

aktiv.





Eiendomsmegler

Fredric Bachér

Mobil 478 14 975

E-post fredric.bacher@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 600 000,-
Omkostn.: Kr 91 350,-
Total ink omk.: Kr 3 691 350,-
Selger: Erna Hansen
Tom Kristian Hansen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 68/72 kvm
Tomtstr.: 1143.1 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 151, bnr. 129
Oppdragsnr.: 1201250075

Gjennomført og stilren hytte med nydelig utsikt. Solrikt beliggende i populært hytteområde.

Med sin vakre natur og flotte turterreng er Lenningen et attraktivt hytteområde! Her er det åpne vidder, flotte fjell og vakre fjellvann!

Midt i dette vakre turområdet, ca. 1.015 m.o.h, finner du Fjellbjørkvegen 1, en stilfull og gjennomført eiendom inngjerdet med vakker skigard. Hytta ligger åpent og solrikt til med nydelig utsikt til Djuptjernkampen, Solskiva, Røssjøkollane, Langsua Nasjonalpark, Rundemellen, Skarvemellen og til fjellene i Jotunheimen.

Hytta er en er åpen og luftig med mange store vinduer som lar en nyte den flotte beliggenheten. Her er det høy hyttestandard på overflater, materialvalg og utstyr, samt innlagt strøm, vann og avløp. Solrike terrasser og trivelig eiertomt gjør det enkelt å nyte gode dager ute i det fri.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Informasjon fra kommunen	67
Informasjon om el-anlegg	102
Energiattest	103
Bekreftelse på formuesverdi	104
Nabolagsprofil	113
Budskjema	121

Om Fjellbjørkvegen 1

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 43 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 m² Entré/gang, stue/kjøkken, bad og tre soverom.

BRA-e: 4 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

43 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

-

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

1143.1 m²

Tomtebeskrivelse

Trivelig eiertomt pent opparbeidet ved hytta, eller naturtomt beliggende i svakt hellende fjellterreng. Tomta er inngjerdet med vakker skigard og port/stolper ved adkomst.

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 grønne.

Beliggenhet

Når en kommer opp til Lenningen og ser områdets vakre natur og flotte turterreng er det lett å skjønne hvorfor dette er et attraktivt hytteområde! Her er det både åpne vidder, flotte fjell og vakre fjellvann!

Midt i dette vakre turområdet, ca. 1.015 m.o.h, finner du denne vakre eiendommen i Fjellbjørkvegen 1. Den ligger åpent og solrikt til med nydelig utsikt til Djuptjernkampen, Solskiva, Røssjøkollane, Langsua Nasjonalpark, Rundemellen, Skarvemellen og til fjellene i Jotunheimen. Hytta holder høy standard ligger på en pent opparbeidet eiertomt inngjerdet med vakker skigard. Eiendommen er omgitt av et utalls turmuligheter året rundt, og er et fint sted å samle familie og venner til opplevelsesrike dager på høyfjellet.

Med sin vakre beliggenhet i ei trivelig hyttegend, og kort vei til snaufjell og turstier, er hytta et flott utgangspunkt for turer sommer som vinter. Her kan en gå eller sykle på fine stier og stølsveier, besøke vakre fiskevann eller kanskje gå på småviltjakt i Torpa statsallmenning. Selger anbefaler gjerne turer til Spåtind (1.414 m.o.h), Djuptjernkampen (1.325 m.o.h), Røssjøkollen og Solskiva. Ønsker en å prøve fiskelykken er det kort avstand til Sæbu-Røssjøen. Det er også beitedyr i området, noe som gir hyttelivet en ekstra dimensjon.

Om vinteren finner en oppkjørte skiløyper ca. 200 meter fra hytta. Disse er en del av omlag 360 km. med velpreparerte løyper, som stekker seg milevis innover fjellet i fint og variert terreng til bl.a. Synnfjell, Hugulia og Gamlestølen. Skulle noen ønske å ta en tur i slalåmbakken er det 19 km til Gamlestølen.

Til Joker Etnedal, som har det meste en trenger av dagligvarer, er det ca. 20 minutters kjøring.

Vi håper du vil besøke Lenningen og denne hyggelige eiendommen, slik at du selv kan oppleve naturen og livet i disse vakre omgivelsene!

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Frittliggende hytte.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidseiendommens bebyggelse er bestående av fritidsbolig.

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

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 2016 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklime, fuktsikring, etc.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på bruksslitasje og anbefalinger med enkelte unntak.

For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Fritidsbolig

Byggeår: 2016. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, jmf matrikelopplysning er igangsettelsestillatelse og ferdigattest fra 2016.

Modernisering: 2017. Steinhelle belagt terrasse på terreng på oversiden med levegg. - Vedskjul på gavlvegg mot østlig retning.

Standard: Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

UTVENDIG

Byggegrunn antatt av utskiftede drenerende/telefrie masser av kult/pukk.

Fundamentert med grunnmur av lettklinker og utvendig pusset utførelse, samt støpt dekke av betong. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger av ferdigattest.

Gulvkonstruksjon i betongdekke på grunn, tilfarergulv på gulv med tregulv.

Ytterveggskonstruksjon er av stavlaft med bunn-topp og hjørnesøyler samt laftet tømmer i raust, ellers bindingsverk kledd med stående falset bordkledning.

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser. Taktekkingen er av torv over knotteplast og undertakspapp. Montert takrenner av tre beslått med sortlakkert stål og kjettingnedløp.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og avtagbare sprosser.

Utvendig omramning rundt vinduer.

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til entre.

Ytterdører av malt tre, adkomst til bod. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue/kjøkken. Utvendig omramninger rundt dører.

Overbygd inngangsparti på 4,6 kvm. Oppført i betong belagt med skifer bruddheller.

Terrasse mot vestlig retning på 37,8 kvm, dels overbygd. Oppført i bjelkelag belagt med

terrassebord og montert rekkverk.
Skiferhellebelagt på terreng mot sørlig retning med levegg.

INNVENDIG

Gulv er belagt med overflatebehandlet en-stavs eikegulv.
Vegger er kledd med beiset trepanel og enkelte vegger er malt, laftet tømmer i raust.
Himlinger er kledd med overflatebehandlet trepanel, raustet med tømmeråser i stue/kjøkken.

Bod har betonggulv, ellers uinnred/uisolert.

Elementpipe i lettklinker, pusset utførelse på pipe over tak med skifer topphelle.
Plassmurt peis med innsats i stue, forblendet med råkopp skifer og pusset utførelse.
Trestokk på peisbro, skifer på bunn og på gulv foran peis.

Innvendig har fritidsboligen heltredører.
Plassbygde senger og skap på soverom i heltre med beiset utførelse.
Plassbygd garderobeskap i beiset heltre og speil i entre.

Verditakst

Kr 3 700 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:
Entré/gang, stue/kjøkken, tre soverom, bad og bod.
Overbygd inngangsparti og stor overbygd terrasse.

Standard

I Fjellbjørkvegen 1 finner du en stilfull hytte med nydelig beliggenhet på Lenningen! Hytta ligger på en trivelig eiendom, inngjerdet med vakker skigard, og det er god plass til parkering, lek og moro. Her er det solrikt og godt med nydelig utsikt til vakre fjellområder, og en kan ta turen rett ut i fint og variert turterreng uansett årstid.

Hytta er pent tilpasset naturen med yttervegger i stavlaft konstruksjon med topp/bunnstokk, samt laftet tømmer i raust. Her er det torvtak og utskårne hjørnesøyler, samt omramning rundt vinduene. I hyttas overbygde inngangsparti er det bruddheller

av skifer, og det er skiferheller på terreng i sørlig retning med levegg. En stor, delvis overbygd terrasse gjør det enkelt å spise middager ute i det fri, også om det skulle komme en liten regnskur.

Inne i hytta er det åpent og luftig med mange store vinduer slik at en virkelig kan nyte den flotte beliggenheten. Det er høy hyttestandard på overflater, materialvalg og utstyr, samt innlagt strøm, vann og avløp. I tillegg har hytta flere praktiske, innebygde og plassbesparende løsninger.

Med åpen løsning mellom stue og kjøkken er hytta ekstra hyggelig og sosial. Her er det god plass til flere sittegrupper, og en stilig plassmurt peis med innsats, forblendet med råkopp skifer, gir den perfekte hyttestemningen. I rommet er det mønet himling med flotte tømmeråsene, og det er mange vinduene som slipper inn godt med naturlig lys. Gulv er belagt med en-stavs eikegulv, og fra stua er det utgang til terrassen.

Kjøkkenet har stilig innredning i heltre med over- og underskap, heltre benkeplate i eik og oppvaskkum av kompositt med kran av stål. En liten kjøkkenøy med skuffer gir ekstra oppbevaringsplass og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, oppvaskmaskin og frys/kjøleskap. Det er montert komfyrvakt og vannstoppeføler.

Med hele tre soverom er det god plass til både store og små. Det er dobbeltsenger på alle soverommene, hvorav hovedsoverommet har dobbeltseng med skapomramming. Alle tre rommene har plassbygde innredninger, og under sengene er det smarte løsninger med skuffer for oppbevaring.

På badet er det gulv belagt med skifer og varmekabler, mens veggene er kledd med beiset trepanel. Her er stilig baderomsinnredning i heltre med underskap, servant, heltre benkeplate i eik og speil med eikeomramming. På badet er det også toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Hovedvannledning med stoppekran, lekkasjestoppeventil og vannmåler, samt varmtvannstank er plassert i skap på badet.

Fra hyttas overbygde inngangsparti kommer en inn i entré med plassbygd garderobeskap med sittebenk og skuffer i heltre. Entreen har praktisk gulv med skiferheller og varmekabler, så her tørker klær og sko raskt etter en aktiv dag ute i frisk natur.

Hytta har i tillegg en romslig utebod med plass til alt en trenger av utstyr, for eksempel ski, sykler, grill med mer.

