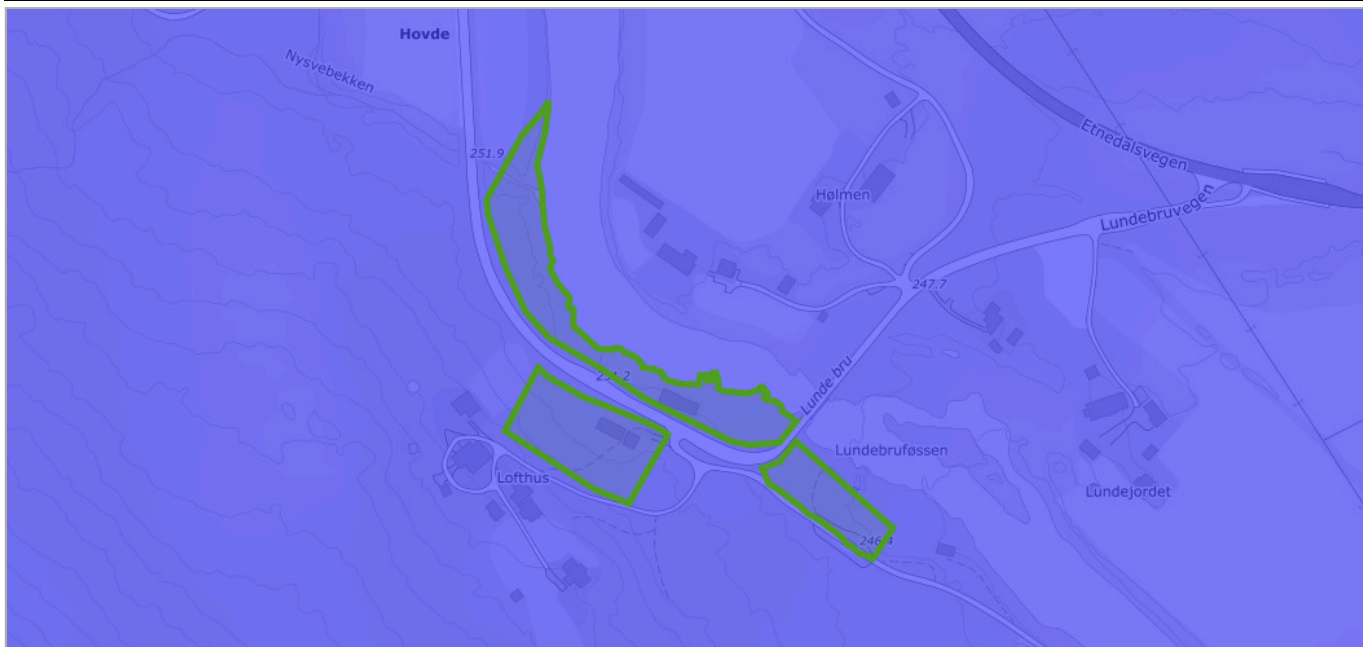
Fylkesveg	
Kommunalveg	
Privatveg	
Skogsbilveg	
Gang- og sykkelveger	
Gang- og sykkelveg	

### Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	1146

## Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



### 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



Skatteetaten

Dato  
06.12.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
Jernbanevegen 14  
2900 FAGERNES

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3450 ETNEDAL**

Gnr 126      Bnr 15      Fnr 0      Snr 0

### Eiendommens adresse:

Lundebruvegen 43, 2890 ETNEDAL

### Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:      kr 323 193  
Som sekundærbolig:      kr 1 292 773

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

## Tove K. Berg / Aktiv

---

**Fra:** Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>  
**Sendt:** mandag 9. desember 2024 08:06  
**Til:** Tove K. Berg / Aktiv  
**Emne:** SV: Rekvisisjon info e-verk - Lundebrovegen 43  
**Vedlegg:** Purring-varsel om sanksjoner etter kontroll av el-anlegg, Arild Kristiansen, Lundebrovegen 43, 2890 Etnedal.pdf

Hei!

Anlegget ble kontrollert i 2015 og ble IKKE godkjent. Det ble sendt ut varsel-pålegg og purring og til slutt varsel om sanksjoner på anlegget, uten at vi har fått tilbakemelding fra installatør om at avviket er rettet. Sender med siste melding.

Forbruk i 2023 : 8780 kWh

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:** Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>  
**Sendt:** fredag 6. desember 2024 14:30  
**Til:** Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>  
**Emne:** Rekvisisjon info e-verk - Lundebrovegen 43

Etna Nett AS  
Gamle Jevnakervegen 3  
2870 Dokka

Vår referanse:  
1201240152

Vår saksbehandler:  
Tove Berg

Telefon:  
906 05 487

Vår dato:  
06.12.2024

Kristiansen Arild  
LUNDEBRUVEGEN 43  
2890 ETNEDAL

<b>Saksnummer</b>	9096
<b>Pinkode</b>	3150
<b>Dokumentdato</b>	09.12.2024
<b>Kontrolldato</b>	10.03.2015
<b>Målernummer</b>	7359992891103934
<b>Saksbehandler</b>	Knut Peter Eide
<b>Nettkunde</b>	Kristiansen Arild
<b>Adresse</b>	

## Purring/Varsel om sanksjoner

### Purring på vedtak

Det vises til vedtak av Vedtak ikke fattet med pålegg om å utbedre avvik beskrevet i vedlagt tilsynsrapport etter kontroll i Etnedalsvegen 731, 2890 ETNEDAL.

Vi har fremdeles ikke mottatt en tilbakemelding om utbedring av avvik beskrevet i tilsynsrapporten. Du må snarest sørge for at avvik blir utbedret.

### Involver eier av det elektriske anlegget

Dette brevet er sendt til den som er nettkunde på det elektriske anlegget. Hvis du er leietager, ber vi deg snarest informere eieren av det elektriske anlegget om den vedlagte tilsynsrapporten.

### Hva må du gjøre for å utbedre avvik i tilsynsrapport

Om ikke annet er beskrevet i tilsynsrapporten, skal avvik utbedres av en godkjent elektrovirksomhet. Godkjente elektrovirksomheter finnes i Elvirksomhetsregisteret til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ofte vil det påløpe noe tid fra avtale inngås med elektrovirksomheten, inntil oppdraget er gjennomført. Kontakt derfor en elektrovirksomhet raskt for å lage avtale om utbedring.

Utbedring skal registreres slik den er utført punkt for punkt, i nettselskapets digitale rettemeldingsportal. Elektrovirksomheten trenger derfor saksnummer og pinkode, oppgitt i tilsynsrapporten.

Du vil motta en bekreftelse på at saken er avsluttet når alle avvik er utbedret og registrert i rettemeldingsportalen.

### Hva skjer dersom jeg unnlater å utbedre avvik

Avvik i den elektriske installasjonen kan medføre fare for liv, helse og eiendom. DLE vil vurdere å frakoble det elektriske anlegget og/eller sende saken videre til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap med anmodning om sanksjonsoppfølging. I henhold til el-tilsynsloven §13 gis det åpning for å benytte tvangsmulkt som reaksjonsmiddel ved manglende etterlevelse av pålegg.

Spørsmål kan rettes Olav Slåtsveen på [dle@etna.no](mailto:dle@etna.no) eller telefon 90 15 06 55 mellom 08:00 og 15:00. Eventuelt kan DLE kontaktes på [dle@etna.no](mailto:dle@etna.no). Husk å oppgi saksnummer 9096.

Med vennlig hilsen  
Etna Nett

Olav Slåtsveen  
Tilsynsingeniør



**Hjemmelsgrunnlag:**

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylning av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.

Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne tilstede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak treffes, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Etna Nett AS.

**Definisjoner:****Avvik:**

Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

**Anmerkning:**

Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kristiansen Arild  
LUNDEBRUVEGEN 43  
2890 ETNEDAL

<b>Saksnummer</b>	9096
<b>Pinkode</b>	3150
<b>Dokumentdato</b>	09.12.2024
<b>Kontrolldato</b>	10.03.2015
<b>Målernummer</b>	7359992891103934
<b>Saksbehandler</b>	Knut Peter Eide
<b>Nettkunde</b>	Kristiansen Arild
<b>Adresse</b>	

## Tilsynsrapport

Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Kontroll av elektriske anlegg den 16.03.2015 i Etnedalsvegen 731, 2890 ETNEDAL.

### Registrerte avvik:

#### Generelt

1. Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. fel § 9.

*Kommentar:*

Mangelfullt vedlikehold.

#### Til utførende elektroinstallatør:

Påviste feil/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Etna Nett AS sin rettemeldingsportal, <https://tilsyn.cubit.no/rettemelding>

## Utskrift fast eiendom

---

**Gårdsnummer 126, Bruksnummer 15 i 3450 ETNEDAL kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

11.02.2025 kl. 14.10

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

11.02.2025 kl. 14.08

---

**Adresse (r) :**Gateadresse: **Lundebruvegen 43**Gatenr: **1247**Kommune: **ETNEDAL**Postkrets: **2890 ETNEDAL****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

1999/1135-1/21 19.03.1999 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 300 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
**KRISTIANSEN REIDUN**  
FØDT: 25.10.1926

**HEFTELSE**

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

**Heftelser i eiendomsrett:**

1953/33-1/21 10.01.1953 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Bestemmelse om senking/lukking av  
grøft/bekk/kanal/elv  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1955/1966-1/21 08.12.1955 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i  
forbindelse med senking/lukking av  
grøft/bekk/kanal/elv  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1959/18-1/21 06.01.1959 **JORDSKIFTE**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/563-1/21 05.02.1981 **BEST OM GARASJE/PARKERING**  
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

1985/524-1/21 31.01.1985 **FREDNINGSVEDTAK**  
vedr. Lunde bru.  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1991/2873-1/21 22.07.1991 **BRUKSRETT**  
vedr. Lunde Bru.

1999/1135-2/21 19.03.1999 **BORETT**  
Rettighetshaver: ARILD KRISTIANSEN, F. 03.08.49 OG  
BRITT FRØYDIS KRISTIANSEN, F. 01.07.45.

