

aktiv.





Eiendomsmegler

Fredric Bachér

Mobil 478 14 975

E-post fredric.bacher@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

Nøkkelinformasjon

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Prisant.: | Kr 1 650 000,- |
| Omkostn.: | Kr 42 490,- |
| Total ink omk.: | Kr 1 692 490,- |
| Selger: | Tore Gulbrandsen Eva Hamre |
| Salgsobjekt: | Fritidseiendom |
| Eierform: | Eiet |
| Byggeår: | 1976 |
| BRA-i/BRA Total | 68/85 kvm |
| Tomtstr.: | 1340.1 m ² |
| Soverom: | 3 |
| Gnr./bnr. | Gnr. 141, bnr. 150 |
| Oppdragsnr.: | 1201240098 |

Hytte og uthus med solfylt og usjenert beliggenhet, ca 930 moh. Flott utsikt og fine turområder.

Flæmyrvegen 5 ligger idyllisk til på Ølslykkja, nær Espelifjellet i Etnedal kommune, ca. 930 moh. Eiendommen ligger fredelig og usjenert til, med 180 grader utsikt mot nord, nordøst og nordvest, samt til Røssjøkollane, Synnfjell, Spåtind og Skaget. Her kan en kjenne roen senke seg mens en nyter sommersonne til langt på kveld.

Bebyggelsen som består av hytte og uthus, har god tradisjonell hyttestandard, har enkel adkomst med helårsvei, men er ikke tilkoblet strøm, vann eller avløp. Den har solcelleanlegg og aggregat, men med sms for oppvarming til Wallasovn, kan hytteturen starte i lune og gode omgivelser selv på mørke høstkvelder og kalde vinterdager.

Med sin fine beliggenhet på en stor og fin naturtomt, er Flæmyrvegen 5 et sted hvor hele familien ønsker å være.



Innhold

| | |
|------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 46 |
| Egenerklæring | 68 |
| Kommunale opplysninger | 73 |
| Formuesverdi | 96 |
| Energiattest | 97 |
| Grunnbok | 98 |
| Dagbøker | 100 |
| Nabolagsprofil | 106 |
| Diverse vedlegg | 108 |
| Budskjema | 116 |

Om Flæmyrvegen 5

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 59 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 m² Entré, spisestue, stue/kjøkken, rom for personlig hygiene og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

59 m² Terrasse.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m² Bod, utedo, soverom/stue.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset

veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1340.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt i lett skrånende/kupert fjellterreng. Eiendommen har naturtomt. Det er opparbeidet gruset veg og biloppstilling.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

Beliggenhet

Flæmyrvegen 5 ligger idyllisk til på Ølslykkja, nær Espelifjellet i Etnedal kommune, ca. 930 moh. Eiendommen ligger fredelig og usjenert til, med 180 grader utsikt mot nord, nordøst og nordvest, samt til Røssjøkollane, Synnfjell, Spåtind og Skaget. Her kan en kjenne roen senke seg mens en nyter sommersonn til langt på kveld.

Hytta ligger med fri natur på alle kanter, og flotte tuområder med mulighet for topturer sommer som vinter. Sommerstid kan en sykle innover på fine stølsveier,

prøve fiskelykken i Langtjernet eller Flættjernet eller kanskje bade på tilrettelagt badebrygge i Flættjernet. En kan også fiske bekkørret i Ølslykkjabekken. Ølslykkja har flotte områder for fotturer, og en tur til vakre Bjørgovarden, Fjellenden, Espelifjell eller Spåtind kan anbefales. Det er gode multemyrer i nærheten, og flere har sikret seg multer til juledesserten nettopp i disse områdene. Det er også et rikt fugle- og smådyrliv rundt hytta, og er en interessert i jakt kan dette gjøres etter avtale med grunneiere, eller på statsallmenningene i området.

Om vinteren er det ca. 25 meter til oppkjørte skiløyper som bringer en til Bjørgovarden, over Aurdalsåsen og helt til Beitostølen, om en ønsker det. Løypene strekker seg milevis innover fjellet og passer for både store og små, så her kan en glede seg til opplevelsrike dager i vakker natur! En trugetur på Stiklingsfjell, litt isfiske på vannene i området eller påskeskirenn på Espelifjell er alle fine aktiviteter i nærområdet. På egen eiendom kan en også lage akebakke som vil være til glede for både liten og stor.

Ønsker en å kjøre alpint, er det kort reiseavstand til for eksempel Valdres alpinsenter i Aurdal som ligger ca. 30 min unna med bil. Et lite alpinanlegg finner en også på Gamlestølen som ligger ca. 26 km. fra eiendommen.

Til Bruflat som er kommunesenteret i Etnedal med butikker og kommunale tjenester tar det ca. 17 minutter å kjøre. Ellers kan dagligvarene handles hos Joker Etnedal som ligger ca. 9 km unna. For å få et innblikk i den lokale kulturen i bygda, kan et besøk hos Bygdebørsen anbefales. Bygdebørsen skal være en landhandel med lokale produkter sammen med variert utvalg av interiør og gaveartikler.

Eiendommen oppleves som en fredelig plass, lett tilgjengelig og med kort kjøreavstand fra Oslo (ca. 2 timer og 40 minutter). Her bør alt ligge til rette for å koble av i en stressende hverdag, og nyte naturen i stille og rolige omgivelser.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

Bebyggelsen

Hytte og uthus.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Tor-Audun Eriksen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte:

Byggeår: 1976

Tilbygg / modernisering:

2009: Tilbygg: Tiltak med tilbygg inkl. montering av stålpipeline/vedovn og nytt gulv i stue/kjøkkendel.

2007: Tilbygg Tiltak med tilbygg på uthus inkl. montering av pipe/vedovn

2010: Modernisering: Tiltak med etterisolasjon, ny vindtett og kledning utvendig på hoveddel.

2012: Modernisering Tiltak med ny taktekking på hytta og uthus.

Standard :

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

Vedlikehold :

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Fritidsboligen er oppført med hovedplan og med bærekonstruksjoner fra byggeår.

Det er foretatt påkostninger/oppgradering med tilbygg i 2009.

Det er oppdaget noen avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene.

Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse på vegger og

tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast.

Bygning har normal bruksslitasje på innvendig overflater sett i relasjon til alder.

Ny eier må regne med noen kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderinger.

Skeivheter i bygget må sees i sammenheng med byggemetode hvor fundamenter er satt rett på stedlige masser/terreng. Ved igangsetting av tiltak må flere kontrollpunkter sees under ett og som en del av arbeidsoperasjonen.

UTVENDIG:

Saltak med sperrekonstruksjon av tre.

Taktekkingen er av pappshingel med takrenner/nedløpsrør av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående

bordkledning og opplyst skiftet i 2010.

Bygget har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Enkelte glassfelt er montert i eksisterende karmen fra byggeår.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør tre fra 2009.

Terrasser og veranda oppbygd med bjelkelagkonstruksjon på pilarer av lettklinkerblokker satt i/på terreng. Det er terrassebord av tre å rekkverk i trekonstruksjon.

Trapp i trekonstruksjon ved terrasse.

INNENDIG:

Innvendig er det gulv av heltre furu. Veggene har trepanel og innvendige himlinger er kledd med trepanel og med gjennomgående rausta himlinger i rom. Gulver i stue/kjøkken fra 2009.

Bygget har gulv mot grunn av trebjelkelag med stubbeloft over kryperom.

Bygget har elementpipe av lettklinkerblokker, tilkoblet vedovn og sotluke.

Bygget har isolert stålpipeline og vedovn i stue.

Bygningen har åpent ventilert kryperom under trebjelkelag med stubbegulv.

Innvendig har bygget furu fyllingsdører.

Uthus:

Byggeår: 1976

Tilbygg / modernisering:

2007: Tilbygg: Tiltak med tilbygg på uthus.

Standard :

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

Vedlikehold :

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse:

Uthus oppbygd på pilarer av betong/lettklinkerblokker. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med stående behandlet ytterkledning. Saltak i sperrekonstruksjon og tak tekket med pappshingel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Det er bod og innredet rom med utedo. Det er tilbygget anneks med soveplass og ildsted i 2007.

Utedo/anneks:

Gulv belagt med heltre furubord. Vegger og himling er kledd med trepanel.

Trevindu med 2 lags isolerglass og malt ytterdører.

Bygningen fremstår vedlikeholdt og er ikke vurdert av meg utover dette.

Verditakst

Kr 1 650 000

Sammendrag selgers egenerklæring

- Pkt. 13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei

Se også vedlagte egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Entré, spisestue, stue/kjøkken, rom for personlig hygiene og tre soverom.

Terrasse.

Uthus:

Bod, utedo, soverom/stue.

Terrasse.

Standard

På en usjenert og fin eiertomt i Turitrøen Hyttevel finner du denne koselige eiendommen. Den ligger idyllisk og fredelig til med fine uteområder for lek og moro. Bebyggelsen består av hytte og uthus med åpen og solvendt beliggenhet, og med fri sikt i nesten 180 grader. Eiendommen har god tradisjonell hyttestandard, har enkel adkomst med helårsvei, men er ikke tilkoblet strøm, vann eller avløp. Den har solcelleanlegg og aggregat, og med sms for oppvarming til Wallasovn, kan hytteturen starte i lune og gode omgivelser selv på mørke høstkvelder og kalde vinterdager.

Etter aktive dager ute i naturen kan du slappe av i koselige omgivelser inne i hytta. Her er det enkelt for familien å samles til hyggelige stunder.

Fra inngangspartiet kommer du inn i liten entré med plass til yttertøy og sko.

Når du kommer inn i stua kan du glede seg over store vindusflater som bringer naturen inn. Her er det mønet himling og synlige dragere som gir en god hyttefølelse. En peisovn med glassdør er en god varmekilde i rommet, og gir et fint innsyn til flammene. I stua er det god plass til å innrede med stor og koselig sofagruppe. Den praktiske utgangen til en åpen terrasse gjør at du enkelt kan spise ute, eller rett og slett bare grille ute og spise inne.

I tilknytning til stuen er det en koselig spisestue hvor familien kan samles til hyggelige måltider og andre familieaktiviteter.

Kjøkkenet har heltre innredning med skufferekker, over- og underskap, profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Frittstående gasskomfyr og gasskjøleskap. Det er koblet til avløp for gråvann.

Hytta har tre gode soverom. Det største rommet har plass til både dobbeltseng og skap for oppbevaring. Det andre soverommet har to køyesenger, mens det siste soverommet har praktisk familiekøye.

Enkelt rom for personlig hygiene. Rommet er innredet med servantskap, speil og dusjkabinett. Det er koblet til avløp for gråvann. En vedovn sørger for både varmtvann og varme i rommet.

Skjevheter er bemerket av takstmann, og på grunn av alder på bygningene, kan det være behov for noe oppgradering. Se tilstandsrapport i salgsoppgave.

Ut for inngangspartiet på hytta står det et uthus. Bygningene er fint bundet sammen med stor platting. Her kan du nyte solfylte dager og den fine utsikten utover området, gjerne sammen med familie, venner og kjente.

Uthuset er opprinnelig oppført med to boder der den ene boden er isolert og innredet med utedo. Senere ble uthuset tilbygget, og ett rom er nå innredet og benyttet som soverom/stue. En god gammeldags vedovn bidrar både med kos og god varme i rommet. Dette vil garantert være et populært oppholdssted for familiens ungdommer, eller for den som er heldig å bli bedt med på hyttetur. Rommet er ikke godkjent til oppholdsrom, da det ikke foreligger godkjent bruksendring.

Med sin fine beliggenhet på en stor og fin naturtomt, er Flæmyrvegen 5 et sted hvor hele familien ønsker å være.

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

Fritidsbolig:

Utvendig:

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert frostsprengte nedløp.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Frostsprengte nedløp må holdes under oppsikt og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og opplyst skiftet i 2010. Eier opplyser også at yttervegger ble etterisolert/ny vindtett montert utvendig.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Andre tiltak:

- Skeivheter må holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Samtlige vinduer opplyst skiftet i 2010. Vinduer i tilbygg fra 2009. Enkelte glassfelt er montert i eksisterende karmen fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:
- Løs pakning på kjøkkenvindu.

Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og lokal utbedring.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Dører, TG2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør tre fra 2009

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Andre tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må påregnes noe vedlikehold

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrasser og veranda er i følge eier bygget nye i 2009. Di er oppbygd med bjelkelagkonstruksjon på pilarer av lettklinkerblokker satt i/på terreng. Det er terrassebord av tre å rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 85 cm. Høyden avviker mot dagens krav av 100 cm - jmf. Tek 17.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak:

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det må påregnes noe vedlikehold.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper, TG3

Trapp i trekonstruksjon ved terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:
- Værslitt/oppsprukket treverk.

Tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Bygget har gulv mot grunn av trebjelkelag med stubbeloft over kryperom. . Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på 2 m. Det er målt ca. 31 mm som høyeste avvik gjennom 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. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelse. Tiltak med selve opprettingen av hytta må sees i sammenheng med kontrollpunkt grunnmur/fundamenter.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Pipe og ildsted, TG3

Bygget har elementpipe av lettklinkerblokker, tilkoblet vedovn og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må gjøres tiltak med montering av sotlukestein og eller tiltak mot brennbart materiale.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Krypkjeller, TG2

Bygningen har åpent ventilert kryperom under trebjelkelag med stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
- Forhold må sees i sammenheng med målte skeivheter i bjelkelag.

Tiltak:

- Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.
- Se kontrollpunkt grunnmur/fundamenter.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører, TG2

Innendig har bygget furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken:

Stue/kjøkken:

Avtrekk, TG2

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold:

Drenering, TG2

Bygget har punktfundamenter satt på grunn/i terreng. Overvann fra tak ledes i nedløp til terreng.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

- Bygget oppført uten uten dreneringstiltak under grunn/punktfundamenter.

- Andre tiltak:

- 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.

- Overvåk tilstanden jevnlig. Se tiltak under kontrollpunkt 'Terrengforhold'

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter, TG2

Punktfundamenter av betong/lettklinkerblokker satt rett i terreng/på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Andre tiltak:

- Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser/tiltak. Ved eventuell igangsetting av tiltak må kontrollpkt 'etasjeskille' og 'terrengforhold', medtas i arbeider.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Terrengforhold, TG2

Eiendommen har naturtomt og gruset innkjøring/parkering. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Forhold registrert på sørsiden av hytte og uthus.

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert og utstyrt som på visning.

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

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Tv-antenne. Selger har benyttet Riks-TV med alle kanaler.

Tilfredsstillende mobildekning.

Selger har benyttet GSM-router for internett.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

4106236

Diverse

Eienedommen er vasket til visning, og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse.