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

Veggkonstruksjon, TG2

Ytterveggskonstruksjon er av stavlaft med bunn-topp og hjørnesøyler samt laftet tømmer i raust, ellers bindingsverk kledd med stående falset bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Bemerket kuving og skade på enkelte kledningsbord. Sprekker i enkelte hjørnekasser/boks, to søyler målt sprekke på oppmot 2 cm der bør holdes under tilsyn

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og avtagbare sprosser.

Utvendig omramning rundt vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er etablert omramning rundt vinduer, men mangler vannbrettbeslag over og under vindu for å unngå fuktpåkjenning mot vindu/vegg. Bemerket vedlikeholdsbehov på enkelte omramninger. Det er registrert at gesims er innfestet med dykkmaskinspiker/stift, ikke egnet og anbefales gjennomgang/innfesting.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Våtrom

Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Vegger er kledd med beiset trepanel, sokkel av skifer belagt på vegg i overgang gulv.

Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er uegnede materialer (trepanel) ved servant og nær dusj som ansees som våtsone. Det er ikke uvanlig på fritidsboliger at det benyttes behandlet trepanel i våtsone bak servant eller der dusjkabinett benyttes. Ved normal bruk vil det ikke oppstå skade og ved dusj ansees fuktbelastningen som lav da det er montert dusjkabinett, men ved endret bruk må det hensyntas at konstruksjonen ikke tåler direkte fuktbelastning.

Tiltak:

- Tiltak:

- Til tross for denne løsningen indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle problemer. Tiltak anses som ikke nødvendig, om ikke løsning endres. Normalt vil det være mindre fuktpåkjenning på et bad i en fritidsbolig, kontra en enebolig.

Overflater Gulv, TG2

Gulv er belagt med skifer bruddheller. Det er målt ca. 0 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er tilnærmet flatt gulv og ikke tilstrekkelig fall på gulv jmf referansenivå, ikke registrert oppbrett ved sokkel der organisk materiale er ført ned på gulv og ikke kjent konstruksjonsoppbygging av sokkelskifer som nærliggende er ført på treverk og oppbrett av tettsjikt mot vegg er ikke kjent.

Tiltak:

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov da dusjkabinett har avløp ført rett i sluk, men må hensyntas avvik og holdes under tilsyn.

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tettesjikt med utførelser er ikke synlig eller dokumentert, overgang på vegg er ikke kjent men ikke tilstrekkelig opp på vegg og må hensyntas ved endret bruk eller lekkasje.

Tiltak:

- Tiltak:
- Anbefales nærmere undersøkelse.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på bad. Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tiltak:

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert som på visning. Når det gjelder løsøre og personlige eiendeler, bestemmer selger selv hva de ønsker å sette igjen.

Integrerte hvitevarer på kjøkken og vaskemaskin på bad medfølger.

Tremøbler ute og snøfreser følger ikke med i handelen.

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

Parabol.

Parkering

Helårsparkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Sparebank1 LO favør

Polisenummer

14958651

Diverse

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

Vedr. Brannforebygging:

Etnedal kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 19.02.2024 Sist feiing:

19.02.2024. Ingen anmerkninger.

Iht. tinglyst avtale datert 19.09.2016 skal Etnedal kommune ha tilgang til tomten for nødvendig vedlikehold/utbedring av ledningsnett og kummer for vann og avløp.

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

Energi

Oppvarming

Ved og strøm.

Peis i stue.

Elektriske varmekabler i entré og på bad.

Info strømforbruk

Etna Nett opplyser:

Tilsyn utført i 2025 uten avvik. Ingen åpne tilsyns eller jordfeilsaker i anlegget.

Forbruk i 2024 var 7086 kWh. Så langt i 2025 er det 3542 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

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

Energikarakter

D

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 3 600 000

Info eiendomsskatt

Offentlige avgifter pr. 2025:

Vann: Årlig abonnement kr. 4.485,- Forbruk pr. m3 kr. 33,35

Avløp: Årlig abonnement kr. 4.485,- Forbruk pr. m3 kr. 43,70

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25

Brannsyn, feiing: kr. 457,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 4.298,-

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

Info formuesverdi

Kr. 1.162.500,- pr. 2023

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Brøyting kr. 7.768,- pr. 2024/2025.

Løypeavgift: kr. 1.600,- pr. år.

Iht. tinglyst avtale datert 19.09.2016 plikter eiendommen å være medlem i velforening som etableres i planområdet og i Lenningen løypeforening med de til enhver tid gjeldende satser for medlemsskap.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 151, bruksnummer 129 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:

3450/151/129:

17.03.2011 - Dokumentnr: 216772 - Fredningsvedtak

Forskrift om vern av Røssjøen naturreservat i Nord-Aurdal, Etnedal og Nordre Land kommuner, Oppland

Overført fra: Knr:3450 Gnr:151 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2016 - Dokumentnr: 848416 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Etnedal Kommune

Org.nr: 933 038 173

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

19.09.2016 - Dokumentnr: 848416 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

19.09.2016 - Dokumentnr: 848416 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i Lenningen løypeforening

13.07.2015 - Dokumentnr: 638346 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3450 Gnr:151 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 671245 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0541 Gnr:151 Bnr:129

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på hytta datert 31.08.2016.

Lovlighet ihht tilstandsrapport

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

Vei, vann og avløp

Helårsvei.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Målnummer 16052855, avlest 04.12.2024, stand 129, Forbruk 2024: 11 m3.

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

Delarealer:

Delareal: 1 143 m

KPHensynsonenavn:H910_2

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal: 1 143 m
KPHensynsonenavn: H410
KPIinfrastruktur: Krav vedrørende infrastruktur

Reguleringsplaner:
Id: 20090096
Navn: Nordre Lenningen
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 09.12.2009
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/398/>
Planbestemmelser Nordre Lenningen 30032022 - vedtatt 01092022.pdf

Delarealer:
Delareal: 1 137 m
Formål: Fritidsbebyggelse
Delareal: 6 m
Formål: Jord- og skogbruk

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

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Svært viktig friluftslivsområde
- Høy forekomst av radon
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift vinterbeite
- Verneplan for vassdrag
- Vernskog mot fjell

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

90 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

91 350 (Omkostninger totalt)

107 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 691 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 707 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 710 050 (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 91 350

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.990,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 1,65 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

26.11.2025





Velkommen inn!









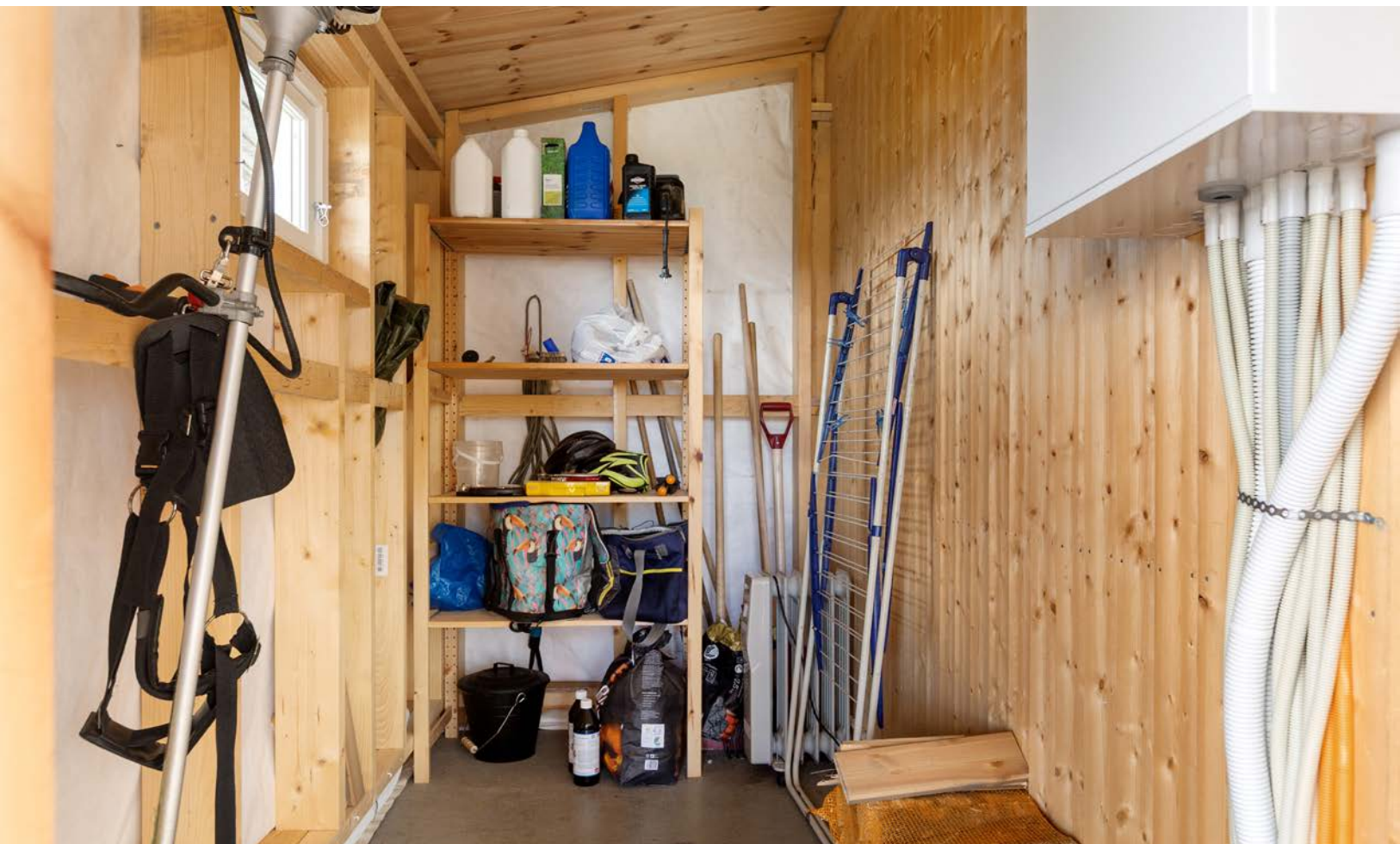




















Vedlegg



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

akti

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Fjellbjørkvegen 1, 2890 ETNEDAL
 ETNEDAL kommune
 gnr. 151, bnr. 129

Markedsverdi

3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 29.07.2025

Rapportdato: 10.08.2025

Oppdragsnr.: 11138-1677

Referansenummer: OW3566

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2025222



 **Hallingdal og Valdres**
Eiendomstaksering as

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 og Fagernes.