## GRUNNDATA

1902/900026-1/21 30.06.1902 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3450 GNR: 126  
BNR: 7

1913/900114-1/21 20.09.1913 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3450 GNR: 126  
BNR: 21

1953/1161-1/21 17.07.1953 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3450 GNR: 126  
BNR: 62

1953/1698-1/21 17.10.1953 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3450 GNR: 126  
BNR: 63

1965/3692-1/21 27.10.1965 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3450 GNR: 126  
BNR: 78

2020/987073-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00  
Tidligere:  
KNR: 0541 GNR: 126 BNR: 15

## 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 tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Dagbok nr. 33 1953.  
Valdres sorenskriveri 10/1  
10/1.

Overeinskomst.

Torsdag den 24. januar 1952 var undertegnede, interesserte og ordfører I. K. Haug samla til møte på Lunde ang. plan av 16.okt. 1951 fra Vassdragsvesenet om forbygging mot Etna ved Lybekkveita-Ruse. Kostnadsoverslag kr.80.000.-, distriktstilskott 1/4 ca. 20.000.-.

Etna Elveforening har i møte den 18/12.51 bevilget kr. 5.000.-, og A/S Follum Fabrikker v/ styret i møte den 30/11.51 bevilget inntil kr. 10.000.-. Rest kr.5.000.- fordeles slik:

Johannes Lofthus, eier av Lundejordet, gnr.126, bnr.30, yter	kr.500.-
Erling Bekkelien, forpak.av Lofthus " 126 " 15 " "	300.-
Sig.Lybeck, eier av Lybeck , " 126 " 43, " "	1350.-
Ole O. Lunde, eier av Lunde , " 126 "2 og 8 "	<u>2850.-</u>

Ved en eventuell overskridelse av kostnaden ved arbeidet forplikter vi oss til å ta vår forholdsmessige andel.

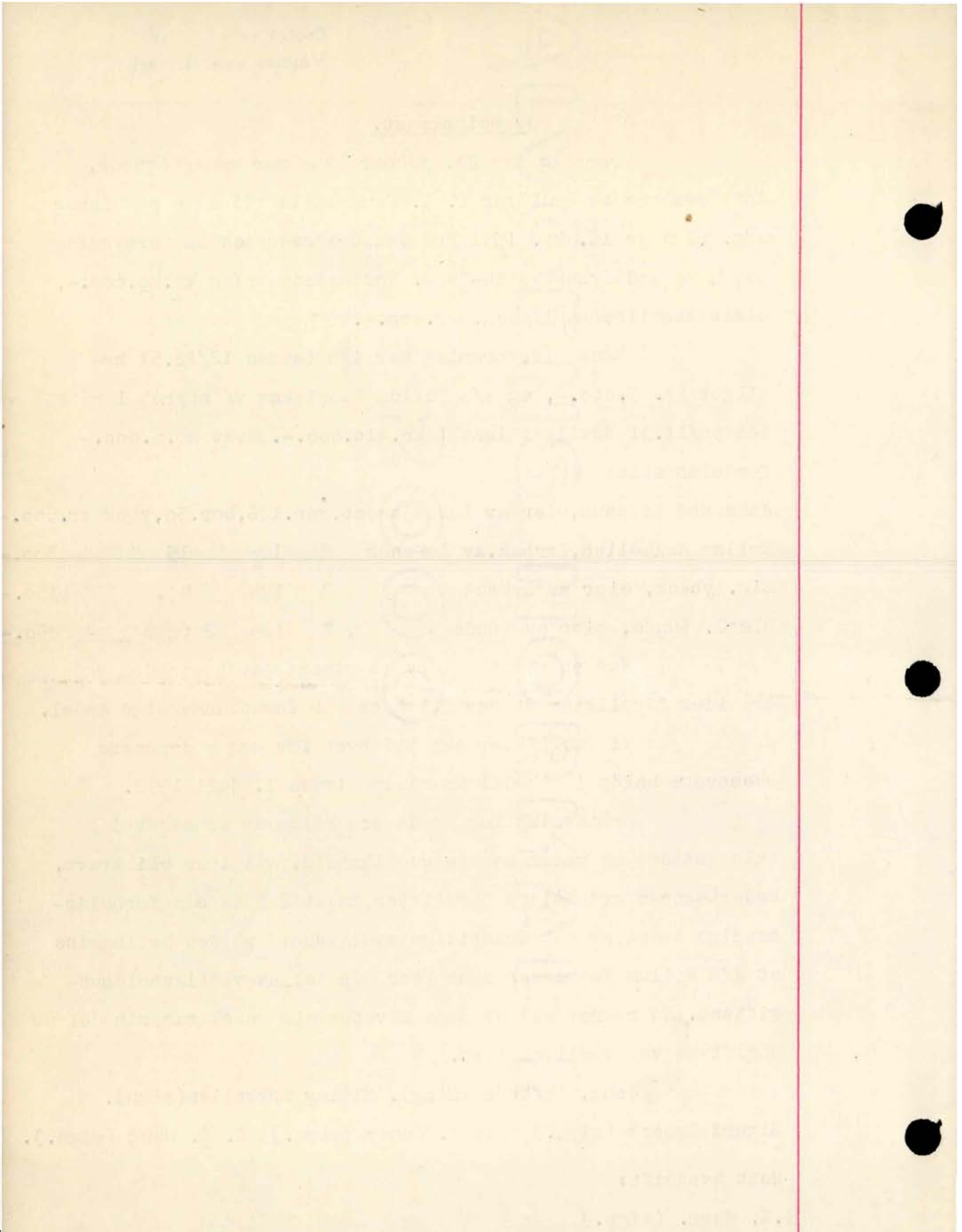
Vi forplikter oss til hver for seg å deponere ovanevnte belöp i Etnedal Sparebank innen 1. juli 1952.

Erstatning for skade som følge av arbeidet i anleggstiden og under senere vedlikehold, vil ikke bli kravt. Undertegnede gr<sup>u</sup>anneiere forplikter seg til å ta sin forholdsmessige andel av det framtidige vedlikehold på den betingelse at A/S Follum Fabrikker også yter sin del av vedlikeholdsutgiftene. En rekner med at Etna Elveforening også tar sin del av utgiftene ved vedlikeholdet.

Johs. Lofthus (sing). Elling Bekkelien(sign).  
Sigurd Lybeck (sign.) Ole O. Lunde (sign.) I. K. Haug (sign.).

Rett avskrift:

I.K. Haug. (sign.)



Dagbok nr. 1966 1955 872  
Valdres sorenskrivers

efr

Stempelmerke . 792.50.

Ar 1955 den 10. august ble voldgiftsrett holdt i Graner Pensjonat i Etnedal.  
Voldgiftsrettens formann: Sorenskrivers Ole Aarø.

Øvrige medlemmer : 1. Generaldirektør Olaf Rogstad,  
2. Fylkesagronom Kristian Herberg,  
3. Gårdbruker Torstein T. Heen og  
4. Skogeier og gårdbruker Ellef H. Grimrud.

Protokollfører : Kontorass. Bjørg Hasle.

Voldgiftssak :

Saksøker : Etnedal kommune.

Prosessfullmektig : Overrettssakfører Carl Tank.

Saksøkt : Grunneiere og rettighetshavere langs Etna elv på strekningen Eidshaugfoss — Lybekkveita.

Prosessfullmektiger : 1. Høyesterettsadvokat M. Sterri.  
2. Høyesterettsadvokat Nicolay Berg.

Etter rådslagning for lukkede dører ble avgitt sådant

### Voldgiftsskjønn:

Saken angår senking, korreksjon og forbygging av Etna elv på strekningen fra Eidshaugfossen til Lybekkveita.

Ved kgl. res. av 7. mai 1954 ble det bestemt :

- «1. I medhold av lov om vassdragene av 15. mars 1940 § 30 tillates det Etnedal kommune å kreve avstått det som trengs av eiendom og rettigheter for å sette i verk senking, korreksjon og forbygging av elven Etna ved Eidshaugfoss—Ruse i det vesentlige i samsvar med Vassdragsvesenets plan av 9. desember 1952.
2. I medhold av lovens § 31 fastsettes at de 8 grunneiere og rettighetshavere som er angitt i Industridepartementets tilråding skal ha plikt til å yte tilskudd til arbeidet.»

I skriv til overrettssakfører Carl Tank, dat. 24. mai 1954, har Det kongelige Industridepartement uttalt at de 8 grunneiere og rettighetshavere som er angitt i Industridepartementets nevnte tilråding er følgende :

Lars og Ragnvald Madsstuen som eier av gnr. 148 bnr. 7,  
Ole Sagbakken, eller nå hans dødsbo, som eier av gnr. 148 bnr. 3,  
Magne Trondhjem som eier av gnr. 148 bnr. 2,  
Aasta Tollerud som eier av gnr. 144 bnr. 1,  
Ivar Rusten som eier av gnr. 130 bnr. 1,  
Kr. E. Madslangrud som eier av gnr. 128 bnr. 3,  
Ole K. Madslangrud som eier av gnr. 128 bnr. 1,

alle eiendommer beliggende i Etnedalen.

I tilrådingen er forutsatt at departementet vil være bemyndiget til eventuelt å foreta nødvendige endringer dersom grunneiernes navn eller eiendommens gårds- og bruksnummer skulle vise seg å være feilaktig angitt.

Det er i Industridepartementets skriv videre uttalt at mulig tvist om tilskuddsplikten blir å avgjøre ved rettslig skjønn, likeledes størrelsen av de enkelte grunneieres tilskudd, jfr. vassdragslovens § 31, nr. 5.

I medhold av vassdragslovens § 130, nr. 4 og bemyndigelse gitt ved kongelig resolusjon av 28/6 1946 har Industridepartementet gitt Etnedal kommune tillatelse til å stevne eiere og rettighetshavere til ekspropriasjonsskjønnet på den måte som er foreskrevet i lov om forkynnelsesmåten for innkallinger og stevninger i visse saker om almenninger av 9. juli 1851.

Den 21. juli 1954 innsendte Etnedal kommune til Valdres herredsrett begjæring om skjønn i henhold til den foran nevnte kongelige resolusjon. Skjønnsbegjæringen er innsendt innen den frist som er fastsatt i vassdragslovens § 130, nr. 1. I begjæringen er anført at senkingen av Etna elv vil bli gjennomført i det vesentlige i samsvar med Vassdragsvesenets plan av 9/12 1952 som ble fremlagt som bilag til skjønnsbegjæringen. Skjønnsbegjæringen omfatter:

1. Begjæring om ekspropriasjonsskjønn etter vassdragslovens § 30 til fastsettelse av erstatning for skade og ulemper som måtte oppstå som følge av senkingen og for avståing av det som trengs av eiendom og rettigheter for å sette senkingen i verk.
2. Begjæring om skjønn etter vassdragslovens § 31, jfr. § 128, post 2, til fastsettelse av tilskuddsplikt og tilskuddets størrelse.