Det er ikke strøm i området.

Etnedal kommune har ingen opplysninger om branntilsyn på denne eiendommen.

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

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Svært viktig friluftslivsområde
- Verneplan for vassdrag
- Verneskog mot fjell

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

Energi

Oppvarming

Vedfyring.

Parafinovn (sms for oppvarming)

Info strømforbruk

Det er ikke strøm i området.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 650 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2024:

Renovasjon pr. år: kr. 2157,50
Brannsyn, feiing: kr. 438,50
Eiendomsskatt pr. år: kr. 1849,-

Info formuesverdi

Kr. 274.373,- pr. 2022

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:

Velavgift kr. 5.500,- Velavgift dekker brøyting Espelifjellvegen og Turitrøvegene, vedlikehold Ølslykkjavegen og Espelifjellvegen, løypekjøring (Aurdal og Kruk løypelag) og «hytteavgift» (påskeskirenn, høstdugnad)

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 141, bruksnummer 150 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:

3450/141/150:

07.06.1861 - Dokumentnr: 900472 - Rettighet *

Rettighetshaver: Valdres Skiferbrud AS

Org.nr: 930 986 178

LEIEAVTALE

FORPAKTNINGSKONTRAKT

LEIE-TID: 199 ÅR

SKIFERBRUDD

Overført fra: Knr:3450 Gnr:141 Bnr:15

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

19.08.2005 - Dokumentnr: 4037 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3450 Gnr:141 Bnr:15

19.08.2005 - Dokumentnr: 4037 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0541 Gnr:141 Bnr:15 Fnr:21

01.01.2020 - Dokumentnr: 176126 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0541 Gnr:141 Bnr:150

07.05.1975 - Dokumentnr: 2071 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:141 Bnr:15

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:141 Bnr:194

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0541 Gnr:141 Bnr:15 Fnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.2009 - Dokumentnr: 906761 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:141 Bnr:15

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:141 Bnr:194

Bestemmelse om boring, oppføring av pumpehus, m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

* Dagbok ikke funnet i Kartverket sine arkiver.

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.

Hytte ble tilbygd i 2009. Dette tiltaket skulle vært avsluttet med søknad om ferdigattest. Dette blir kjøpers ansvar, kostnad og risiko å påse.

Kommentar fra Etnedal kommune:

Det foreligger en ferdigmelding (unntatt søknadsplikt) for uthus.

Lovlighet ihht. tilstandsrapport fra takstmann:

Fritidsbolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

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

Uthus:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Bygning er opprinnelig oppført som uthus med boder. Ett rom er innredet og benyttes i dag for varig opphold (soverom/stue). Det foreligger ikke godkjente bruksendring/omdisponering for denne bruken.

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 takhøyde? Nei

Vei, vann og avløp

Helårsvei. Adkomst via privat gruset veg.

Bygningen har ikke innlagt vann. Vann hentes fra felles borehull ca. 15 m. fra hytteveggen. Felles for fem eiendommer. Tinglyst avtale.

Bygningen har ikke innlagt avløp. Gråvann fra bad og kjøkken går i gunnen.

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

Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse, jf. forurensningsloven § 8 tredje ledd.

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner:

Id: 20170130

Navn: Kommuneplanens arealdel 2019-2029

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.11.2019

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

Planbestemmelser vedtatt 21.11.19.pdf

Det foreligger ingen reguleringsplan for området.

Eiendommen ligger innenfor område for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 650 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

41 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

42 490 Omkostninger totalt

57 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

60 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 692 490 Totalpris. inkl. omkostninger

1 707 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

1 710 390 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 42 490

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 deknings salg 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.

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

12.09.2024













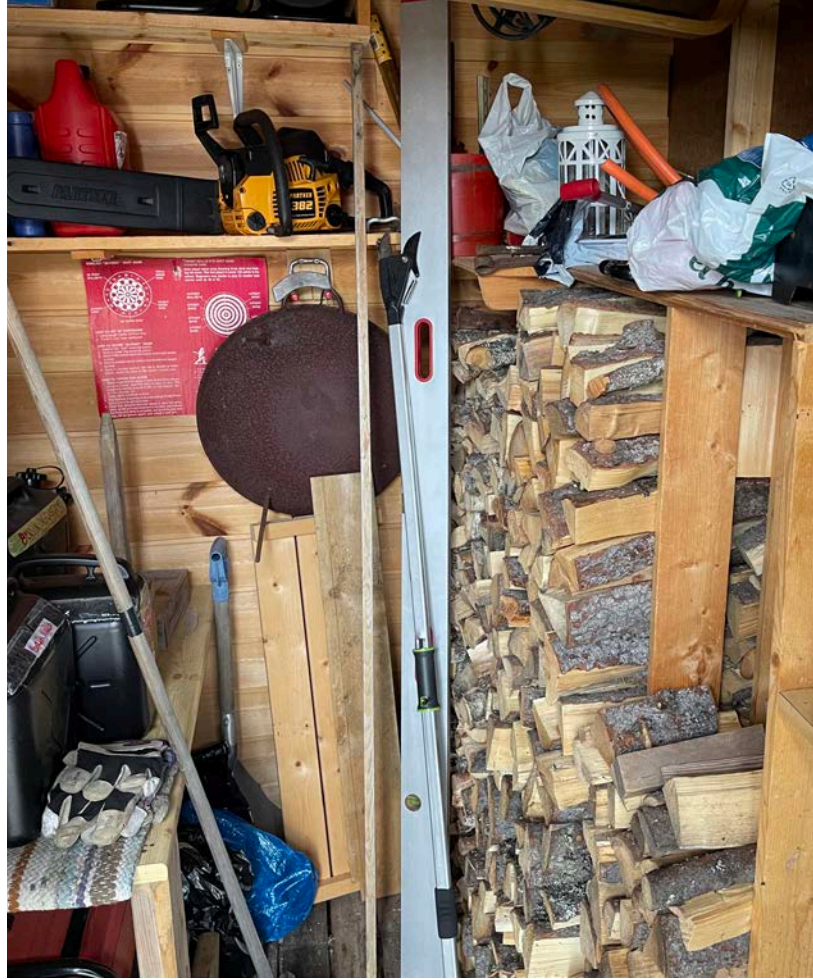
















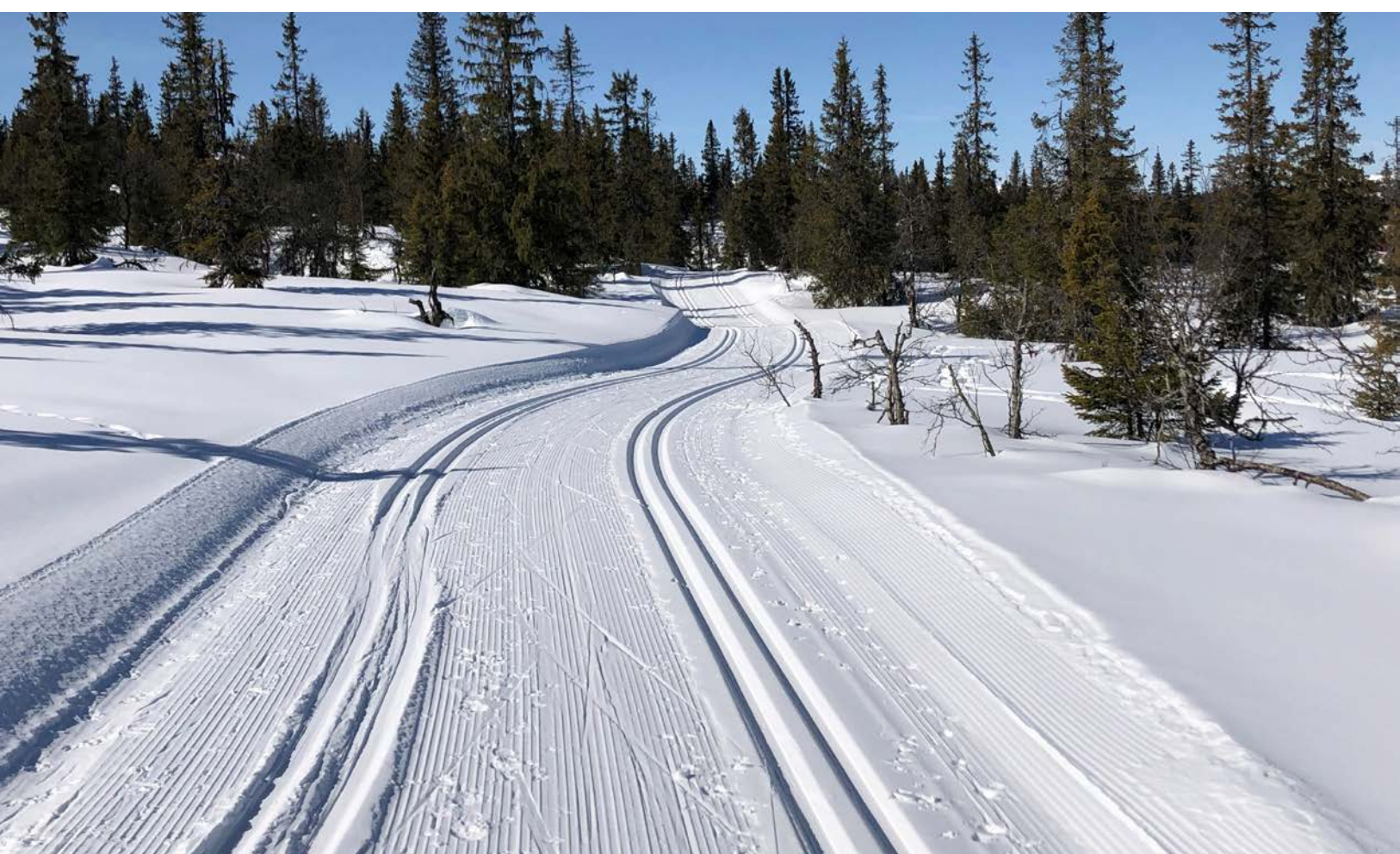




Vinteridyll!













Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Fritidsbolig
-  Flæmyrvegen 5, 2890 ETNEDAL
-  ETNEDAL kommune
-  # gnr. 141, bnr. 150

Markedsverdi

1 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 19.08.2024

Rapportdato: 06.09.2024

Oppdragsnr.: 21462-1249

Referansenummer: QS1721

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2024328



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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen er beliggende ved Espelifjell på Ølslykkja, i Etnedal kommune.

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte med tradisjonelle overflater av trevirke. Byggeår 1976.

Fritidsboligen er oppført med hovedplan og med bærekonstruksjoner fra byggeår.

Det er foretatt påkostninger/oppgradering med tilbygg i 2009.

Det er oppdaget noen avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse på vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast.

Bygning har normal bruksslitasje på innvendig overflater sett i relasjon til alder.

Ny eier må regne med noen kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderinger.

Skeivheter i bygget må sees i sammenheng med byggemetode hvor fundamenter er satt rett på stedlige masser/terreng. Ved igangsetting av tiltak må flere kontrollpunkter sees under ett og som en del av arbeidsoperasjonen.

Fritidsbolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak med sperrekonstruksjon av tre.

Taktekkingen er av pappshingel med takrenner/nedløpsrør av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og opplyst skiftet i 2010.

Bygget har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Enkelte glassfelt er montert i eksisterende karmen fra byggeår.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør tre fra 2009.

Terrasser og veranda oppbygd med bjelkelagkonstruksjon på pilarer av lettklinkerblokker satt i/på terreng. Det er terrassebord av tre å rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon ved terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av heltre furu. Veggene har trepanel og innvendige himlinger er kledd med trepanel og med gjennomgående rausta himlinger i rom. Gulver i stue/kjøkken fra 2009. Bygget har gulv mot grunn av trebjelkelag med stubbeloft over kryperom.

Bygget har elementpipe av lettklinkerblokker, tilkoblet vedovn og sotluke. Bygget har isolert stålpipeline og vedovn i stue.

Bygningen har åpent ventilert kryperom under trebjelkelag med stubbegulv. Innvendig har bygget furu fyllingsdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Heltre kjøkkeninnredning med Innredning med skufferekker, over- og under skap. Profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er koblet til avløp for gråvann. Det er plass for frittstående komfyr.

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygget har naturlig ventilasjon via veggventiler. Wallas oljefyr installert og med parafintank i kryperom.

Røykvarslere og brannslukningsutstyr i bygget

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert.
Bygget har punktfundamenter satt på grunn/i
terreng. Overvann fra tak ledes i nedløp til
terreng.
Punktfundamenter av betong/lettklinkerblokker
satt rett i terreng/på grunn.
Eiendommen har naturtomt og gruset
innkjøring/parkering.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal | 85 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 68 m ² |
| Totalpris | 1 650 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

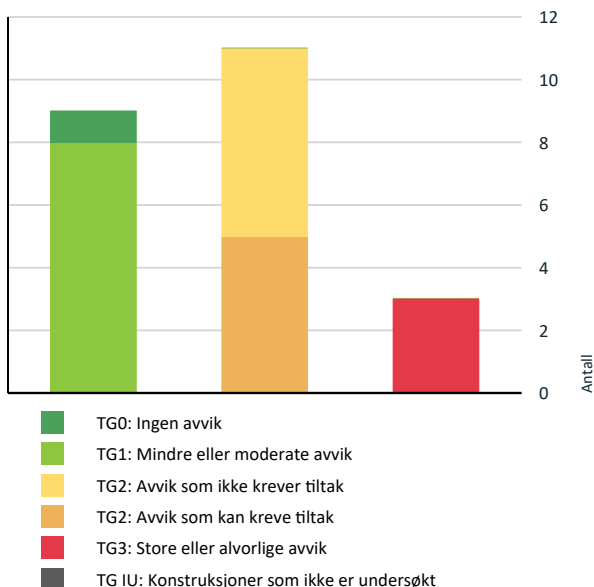
Uthus

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

Bygning er opprinnelig oppført som uthus med boder. Ett rom er innredet og benyttes i dag for varig opphold (soverom/stue). Det foreligger ikke godkjente bruksendring/omdisponering for denne bruken.