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

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende ved Lenningshøgde på Lenningen i Etne kommun. Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt mot bla. Djuptjernkampen, Røssjøkollane mm. Det er gode turmuligheter i området sommer og vinter innover bla Synnfjell. Preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett like i nærheten.

Fritidseiendommens bebyggelse er bestående av fritidsbolig. Fritidsboligen har en høy hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm, vann og avløp/kloakk.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 2016 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, innneklima, fuktsikring, etc.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på bruksslitasje og anbefalinger med enkelte unntak.

For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt av utskiftede drenerende/telefrie masser av kult/pukk. Fundamentert med grunnmur av lettklinker og utvendig pusset utførelse, samt støpt dekke av betong. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger av ferdigattest. Gulvkonstruksjon i betongdekke på grunn, tilfarergulv på gulv med tregulv.

Ytterveggskonstruksjon er av stavlaft med bunn-topp og hjørnesøyler samt laftet tømmer i raust, ellers bindingsverk kledd med stående falset bordkledning.

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser. Taktekkingen er av torv over knotteplast og undertakspapp. Montert takrenner av tre beslått med sortlakkert stål og kjettingnedløp.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og avtagbare sprosser. Utvendig omramning rundt vinduer. Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adgang til entre. Ytterdører av malt tre, adgang til bod. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adgang til stue/kjøkken. Utvendig omramninger rundt dører.

Overbygd inngangsparti på 4,6 kvm. Oppført i betong belagt med skifer bruddheller. Terrasse mot vestlig retning på 37,8 kvm, dels overbygd. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Skiferhellebelagt på terreng mot sørlig retning med levgg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med overflatebehandlet en-stavs eikegulv. Vegger er kledd med beiset trepanel og enkelte vegger er malt, laftet tømmer i raust. Himlinger er kledd med overflatebehandlet trepanel, raustet med tømmeråser i stue/kjøkken.

Bod har betonggulv, ellers uinnredt/uisolert.

Elementpipe i lettklinker, pisset utførelse på pipe over tak med skifer topphelle.

Plassmurt peis med innsats i stue, forblendet med råkopp skifer og pusset utførelse. Trestokk på peisbro, skifer på bunn og på gulv foran peis.

Innvendig har fritidsboligen heltredører.

Plassbygde senger og skap på soverom i heltre med beiset utførelse. Plassbygd garderober i beiset heltre og speil i entre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon annet enn ferdigttett og fdv-perm, bilder eller kontrollerklæring er ikke fremlagt. Vegger er kledd med beiset trepanel, sokkel av skifer belagt på vegg i overgang gulv.

Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.

Gulv er belagt med skifer bruddheller. Det er målt ca. 0 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler. Det er plastsluk og tettesjikt smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Bad har montert klosett, servant, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Baderomsinnredning i malt heltre med underskap i skuffer og heltre benkeplate i eik, speil med eikeomramning.

Det er elektrisk styrt vifte, tilluftspalte i dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i heltre og profilerte fronter med over-og underskap, heltre benkeplate i eik og oppvaskkum av kompositt med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, oppvaskmaskin og fryse/kjøleskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Montert komfyrvakt og vannstoppeføler. Kjøkkenøy med underskap i sluffer og eik benkeplate.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Avløpsrør er av plast, lufting er ført med durgoventil og bør vurderes trekkes over tak.

Hovedvannledning av plast med stoppekran og vannmåler plassert i fordelerskap.

Utekran på yttervegg.

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter plassert på bad.

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i entre og bad.
Downlights i enkelte rom, ellers fast takbelysning.
Utvendig belysning med downlights ved inngangsparti og terrasse.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Utvendig hovedskap med fjernavleser på yttervegg.
Foretatt elkontroll i 2025.
Montert brannvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er planert med gress/natureng rundt hytte, ellers naturtomt i svakt skrående fjellterreng med bjørk og spredt barskog ca 1020 m.o.h.
Inngjerdet med skigard og port/stolper ved adkomst.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	72 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	72 m ²
Totalpris	3 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

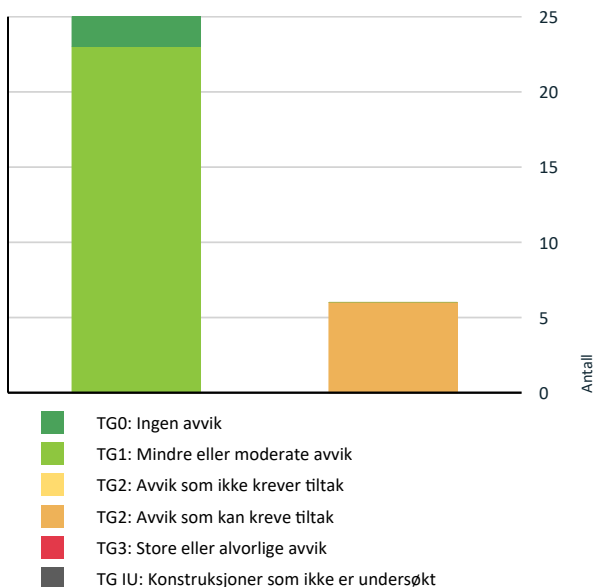
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av fritidsbolig på eiendommen 151/129 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-/igangsettingstidspunktet og det forutsettes at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, jmf matrikelopplysning er igangsettelsestillatelse og ferdigattest fra 2016.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	- Steinhelle belagt terrasse på terreng på oversiden med levegg - Vedskjul på gavlvegg mot østlig retning
------	---------------	--

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv over knotteplast og undertakspapp. Taket er besiktiget fra taknivå.

! TG 1 Nedløp og beslag

Montert takrenner av tre beslått med sortlakkert stål og kjettingnedløp.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggskonstruksjon er av stavlaft med bunn-topp og hjørnesøyler samt laftet tømmer i raust, ellers bindingsverk kledd med stående falsket bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bemerket kuling og skade på enkelte kledningsbord.
Sprekker i enkelte hjørnekasser/boks, to søyler målt sprekk på oppmot 2 cm der bør holdes under tilsyn

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Bemerket kuling og skade på enkelte kledningsbord



Sprekker i enkelte hjørnekasser/boks, to søyler målt sprekk på oppmot 2 cm der bør holdes under tilsyn



Sprekk i søyle

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser.
Konstruksjonen er ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmuligheter. Det er registrert spalter i gesims, men lufting for øvrig er ikke kjent og tilstandsgrad satt utifra alder kombinert med referansenivå.

Tilstandsrapport

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og avtagbare sprosser.
Utvendig omramning rundt vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er etablert omramning rundt vinduer, men mangler vannbrettbeslag over og under vindu for å unngå fuktpåkjenning mot vindu/vegg. Bemerket vedlikeholdsbehov på enkelte omramninger.

Det er registrert at gesims er innfestet med dykkmaskinspiker/stift, ikke egnet og anbefales gjennomgang/innfesting.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Anbefales vannbrettbeslag med fall utfra vindu



Vedlikeholdsbehov av enkelte vindu

! TG 1 Dører

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til entre.
Ytterdører av malt tre, adkomst til bod.
Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue/kjøkken.
Utvendig omramninger rundt dører.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd inngangsparti på 4,6 kvm. Oppført i betong belagt med skifer bruddheller.
Terrasse mot vestlig retning på 37,8 kvm, dels overbygd. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.
Skiferhellebelagt på terreng mot sørlig retning med levegg.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv er belagt med overflatebehandlet en-stavs eikegulv.
Vegger er kledd med beiset trepanel og enkelte vegger er malt, laftet tømmer i raust.
Himlinger er kledd med overflatebehandlet trepanel, raustet med tømmeråser i stue/kjøkken.

Bod har betonggulv, ellers uinnred/uisolert.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon i betongdekke på grunn, tilfarergulv på gulv med tregulv.
Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 6 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 6mm i hele rommet.

! TG 1 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger av ferdigattest.

! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker, pisset utførelse på pipe over tak med skifer topphelle.
Plassmurt peis med innsats i stue, forblendet med råkopp skifer og pusset utførelse. Trestokk på peisbro, skifer på bunn og på gulv foran peis.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Foretatt tilsyn og feiing sist i 2024.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen heltredører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygde senger og skap på soverom i heltre med beiset utførelse.
Plassbygd garderobeskap i beiset heltre og speil i entre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon annet enn ferdigtest og fdv-perm, bilder eller kontrollerklæring er ikke fremlagt

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med beiset trepanel, sokkel av skifer belagt på vegg i overgang gulv.
Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er uegnede materialer (trepanel) ved servant og nær dusj som ansees som våtsone. Det er ikke uvanlig på fritidsboliger at det benyttes behandlet trepanel i våtsone bak servant eller der dusjkabinett benyttes. Ved normal bruk vil det ikke oppstå skade og ved dusj ansees fuktbelastningen som lav da det er montert dusjkabinett, men ved endret bruk må det hensyntas at konstruksjonen ikke tåler direkte fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for denne løsningen indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle problemer. Tiltak anses som ikke nødvendig, om ikke løsning endres. Normalt vil det være mindre fuktpåknepning på et bad i en fritidsbolig, kontra en enebolig.



Trepanel på vegger i det som ansees som våtsone, men det er montert dusjkabinett

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med skifer bruddheller. Det er målt ca. 0 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

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

Det er tilnærmet flatt gulv og ikke tilstrekkelig fall på gulv jmf referansenivå, ikke registrert oppbrett ved sokkel der organisk materiale er ført ned på gulv og ikke kjent konstruksjonsoppbygging av sokkelskifer som nærliggende er ført på treverk og oppbrett av tettsjikt mot vegg er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov da dusjkabinett har avløp ført rett i sluk, men må hensyntas avvik og holdes under tilsyn.