Til ekspropriasjonsskjønnet, p. 1 foran, har Etnedal kommune stevnet enhver som eier eller besitter eiendommer eller som innehar rettigheter langs Etna elv nedenfor Ruse og som mener seg berettiget til erstatning på grunn av senkingen. Til skjønnet etter vassdragslovens § 31, pkt. 2 foran, har kommunen stevnet de 8 foran nevnte grunneiere som ikke frivillig har gått med på å yte tilskudd til det planlagte arbeid.

Saken ble av Valdres herredsrett berammet til 19. oktober 1954. I det rettsmøte som ble holdt denne dag, fremla Etnedal kommune et utkast til voldgiftsavtale, dat. 19. oktober 1954, som ble undertegnet av de tilstedeværende parter. Det ble tilført rettsboken at det rettslige skjønn ville bli å heve når alle nødvendige underskrifter var påført voldgiftsavtalen. Etter at dette var gjort avsa sorenskriveren i Valdres som formann i skjønnsretten den 28. desember 1954 etter partenes begjæring kjennelse, hvorved det rettslige skjønn ble hevet.

Den inngåtte voldgiftsavtale lyder:

«Mellom Etnedal kommune på den ene side og grunneiere og rettighetshavere på den annen side er inngått sådan voldgiftsavtale:

1. Erstatning for ekspropriasjon av eiendom og rettigheter etter vassdragslovens § 30 i forbindelse med senking av Eidshaugfossen og kanalisering og forbygging av Etna elv fra samme foss til Ruse fastsettes med endelig virkning av det voldgiftsskjønn som er nevnt nedenfor under punkt 5.
2. Tilskuddsplikten og tilskuddets størrelse etter vassdragslovens § 31 avgjøres og i tilfelle fastsettes med samme virkning og av samme voldgiftsskjønn som nevnt under punkt 1.
3. Senkingen, korreksjonen og forbyggingen av elven Etna ved Eidshaugfoss — Ruse skjer i det vesentlige i samsvar med Vassdragsvesenets plan av 9. desember 1952. Det henvises til denne plan og til kgl. res. av 7. mai 1954.
4. Ved voldgiftsskjønnet kommer vassdragslovens bestemmelser til anvendelse i den utstrekning de gjelder ved skjønn etter §§ 30 og 31 som om det hadde vært et ordinært vassdragsskjønn.
5. Den voldgiftsrett som er nevnt under punkt 1 og 2 skal bestå av
  - a. sorenskriveren i Valdres som formann.
  - b. generaldirektør Olaf Rogstad, Oslo.
  - c. Skogeler Arne A. Fønhus, Hølera.
  - d. Fylkesagronom Kr. Herberg, Fluberg.
  - e. Gårdbruker Torstein T. Heen, Vang.Skulle noen av voldgiftsrettens medlemmer ha eller få forfall, oppnevner sorenskriveren i Valdres vedkommendes stedfortreder, fortrinnsvis innen samme yrke.
6. Voldgiftsretten fastsetter selv sin godtgjørelse som betales av Etnedal kommune.
7. Høyesterettsadvokat M. Sterri, Gjøvik, representerer grunneierne og rettighetshaverne og Etnedal kommune betaler utgiftene til juridisk bistand ved ham etter voldgiftsrettens ansettelse.
8. Omkostningene etter punkt 6 og 7 går inn i omkostningsoverslaget for tiltaket.»



Voldgiftsavtalen bærer denne påtegning som er datert samme dag som avtalen — 19. oktober 1954 — og foruten av grunneiere er underskrevet av Etna fellesfløtningsforening: «Undertegnede grunneiere og rettighetshavere samt Etna fellesfløtningsforening tiltrer denne voldgiftsavgiftsavgitte erklæring (sakens dok. nr. 5) dog således at bestemmelsene i denne om forskudtering blir stående. Vi forplikter oss til i tilfelle å benytte samme juridiske bistand som ovennevnte grunneiere og rettighetshavere.»

Mellom Etnedal kommune og Ole E. Sagbakken som eier av gnr. 148 bnr. 3 i Etnedal er den 28. oktober 1954 inngått en særskilt tilleggsavtale som er uten betydning for voldgiftsrettens avgjørelse.

Som det vil ses av pkt. 5 i voldgiftsavtalen var det bestemt at voldgiftsretten skulle bestå av de samme medlemmer som den skjønnsrett som hadde skjønns-saken til behandling. I samme punkt 5 var videre bestemt at dersom noen av voldgiftsrettens medlemmer skulle få forfall, skulle stedfortreder oppnevnes av sorenskriveren i Valdres. I samsvar hermed har sorenskriveren oppnevnt skogeier og gårdbruker Ellef H. Grimsrud, Sør-Aurdal, som medlem av voldgiftsretten istedet for skogeier Arne A. Fønhus som på grunn av sykdomsforfall har vært hindret fra å møte.

Voldgiftsretten har behandlet saken i nærvær av partene i dagene 27., 28., 29., 30. juli og 1. august 1955. Den har herunder sammen med partene foretatt befar-ning av Etna elv på den i saken omhandlede strekning. Grunneierne og øvrige ret-tighetshavere har møtt med prosessfullmektig høyesterettsadvokat M. Sterri, dog med det unntak at Etna fellesfløtningsforening har møtt med høyesterettsadvokat Nicolay Berg som prosessfullmektig.

Under saksforberedelsen for voldgiftsretten er det med skriv fra Etnedal kom-munes prosessfullmektig, dat. 12/7 1955, fremlagt en erklæring, dat. 18. juni d. å., og undertegnet av grunneierne Ole O. Lunde, Klara Wiken, Sigurd Lybeck og Johs. Lofthus samt av Etnedal elvestyre (fellesfløtningsforeningen). Erklæringen gjelder strekningen fra Ruse oppover langs Etna elv til Lybekkveita og ligger således uten-for det område som tidligere har vært omfattet av denne sak. Erklæringen er så-lydende:

«Underskrevne grunneiere forplikter oss herved overfor Etnedal kommune til å betale vår forholdsmessige andel av den del av omkostningene ved kanalisering og forbygging av Etna elv på ovennevnte strekning, som faller på distriktet. Når det gjelder fordelingen av tilskuddet er vi enige i at denne foretas av det vold-giftsskjønn som i henhold til voldgiftsavgiftsavgitte erklæring mellom Etnedal kommune og en rekke grunneiere og rettighetshavere av 19. oktober 1954 skal avholdes på Graner Pen-sjonat onsdag 27. juli d. å. kl. 10. Vi tiltrer forsåvidt voldgiftsavgiftsavgitte erklæring herved forkynnelse og varsel for skjønnet.»

Som det vil ses av erklæringen er underskriverne enige om at saken for deres vedkommende blir behandlet av denne voldgiftsrett i forbindelse med den neden-for liggende strekning. Voldgiftsretten har derfor foretatt befar-ning også av den i erklæringen omhandlede strekning.

Under saksbehandlingen ved voldgiftsretten har saksøkeren fremlagt utkast til alminnelige skjønnsforutsetninger. Utkastet er godkjent av de saksøkte og blir der-for å legge til grunn for voldgiftsskjønnet som skjønnsforutsetninger. De lyder:

«Alminnelige skjønnsforutsetninger for voldgiftsskjønnet i anledning senking, korreksjon og forbygging av Etna elv ved Lybekkveita — Eidshaugfoss.

#### A. Planene for tiltakene :

Tiltakene gjennomføres i det vesentlige etter Vassdragsvesenets planer, for-såvidt angår strekningen Lybekkveita — Ruse, Vassdragsvesenets plan av 16. oktober 1951 med revidert plan av 13. april 1955, og, for strekningen Ruse — Eidshaugfoss, Vassdragsvesenets plan av 9. desember 1952.

Det henvises videre til den fremlagte oversikt over senkingen, utarbeidet av generaldirektør Rogstad, flomoppgave, lengdeprofiler før og etter senkingen og vassføringskurver.

**B. Ekspropriasjonsskjønnet.**

1. Det eksproprieres ikke grunn eller rettighet til eiendom unntatt hvor dette er nødvendig for tiltakets gjennomføring. Oppgave over slik grunn går frem av de dokumenter som er fremlagt og som knytter seg til tiltakene. Det vises forøvrig til merknader under de enkelte t.nr.
2. Grunneierne beholder eiendomsretten til den grunn som ved utretting av elven måtte bli atskilt fra hans øvrige eiendom.
3. Hvor det motsatte ikke er sagt, forutsettes oppgravet fyllmasse som ikke medgår til forbygging lagt langs elven og om nødvendig planert.  
Hvor elven utrettes forutsettes fyllmassen i størst mulig utstrekning nyttet til gjenfylling av det gamle elveleie.
4. Trær som er til hinder for tiltakene kan fjernes. De tilfaller grunneieren.
5. All skade og ulempe som er inntrådt eller som kan påregnes å ville inntre som en følge av tiltakene, blir å ta med under voldgiftsskjønnet.
6. Det forutsettes at adkomsten over elven ved Madslangrud opprettholdes som nå uten vesentlig økede vedlikeholdsomkostninger for eierne av Mads-langrud bro.
7. For hvert takstnummer angis hvilke skader og ulemper det er tilkjent erstatning for.

Alle erstatninger fastsettes til engangsbeløp.

**C. Fordelingsskjønnet.**

1. Takst etter vassdragslovens § 128, pkt. 2, begjæres bare hvor eiendom eller rettighet avståes i medhold av samme lovs § 31, pkt. 4.
2. Voldgiftsretten beregner den netto verdiøkning som tiltaket medfører for de forbedrede eiendommer og herligheter, slik at det herunder tas hensyn til de omkostninger grunneieren eller rettighetshaveren vil måtte få for å kunne oppnå den fulle nytte av tiltakene.
3. Voldgiftsretten fastsetter hvor stor part av de samlede anleggsomkostninger og de fremtidige vedlikeholdsomkostninger som faller på hver enkelt grunneier og rettighetshaver.
4. Tilskuddet og andelen av de fremtidige vedlikeholdsomkostninger for hver tilskuddspliktig utregnes i prosenter forholdsvis etter nettoverdien av den forbedring som hans eiendom eller rettighet oppnår ved tiltaket, jfr. vassdragslovens § 31, 2 og 3.  
Tiltakene på strekningen Lybekkveita — Ruse behandles som ett og tiltakene på strekningen Ruse — Eidshaugfoss som ett tiltak.
5. I de tilfeller hvor tilskuddspliktig grunneier eller rettighetshaver tilkjennes erstatning for skade eller ulempe, fastsettes erstatningen og beregnes tilskuddet hver for seg.
6. Når tiltakene er gjennomført og de samlede utgifter endelig fastlagt foretar saksøkeren endelig oppgjør.