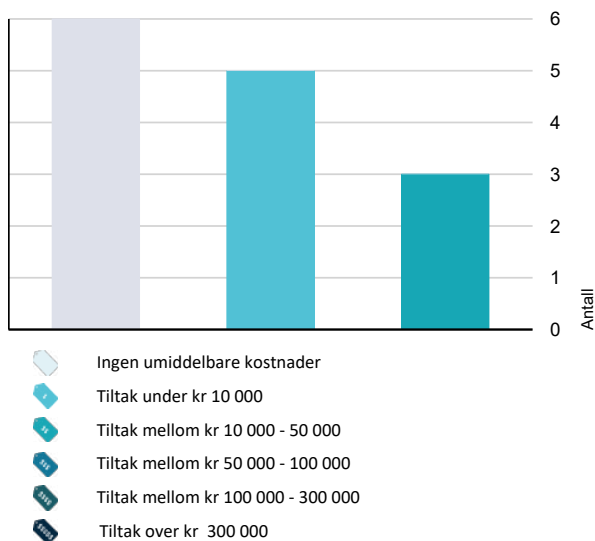
Sammendrag av boligens tilstand

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

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 141/150 i Etnedal kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent/eier og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

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). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|---|
| 2009 | Tilbygg | Tiltak med tilbygg inkl. montering av stålpipe/vedovn og nytt gulv i stue/kjøkkendel. |
| 2007 | Tilbygg | Tiltak med tilbygg på uthus inkl. montering av pipe/vedovn |
| 2010 | Modernisering | Tiltak med etterisolasjon, ny vindtett og kledning utvendig på hoveddel. |
| 2012 | Modernisering | Tiltak med ny takteking på hytta og uthus. |

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert frostsprengte nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Frostsprengte nedløp må holdes under oppsikt og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eksempel på frostsprengt nedløp.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og opplyst skiftet i 2010. Eier opplyser også at yttervegger ble etterisolert/ny vindtett montert utvendig.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skevheter må holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak med sperrekonstruksjon av tre.

1 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Samtlige vinduer opplyst skiftet i 2010. Vinduer i tilbygg fra 2009. Enkelte glassfelt er montert i eksisterende karmen fra byggeår.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Løs pakning på kjøkkenvindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og lokal utbedring.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør tre fra 2009

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det må påregnes noe vedlikehold

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser og veranda er i følge eier bygget nye i 2009. Di er oppbygd med bjelkelagkonstruksjon på pilarer av lettklinkerblokker satt i/på terreng. Det er terrassebord av tre å rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 85 cm. Høyden avviker mot dagens krav av 100 cm - jmf. Tek 17.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det må påregnes noe vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 3 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon ved terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

Værslitt/oppsprukket treverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må påregnes noe vedlikehold

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rekkverk mangler i trapp

INNSENDIG

TO 1 Overflater

Innvendig er det gulv av heltre furu. Veggene har trepanel og innvendige himlinger er kledd med trepanel og med gjennomgående rausta himlinger i rom. Gulver i i stue/kjøkken fra 2009.

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har gulv mot grunn av trebjelkelag med stubbeloft over kryperom. .

Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue.

Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på 2 m.

Det er målt ca. 31 mm som høyeste avvik gjennom 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. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelse. Tiltak med selve opprettingen av hytta må sees i sammenheng med kontrollpunkt grunnmur/fundamenter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TO 1 Radon

Bygget har ventilert/gjennomlufting av krypkjeller og det vil normalt ikke være behov for tiltak.

Radonforekomst i bygget er ikke kontrollert, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med "moderat til lave" forekomster.

Tilstandsrapport

TO 1 Pipe og ildsted - 2

Bygget har isolert stålpipen og vedovn i stue.
Eier opplyser at sprekt stein i ovn byttes.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

TO 3 Pipe og ildsted

Bygget har elementpipe av lettklinkerblokker, tilkoblet vedovn og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det må gjøres tiltak med montering av sotlukestein og eller tiltak mot brennbart materiale.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO 2 Kryp kjeller

Bygningen har åpent ventilert kryperom under trebjelkelag med stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
- Forhold må sees i sammenheng med målte skeivheter i bjelkelag.

Konsekvens/tiltak

- Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.

Se kontrollpunkt grunnmur/fundamenter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 2 Innvendige dører

Innvendig har bygget furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Heltre kjøkkeninnredning med Innredning med skufferekker, over- og under skap. Profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er koblet til avløp for gråvann. Det er plass for frittstående komfyr. Kjøkkenet opplyst kjøpt brukt og montert i hytta i 2015.

Enkelte bruksmerker og overflatemerker.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Kjøkkenet

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon via veggventiler.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Wallas oljefyr installert og med parafintank i kryperom. Eier opplyser at service er utført hvert 2. år.

TG 0 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.

Røykvarslere og brannslukningsutstyr i bygget

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygget har punktfundamenter satt på grunn/i terreng. Overvann fra tak ledes i nedløp til terreng.

Vurdering av avvik:

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

Bygget oppført uten dreneringstiltak under grunn/punktfundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- 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.

Overvåk tilstanden jevnlig. Se tiltak under kontrollpunkt 'Terrengforhold'

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Punktfundamenter av betong/lettklinkerblokker satt rett i terreng/på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser/tiltak. Ved eventuell igangsetting av tiltak må kontrollpunkt 'etasjeskille' og 'terrengforhold', medtas i arbeider.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har naturtomt og gruset innkjøring/parkering. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Forhold registrert på sørsiden av hytte og uthus.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1976

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthus oppbygd på pilarer av betong/lettklinkerblokker. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med stående behandlet ytterkledning. Saltak i sperrekonstruksjon og tak tekket med pappshingel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Det er bod og innredet rom med utedo. Det er tilbygget anneks med soveplass og ildsted i 2007.

Utedo/anneks:

Gulv belagt med heltre furubord. Vegger og himling er kledd med trepanel.

Trevindu med 2 lags isolerglass og malt ytterdører.

Bygningen fremstår vedlikeholdt og er ikke vurdert av meg utover dette.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------|-----------------------------|
| 2007 | Tilbygg | Tiltak med tilbygg på uthus |
|------|---------|-----------------------------|

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

68 m²/68 m²

Fritidsbolig: Entré, Stue, Stue/kjøkken, 3 Soverom,
Rom for personlig hyggene

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 17 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 650 000

Konklusjon markedsverdi

1 650 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området med størrelse, standard og tilstand lagt til grunn i vurderingen. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|--|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Gamle Sætervegen 188 ,2890 ETNEDAL 76 m ² 2009 3 sov | 10-04-2022 | 1 800 000 | 2 325 000 | 0 | 2 325 000 | 30 592 |
| 2 Sætersvingen 12 ,2890 ETNEDAL 73 m ² 1993 3 sov | 14-07-2021 | 1 750 000 | 1 650 000 | 0 | 1 650 000 | 22 603 |
| 3 Flæmyrvegen 24 ,2890 ETNEDAL 71 m ² 1975 3 sov | 05-04-2021 | 1 400 000 | 1 400 000 | 0 | 1 400 000 | 19 718 |
| 4 Gamle Sætervegen 76 ,2890 ETNEDAL 70 m ² 1975 3 sov | 22-10-2023 | 1 200 000 | 1 200 000 | 0 | 1 200 000 | 17 143 |

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|---|------------|---------------|
| Kommunale avgifter (stipulert) | Kr. | 4 500 |
| Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert) | Kr. | 12 500 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 17 000 |

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 1 850 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 380 000 |
| Sum teknisk verdi - Fritidsbolig | Kr. | 1 470 000 |

Uthus

| | | |
|--|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 250 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 160 000 |
| Sum teknisk verdi - Uthus | Kr. | 90 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 560 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

| | | |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 600 000 |
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 600 000 |

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 2 150 000 |
|--|------------|------------------|

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

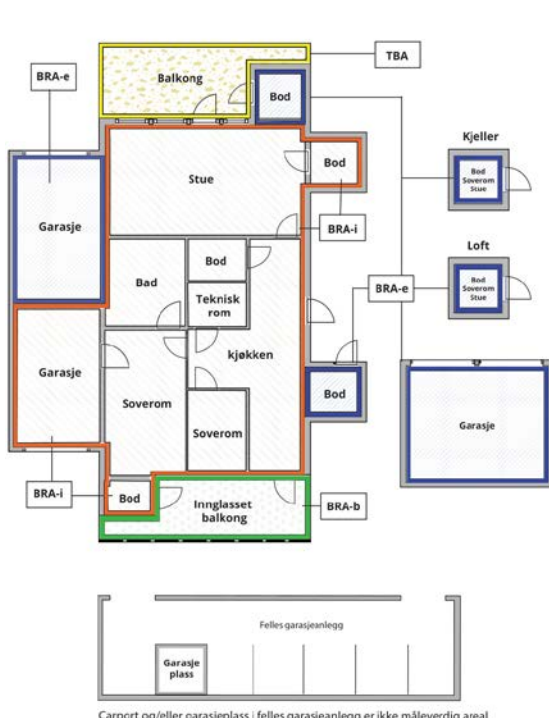
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert 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.



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

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | 68 | | | 68 | 59 |
| SUM | 68 | | | | 59 |
| SUM BRA | 68 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Entré , Spisestue , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Rom for personlig hyggene | | |

Kommentar

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

Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal.
- Uthus er definert som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|--------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 17 | | 17 | |

| | | |
|----------------|-----------|-----------|
| SUM | | 17 |
| SUM BRA | 17 | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | | Bod , Utedo, Soverom/stue | |

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygning er opprinnelig oppført som uthus med boder. Ett rom er innredet og benyttes i dag for varig opphold (soverom/stue).
Det foreligger ikke godkjente bruksendring/omdisponering for denne bruken.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 68 | 0 |
| Uthus | 0 | 17 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-------------------|---------------|
| 19.8.2024 | Tor Audun Eriksen | Takstingeniør |
| | Eva Hamre | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3450 ETNEDAL | 141 | 150 | | 0 | 1340.1 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Flæmyrvegen 5

Hjemmelshaver

Hamre Eva 1/2
Gulbrandsen Tore 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Espelifjell på Ølslykkja, i Etnedal kommune. Eiendommen har gode solforhold og vid utsikt mot bla. Røssjøkollane, Synnfjell og Spåtind. I området er det fine turmuligheter sommerstid og preparerte skiløyper like ved eiendommen vinterstid. Fra eiendommen er det ca. 11 km til Bruflat med kommunesenter, nærbutikk og andre lokale tilbud.

Adkomstvei

Adkomst via privat gruset veg og med parkering på egen tomt.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten ligger i lett skrånende/kupert fjellterreng omkranset med fjellskog og eiendommen har naturtomt. Det er opparbeidet gruset veg og biloppstilling.

Tinglyste/andre forhold

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|------------|---|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | 9 | Ja |
| Infoland.no/Ambita | 05.08.2024 | Matrikkelopplysninger | Gjennomgått | 4 | Nei |
| Eier | | Tilstede | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Offentlige planer/Kommuneplanens arealdel for Etnedal kommune | 21.11.2019 | PlanID 20170130 | Ikke gjennomgått | 27 | Nei |
| Tegninger | 25.03.1983 | Innhentet. Siste godkjente tegninger datert 18.6.2007 | Gjennomgått | 4 | Ja |
| Kommunale opplysninger v/megler | 13.08.2024 | 5. vedlegg fremvist | Gjennomgått | | Nei |
| Energiattest | 17.07.2024 | Fremvist | Gjennomgått | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QS1721>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|-------------------------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Valdres | |
| Oppdragsnr. | |
| 1201240098 | |
| Selger 1 navn | |
| Eva Hamre | |
| Gateadresse | |
| Flæmyrvegen 5 | |
| Poststed | Postnr |
| ETNEDAL | 2890 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | Eva Hamre og Tore Gulbrandsen |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 1997 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 27 |
| Antall måneder | 2 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | Tryg |
| Polise/avtalnr. | Avtalnr 4106236 |

Document reference: 1201240098

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EH

1

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

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Eva Hamre | 64a10275c7cc65a1931d683 8d066b62eae0c7617 | 19.07.2024 07:03:30 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1201240098

- 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 | FESTE NR 21 | Beregnet areal | 1340.1 |
| Etablert dato | 17.08.2005 | Historisk oppgitt areal | 1341 |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Arealmerknader | | | |

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

Forretninger

| Brukstilfelle Forretningstype | Forr.dato M.før.dato | Kom. saksref. Annen ref. | Tingl.status Endr.dato | Involverte Berørte |
|--|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Omnummerering | 01.01.2020 | | Tinglyst | 141/150 |
| Omnummerering | 01.01.2020 | | 01.01.2020 | |
| Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning | 17.08.2005 | | | 141/15 (-1341), 141/150 (1341) |
| Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Grunneiendom fra feste | 17.08.2005 | | | 0541-141/15/21, 141/150 |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6756171.78 | 530523.16 | 0 | Ja | 1340.1 | |

Tinglyste eierforhold

| Navn ID | Rolle Andel | Adresse Poststed | Status Kategori |
|----------------------------------|--------------------------|---|--------------------|
| GULBRANDSEN TORE F150246***** | Hjemmelshaver (H) 1/2 | Solbråtanveien 14A 1410 1410 KOLBOTN | Bosatt (B) |
| HAMRE EVA F220847***** | Hjemmelshaver (H) 1/2 | Solbråtanveien 14A 1410 1410 KOLBOTN | Bosatt (B) |

Adresse

Vegadresse: Flæmyrvegen 5

Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|------------|----------------|-----------|------------------|
| Poststed | 2890 ETNEDAL | Kirkesogn | 03100301 Bruflat |
| Grunnkrets | 105 Bøvarstogo | Tettsted | |
| Valgkrets | 1 Etnedal | | |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|-------------------------------------|------------------|------------|
| 1 | 157930745 | | Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161) | Tatt i bruk (TB) | |
| 2 | 157930745 | 1 | Tilbygg | Tatt i bruk (TB) | 19.12.2007 |
| 3 | 19968634 | | Garasjeuth.anneks til fritidb (182) | Tatt i bruk (TB) | 19.12.2007 |

1: Bygning 157930745: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|------------------------------|--------------------|----|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 50 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 50 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Privat ikke innlagt | BTA Totalt | |
| Avløp | Ingen kloakk | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk | | 26.11.2007 |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|--------------|---------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Fritidsbolig | Flæmyrvegen 5 | H0101 | 141/150 | 60 | 0 | 0 | 0 | |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01 | 0 | 0 | 50 | 50 | 0 | 0 | 0 |

2: Bygningsendring 157930745-1: Tilbygg, Tatt i bruk 19.12.2007

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 6 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 6 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|-------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse | 19.06.2007 | 19.12.2007 |
| Igangsettingstillatelse | 19.06.2007 | 19.12.2007 |
| Tatt i bruk | 19.12.2007 | 19.12.2007 |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | Flæmyrvegen 5 | - | 141/150 | - | - | - | - | - |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01 | 0 | 0 | 6 | 6 | 0 | 0 | 0 |

3: Bygning 19968634: Garasjeth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 19.12.2007

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 16 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 16 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|-------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse | 19.06.2007 | 19.12.2007 |
| Igangsettingstillatelse | 19.06.2007 | 19.12.2007 |
| Tatt i bruk | 19.12.2007 | 19.12.2007 |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | | - | 141/150 | - | - | - | - | - |