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettesjikt med utførelser er ikke synlig eller dokumentert, overgang på vegg er ikke kjent men ikke tilstrekkelig opp på vegg og må hensyntas ved endret bruk eller lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales nærmere undersøkelse.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert klosett, servant, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Baderomsinnredning i malt heltre med underskap i skuffer og heltre benkeplate i eik, speil med eikeomramning.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, tilluftspalte i dørterskel.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Tilstandsrapport



Hulltaking foretatt fra soverom i vegg mot bad bak dusj, ved fuktmåletking var det ikke fuktutslag

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i heltre og profilerte fronter med over-og underskap, heltre benkeplate i eik og oppvaskkum av kompositt med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, oppvaskmaskin og fryse/kjøleskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Montert komfyrvakt og vannstoppeføler. Kjøkkenøy med underskap i sluffer og eik benkeplate.

Normal slitasjegrad på innredning ihenhold til alder.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

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

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Fordelerskap, kurser er ikke merket

1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er av plast, lufting er ført med durgoventil og bør vurderes trekkes over tak.

1 TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

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

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter plassert på bad.

1 TG 1 Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i entre og bad. Downlights i enkelte rom, ellers fast takbelysning. Utvendig belysning med downlights ved inngangsparti og terrasse.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Utvendig hovedskap med fjernavleser på yttervegg.
Foretatt elkontroll i 2025.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

Inntak og sikringsskap

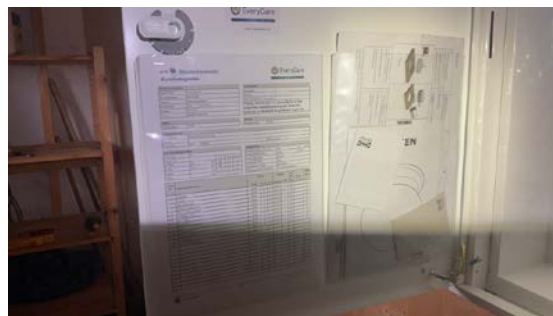
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-taksmann.



Sikringsskap



Foreligger kursfortegnelse, dokumentasjon av anlegget med sluttkontroll, samsvarserklæring, skjultvarme mm

TO 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.

Montert brannvarsler og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt av utskiftede drenerende/telefrie masser av kult/pukk.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Fundamentert med grunnmur av lettklinker og utvendig pusset utførelse, samt støpt dekke av betong.

Terrengforhold

Tomt er planert med gress/natureng rundt hytte, ellers naturtomt i svakt skrående fjellterreng med bjørk og spredt barskog ca 1020 m.o.h. Inngjerdet med skigard og port/stolper ved adkomst.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

72 m²/68 m²

Fritidsbolig: Entré, Stue/kjøkken, 3 Soverom, Bad, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 700 000

Konklusjon markedsverdi

3 700 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Fjellbjørkvegen 4 ,2890 ETNEDAL 89 m ² 2018 4 sov	07-11-2023	4 590 000	4 600 000		4 600 000	51 685
2 Fjellbjørkvegen 3 ,2890 ETNEDAL 68 m ² 2016 3 sov	08-12-2024	3 490 000	3 490 000		3 490 000	51 324
3 Haukvegen 6 ,2890 ETNEDAL 63 m ² 2014 3 sov	12-09-2021	3 200 000	3 200 000		3 200 000	50 794
4 Skjeggklokkevegen 20 ,2890 ETNEDAL 85 m ² 2016 4 sov	29-08-2021	4 400 000	4 300 000		4 300 000	50 588
5 Bua-Erikvegen 6 ,2890 ETNEDAL 115 m ² 2016 3 sov	23-04-2023	5 500 000	5 300 000		5 300 000	46 087
6 Fjellbjørkvegen 10 ,2890 ETNEDAL 91 m ² 2020 3 sov	30-11-2020	3 390 000	3 175 000		3 175 000	34 890
7 Fjellbjørkvegen 8 ,2890 ETNEDAL 91 m ² 2019 3 sov	23-02-2020	3 300 000	3 100 000		3 100 000	34 066
8 Bjødnalet 11 ,2890 ETNEDAL 128 m ² 2001 4 sov	03-06-2025	3 850 000	3 650 000		3 650 000	28 516

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

Forsikring (ifølge eier)	Kr.	4 620
Kommunale avgifter (fakturert i 2024)	Kr.	17 078
Snømåking (ifølge eier)	Kr.	7 768
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	29 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 850 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 850 000

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.	900 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 100 000

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

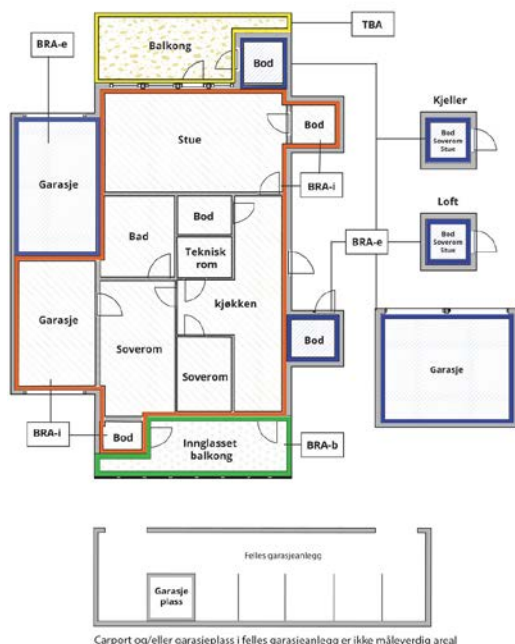
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	68	4		72	43
SUM	68	4			43
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad	Bod	

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, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	68	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2025	Stian Hagen	Takstingeniør
	Erna Hansen	Kunde
	Tom Kristian Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	151	129		0	1143.1 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Fjellbjørkvegen 1

Hjemmelshaver

Hansen Erna 1/2, Hansen Tom Kristian 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Lenningshøgde på Lenningen i Etnedal kommune. Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt mot bla. Djuptjernkampen, Røssjøkollane mm. Det er gode turmuligheter i området sommer og vinter innover bla Synnfjell. Preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett like i nærheten.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra helårsvei, gruset innkjørsel og parkering på tomt ved hytte.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger under reguleringsplanen for Nordre Lenningen, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser

Om tomten

Tomt er planert med gress/natureng rundt hytte, ellers naturtomt i svakt skrående fjellterreng med bjørk og spredt barskog ca 1020 m.o.h. Inngjerdet med skigard og port/stolper ved adkomst.

Tinglyste/andre forhold

Jmf eier er durgøventil/avløpsventilering defekt og skal utbedres før evt. salg/overtakelse og skal forutsettes utført i rapporten.

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 100 000	2016

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	14958651			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eiere som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	08.08.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	17.06.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. Strakstiltak 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/OW3566>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250075	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tom Kristian Hansen	Erna Hansen
Gateadresse	
Fjellbjørkvegen 1	
Poststed	Postnr
ETNEDAL	2890
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Sparebank1 LO favør
Polise/avtalnr.	14958651

Document reference: 1201250075

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: TKH, 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
Beskrivelse
- 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

Document reference: 1201250075

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

Document reference: 1201250075

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250075

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Hansen	c568ade84033a884901d 0349a8c93c0d30aaa645	19.11.2025 12:24:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erna Hansen	c81502c001214ee960e46 770594076692b5052b3	26.11.2025 09:38:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250075

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Nordre Lenningen tomt 64	Beregnet areal	1143.1
Etablert dato	13.07.2015	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	151/129
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	09.07.2015 09.07.2015	15/489	Tinglyst 16.07.2015	151/1 (-1143,1), 151/129 (1143,1)
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	09.07.2015 09.07.2015	15/488	Tinglyst 16.07.2015	151/1 (-1247,9), 151/130 (1247,9) 151/129

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6774262.03	537765.56	0	Ja	1143.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HANSEN TOM KRISTIAN F280151*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MUNKEBEKKEN 436 B 1061 1061 OSLO	Bosatt (B)
HANSEN ERNA F280353*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MUNKEBEKKEN 436B 1061 1061 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Fjellbjørkvegen 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2890 ETNEDAL	Kirkesogn	03100302 Nord-Etnedal
Grunnkrets	110 Brusveen	Tettsted	
Valgkrets	1 Etnedal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300552623		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	31.08.2016

1: Bygning 300552623: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 31.08.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	71,8
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	71,8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	106
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	11.04.2016	11.04.2016
Ferdigattest	31.08.2016	31.08.2016

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Fjellbjørkvegen 1	H0101	151/129	71,8	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	71,8	71,8	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3450 - 151/129//