Tilskuddet forfaller til betaling tre — tre — måneder etter at melding om beløpet er sendt den tilskuddspliktige. Fra forfall svares 4 pst. renter p. a. av det til enhver tid gjenstående beløp.

Erstatningene forfaller til betaling 3 — tre — måneder etter at de endelige utgifter er fastlagt. Fra forfall svares 4 pst. renter p. a. Det samme gjelder tilbakebetaling av forskudd som måtte overstige det endelige tilskudd.

I voldgiftsrettens møte den 1. august 1955 ble partene enige om følgende: «Mulig skade på grunn av anleggsarbeidet holdes utenfor voldgiftsskjønnet. Eventuelle krav i den anledning må settes frem for Etnedal jordstyre så snart som mulig, og jordstyret avgjør saken med endelig virkning. Utgiftene i anledning av slike krav er å betrakte som utgifter som knytter seg til tiltakets gjennomføring og skal derfor tas med ved den endelige fordelingen.»

Forsåvidt angår arbeidet på strekningen fra Eidshaugfoss til Ruse bemerkes at Staten dekker 2/3 deler av utgiftene. Det er distriktsbidraget, 1/3 part, som er gjenstand for fordeling ved dette voldgiftsskjønn. Det samme gjelder strekningen fra Ruse til Lybekkveita, dog således at fordelingen der er 3/4 parter og 1/4 part. Da det ennå ikke er på det rene hvor meget utgiftene på de 2 strekninger beløper seg til, er det enighet om at voldgiftsretten bare har å fastsette fordelingsstallet for de interesserte og dette både for dem som frivillig har gått med på å betale bidrag og for de tidligere nevnte 8 grunneiere som det er fastsatt tilskuddsplikt for ved den kongelige resolusjon av 7/5 1954, således at det samlede tall skal gi 100 % dekning for distriktsbidraget. Disse forholdstall blir også å legge til grunn når det gjelder utgiftene til fremtidig vedlikehold. Forøvrig vises til de fremlagte skjønnsforutsetninger som tillikemed de der nevnte planer blir å legge til grunn for voldgiftsrettens avgjørelse. Som det vil ses skal tiltakene på strekningen Lybekkveita — Ruse behandles som ett og tiltakene på strekningen Ruse — Eids- haugfoss som ett tiltak.

I Vassdragsvesenets plan av 9/12 1952 er uttalt at Etna elv ved Eidshaugfoss danner et fall på 2 meter ved lav vannføring. Under midlere flom stiger vannstanden ca. 3,5 meter ovenfor fossen og oversvømmer et betydelig areal dyrket og dyrkbar jord. Planen går for Eidshaugfossens vedkommende ut på å sprengte en senkingskanal. Ved denne kanal blir en gjennomsnittlig høyeste vannstand ovenfor fossen i årene 1919—40, tilsvarende 180 s.m.<sup>3</sup>, senket 2 meter fra kote 234,0 til kote 232,0 og vannstanden ved alminnelig lavvassføring på 1,1 s.m.<sup>3</sup> fra kote 230,50 til ca. 229,50.

Det er i planen tatt med hel korreksjon av Etna elv fra Bekkelund til Ruse, en lengde av 1,8 km. Ved denne korreksjon blir elven kortet med ca. 1 km. og flommen vil derved bli senket vesentlig. Det samlede interesserte areal mellom Eidshaugfoss og Ruse er ifølge planen på 2018 da.

Om elvestrekningen fra Ruse til Lybekkveita heter det i den reviderte plan av 13. april 1955 at 1,2 km. av elven er korrigert og verk lagt opp langs høyre bredd. Det er planlagt utretting av elveløpet Lundefoss — Lybekkveita for å avlaste høyre bredd ved Lybekkveita og venstre bredd ved Lunde. Man viser forøvrig til planen.

Vassdragsvesenet har i et skriv av 6/10 1954 til overrettssakfører Tank uttalt at det har den oppfatning at senkingsarbeidet ved Eidshaugfoss ikke vil volde skade eller ulempe av praktisk betydning for eiendommene nedenfor Eidshaugfoss. Det uttales i skrивelsen at Vassdragsvesenet uavhengig av senkingen har gått igang med betydelige opprensingsarbeider.

Voldgiftsretten finner at vassdragslovens betingelser for ileggelse av tilskuddsplikt foreligger. Voldgiftsretten vil derfor ha å fastsette fordelingen av utgiftene mellom de interesserte.

Voldgiftsretten har ved fastsettelsen av fordelingen tatt hensyn til de utgifter som etter dens mening vil være forbundet med graving av grøfter for drenering av den forbedrede jord.

Forsåvidt angår takstnr. 12, Øyene, gnr. 148 bnr. 7 i Etnedal, eiere Ragnvald og Lars Madsstuen, bemerkes, at eierne har erklært at de benytter seg av den rett som er hjemlet dem i vassdragslovens § 31, nr. 4, til å fri seg for tilskuddsplikt ved å avstå hele eiendommen. Dette takstnr. omfattes følgelig av bestemmelsen i skjønnsforutsetningenes litr. C, pkt. 1, hvorefter voldgiftsretten skal avgi takst over eiendommen i samsvar med vassdragslovens § 128, pkt. 2. Etter de foreliggende opplysninger legger man arealoppgaven på ca. 92 da. til grunn for taksten. Voldgiftsretten setter verdien av eiendommen før forbedringen med påstående hus til kr. 29.700.00. Det bemerkes at eierne på forespørsel har erklært at eiendommen er fri for pant, kår og andre lignende hefter. Det bemerkes videre at den eiendommen tilliggende fiskerett i Nordsinni sameie ikke følger med i overdragelsen.

Med hensyn til erstatningsskjønnet bemerkes, at de erstatninger det her dreier seg om gjelder skade på tømmer tillegg på egen eller andres grunn samt erstatning for avståelse av grunn til det nye elveløp. Hertil kommer for enkelte takstnum-

Særskilt når det gjelder t.nr. 18, Eivind Øybakken, bemerkes at det etter voldgiftsrettens mening ikke vil gå med noe nevneverdig av odden på Tomleøya til elvefaret. Det her fremsatte krav om erstatning vil derfor ikke bli tatt til følge.

Det nedre anlegg — Eidshaugfoss — Ruse — omfatter t.nr. 1 — 38 og t.nr. 45. Det øvre anlegg — Ruse — Lybekkveita — omfatter t.nr. 39 — 44 og t.nr. 46.

De saksøkte som har møtt med høyesterettsadvokat Sterri som prosessfullmektig, har påstått seg tilkjent erstatning for utgifter til juridisk bistand. Begjæringen tas til følge av voldgiftsretten. Erstatningen vil bli å fastsette i form av salær til advokat Sterri.

T.nr. 45 og 46, Etna fellesfløtningsforening, har som før nevnt møtt med særskilt prosessfullmektig, høyesterettsadvokat Nicolay Berg. Han har nedlagt påstand om at foreningen blir tilkjent saksomkostninger hos saksøkeren. Saksøkerens prosessfullmektig har nedlagt påstand om at foreningen ikke blir tilkjent saksomkostninger. Voldgiftsretten skal herom bemerke at foreningen — som også tidligere nevnt — i sin påtegning på voldgiftsavtalen har forpliktet seg til i tilfelle å bruke samme juridiske bistand som de øvrige grunneiere og rettighetshavere. Man finner det klart at foreningen har hatt full adgang til å bruke den prosessfullmektig som den ønsket uten hensyn til påtegningens ordlyd. Påtegningen må forståes slik at foreningen gikk med på ikke å påbyrde Etnedal kommune særskilte utgifter til juridisk bistand. Voldgiftsretten finner at foreningen må være bundet av sin erklæring av 19/10 1954. Dens krav om særskilt erstatning for utgifter til juridisk bistand blir derfor ikke tatt til følge.

Etna fellesfløtningsforening har ved sin prosessfullmektig i et brev til voldgiftsretten av 30. juli 1955 tatt forbehold om å få godtgjort 4 % renter av det beløp som foreningen har forskudtert i anledning av de i saken omhandlede anlegg. Dette spørsmål anser voldgiftsretten som seg uvedkommende idet det ligger utenfor voldgiftsavtalen.

Voldgiftsskjønnet er enstemmig.

## Skjønns slutning :

### I. Strekningen Eidshaugfoss — Ruse.

<b>Takstnr. 1 :</b> Lundberg, gnr. 126 bnr. 16 i Etnedal, eier Ole E. Lunde.	
A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	2,971 %
B. Erstatning til dette t.nr. for avståelse av grunn til kanal .....	kr. 2 400.00
<b>Takstnr. 2 :</b> Midtbøensengen, gnr. 144 bnr. 1 og 2 i Etnedal, eier Aasta Tollerud.	
A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	1,292 %
B. 1. Erstatning for avståelse av grunn til nytt elveleie kr. 1 500.00	
2. Ulempeerstatning, herunder flytting av hus .... » 3 500.00	kr. 5 000.00
<b>Takstnr. 3 :</b> Bondelismoen, gnr. 126 bnr. 27 og Rom, gnr. 126 bnr. 28, i Etnedal, eier Eivind E. Lunde.	
A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	1,237 %
<b>Takstnr. 4 :</b> Jensvaldsøen, gnr. 140 bnr. 40, og Ørøen, gnr. 143 bnr. 1, i Etnedal, eiere Guri, Thora og Olav S. Wold.	
A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	3,472 %
<b>Takstnr. 5 :</b> Engen og Vingarøen, gnr. 126 bnr. 24 i Etnedal, eier Einar Øybakken.	