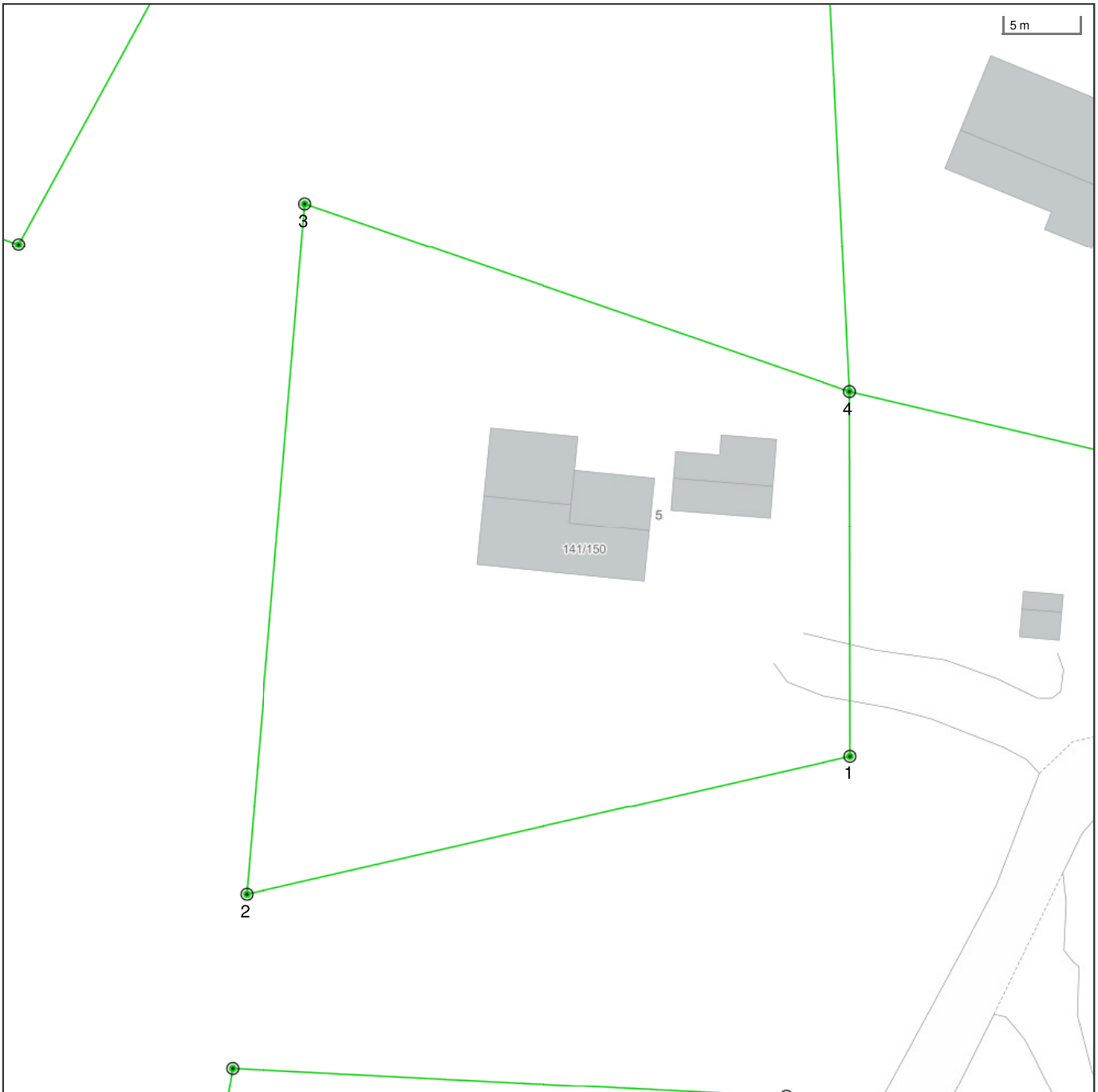
Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01 | 0 | 0 | 16 | 16 | 0 | 0 | 0 |

Eiendomskart for eiendom 3450 - 141/150//



5 m



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.

| | | | |
|----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|-------------|------------|------------|-----------|
| Areal | 1 340,10 m ² | Arealmerknad | | | | |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord | 6756171,78 | Øst | 530523,16 |

| Grensepunkter | | | | | | Grenselinjer (m) | |
|----------------------|------------|-----------|------------|-----------|--------------------------------|-------------------------|--------|
| # | Nord | Øst | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype | Lengde | Radius |
| 1 | 6756157,86 | 530542,38 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 24,20 | |
| 2 | 6756148,33 | 530502,34 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 41,16 | |
| 3 | 6756194,22 | 530505,82 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 46,02 | |
| 4 | 6756182,06 | 530542,14 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 38,30 | |



Etnedal kommune

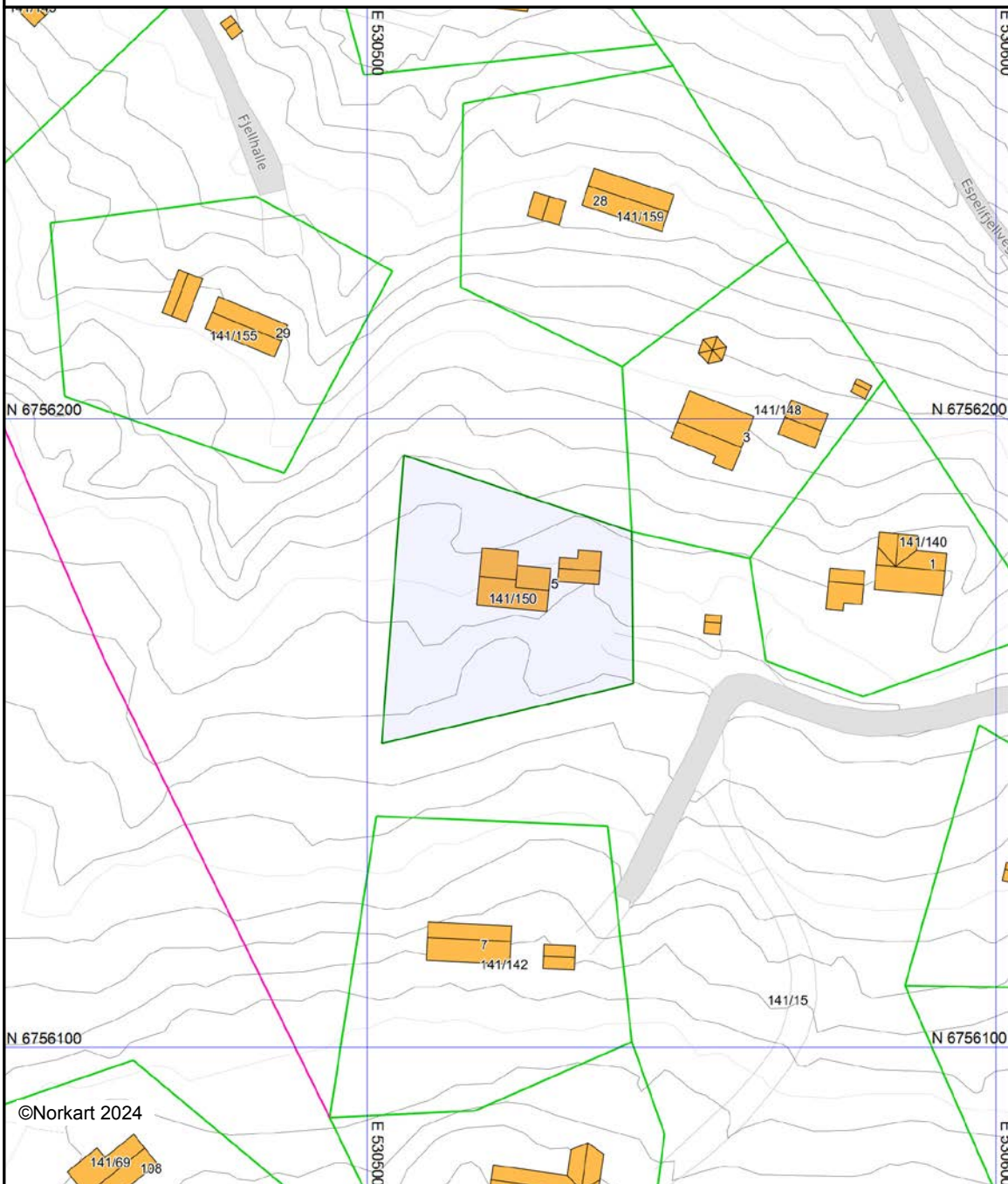
Grunnkart

Eiendom: 141/150
Adresse: Flæmyrvegen 5
Dato: 17.07.2024
Målestokk: 1:1000

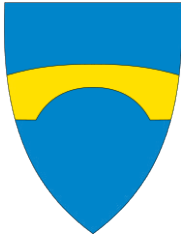


UTM-32

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



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



Etnedal kommune

Kyrkjevegen 10
2890 Etnedal

Org.nr.: 933 038 173

Telefon: 61 12 13 00

E-post: postmottak@etnedal.kommune.no

Utskriftsdato:
22.07.2024

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

| | | | | | | | | | |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3450 | Gårdsnr. | 141 | Bruksnr. | 150 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse: | Flæmyrvegen 5, 2890 ETNEDAL | | | | | | | | |

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

| | Ja | Nei |
|---|---|-------------------------------------|
| Foreligger ferdigattest: | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Foreligger midlertidig brukstillatelse: | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Kommentarer: | Det foreligger en ferdigmelding (unntatt søknadsplikt) for uthus. | |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 17.07.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3450 | Gårdsnr. | 141 | Bruksnr. | 150 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Flæmyrvegen 5, 2890 ETNEDAL | | | | | | | | |

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

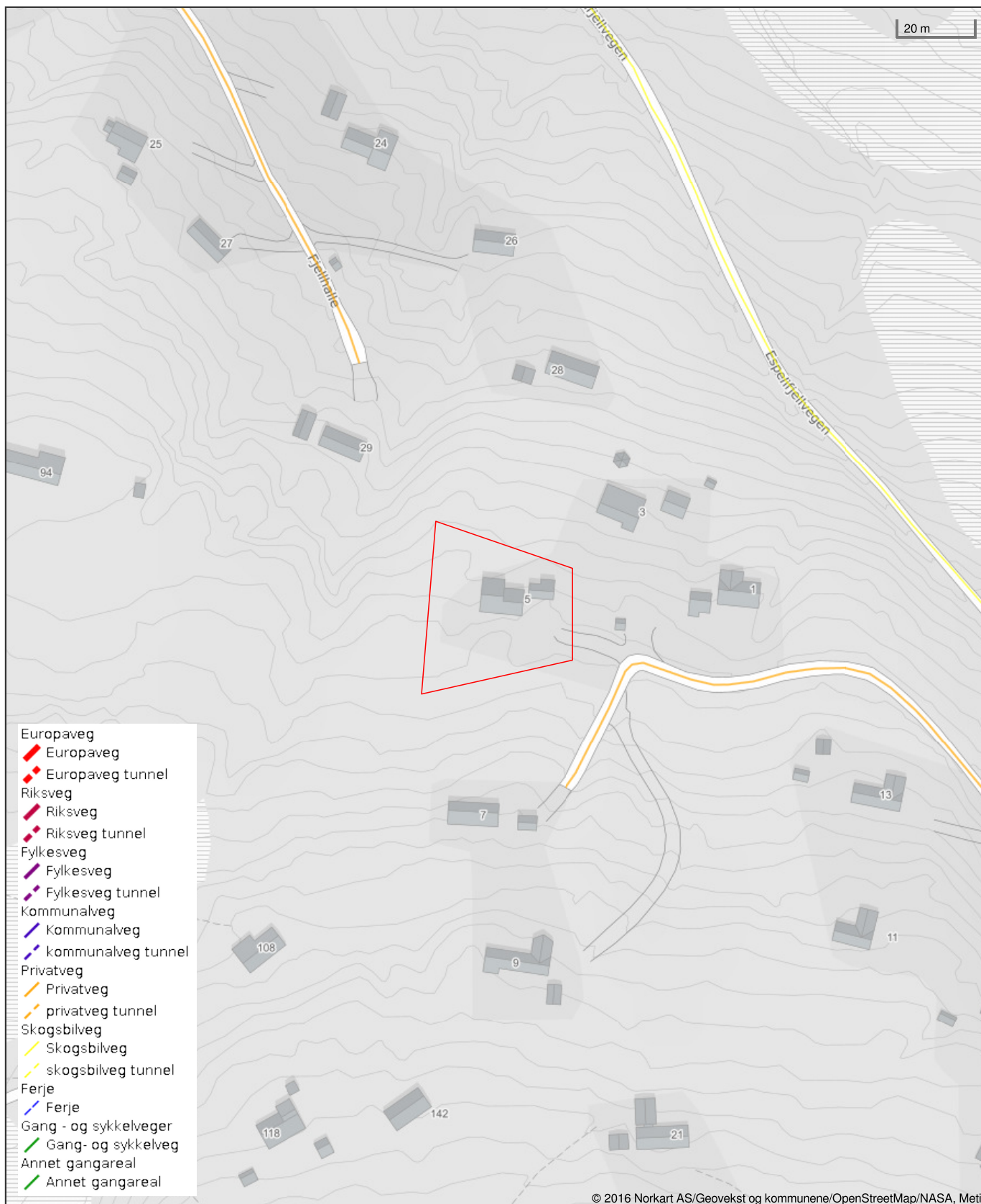
| Målnummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

| | |
|----------------------------|-----|
| Offentlig vann | Nei |
| Offentlig avløp | Nei |
| Privat septikanlegg | Nei |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vegstatuskart for eiendom 3450 - 141/150//



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



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 17.07.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3450 | Gårdsnr. | 141 | Bruksnr. | 150 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Flæmyrvegen 5, 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 | 1 849,17 kr |
| Feiing | 446,40 kr |
| Renovasjon | 2 055,00 kr |
| Sum | 4 350,57 kr |

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|------------------------|-------------|-------------|-------|------------|--------------------|--------------------|
| Hytterrenovasjon | 1 stk | 2 157,50 kr | 1/1 | 0 % | 2 157,50 kr | 1 078,75 kr |
| Tilsyn/feiing hytte | 1 stk | 438,50 kr | 1/1 | 0 % | 438,50 kr | 219,25 kr |
| Eiendomsskatt - fritid | 637700 prom | 2,90 kr | 1/1 | 0 % | 1 849,00 kr | 924,67 kr |
| | | | | Sum | 4 445,00 kr | 2 222,67 kr |

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 EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 17.07.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3450 | Gårdsnr. | 141 | Bruksnr. | 150 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
|-------------------|------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 17.07.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3450 | Gårdsnr. | 141 | Bruksnr. | 150 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Flæmyrvegen 5, 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.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 20170130 |
| Navn | Kommuneplanens arealdel 2019-2029 |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 21.11.2019 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/199/Planbestemmelser%20vedtatt%2021.11.19.pdf |
| Delarealer | Delareal 1 340 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende Områdenavn Turitrøe |



Etnedal kommune

Planstatus

Eiendom: 141/150

Adresse: Flæmyrvegen 5

Dato: 17.7.2024

Det foreligger ingen reguleringsplan for området.