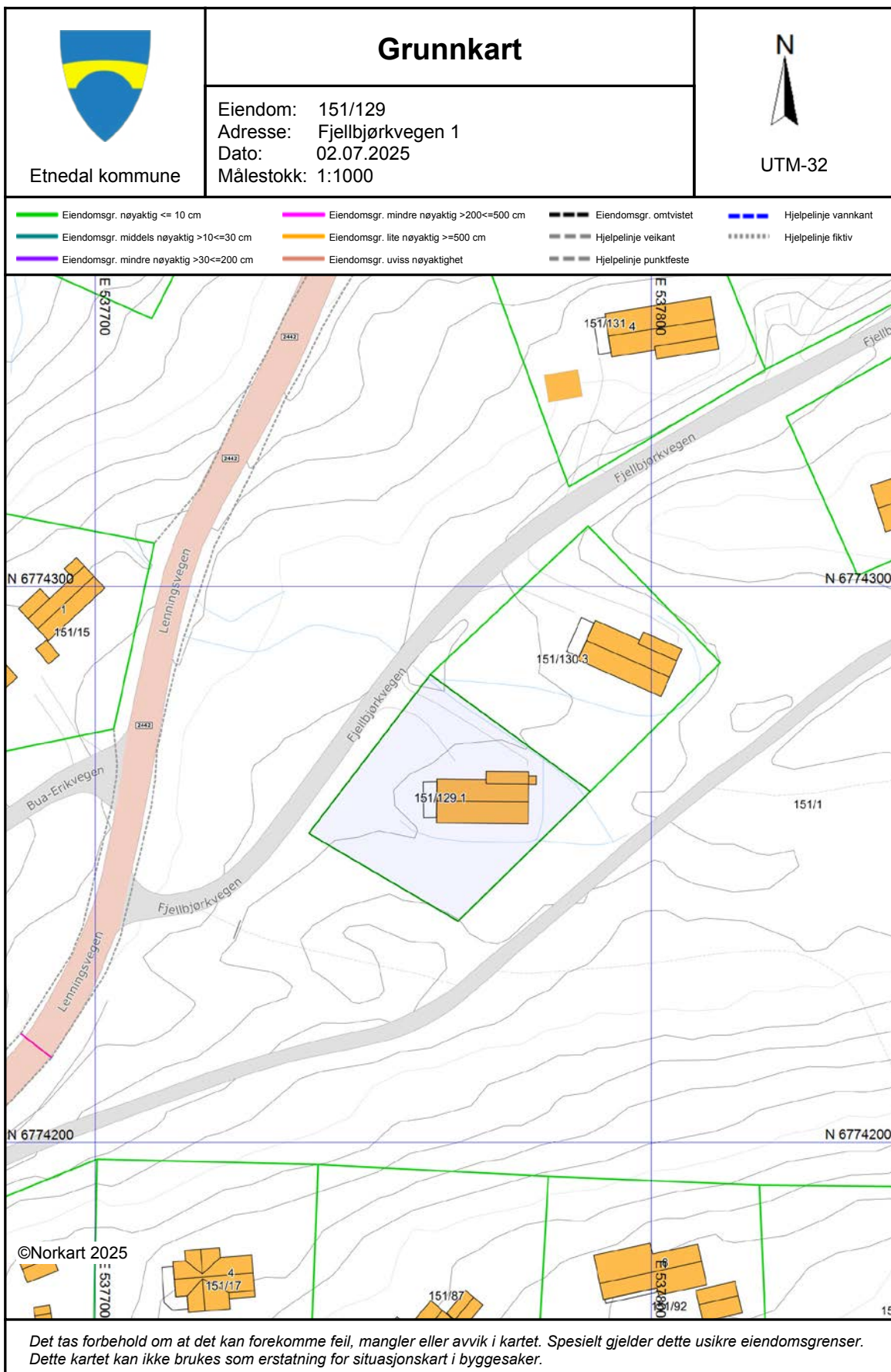
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 143,10 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6774262,026927967	Øst	537765,5594094459

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6774239,84340895	537765,217097782	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,16	
2	6774263,14913743	537789,019284146	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,31	
3	6774284,21044699	537760,222692756	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,68	
4	6774255,61411078	537738,337921591	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,01	





Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 02.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	151	Bruksnr.	129	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjellbjørkvegen 1, 2890 ETNEDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170130		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2019-2029		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.11.2019		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/199/Planbestemmelser%20vedtatt%2021.11.19.pdf		
Delarealer	Delareal	1 143 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_2	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	1 143 m ²	
	KPHensynsonenavn	H410	
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20090096
Navn	Nordre Lenningen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/398/Planbestemmelser%20Nordre%20Lenningen%2030032022%20-%20vedtatt%2001092022.pdf
Delarealer	Delareal 1 137 m ²
	Formål Fritidsbebyggelse
	Delareal 6 m ²
	Formål Jord- og skogbruk

Reguleringsplan Nordre Leningen, del av gnr. 151 bnr. 1 i Etnedal kommune.

Reguleringsbestemmelser

1 Fellesbestemmelser

- 1.1 Planområdet er avgrenset med plangrense vist på kart dat. 6.8.2009, og viser følgende formål:

Pbl § 25, 1. ledd nr 1 Bygeområder:

- Fritidsbebyggelse

Pbl § 25, 1. ledd nr 2 Landbruksområder:

- Jord- og skogbruk

Pbl § 25, 1. ledd nr 3 Offentlige trafikkområder:

- Kjøreveg

Pbl § 25, 1. ledd nr 5 Fareområder:

- Høyspenningsanlegg

Pbl § 25, 1. ledd nr 6 Spesialområder:

- Privat veg
- Friluftsområde
- Anlegg for telekommunikasjon
- Frisiktsone
- Bevaring av kulturminne

- 1.2 All utbygging i planområdet skal gjøres så skånsomt som mulig når det gjelder terrenginngrep og eksisterende vegetasjon. Ved terrenginngrep på tomt eller for vegbygging skal prinsippet med halv skjæring og halv fylling benyttes for å dempe inngrepene i landskapet mest mulig.
- 1.3 Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller dens sikringssone på 5 m, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune, slik at disse kan foreta befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og evt. vilkårene for dette.
- 1.4 Alle nye kabler skal legges under bakken.
- #### **2 Bygeområder for fritidsbebyggelse**
- 2.1 Det tillates bebyggelse BYA=200m² pr tomt fordelt på inntil 3 bygg. Dersom bebyggelsen oppføres som 2 eller 3 bygninger forutsettes det at disse plasseres i tunform. Det skal opparbeides minimum to biloppstillingsplasser pr tomt. Arealet til disse skal medregnes i utnyttelsen. Maksimum areal for anneks og uthus er 40m².
- 2.2 Bebyggelsen skal oppføres i tømmer, stavverk eller bindingsverk med brede overliggere, hjørnemarkeringer og vindskibord. Fasadene skal være av tjærede eller jordfargede trematerialer i mørke nyanser. Vindskier skal også være i jordfargede, mørke fargenyanser. Verandaer, balkonger eller terrasser skal være en naturlig del av bebyggelsen, og skal (herunder rekkverk) utformes så diskret som mulig. Gjennomsnittlig høyde på veranda eller terrasse skal ikke overstige 0,6 m over planert

terreng. Uthus og anneks skal være tilpasset hovedhuset mht. materialvalg, farge og takvinkel.

- 2.3 Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Mønehøyde kan være maks 5,5 m målt fra topp grunnmur. Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,6 m. Møneretning skal følge terrenget og tilpasses omkringliggende bebyggelse. Takteking skal være takstein, tre, torv eller andre materialer som gir en mørk og ikke lysreflekterende overflate.

- 2.4 Det tillates inngjerding av inntil 600 m² pr. tomt. Gjerdene skal utformes i tre, og grunder skal slå utover. Gjerdehøyde kan være maks 110 cm. Gjerdet som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Flere tomter kan tillates inngjerdet samlet, der dette er hensiktsmessig, etter søknad til kommunen. Ved vurdering av søknad om slik inngjerding skal hensynet til fri ferdsel, sikring av ferdselsårer og stier, samt beitebruk tillegges vekt.

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

- 2.5 Etnedal kommune skal behandle og godkjenne byggesøknaden før terrenginngrep og byggearbeider kan igangsettes. I forbindelse med byggesøknad eller melding skal det leveres med situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000 som viser atkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtегrenser. Vedlagt byggesøknaden eller meldingen skal det også vises på kart og i snitt den delen av tomten som blir berørt av terrenginngrep og vise planlagt terrengbehandling.

- 2.6 Tomtene 53, 54 og 55, med tilhørende atkomstveg, kan ikke opparbeides og bebygges før det er etablert ny felles vannkilde som kan erstatte eksisterende brønn på nedsiden av fylkesvegen.

3 Landbruksområder

- 3.1 I områdene regulert til formål jord- og skogbruk er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller gjøre andre terrenginngrep utover det som er nødvendig for framføring av jordkabelanlegg m.m.

Områdene kan for øvrig benyttes til tradisjonell jord- og skogbruksaktivitet.

4 Offentlige trafikkområder

- 4.1 Fylkesveg 204 gjennom planområdet har en total reguleringsbredde på 12 meter. Regulert bredde på kjørebanelen er 6 meter

5 Fareområder

- 5.1 Eksisterende høyspentlinje går inn i planområdet som vist på plankartet. Denne er regulert som fareområde med 20 meters bredde.
- 5.2 Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor fareområdene, med unntak av installasjoner og bygninger i forbindelse med høyspenningsanlegg.

- 5.3 Installasjoner og bygninger i forbindelse med høyspenningsanlegg skal tilpasses nærområdets utforming og bruk. Eventuelle bygg skal oppføres med saltak og utvendig kledning av tre eller naturstein.

6 Spesialområder

6.1 *Private veger og parkering*

Alle atkomstveger er regulert til formål privat veg. Total reguleringsbredde inkludert grøfter, fyllinger og skjæringer er 8 meter for hovedatkomstveger og 6 meter for mindre atkomstveger. Regulert kjørebanebredde er henholdsvis 4 meter og 3 meter.

6.2 *Friluftsområde*

I område F1 regulert til formål friluftsområde kan det gjøres enkel tilrettelegging for felles frilftsaktiviteter.

6.3 *Anlegg for telekommunikasjon*

Innenfor området er det oppført mast og nødvendig anlegg for telekommunikasjon.

6.4 *Frisiktsone*

Frisiktsone i avkjørsler fra fylkesvegen er 6 x 100 meter. Innen frisiktsone er det ikke tillatt med sikthindrende vegetasjon, installasjoner el. som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veggkjørebaneivå.

6.5 *Bevaring av kulturminne*

Innenfor området ligger en veidebu fra nyere tid. Det er ikke tillatt med bygningsmessige tiltak m.v. som kan virke uheldig inn på kulturminnet.

6.6 *Skiløype, ski-/akebakke*

Innenfor området merket "skiløype" er det tillatt med rydding av trær og annen vegetasjon samt mindre og skånsomt utførte terrenginngrep dersom dette er nødvendig for å komme fram.

Innenfor området merket "ski-/akebakke" er det tillatt med rydding av trær og annen vegetasjon. Området er ment som et felles lekeareal for allmennheten.