<b>Takstnr. 7 :</b> Lageråsa, gnr. 148 bnr. 12, Tangen gnr. 148 bnr. 6 og Nermoen, gnr. 126 bnr. 14, i Etnedal, eier Jenny Martinsen Tørhaug.	
A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	1,184 %
<b>Takstnr. 8 :</b> Øystuen nordre, gnr. 126 bnr. 22 i Etnedal, eier Marcus og Julius Øisæther.	
A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	1,263 %
B. Erstatning for skade på tømmertilleggs plass til dette t.nr. ....	kr. 400.00
<b>Takstnr. 9 :</b> Fossestykket, gnr. 148 bnr. 13 i Etnedal, eier fru Borg-hild Olsen, Odda.	
A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	0,161 %
<b>Takstnr. 10 :</b> Tomlesveøen, gnr. 148 bnr. 8 i Etnedal, eier Gudbrand Berget.	
A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	0,766 %
<b>Takstnr. 11 :</b> Øystuen, gnr. 126 bnr. 9 i Etnedal, eier Beathe Øistuen.	
A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	2,158 %
<b>Takstnr. 12 :</b> Øyene, gnr. 148 bnr. 7 i Etnedal, eiere Ragnvald og Lars Madsstuen.	
A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	5,102 %
B. Erstatning for avståelse av eiendommen med påstående hus, men uten fiskeretten i Nordsinni sameie, jfr. vassdragsl. § 31, pkt. 4,	kr. 29 700.00
<b>Takstnr. 13 :</b> Hovde, gnr. 131, bnr. 1 i Etnedal, eier Sigrid Hovde.	
A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	1,633 %
<b>Takstnr. 14 :</b> Øymoene, gnr. 1 bnr. 1 i Nordre Land, eier Asbjørn Kompelien.	
A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	2,269 %
<b>Takstnr. 15 :</b> Tomleøen, gnr. 27 bnr. 20 i Nordre Land, eier Nils Munkelien.	
A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	3,122 %
<b>Takstnr. 16 :</b> Bergsengen, gnr. 27 bnr. 57 i Nordre Land, eier Hans Øybakken.	
A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	1,167 %
<b>Takstnr. 17 :</b> Berglund, gnr. 1 bnr. 9 i Nordre Land, eier Olav Kom-pelien.	
A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	1,006 %
<b>Takstnr. 18 :</b> Løkken, gnr. 27 bnr. 24, Tomleøene østre, gnr. 27 bnr. 40 og Øylo, gnr. 1 bnr. 12, alle i Nordre Land, eier Eivind N. Øybakken.	
A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	2,929 %
<b>Takstnr. 19 :</b> Sirirudøen, gnr. 27 bnr. 15 i Nordre Land, eier Ola Berget.	
A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	2,630 %
<b>Takstnr. 20 :</b> Tomleøen søndre, gnr. 27 bnr. 48 i Nordre Land, eier Thorvald Øverlier.	
A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	1,425 %
<b>Takstnr. 21 :</b> Øybakken, gnr. 1 bnr. 3 i Nordre Land, eier Ole Øy-bakken.	
A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	3,331 %
<b>Takstnr. 22 :</b> 1. Markestad, gnr. 145 bnr. 1 i Etnedal, 2. Leikebakke, gnr. 45 bnr. 1 i Sør-Aurdal og 3. Nørstebøen, gnr. 21 bnr. 1 i Nor-dre Land, eier Strand, Haugan m. fl.	

✕	<b>Takstnr. 24 :</b> Rustemyren, gnr. 128 bnr. 4 i Etnedal, eier Arne Rønsmoen.	
	A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	1,151 %
✕	<b>Takstnr. 25 :</b> Tangen, gnr. 148 bnr. 4 og Grytebekkstykket, gnr. 148 bnr. 10 i Etnedal, eier Torbjørn Nysveen.	
	A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	0,883 %
	<b>Takstnr. 26 :</b> Onsrud, gnr. 128 bnr. 15 i Etnedal, eier Ole Rønsmoen.	
✕	A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	1,857 %
✕	<b>Takstnr. 27 :</b> Engen søndre, gnr. 148 bnr. 3 i Etnedal, eier Ole Sagbakkens dødsbo v/ Hadeland og Land skifterett.	
	A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	3,056 %
✕	<b>Takstnr. 28 :</b> Tomleøen, gnr. 148 bnr. 2 og Tokøya, gnr. 148 bnr. 1, i Etnedal, eier Trond Broner.	
	A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	3,095 %
	<b>Takstnr. 29 :</b> Madslangrud søndre, gnr. 128 bnr. 3 i Etnedal, eier Kristoffer E. Madslangrud.	
	A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	10,964 %
✕	B. Erstatning til dette t.nr. for skade på tømmerstilleggs plass .....	kr. 2 800.00
	<b>Takstnr. 30 :</b> Madslangrud nordre, gnr. 128 bnr. 1 i Etnedal, eier Ole K. Madslangrud.	
✕	A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	5,349 %
	B. Erstatning til dette t.nr. for skade på tømmerstilleggs plass .....	kr. 1 900.00
✕	<b>Takstnr. 30 a :</b> Steinseng, gnr. 128 bnr. 13 i Etnedal, eier Kristian Madslangrud.	
	A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	0,667 %
✕	<b>Takstnr. 31 :</b> Skjersteinslien, gnr. 46 bnr. 6 i Sør-Aurdal, eier Ludvig Lorentzen.	
	B. Erstatning til dette t.nr. for skade på tømmerstilleggs plasser .....	kr. 600.00
	<b>Takstnr. 32 :</b> Tokøya nordre, gnr. 148 bnr. 11 i Etnedal, eier Magne Trondhjem.	
✕	A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	2,247 %
	B. Erstatning til dette t.nr. for avst. av grunn til kanal kr. 800.00 Ulempeerstatning .....	kr. 1 600.00
		_____
	<b>Takstnr. 33 :</b> Solbergengen, gnr. 125 bnr. 5 i Etnedal, eier Olav Ødegaard.	
✕	A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	0,667 %
	B. Erstatning til dette t.nr. for avståelse av grunn til kanal .....	kr. 300.00
✕	<b>Takstnr. 34 :</b> Solbergenga, gnr. 125 bnr. 4 i Etnedal, eier Ivar K. Haug.	
	A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	0,412 %
	B. Erstatning til dette t.nr. for avståelse av grunn til kanal .....	kr. 850.00
✕	<b>Takstnr. 35 :</b> Prestøen, gnr. 130 bnr. 1 i Etnedal, eier Ivar Rusten.	
	A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	4,652 %
	B. 1. Erstatning til dette t.nr. for avståelse av grunn til kanal .....	kr. 380.00
	2. Erstatning til dette t.nr. for skade på tømmerstilleggs plass .....	kr. 1 100.00
		_____
	<b>Takstnr. 36 :</b> Lunde nordre, gnr. 126 bnr. 1 i Etnedal, eier A/S Folum Fabrikker.	
✕	A. Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....	4,359 %

**Takstnr. 37 :** Lunde søndre, gnr. 126 bnr. 8 i Etnedal, eier Ole O. Lunde.

X A.	Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....		6,799 %
B.	1. Erstatning til dette t.nr. for avståelse av grunn til kanal .....	kr. 1 700.00	
	2. Ulempeerstatning .....	» 0.00	
	3. Erstatning til dette t.nr. for skade på tømmer-tilleggs- leggs plasser .....	» 6 500.00	kr. 8 200.00

**Takstnr. 38 :** Ruse, gnr. 126 bnr. 32 i Etnedal, eier Magne Lunde.

X A.	Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....		0,740 %
B.	Erstatning for avståelse av grunn til kanal .....		kr. 200.00

**Takstnr. 45 :** Etna fellesfløtningsforening.

A.	Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....		10,241 %
----	--	--	----------

## II. Strekingen Ruse — Lybekkveita.

**Takstnr. 39 :** Lofthus nedre, gnr. 126 bnr. 15 i Etnedal, eier Klara Wiken.

X A.	Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....		2,500 %
------	--	--	---------

**Takstnr. 40 :** Lybekk, gnr. 126 bnr. 43 i Etnedal, eier Sigurd Lybeck.

A.	Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....		11,500 %
B.	1. Erstatning til dette t.nr. for skade på tømmer-tilleggs- leggs plass .....	kr. 1.100.00	
	2. Erstatning til dette t.nr. for avståelse av grunn til kanal .....	» 750.00	kr. 1 850.00

**Takstnr. 41 :** Lunde nordre, gnr. 126 bnr. 1, 10, 18 og 21 og Marke-  
stad skog, gnr. 129 bnr. 1, alle i Etnedal, eier A/S Follum Fa-  
brikker.

X A.	Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....		55,000 %
B.	1. Erstatning til dette t.nr. for skade på tømmer-tilleggs- leggs plasser .....	kr. 2 500.00	
	2. Erstatning til dette t.nr. for avståelse av grunn til kanal .....	» 450.00	kr. 2 950.00

**Takstnr. 42 :** Lunde søndre, gnr. 126 bnr. 8 i Etnedal, eier Ole O. Lunde.

A.	Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....		15,000 %
B.	1. Erstatning til dette t.nr. for avståelse av grunn til kanal .....	kr. 1 100.00	
	2. Ulempeerstatning .....	» 0.00	kr. 1 100.00

**Takstnr. 43 :** Solberg, gnr. 125 bnr. 1 i Etnedal, eier Kristian S. Solberg.

X B.	Erstatning til dette t.nr. for skade på tømmer-tilleggs- leggs plasser ....		kr. 2 100.00
------	--	--	--------------

**Takstnr. 44 :** Lundejordet, gnr. 126 bnr. 30 i Etnedal, eier Johannes Lofthus.

A.	Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....		3,500 %
B.	Erstatning til dette t.nr. for avståelse av grunn til kanal .....		kr. 400.00

**Takstnr. 46 :** Etna fellesfløtningsforening.

A.	Fordelingstall for tilskudd og vedlikehold .....		12,500 %
----	--	--	----------

Voldgiftsskjønnet ble lest opp for åpne dører. Under opplesningen var til stede: På vegne av saksøkeren, Etnedal kommune ordfører Iver Haug og saksøkerens prosessfullmektig, overrettssakfører Idar Paaske. De saksøkte prosessfullmektig, høyesterettsadvokat M. Sterri var til stede. På vegne av Etna fellesfløtningsforening møtte gårdbruker Nils Klevgård.