Eiendommen ligger innenfor område for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.



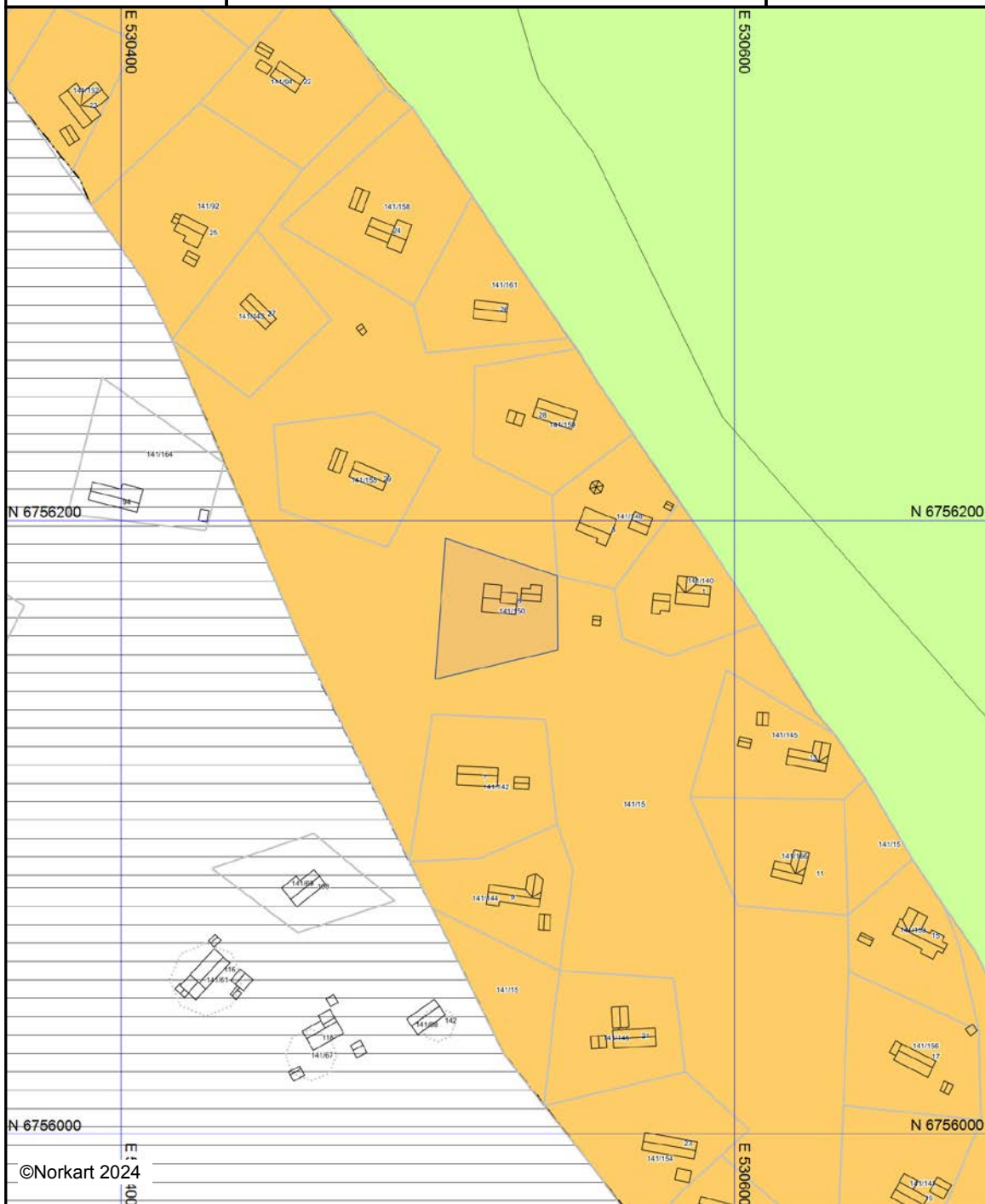
Etnedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 141/150
Adresse: Flæmyrvegen 5
Utskriftsdato: 17.07.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

-  *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*
Fritidsbebyggelse - nåværende
-  *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf.*
LNFR-areal - nåværende
- *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)*
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
- *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*
Detaljeringsgrense
- *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
Planområde
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - nåværende

| | | | |
|----------------------|--------------|------------------------|----|
| Eiendom | 3450 141/150 | | |
| Utskriftsdato | 17.07.2024 | Antall datasett | 94 |

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

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

7 Berørte datasett

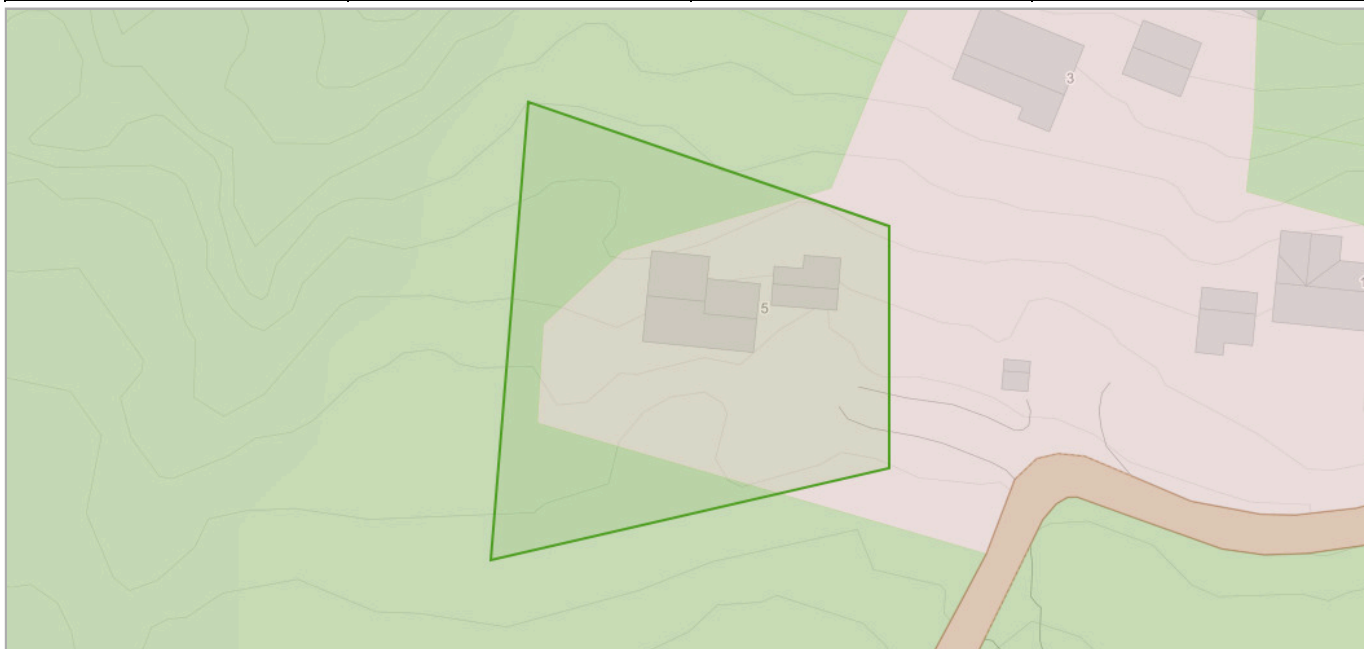
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- 📍 Vernskog
- 📍 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Verneplan for vassdrag

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 100-meter belte kyst
- 📍 Akvakulturlokaliteter
- 📍 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- 📍 Byggeforbudssoner kraftledninger
- 📍 Dyrkbar jord
- 📍 FKB Tiltak
- 📍 FKB-bane
- 📍 Flomsone
- 📍 Forurenset grunn
- 📍 Grus og pukk
- 📍 Hoved- og biled
- 📍 Inngrepsfrie naturområder
- 📍 Jordsmonn - Jordkvalitet
- 📍 Kulturlandskap - utvalgte
- 📍 Kulturminner - Brannmitteområder
- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 📍 Kulturminner - SEFRAK
- 📍 Kvikkleire
- 📍 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- 📍 Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- 📍 Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- 📍 Naturtyper - DN-håndbok 13
- 📍 Naturvernområder
- 📍 Reindrift beitehage
- 📍 Reindrift flyttlei
- 📍 Reindrift høst vinterbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift oppsamlingsområde
- 📍 Reindrift reinbeitedistrikt
- 📍 Reindrift reindrifsanlegg
- 📍 Reindrift reinrestriksjonsområde
- 📍 Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- 📍 Reindrift vårbeite årstidbeite
- 📍 Skredfaresoner
- 📍 Statens vegvesens kvikkleiredata
- 📍 Steinsprang - aktsomhetsområder
- 📍 Stormflo
- 📍 Støysoner Avinors lufthavner
- 📍 Støysoner for Forsvarets flyplasser
- 📍 Strategisk støykartlegging veg
- 📍 Tilgjengelighet
- 📍 Trafikkulykker
- 📍 Utvalgte naturtyper
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0
- 📍 Vindkraft
- 📍 Aktsomhetskart for snøskred
- 📍 Ankringsområder
- 📍 Bergrettigheter
- 📍 Dybde data
- 📍 Fiskeplasser redskap
- 📍 FKB-arealbruk
- 📍 Flom - aktsomhetsområder
- 📍 Foreslåtte naturvernområder
- 📍 Grunnvannsborehull
- 📍 Gyteområder
- 📍 Hoved- og biled, arealavgrensning
- 📍 Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- 📍 Korallrev
- 📍 Kulturlandskap - verdifulle
- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger
- 📍 Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 📍 Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- 📍 Låsettingsplasser
- 📍 Marin grense
- 📍 Markagrensa
- 📍 Mulighet for marin leire
- 📍 Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- 📍 Radon
- 📍 Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- 📍 Reindrift høstbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- 📍 Reindrift Reinavtaleområde
- 📍 Reindrift reinbeiteområde
- 📍 Reindrift reinkonsesjonsområde
- 📍 Reindrift siidaområde
- 📍 Reindrift trekklei
- 📍 Reindrift vinterbeite årstidbeite
- 📍 Skredhendelser
- 📍 Statlig sikra friluftslivsområder
- 📍 Store fjellskred
- 📍 Støykartlegging veg etter T-1442
- 📍 Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- 📍 Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- 📍 Tettsteder
- 📍 Trafikkmengde
- 📍 Turrutebasen
- 📍 Vannforekomster
- 📍 Villreinområder

FKB-AR5

| | | | |
|-------|----------|---------|------------|
| Kilde | Geovekst | Versjon | 16.07.2024 |
|-------|----------|---------|------------|



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

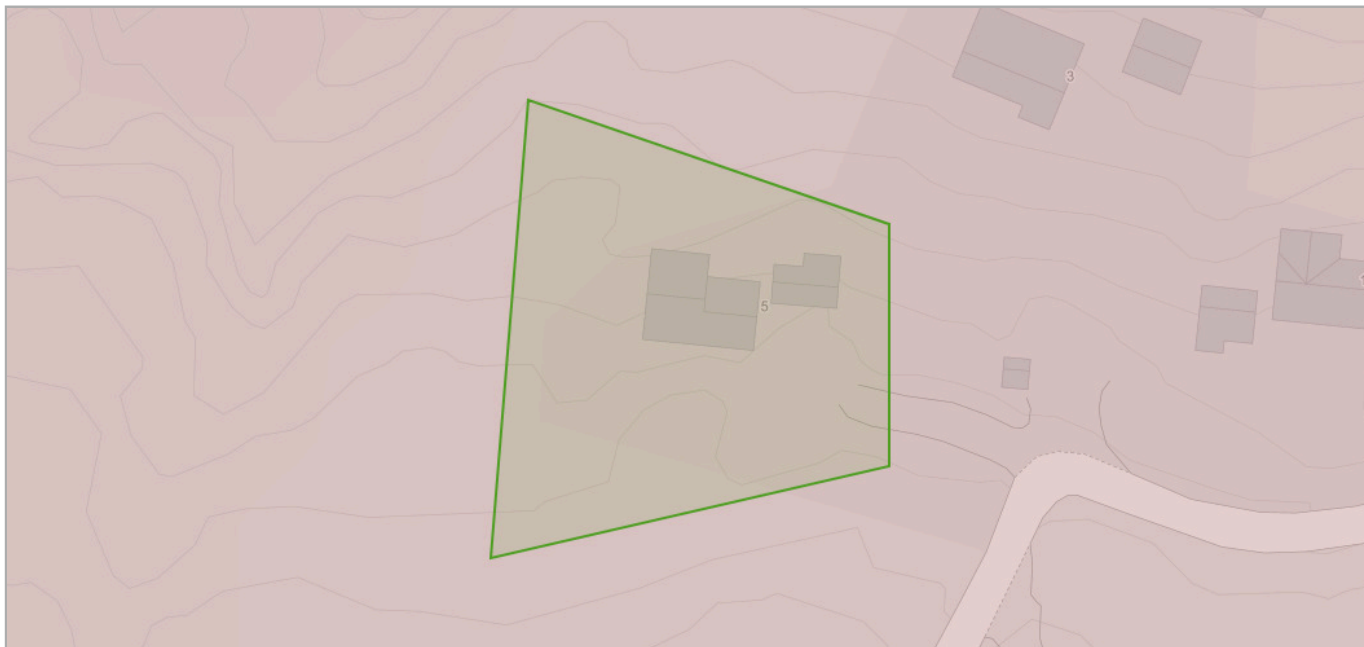
| | |
|---|------------|
|  | Bebyggelse |
|  | Skog |
|  | Samferdsel |

Objekter

| Arealtype | Grunnforhold | Skogbonitet | Treslag |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
| Bebygd | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant |
| Skog | Grunnlendt | Impediment | Blandingskog |

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

| | | | |
|-------|-------------------|---------|------------|
| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 16.07.2024 |
|-------|-------------------|---------|------------|