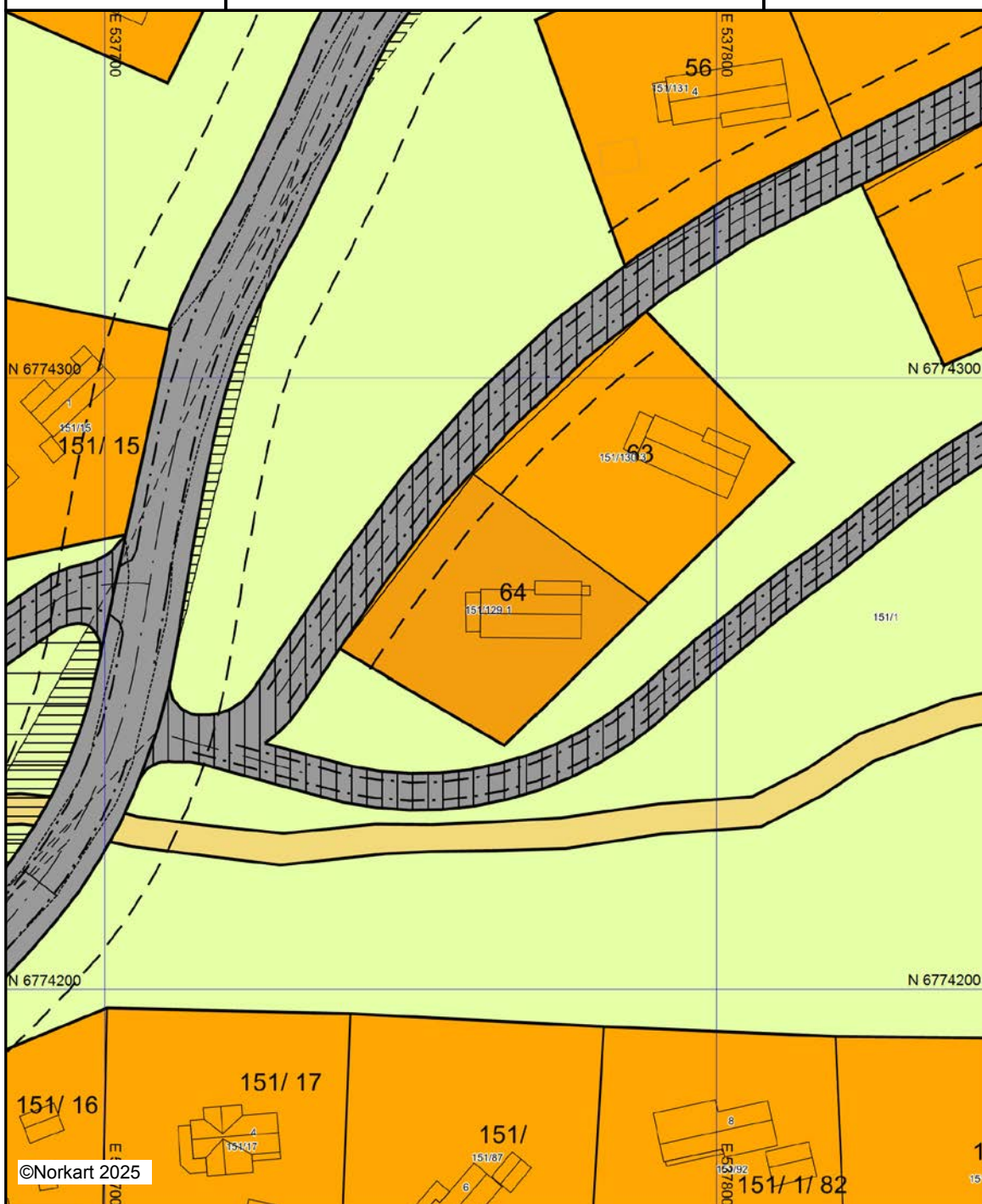
Etnedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 151/129
Adresse: Fjellbjørkvegen 1
Utskriftsdato: 02.07.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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 årsverk.

Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>
	Område for fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198</i>
	Område for jord- og skogbruk
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>
	Kjøreveg
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Frisiktsone ved veg
	Annet spesialområde
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>
	Grense for restriksjonsområde
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
Abo	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



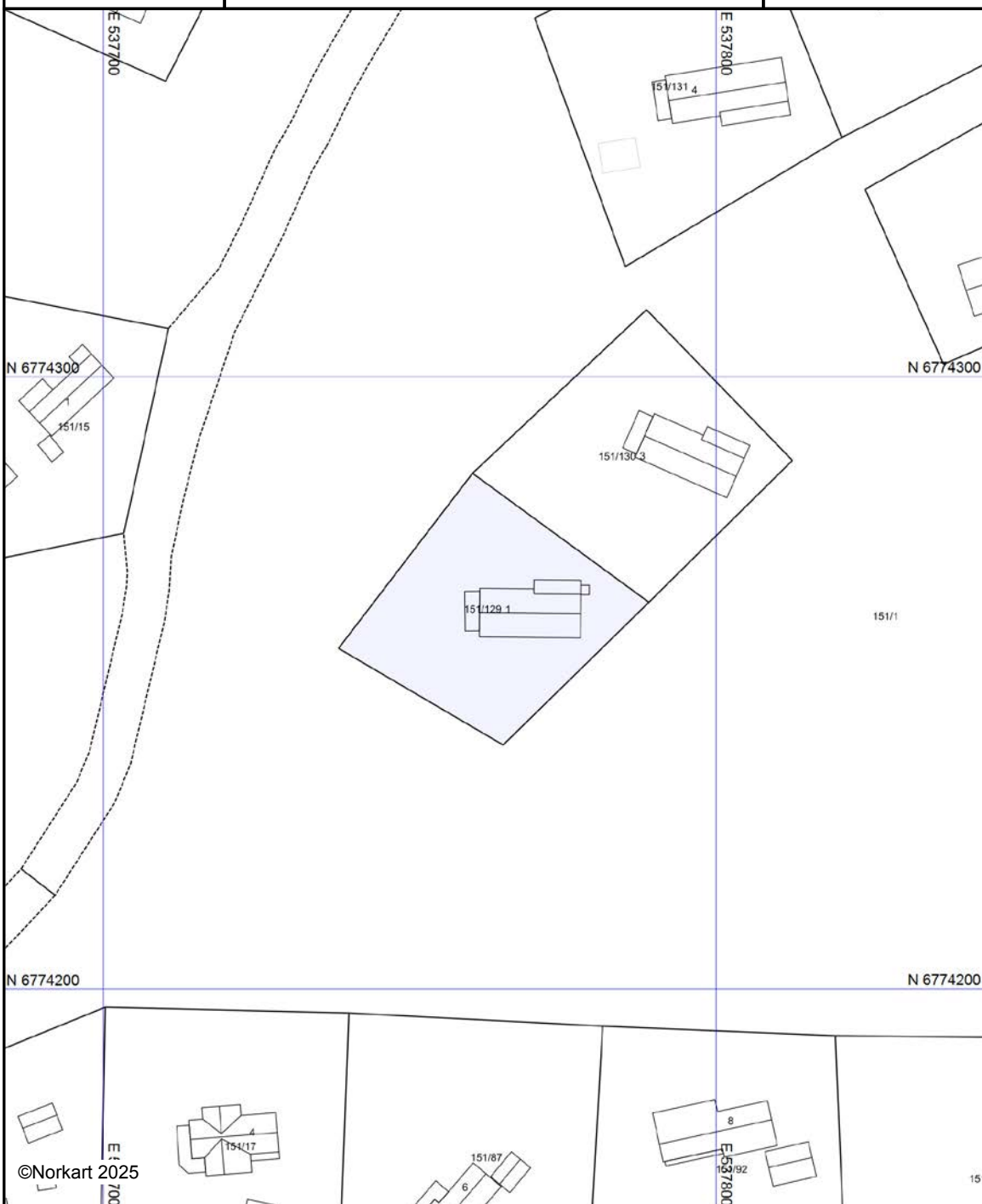
Etnedal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 151/129
Adresse: Fjellbjørkvegen 1
Utskriftsdato: 02.07.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