Voldgiftsskjønnet vil bli trykt og fordelt mellom de interesserte. Det var enighet mellom de møtende parter om at deres prosessfullmektiger så snart de mottok avskriften skulle erkjenne mottakelsen av lovlig forkynnelse av voldgiftsskjønnet.

Ole Aarø.

Olaf Rogstad.

Kr. Herberg.

Ellef H. Grimsrud.

T. T. Heen.



**Salærfastsettelse.**

I voldgiftsavtalen er bestemt at voldgiftsretten skal fastsette godtgjørelsen til rettens medlemmer og til grunneiernes prosessfullmektig.

I samsvar med arbeidsoppgave fra grunneiernes prosessfullmektig, høyesterettsadvokat M. Sterri, fastsettes hans salær til **kr. 3 000.00**, heri innbefattet reiseutgifter m. v. ifølge oppgave kr. 582.30.

Ved fastsettelsen av godtgjørelsen til voldgiftsrettens medlemmer er tatt hensyn også til det rettsmøte som ble holdt ved Valdres herredsrett 19. oktober 1954, idet dog rettens formann ikke har beregnet seg godtgjørelse for dette rettsmøte som inngikk under hans embetsplikter. På den annen side er for formannens vedkommende tatt noe hensyn til at han har hatt arbeid med voldgiftssaken også søndagene 31. juli og 7. august 1955. Forskjellen mellom de enkelte medlemmers godtgjørelse skriver seg fra antallet av reisedager til og fra skjønnet. Voldgiftsretten har leiet hjelp til føring av rettsboken under rettsmøtene. Herfor fastsettes godtgjørelse til den antatte hjelp, kontorassistent Bjørg Hasle.

Under henvisning til det anførte fastsettes godtgjørelsen således:

1. Til voldgiftsrettens formann, sorenskriver Ole Aarø, bopel Aurdal, .....	kr. 1 500.00	
+ utlegg .....	> 26.00	kr. 1 526.00
2. Til voldgiftsrettens medlem, generaldirektør Olaf Rogstad, bopel Thomlesgt. 4, Oslo, .....	kr. 1 600.00	
+ utlegg .....	> 60.00	kr. 1 660.00
3. Til voldgiftsrettens medlem, fylkesagronom Kr. Herberg, bopel Fluberg, .....	kr. 1 400.00	
+ utlegg .....	> 70.00	kr. 1 470.00
4. Til voldgiftsrettens medlem, gårdbruker Torstein T. Heen, bopel Vang i Valdres, .....	kr. 1 600.00	
+ utlegg .....	> 20.00	kr. 1 620.00
5. Til voldgiftsrettens medlem, skogeier Arne A. Fønhus, bopel Sør-Aurdal, for rettsmøtet 19/10 1954, .....	kr. 150.00	
+ utlegg .....	> 30.00	kr. 180.00
6. Til voldgiftsrettens medlem, gårdbruker og skogeier Ellef H. Grimsrud, bopel Sør-Aurdal, for rettsmøtene 27/7 — 10/8 1955, .....	kr. 1 300.00	
+ utlegg .....	> 42.00	kr. 1 342.00
7. Til kontorassistent frk. Bjørg Hasle, bopel Nord-Aurdal, .....	kr. 210.00	
+ utlegg .....	> 26.00	kr. 236.00
		kr. 8 034.00

Brufat, den 10. august 1955.

Ole Aarø.

Olaf Rogstad.

Kr. Herberg.

Ellef H. Grimsrud.

T. T. Heen.

Ref: 4716/80  
Arkivnr.: 771-22Dagbok nr. 563 1981. 5/2 *Wf.*  
Valdres sorenskriverembete

## ERKLÆRING

Undertegnede Erling Bekkelien eier av  
eiendommen Lofthus nedre gnr. 126 bnr. 15  
i Etnedal herred som etter søknad av 17.12.80  
har fått tillatelse av vegvesenet til oppføring av garasje på 14,6 m<sup>2</sup> som tilbygg  
til uthus i en avstand av  
14 m fra midtlinje av riks- veg 251

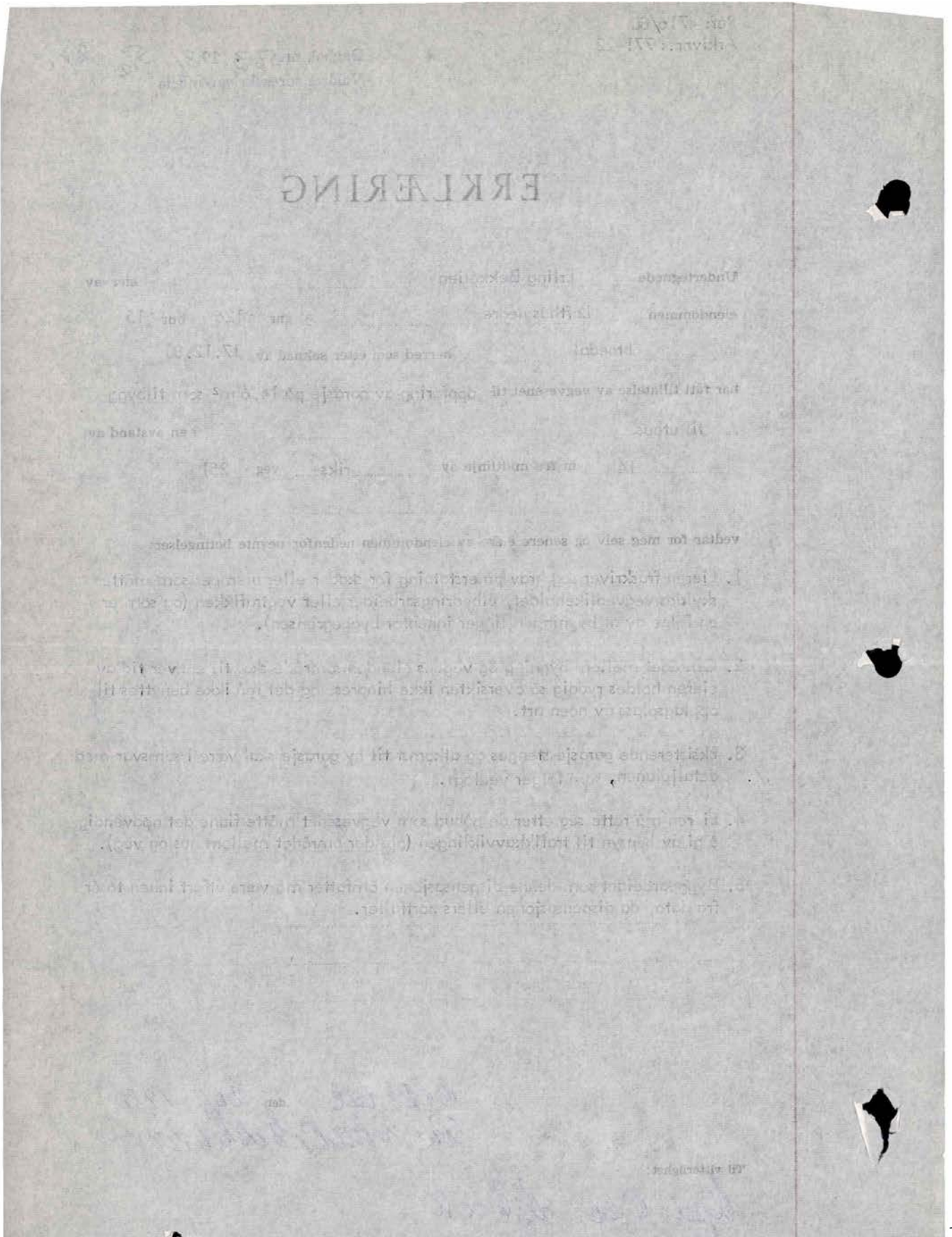
vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedenfor nevnte betingelser:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen).
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Eksisterende garasje stenges og atkomst til ny garasje skal være i samsvar med ./ detaljplanen, som følger vedlagt.
4. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom hus og veg).
5. Byggearbeidet som denne dispensasjonen omfatter må være utført innen to år fra dato, da dispensasjonen ellers bortfaller.

Etnedal den 26/12-1981  
Erling Bekkelien

Til vitnerlighet:

Ljone Odd, Lybeck.



RIKSANTIKVAREN	
1964 D-145/84	003507

Dagboka  
Dagbok nr. 524 1985, 31/1  
Valdres sorenskrivarembete

## DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10

TELEKS 18990 env n

POSTADRESSE: POSTBOKS 8013, DEP., OSLO 1

Riksantikvaren  
Akershus festning  
OSLO mil.

0015 OSLO 1

Deres ref.  
1964 D-145/84  
TH/ttVår ref. (bes oppgitt ved svar)  
1464/84 P1 BH/TBSDato  
2 NOV. 1984

## FREDNING AV LUNDE BRU, BRUFLAT. ETNEDAL KOMMUNE

Vi viser til Riksantikvarens brev av 25. april 1984 vedrørende ovennevnte.

I medhold av §§ 15 og 21 i lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 freder Miljøverndepartementet etter forslag fra Riksantikvaren Lunde bru og et område rundt denne. Det fredete området berører deler av gnr. 126 bnr. 1, 15 og 63 og er vist på kart i målestokk 1:1000 datert 12. juni 1978 gitt Miljøverndepartementets påtegning av i dag.

I brevet fra Riksantikvaren er det bl.a. gitt slik omtale av brua og begrunnelse for fredningsforslaget:

"Lunde bru er oppført i 1820-årene og inngår som del av den gamle kongeveien fra Christiania til Bergen. Brua krysser elva Etna mellom Lofthus og Lunde og er i dag del av riksvei 251. Selve brua er hvelvbygget av bruddstein. Den har et spenn over elva på 19 meter. Bruvangene og murbrystningene fortsetter over i oppkjøringsramper i en lengde av ca. 30 meter mot nordvest og ca. 70 meter mot sørøst. Nord for østre ende fører en forbygningsmur ned til to mindre flomløp i oppkjøringsrampen, et hvelvet, murt og et rektangulært, støpt som ble laget i 1959 til erstatning for en tidligere trekonstruksjon. Typologisk hører Lunde bru sammen med en gruppe hvelvede steinbroer som ble oppført på viktige innenriks- og mellomriksveier i slutten av 1700 og første halvdel av 1800-årene. Brua er, såvidt vi vet, den største i landet av sitt slag".