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

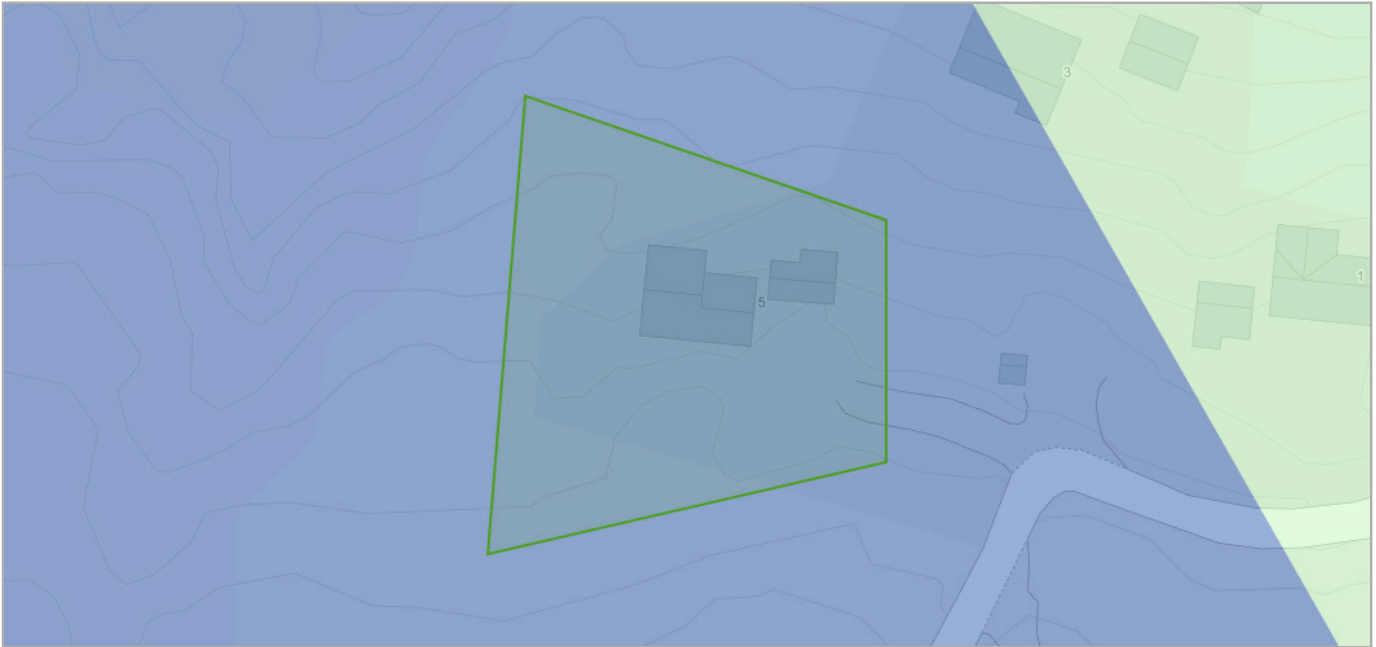
| |
|-----------------------------------|
| Kartlagte friluftslivsområder |
| ■ Svært viktig friluftslivsområde |

Objekter

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

Løsmasser N50/N250

| | | | |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 12.03.2024 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I

egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

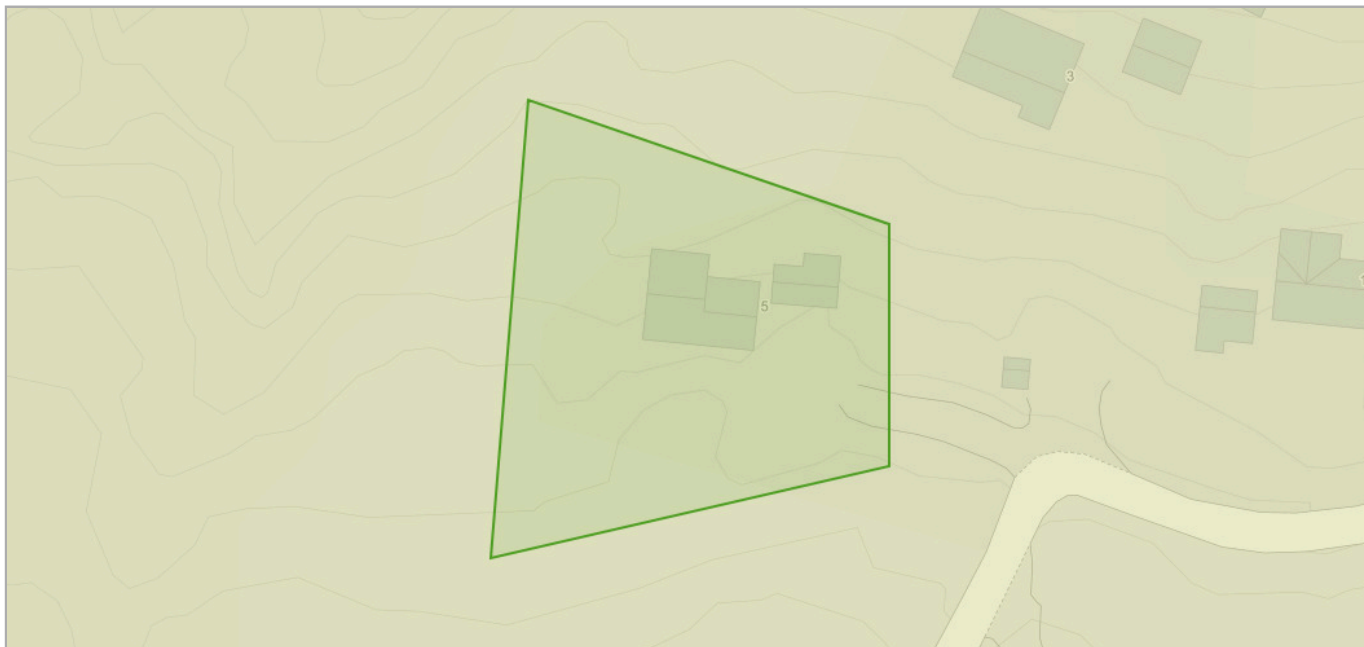
| |
|--------------------|
| Løsmasser N50/N250 |
| ■ Tynn morene |
| ■ Torv og myr |

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap


| | | | |
|-------|----------------|---------|------------|
| Kilde | Artsdatabanken | Versjon | 16.07.2024 |
|-------|----------------|---------|------------|



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

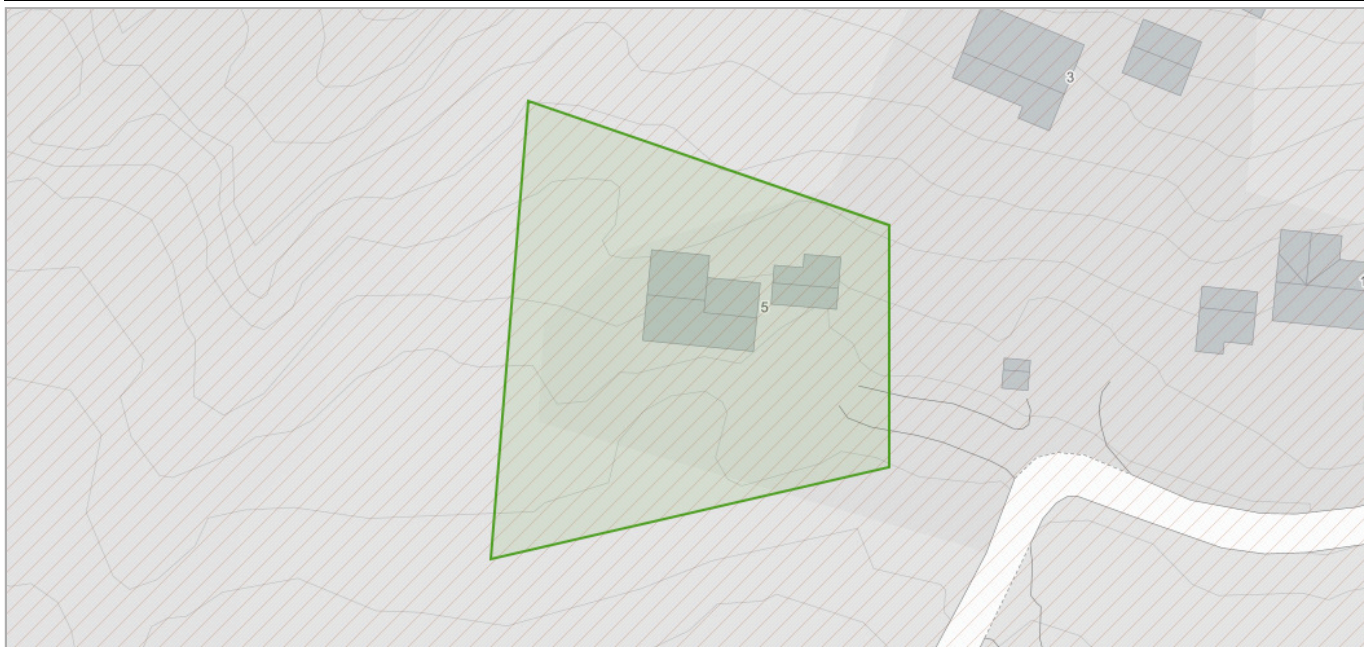
| |
|--|
| Innland - ås og fjellandskap |
|  Innland - ås og fjellandskap |

Objekter

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

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

| | | | |
|--------------|---------------------------------------|----------------|------------|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 16.07.2024 |
|--------------|---------------------------------------|----------------|------------|



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

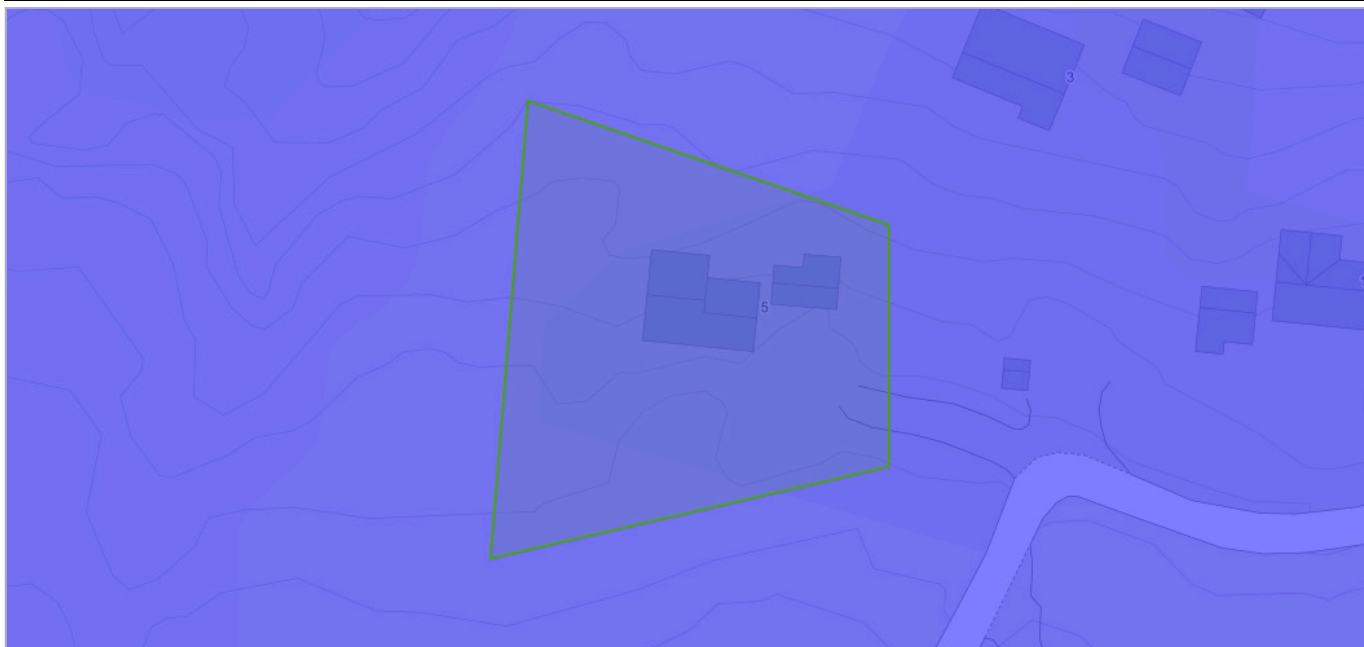
| |
|---|
| <input type="checkbox"/> Delfelt |
| <input checked="" type="checkbox"/> Delfelt |

Delfelt vannkraft

| Delfeltnavn | Kraftverknavn |
|-------------|---------------|
| RANDFSJORD | Bergerfoss |

Verneplan for vassdrag

| | | | |
|--------------|---------------------------------------|----------------|------------|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 16.07.2024 |
|--------------|---------------------------------------|----------------|------------|



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

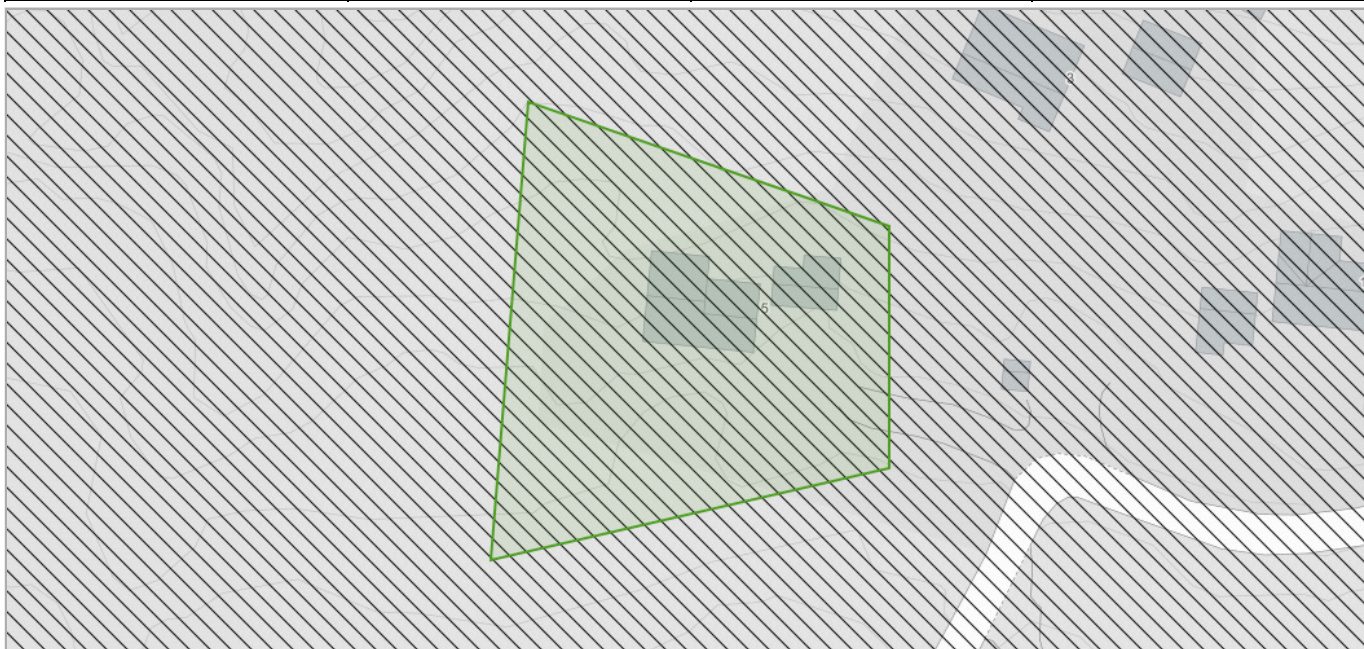
| |
|--|
| Verneplan for vassdrag |
| ■ Verneplan for vassdrag |