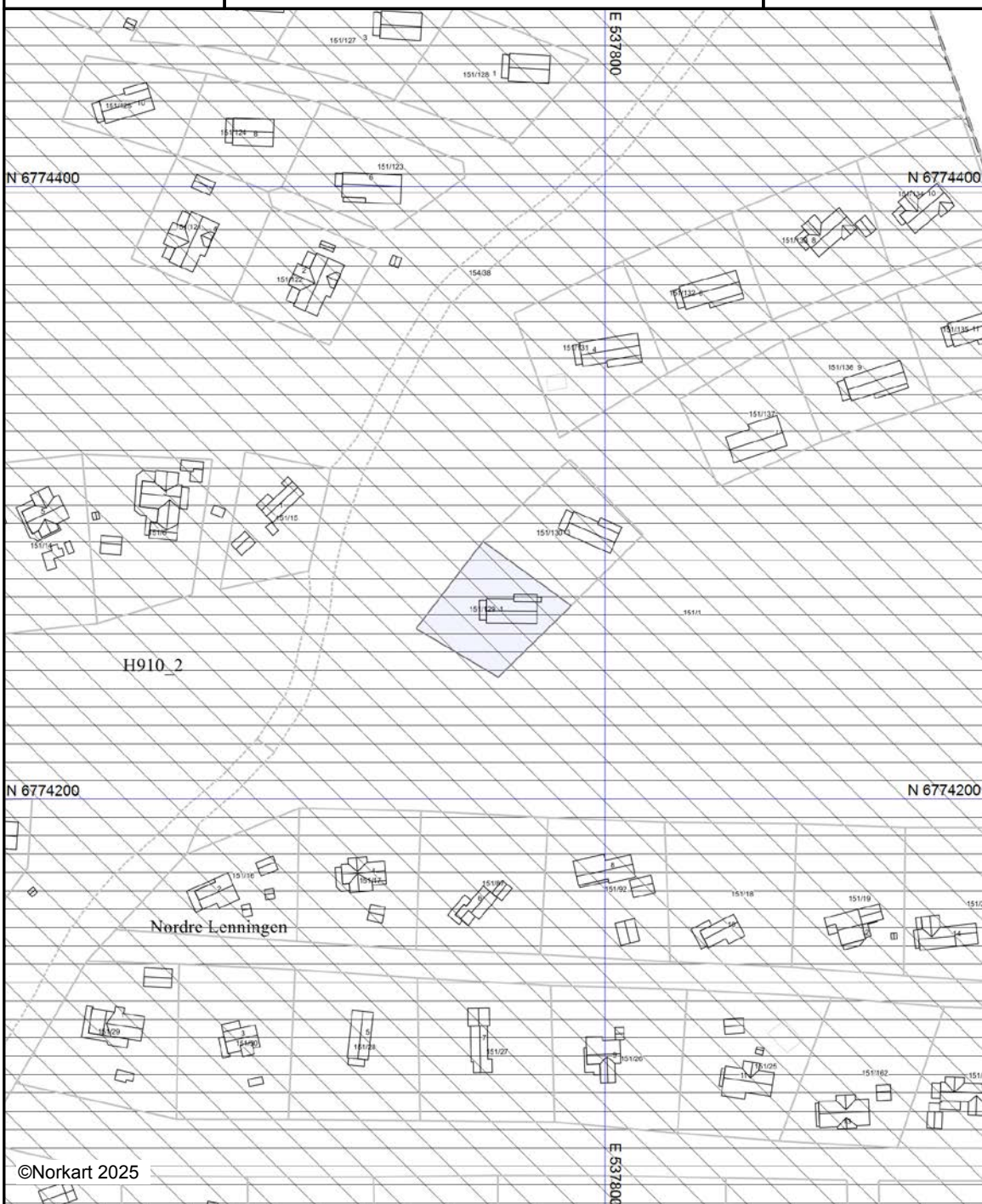
Etnedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 151/129
Adresse: Fjellbjørkvegen 1
Utskriftsdato: 02.07.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-:

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Infrastrukturgrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn

Eiendom	3450 151/129		
Utskriftsdato	02.07.2025	Antall datasett	99

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

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

13 Berørte datasett

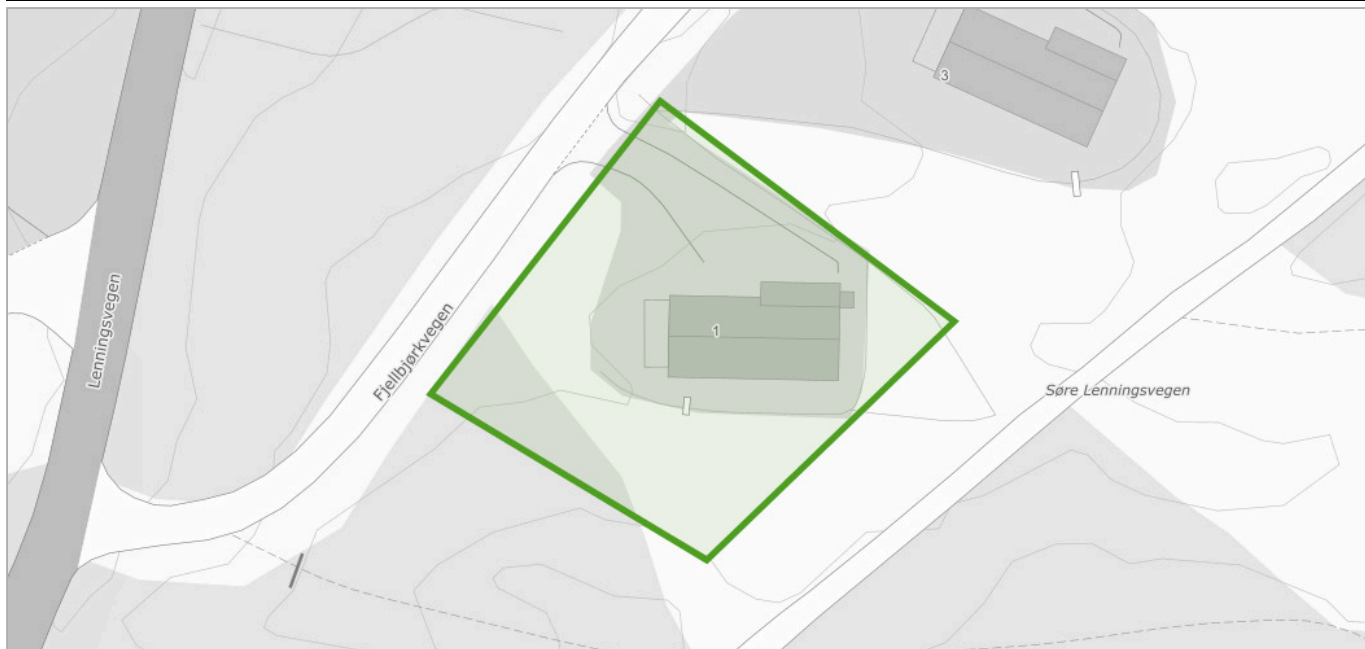
- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ❶ FKB Tiltak ❶ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder ❶ Naturtyper i Norge - landskap ❶ Radon ❶ Reindrift vinterbeite årstidbeite ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd ❶ Vernskog | <ul style="list-style-type: none"> ❶ FKB-AR5 ❶ Løsmasser N50/N250 ❶ Naturtyper på land (NiN) ❶ Reindrift reinkonsesjonsområde ❶ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter ❶ Verneplan for vassdrag |
|---|---|

86 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ 100-meter belte kyst ✓ Aktsomhetskart for snøskred ✓ Ankringsområder ✓ Bergrettigheter ✓ Dybededata ✓ Faresonekart for flom ✓ FKB-arealbruk ✓ Flom - aktsomhetsområder ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø ✓ Forurenset grunn ✓ Grus og pukk ✓ Hoved- og biled ✓ Inngrepsfrie naturområder ✓ Jordkvalitet ✓ Kulturlandskap - utvalgte ✓ Kulturminner - Brannsmiteområder ✓ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer ✓ Kvikkleire ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19 ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller ✓ Naturtyper - Utvalgte ✓ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) ✓ Reindrift beitehage ✓ Reindrift flyttlei ✓ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite ✓ Reindrift oppsamlingsområde ✓ Reindrift reinbeitedistrikt ✓ Reindrift reindriftsanlegg ✓ Reindrift siidaområde ✓ Reindrift trekklei ✓ Skredfaresoner ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata ✓ Steinsprang, aktsomhetsområder ✓ Stormflo ✓ Støysoner Avinors lufthavner ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser ✓ Strategisk støykartlegging veg ✓ Tilgjengelighet ✓ Trafikkulykker ✓ Vannforekomster ✓ Villreinområder | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Aktsomhetskart for kvikkleireskred ✓ Akvakulturlokaliteter ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger ✓ Dyrbær jord ✓ Fiskeplasser redskap ✓ FKB-bane ✓ Foreslåtte naturvernområder ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land ✓ Grunnvannsborehull ✓ Gyteområder ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning ✓ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder ✓ Korallrev ✓ Kulturlandskap - verdifulle ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer ✓ Kulturminner - SEFRAK ✓ Kulturminner - Fredete bygninger ✓ Låsettingsplasser ✓ Marin grense ✓ Markagrensa ✓ Mulighet for marin leire ✓ Naturtyper - verdsatte ✓ Naturvernområder ✓ Reindrift ekspropriasjon reinkonsesjonsområde ✓ Reindrift høstbeite årstidbeite ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonsesjonsområde ✓ Reindrift Reinavtaleområde ✓ Reindrift reinbeiteområde ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite ✓ Reindrift vårbeite 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 ✓ Veg senterlinje Elveg 2.0 ✓ Vindkraft |
|--|--|

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	01.07.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

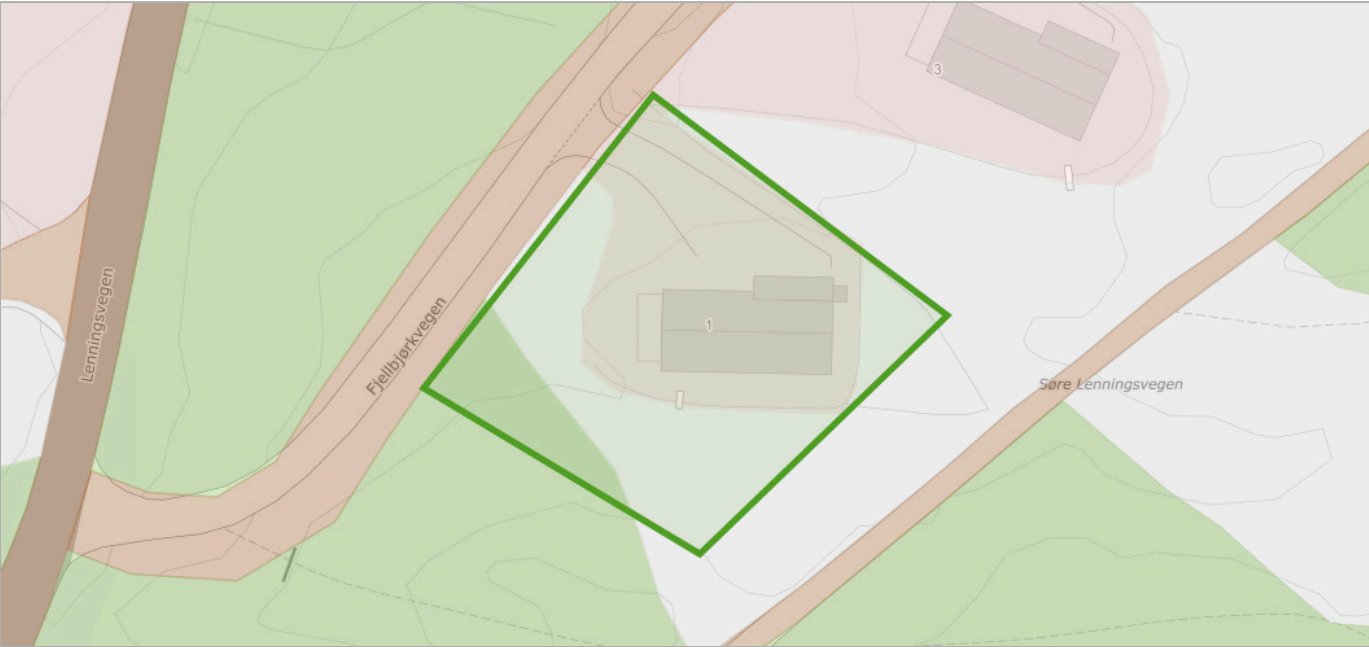
Tegnforklaring



Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	201600267	300552623	nybygg

Kilde	Geovekst	Versjon	01.07.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