2

Fredningsforslaget har vært forelagt Oppland fylkeskommune, Etnedal kommune, Statens vegvesen v/vegkontoret i Oppland og eierne av det omkringliggende området, som alle har gitt uttrykk for støtte til fredningsforslaget.

Vegsjefen i Oppland har tatt forbehold om at fredningen ikke må være til hinder for reparasjoner og vedlikehold eller legge restriksjoner på riksveitrafikken over brua med tilhørende veg.

For så vidt gjelder forbeholdet fra vegsjefen har Riksantikvaren fremholdt at dette er noe som må vurderes fra sak til sak.

Departementet skal bemerke:

Av saksdokumentene og det som ellers er opplyst i saken fremgår det at fredningsforslaget er behandlet i samsvar med bestemmelsene i kulturminneloven. Departementet har heller ikke særlige merknader til Riksantikvarens skjønn i saken.

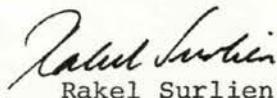
Når det gjelder merknadene fra vegsjefen i Oppland viser vi til at eksisterende bruk av brua med tilhørende veg ikke er i strid med fredningen. For så vidt gjelder vedlikehold og reparasjon av anlegget antar departementet at dette også i fremtiden kan løses uten å komme i strid med formålet med fredningen. Nødvendige tiltak i forbindelse med vedlikehold m.v. må imidlertid klareres med Riksantikvaren før de settes i verk, jfr. Riksantikvarens merknad referert ovenfor.

Departementet ber om at fredningsvedtaket blir kunngjort og tinglyst i samsvar med bestemmelsene i kulturminneloven. Vi ber også om at det fredete området avmerkes i terrenget på en hensiktsmessig måte.

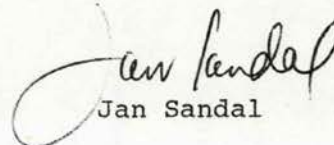
Departementets vedtak kan påklages til Kongen innen tre uker, jfr. forvaltningslovens §§ 28 og 29.

Oppland fylkeskommune, Etnedal kommune og de berørte grunneiere er orientert ved gjenpart av dette brevet.

Med hilsen



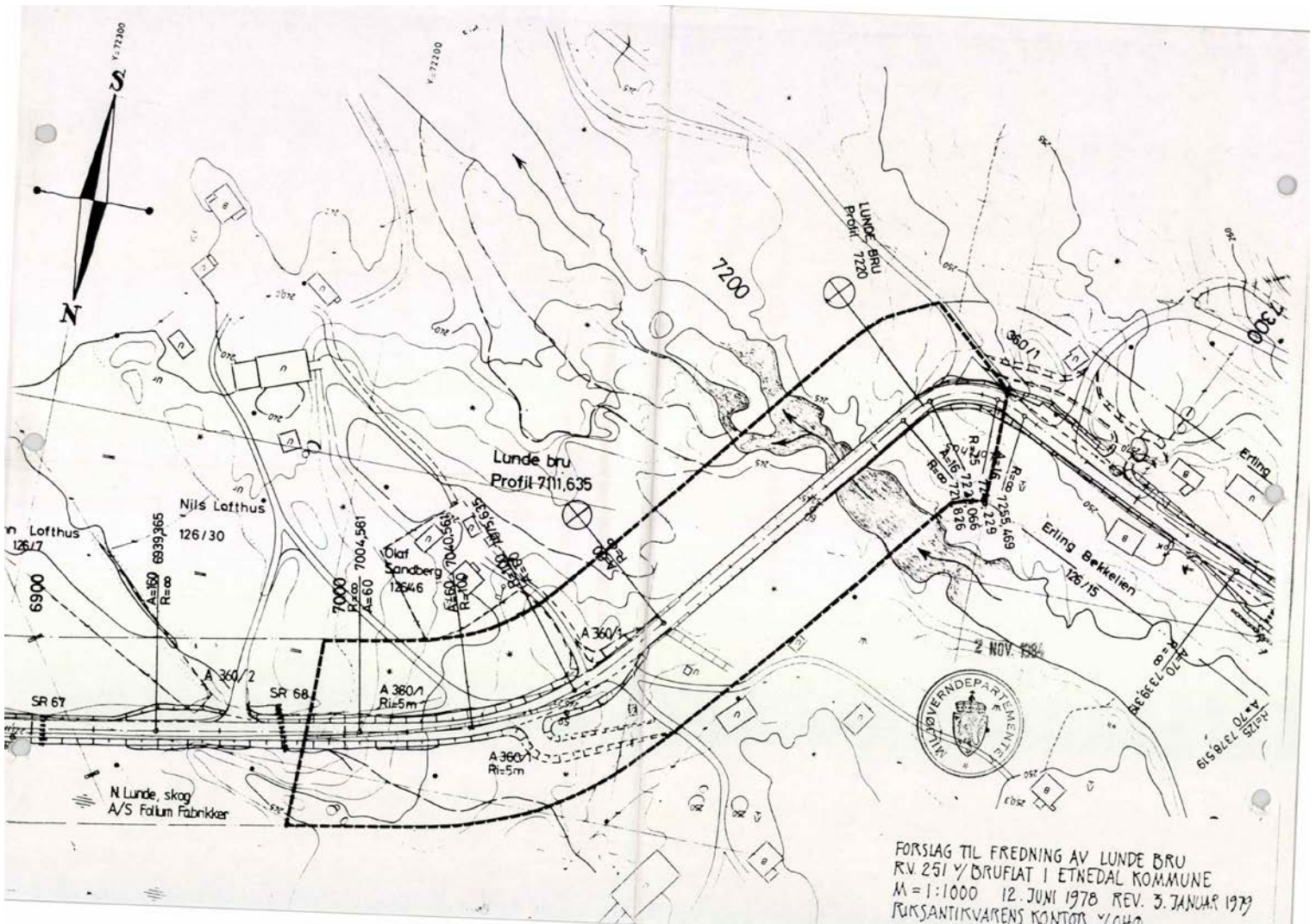
Rakel Surlien



Jan Sandal

Gjenpart til:

- Etnedal kommune
- Ragnhild Bekkelien, 2890 Etnedal
- A/S Follum Fabrikker, P.b. 220, 3501 Hønefoss
- Kolbjørn Sveen, 2890 Etnedal
- Fylkeskonservatoren i Oppland
- Vegkontoret i Oppland. Industrigt. 17, 2600 Lillehammer



SERVITUTTAVTALE

mellom Ragnhild Bekkelien som eier av G.nr. 126 B.nr. 15 og Etnedal kommune.

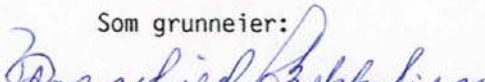
1. Avtalen gjelder et areal sørvest for Lunde bru som komunen ønsker å sikre til rasteplass og friluftsområde.  
Grensene for området er vist på kart datert 30.01.91.  
I henhold til refererte grenser er arealet planimetermålt til 2.5 da.  
  
Hovedformålet er å aktivisere viktig kulturminne(Lunde bru) samt å ivareta og utvikle nærområdene som viktig ramme rundt brua og som utgangspunkt for friluftaktiviteter i tilknytning til elva.
2. Avtalen gir kommunen(servituttinnehaver) rett til å gjennomføre opparbeidings- og tilretteleggingstiltak i samsvar med situasjonsplan datert 02.10.90.  
Allmenheten gis adgang til bruk av området i samsvar med målsetting i pkt. 1.
3. Eier forplikter seg kommende år til ikke å gjennomføre tiltak som er i strid med målsetting for området,(jfr. pkt. 1.) uten tillatelse fra Direktoratet for Naturforvaltning.
4. Renovasjon og nødvendig tilsyn som driften av området medfører påhviler kommunen.
5. Servituttene skal tinglyses som varig hefte på den delen av eiendommen som avtalen gjelder.  
Det forutsettes at det på eiendommen ikke hviler heftelser som hindrer at det klausulbelagte området kan benyttes i henhold til formålet.
5. Servituttene blir gjort opp med et engangsvederlag på kr 0.50 pr. m2.  
Beløpet blir utbetalt når avtalen er tinglyst.  
  
Nødvendig tynning av skog gjennomføres av kommunen. Virket tilfaller eier.  
  
Utgifter til tinglysing dekkes av kommunen.
6. Avtalen er skrevet i 2 eksemplar, 1 til eier og 1 til servituttinnehaver.

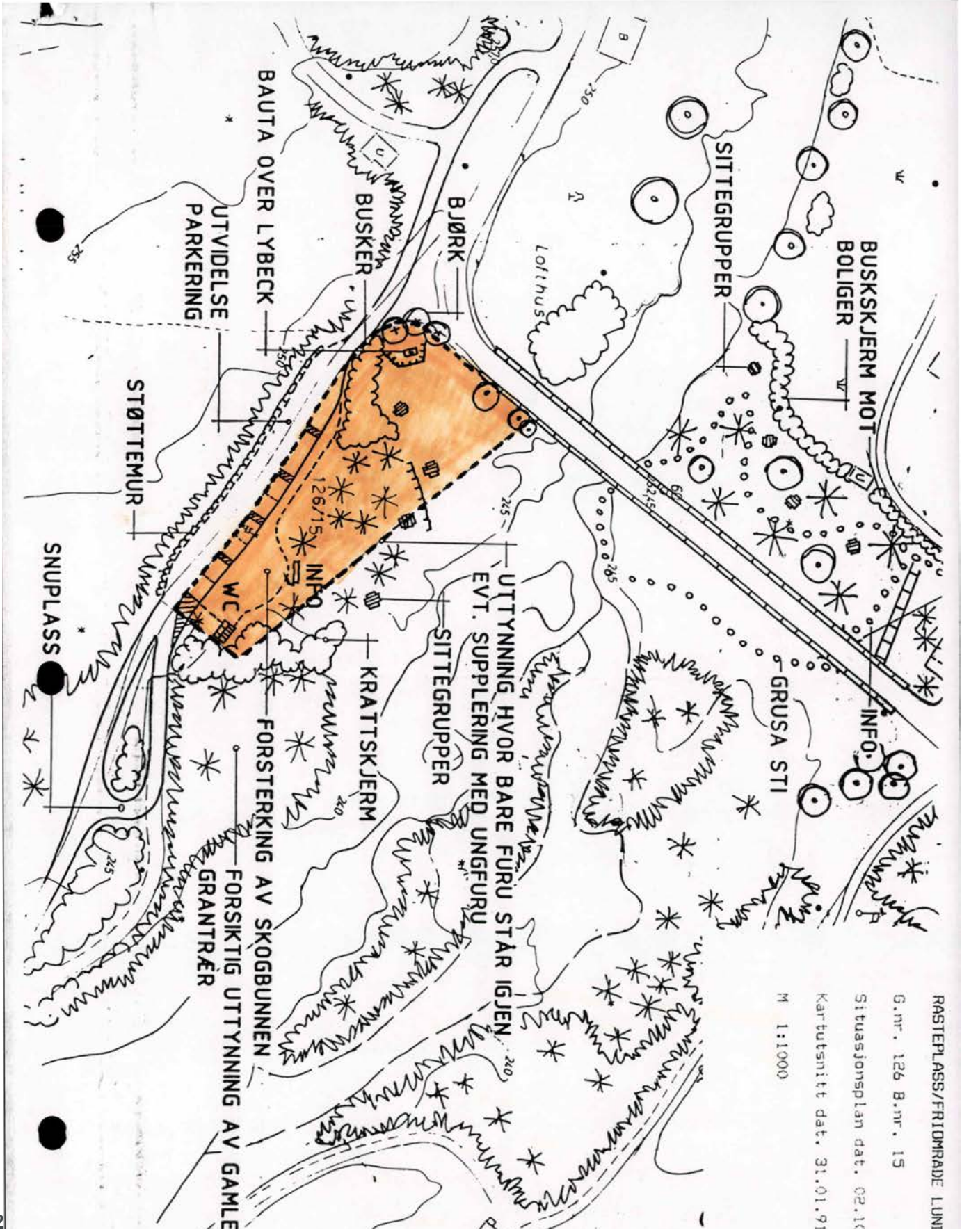
Etnedal den.....