Objekter

| Navn |
|------|
| Etna |

Vernskog

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

| |
|----------------------|
| Vernskog |
| ▨ Vernskog mot fjell |



Skatteetaten

Dato
17.07.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3450 ETNEDAL

Gnr 141 Bnr 150 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Flæmyrvegen 5, 2890 ETNEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 274 373

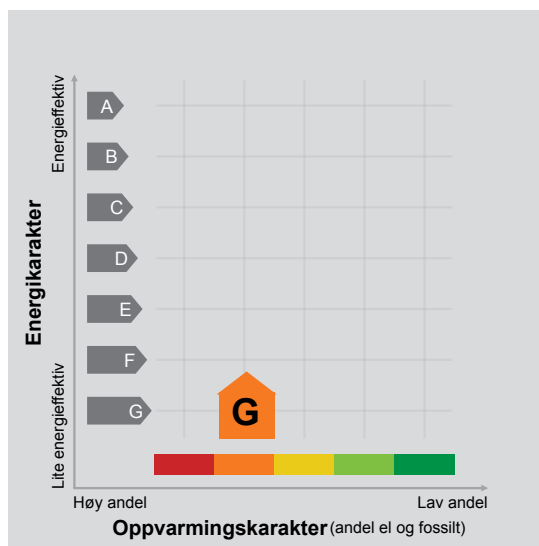
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse | Flæmyrvegen 5 |
| Postnummer | 2890 |
| Sted | ETNEDAL |
| Kommunenavn | Etnedal |
| Gårdsnummer | 141 |
| Bruksnummer | 150 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 157930745 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | 1965a579-ed5c-4a2f-8037-9f3a3ce45535 |
| Dato | 17.07.2024 |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 141, Bruksnummer 150 i 3450 ETNEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

17.07.2024 kl. 10.00

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

17.07.2024 kl. 09.59

Adresse (r) :Gateadresse: **Flåmyrvegen 5**Gatenr: **1054**Kommune: **ETNEDAL**Postkrets: **2890 ETNEDAL****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2005/7307-1/21 22.12.2005

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 51 000

Omsetningstype: Fritt salg

GULBRANDSEN TORE

FØDT: 15.02.1946 IDEELL: 1/2

HAMRE EVA

FØDT: 22.08.1947 IDEELL: 1/2

Påtegning til hjemmel:2023/1059417-1/200 28.09.2023 **FREMTIDSFULLMAKT**

21:00

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2005/7307-1/21

GJELDER: **GULBRANDSEN TORE**

FØDT: 15.02.1946

Stadfesting av ikrafttredelse av fremtidsfullmakt

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1861/900472-1/21 07.06.1861

RETTIGHET

Rettighetshaver: VALDRES SKIFERBRUD AS

ORG.NR: 930 986 178

LEIEAVTALE

FORPAKTNINGSKONTRAKT

LEIE-TID: 199 ÅR

SKIFERBRUDD

Gårdsnummer 141, Bruksnummer 150 i 3450 ETNEDAL kommune

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3450 GNR: 141 BNR: 15
1906/900604-1/21 10.03.1906 ** NYE VILKÅR

GRUNNDATA

2005/4037-1/21 19.08.2005 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3450 GNR: 141
BNR: 15

2005/4037-2/21 19.08.2005 **OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER**
Utgått festenr:
KNR: 0541 GNR: 141 BNR: 15 FNR: 21

2020/176126-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0541 GNR: 141 BNR: 150

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1975/2071-2/21 07.05.1975 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 141 BNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 141 BNR: 194
Bestemmelse om bebyggelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0541 GNR: 141 BNR: 15 FNR: 21

2009/906761-5/200 26.11.2009 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 141 BNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 141 BNR: 194
Bestemmelse om boring, oppføring av pumpehus, m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Dagbok nr. 2071/1975. 2/5. hts
Valdres sorenskriverembete

Appl. kolloid -

FESTEKONTRAKT**§ 1**

Tordis Lunde / Netodden sameie som grunneier fester herved bort til

Thor Hagen

født den 12 / 2 19 35 , adresse Lundgård 2750 Gran

en del av eiendommen «Turitrøen», g.nr. 141, b.nr. 15, i Etnedal kommune til hyttetomt.

Tomten er merket med pel nr. 23 , iflg. godkjent disposisjonsplan og økonomisk kart over området.

Punktet bortfestes i den stand det er på overtagelsesdagen.
Grunneieren har ikke noe ansvar for skjulte feil.**§ 2**

Festeavgiften – dens størrelse og sikkerhet.

I festeavgiften betaler festeren kr.500,-..... pr. kalenderår.

Festeavgiften for den gjenværende del av første kalenderår er kr. ...395,-.....

Avgiften for første og annet år betales ved kontraktens inngåelse den 15 / 3 19 75 ,
da festeren fikk rett til å disponere over tomten. For senere år betales avgiften forskudds-
vis 1. sept. året forut.Festeavgiften skal kunne indeksreguleres hvert femte år, og ved skifte av fester. Indeks-
reguleringen skal skje i samsvar med den prosentvise forandring i konsumprisindeksen i
perioden, og det skal benyttes indeksen for august måned. Festeavgiften avrundes nedad
til nærmeste hele krone.Dersom partene ikke blir enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en
voldgiftsrett, hvorav en oppnevnes av grunneieren, og en av festeren og en (formannen)
av sorenskriveren i Valdres i fall sorenskriveren selv ikke vil være voldgiftsrettens formann.
Skjønnnet er endelig og bindende for begge parter, og utgiftene til retten deles likt mellom
dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.Grunneieren forbeholder seg, til sikkerhet for festeavgiften, 1ste prioritets pant i den bebyg-
gelse som føres opp på tomten.**§ 3****Festetiden.**

Festetiden skal være 49 år fra den 15 / 3 19 75 til den 15 / 3 2024

Ved utløpet av festetiden har festeren fortrinnsrett til å fornye festet i 50 år, og grunneieren
er berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi, og etter van-
lig prisnivå på denne tid. Blir ikke partene enige om avgiften, fastsettes denne på det
grunnlag som er nevnt og forøvrig ved skjønn som bestemt i § 2, derunder også etter be-
stemmelsen i paragrafens tredje ledd.Fornyes ikke festeretten, skal festeren stille tomten til grunneierens rådighet i ryddiggjort
stand, men grunneieren skal ha rett til å overta bebyggelsen etter dens verdi på denne tid.
Det skal da tas hensyn til bebyggelsens alder og den stand den er i, men ikke til tomten og
dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av verdien, blir denne å
fastsette på det grunnlag som er bestemt om skjønn i § 2. Grunneieren kan avgjøre om
bebyggelsen skal overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 4**Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.**

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bebyggelsen på tomten. I tilfelle tvangssalg er kjøper berettiget til å overta festeretten.

Festeren kan etter avtale kjøpe tomten når grunneieren har ønske om å selge.

§ 5**Bruken av tomten.**

Tomten må ikke utnyttes slik at det oppstår skade, fare eller ulempe for grunneierens omliggende eiendom. Med «omliggende eiendom» menes også bortfestede arealer.

Det er ikke tillatt å drive handel, håndverksvirksomhet, kafe eller lignende på tomten.

Ved skogbehandlingen skal det tas hensyn til at arealet nyttes til hytteområde og man må ikke foreta noen form for snauhogst.

Trær omkring hytten disponeres av grunneieren, men festeren kan etter grunneierens tillatelse fjerne trærne for å få lys og utsikt.

Eventuelt virke tilfaller fester. Trær som må være blinket av grunneier eller felt på overtagelsesdagen inntil 3 m fra hytteveggene, disponeres av fester. Inngjerding eller oppsetting av flaggstang / vimpelstang er ikke tillatt.

§ 6**Bebyggelse.**

Det er bare tillatt å føre opp og innrede en beboelseshytte på tomten. Uthus kan eventuelt føres opp etter spesiell tillatelse av grunneieren.

Den oppførte bebyggelse skal kun beises / males i naturvennlige, mørke farger. Skarpe farger må ikke benyttes på noen del av bebyggelsen.

§ 7**Vei, vann og renovasjon.**

Festet gir rett til bruk av kjørevei og parkeringsplass som disponeres mot en årlig avgift Kr. 70,- som reguleres hvert femte år etter de til enhver tid gjeldende priser og rimelig slitasje.

Grunneieren har for sin gjenværende eiendom rett til fri adgang og bruk av veiene i den utstrekning det er nødvendig for eiendommens drift.

Festeren har rett til å hente vann fra feltets vannforekomster, men det er ikke tillatt å legge inn vann i hytta.

Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter vedr. renovasjon, avløp m.v. som gjelder for området.

§ 8**Vedlikehold.**

Ved overtagelsen av tomten overtar festeren alt vedlikehold og ethvert ansvar og annen risiko vedrørende tomtens benyttelse. Dette gjelder for hele festetiden.

Bebyggelsen skal vedlikeholdes ordentlig. Grunneieren påtar seg ikke noe vedlikehold for ikke bortfestede tomter.

§ 9**Skatter og avgifter.**

Festeren utrer alle avgifter og skatter som måtte bli lagt på tomten og dens bebyggelse. Tomten festes bort fri for pengeheftelser. Festeren kan ikke ekspropriere tomten.

§ 10

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften i rett tid er grunneieren berettiget for sitt krav, uten søksmål, å sette festeretten og de bygninger som festeren har oppført til tvangsauksjon. Retten til frist og til forkynnelse av påkrav etter tvangslovens § 109, såvel retten til utsettelse med auksjon etter samme lovs § 111, frafalles.

Dersom festeren ellers vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan grunneieren hvev feste kontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 2, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på tomten, jfr. § 3, siste ledd.

§ 11

Omkostninger.

Omkostninger til tinglysing og stempeling av kontrakt samt eventuell konsesjon, bæres av festeren.

§ 12

Voldgift.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 2. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i det vesentlige går i mot, skal bære alle omkostningene.

§ 13

Spesielle vilkår som i kollisjonstilfelle går foran bestemmelsene ovenfor.

1. Festeren forplikter seg til å la oppføre Trybo-hytter eller håndlaftede tømmerhytter produsert av Trysilvassdragets Skogeierforening og levert av A/S Trybo, Trysil, innen to år etter at feste kontrakten er inngått. Overholdes ikke denne frist, plikter festeren å overdra tomten til grunneieren uten kostnad for denne. Hverken festeavgift eller innfestningsavgift vil da bli refundert.

2. Til dekning av omkostninger i forbindelse med planlegging, utstikking av tomter, opparbeidelse av vei og parkeringsplass og andre anlegg betaler festeren kr. i innfestningsavgift. Dette forfaller samtidig som undertegning av feste kontrakt og skal betales til A/S Trybo, Trysil.

Denne feste kontrakt er opprettet i 2 like eksemplarer, hvorav festeren og grunneieren beholder ett hver. Festerens eksemplar skal stemples og tinglyses.

Som grunneier:

Etnedal, den 15 / 4 19 75

Jordis Lunde

Som fester:

Oslo, den 19 / 4 19 75

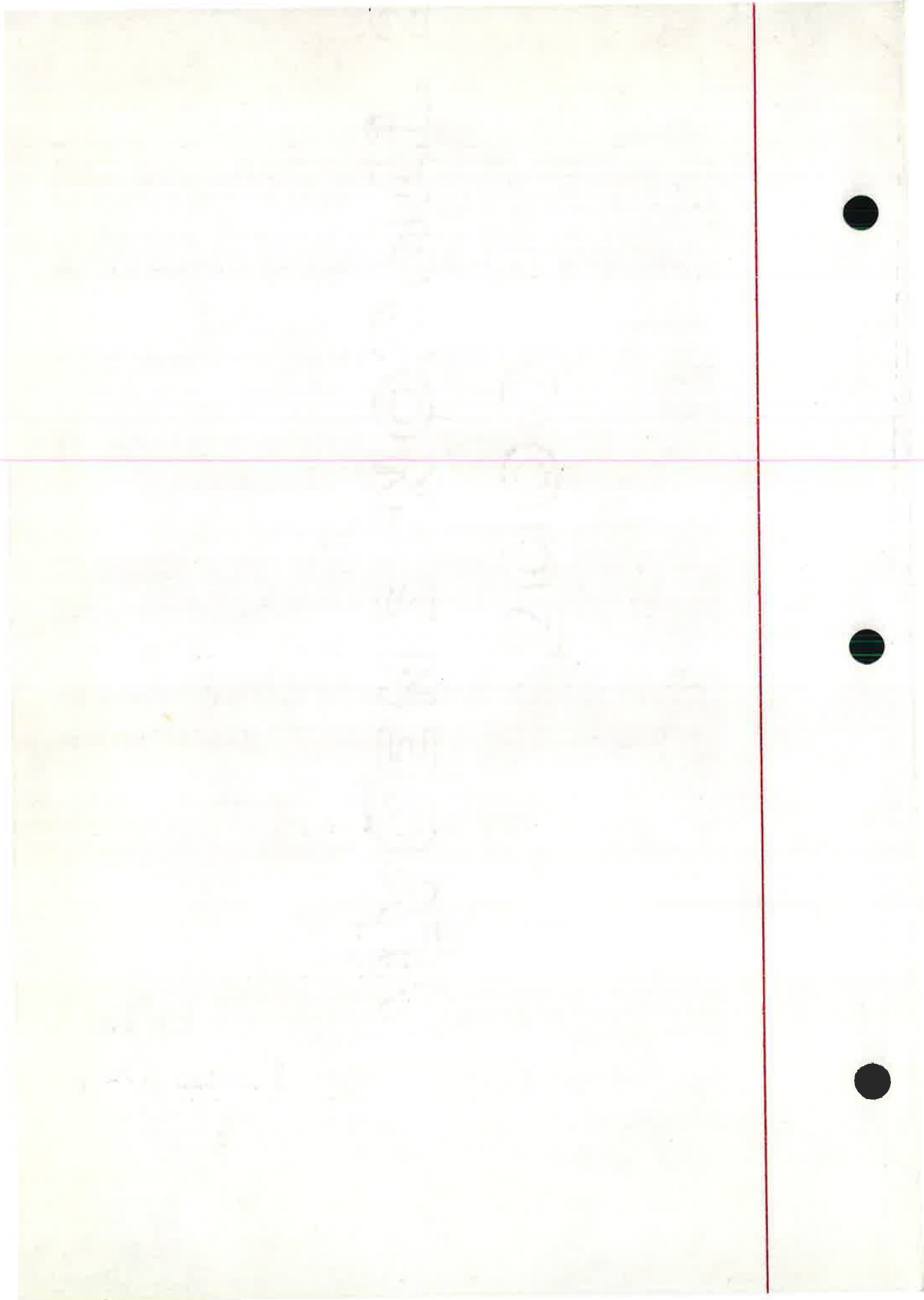
T. Hagen

Det bekreftes at grunneier har skrevet under på kontrakten i vårt nærvær og at han/hun er over 21 år.

Kay. Nannestad
Dronningens vei 58
1370 Åker

Det bekreftes at festeren har skrevet under på kontrakten i vårt nærvær og at han/hun er over 21 år.

Asbjørn Smidbakken 17/4/75
Silbergveien 116 B, Oslo 6





Rekvirert int. føgebrev/
 rekvirert ikke oppgitt:

989300326

AVTALE

Gnr nr. i Etnealnr.

Gnr. 141



Stig Lunde, som hjemmelshaver av eiendommen K.nr. 0541, Gnr. 141, Bnr. 15 gir ved denne avtale rettigheter som beskrevet under, til nåværende og fremtidige hjemmelshavere av eiendommene:

1. Gnr. 141, Bnr. 140
2. Gnr. 141, Bnr. 142
3. Gnr. 141, Bnr. 144
4. Gnr. 141, Bnr. 148
5. Gnr. 141, Bnr. 150

I Etneal kommune.

Hjemmelshavere av ovennevnte eiendommer gis rett til:

1. Bore etter vann i henhold til vedlagt tegning
2. Føre opp egnet pumpehus over vannpumpe
3. Enhver tid å kunne hente vann ved pumpe.

Lunde og fremtidige hjemmelshavere av Gnr. 141, Bnr. 15 forbeholder seg retten til å forby enhver form for legging av vannledninger på eiendommen, både på og under bakken.

Videre gis det ingen rett til annen graving på eiendommen, enn den ovennevnte boring etter vann.

Lunde og fremtidige hjemmelshavere av Gnr. 141, Bnr. 15 forbeholder seg retten til å kunne hente vann til eget forbruk på stedet.

Nåværende avtale tinglyses på eiendommen Gnr. 141, Bnr. 15 i Etneal kommune og kan ikke kalles tilbake av nåværende eller fremtidige hjemmelshavere av eiendommen

Etneal den 16/11 2009

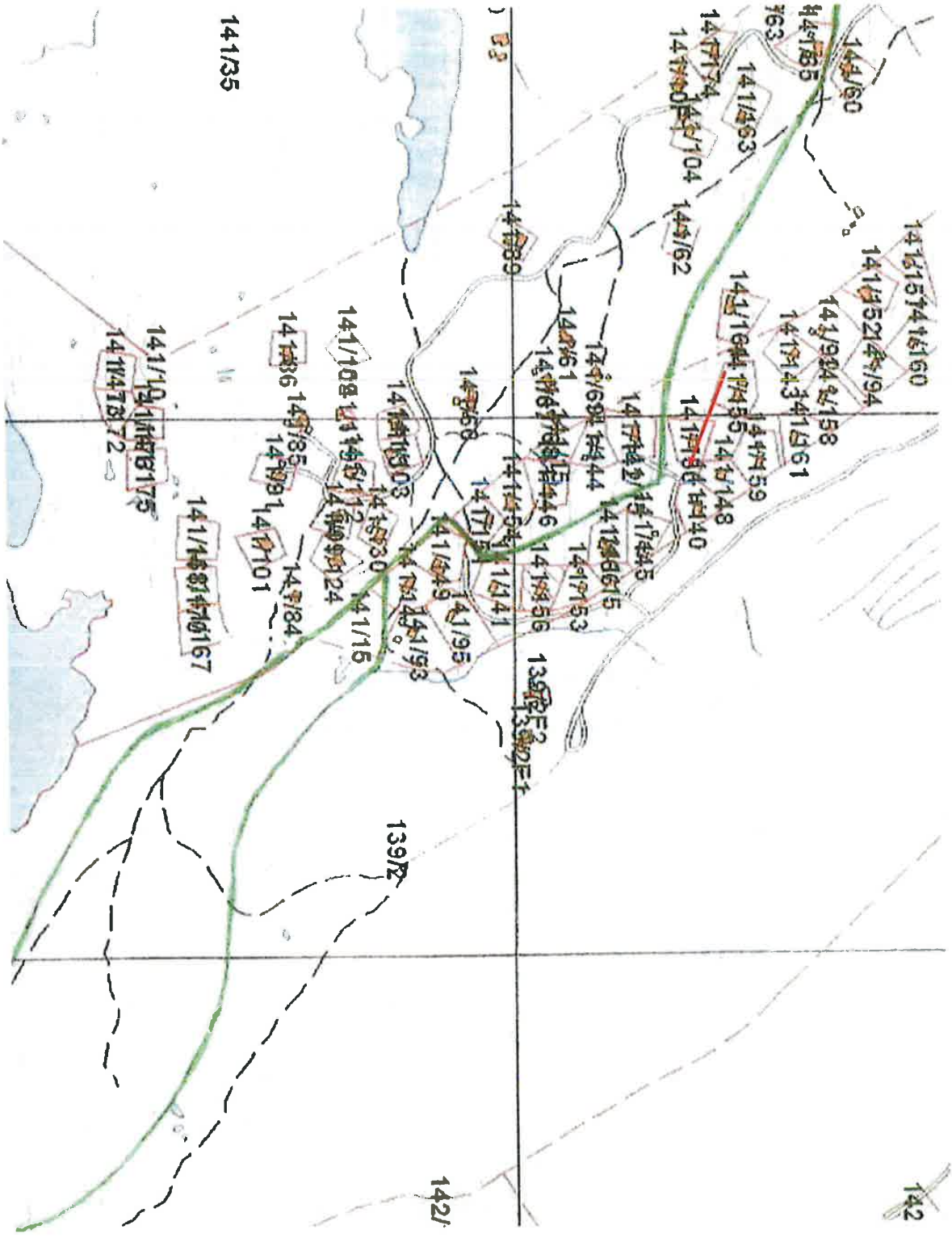
Retts kopi bekreftes
 Adv. Pal Ness

Stig Lunde
 Stig-Lunde

Par. 310874



Doknr: 906761 Tinglyst: 26.11.2009
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Nabolagsprofil

Flæmyrvegen 5

Høyde over havet

926 m



Offentlig transport

| | | |
|---|--------|--------|
| Etnedal skule Linje 309, 329, 330 | 14 min | 7.4 km |
| Etnedal rutebilstasjon Linje 309, 329, 330 | 15 min | 7.6 km |

Avstand til byer

| | |
|--------|------------|
| Gjøvik | 1 t 17 min |
| Oslo | 2 t 51 min |

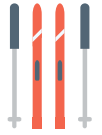
Ladepunkt for el-bil

| | |
|---------------|--------|
| Joker Etnedal | 16 min |
| Bagn | 35 min |

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 21 m



Alpin

- Valdres Alpinsenter
- Kjøretid: 37 min
- Skitrek i anlegget: 5



Aktiviteter

| | |
|-------------------|--------|
| Reinli Stavkyrkje | 42 min |
|-------------------|--------|

Sport

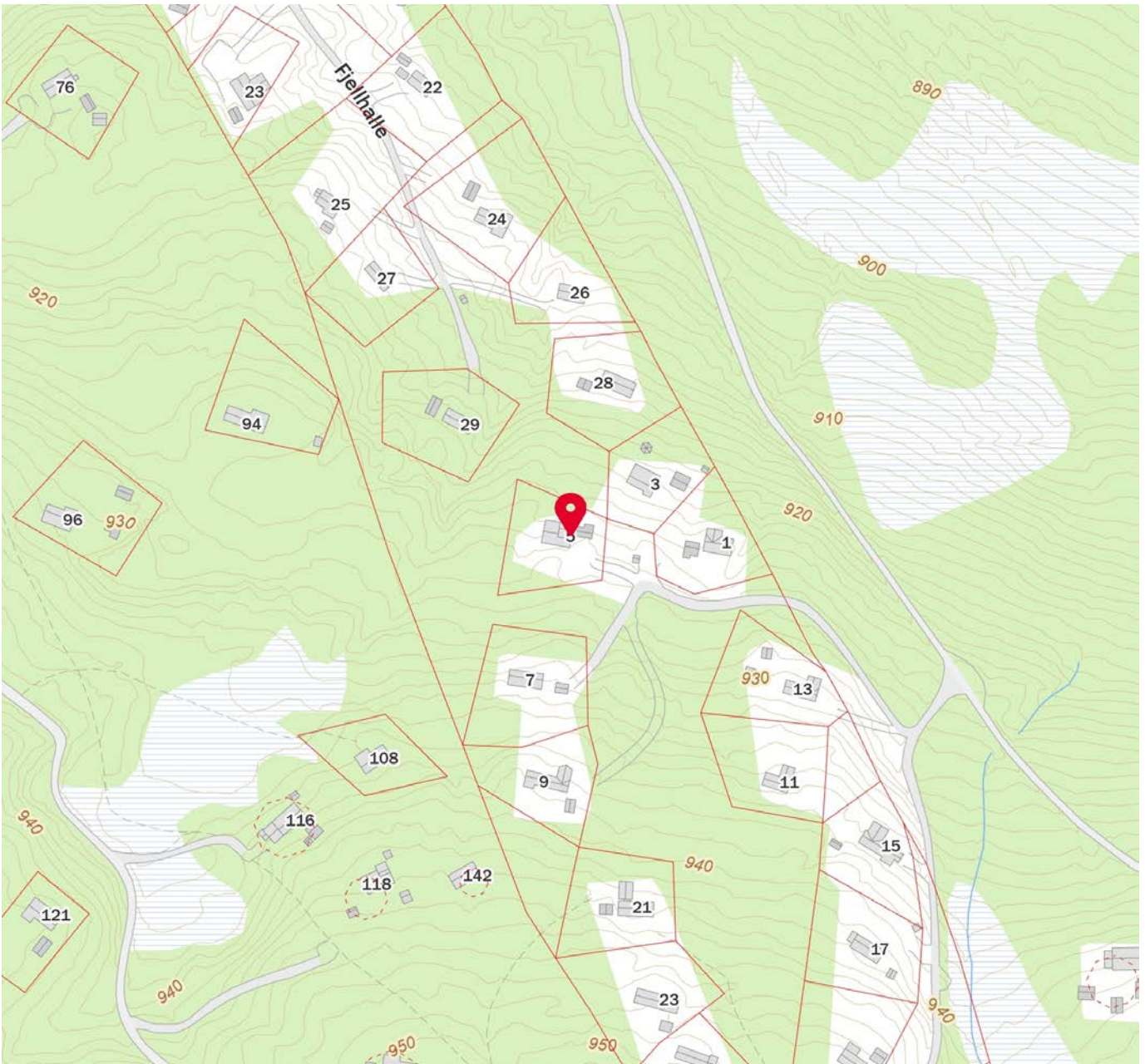
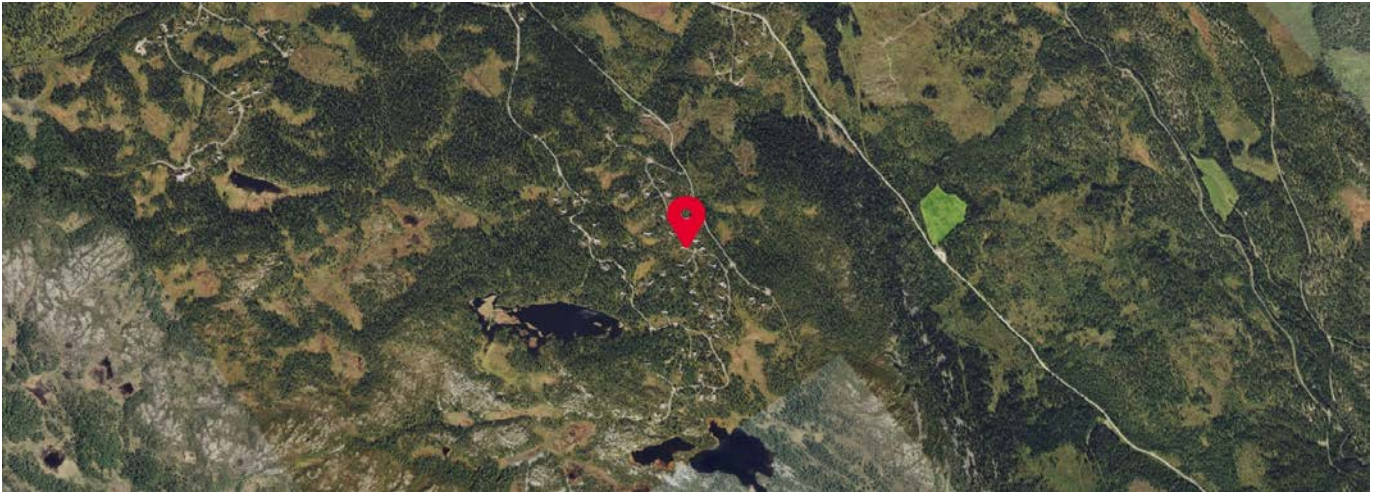
| | | |
|--|--------|---------|
| Etnedal skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 15 min | 7.6 km |
| Bruflat sandvolleyballbane Sandvolleyball | 19 min | 11.1 km |

Dagligvare

| | | |
|--|--------|---------|
| Joker Etnedal | 16 min | |
| Matkroken Etnedal Post i butikk, PostNord | 18 min | 10.9 km |

Varer/Tjenester

| | |
|-----------------|--------|
| Valdrestunet | 36 min |
| Bagn Apotek | 36 min |
| Bagn Vinmonopol | 36 min |





DRØMMER DU OM HUS ELLER HYTTE?

Vår dyktige rådgiver Lage Kamben hjelper deg med finansieringen.

 61 12 15 08

 lage@etnedalsparebank.no

www.etnedalsparebank.no

En lokalbank i **eika.**



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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 kontraktsignering 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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost 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 renoverert 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.



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: Flæmyrvegen 5
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