Etnedal den. <sup>13/</sup>3-91

Som grunneier:

For Etnedal kommune:







# Nabolagsprofil

Lundebruvegen 43

## Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen 2 t 1 min 🚶

🚶 Lunde bru 0 km  
Linje 329

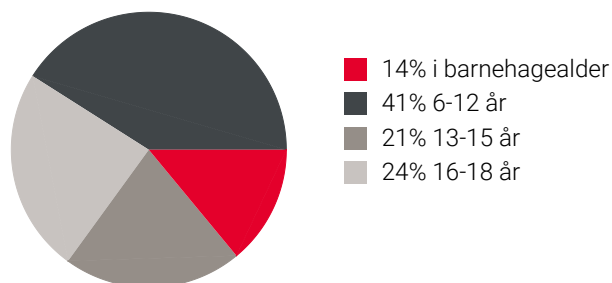
## Skoler

Etnedal skule (1-10 kl.) 10 min 🚶  
117 elever, 10 klasser 9.3 km

Dokka videregående skole 23 min 🚶  
359 elever 24.3 km

Valdres vidaregåande skule 32 min 🚶  
547 elever 32.9 km

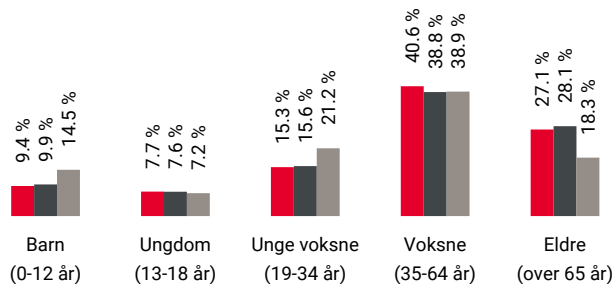
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

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

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 7 min 🚶  
33 barn 5.8 km

Dokka barnehager Øygardsjordet (1-5 ... 23 min 🚶  
84 barn 23.7 km

Dokka barnehager Furulund (0-5 år) 23 min 🚶  
74 barn 24.2 km

## Dagligvare

Matkroken Etnedal 5 min 🚶  
Post i butikk, PostNord 4.8 km

Joker Etnedal 10 min 🚶

## Sport

🏐 Bruflat sandvolleyballbane 5 min 🚶  
Sandvolleyball 4.7 km

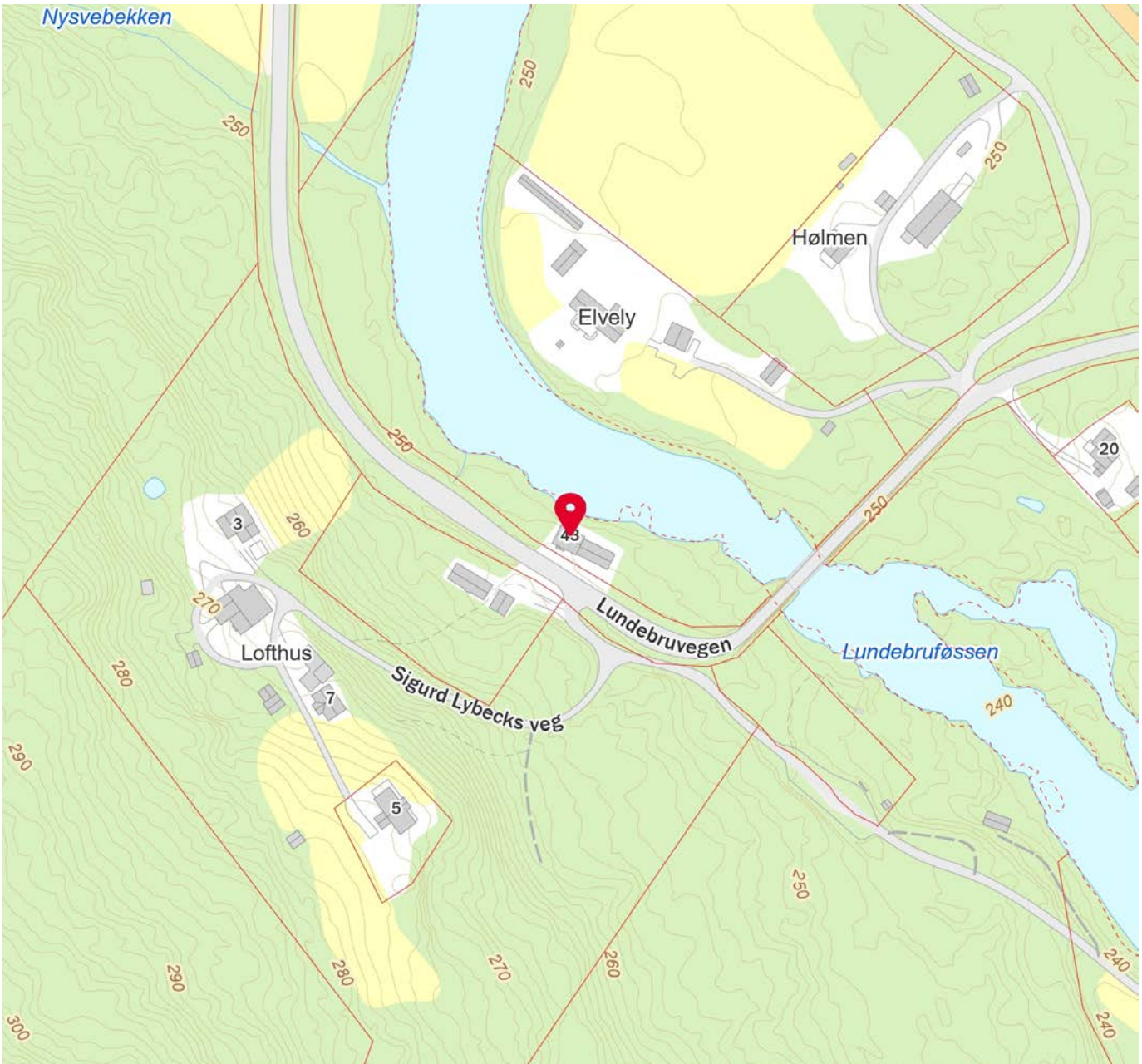
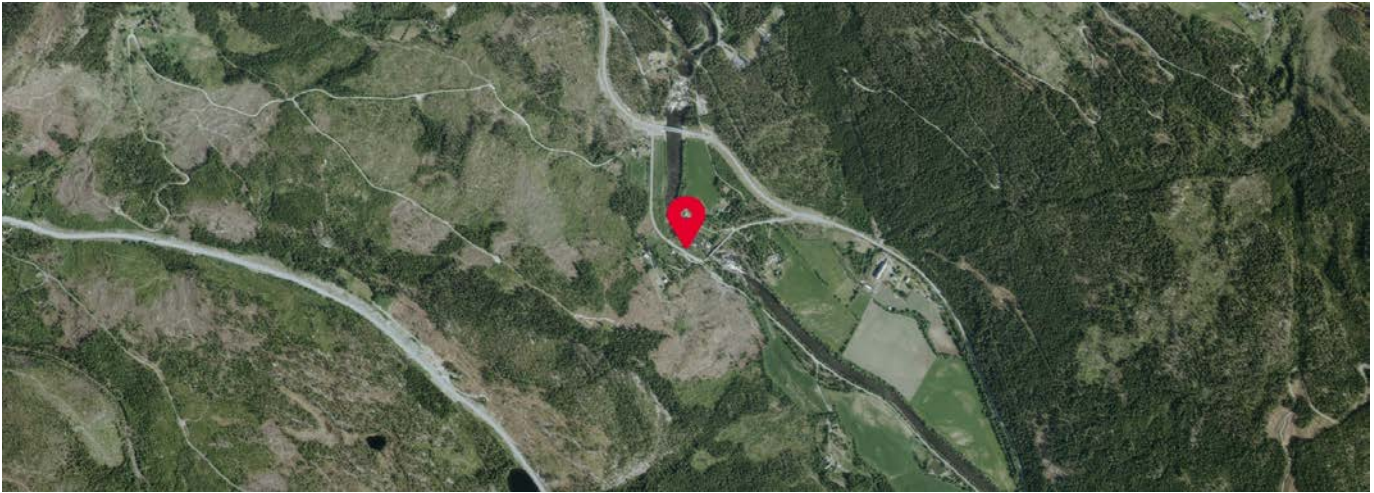
🏈 Mosletta 8 min 🚶  
Ballspill, fotball 6 km

🏊 Fitnesspoint Dokka 22 min 🚶

🏃 Trim & Sol 22 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# 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:** Lundebruvegen 43  
2890 ETNEDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fredric Bachér

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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