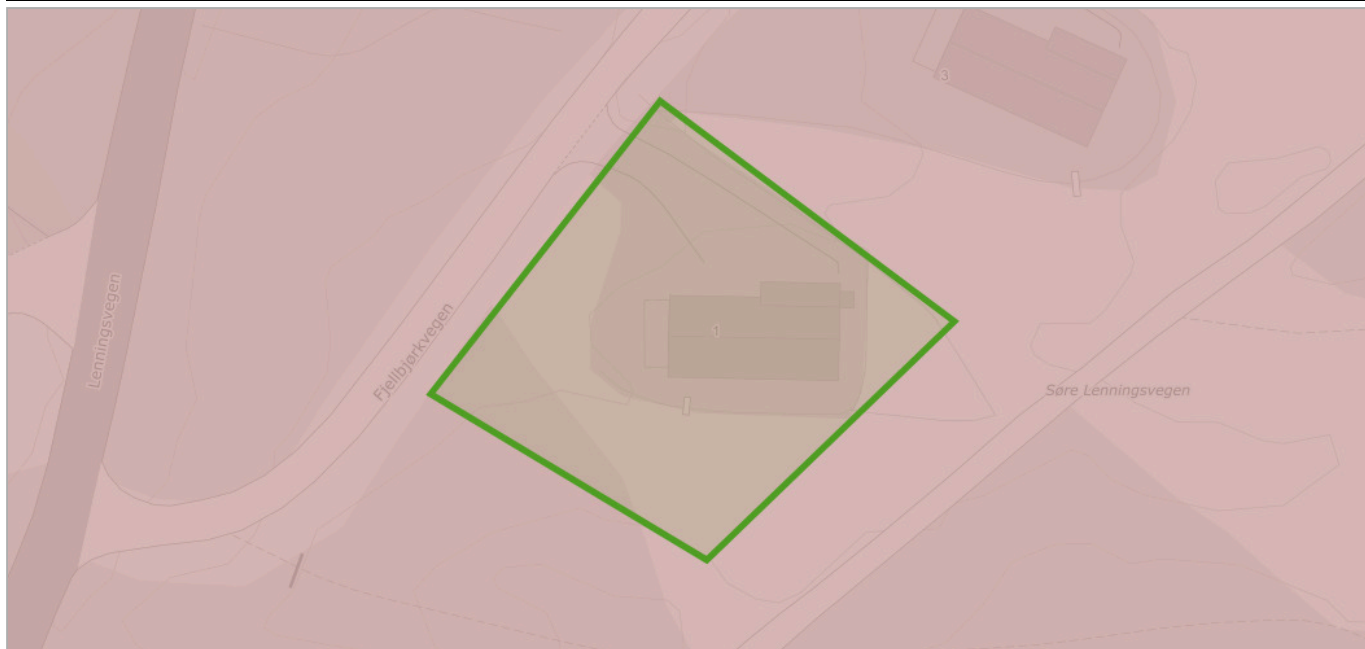
	Bebyggelse
	Skog
	Åpen fastmark
	Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	29.06.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

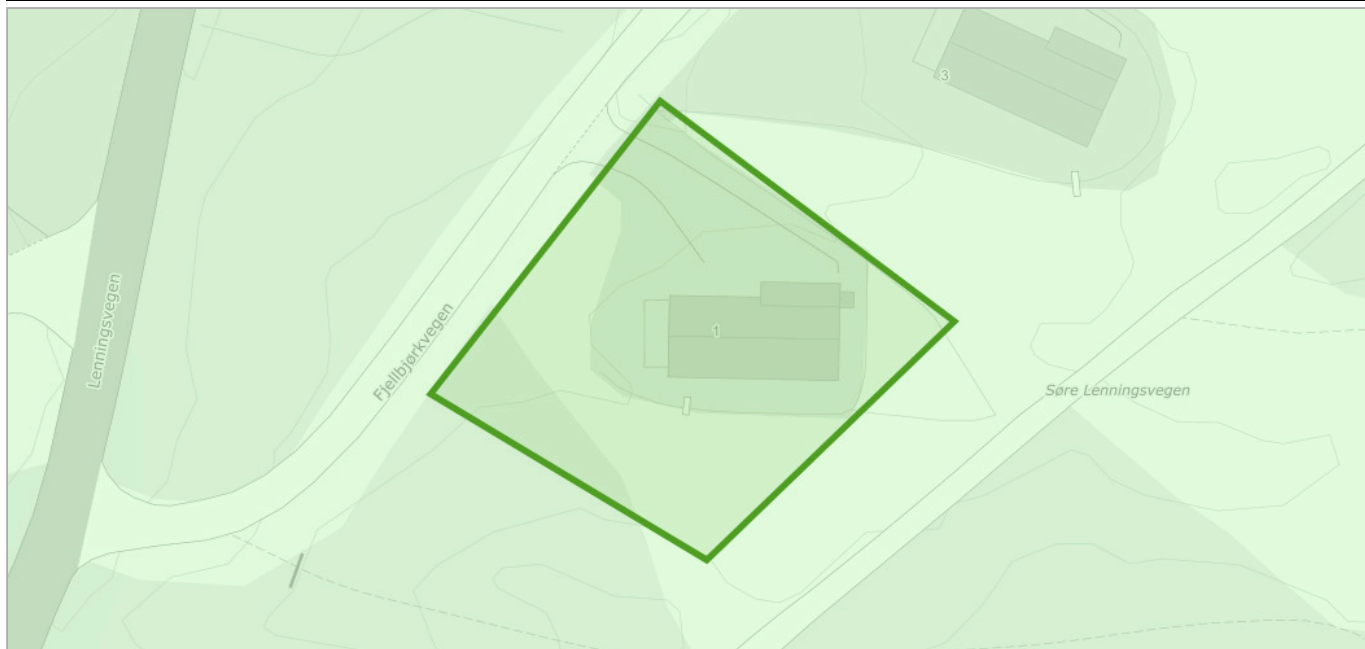
Kartlagte friluftslivsområder
■ Svært viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark	Antall
Synnfjellet	stortTurområdeMedTilrettelegging	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00036766)	2

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

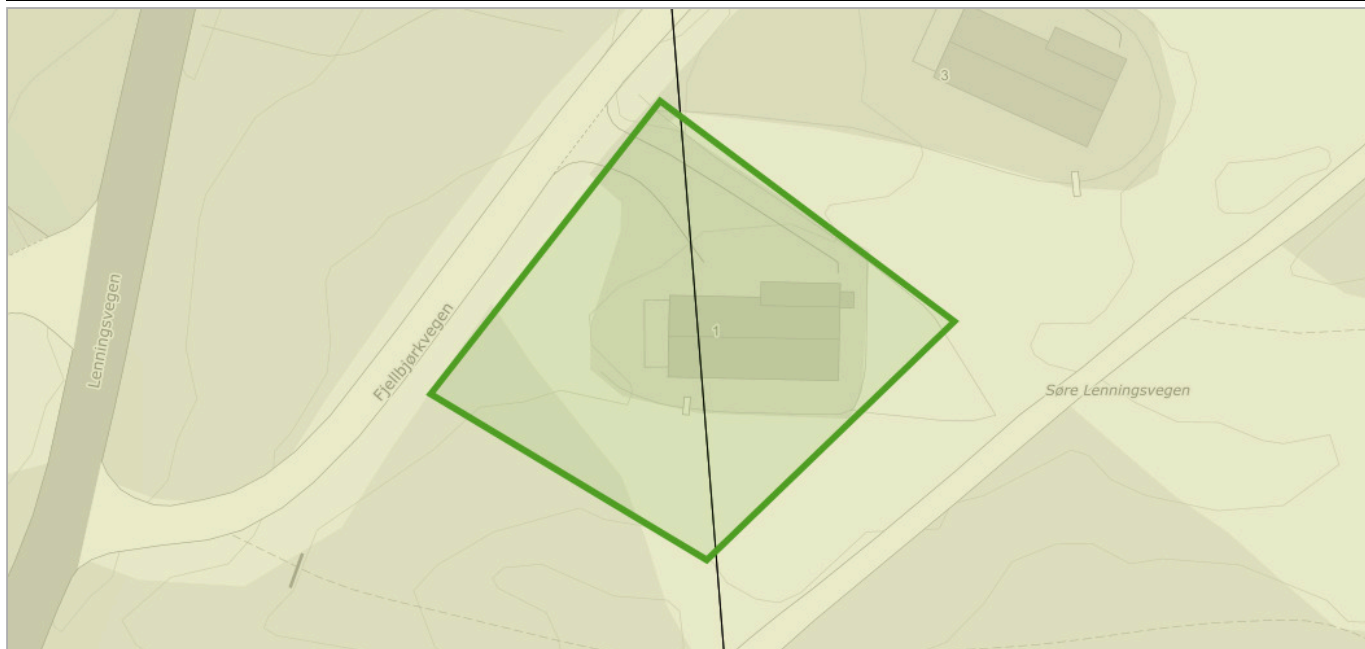
Løsmasser N50/N250
Tynn morene
Torv og myr

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	01.07.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing 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

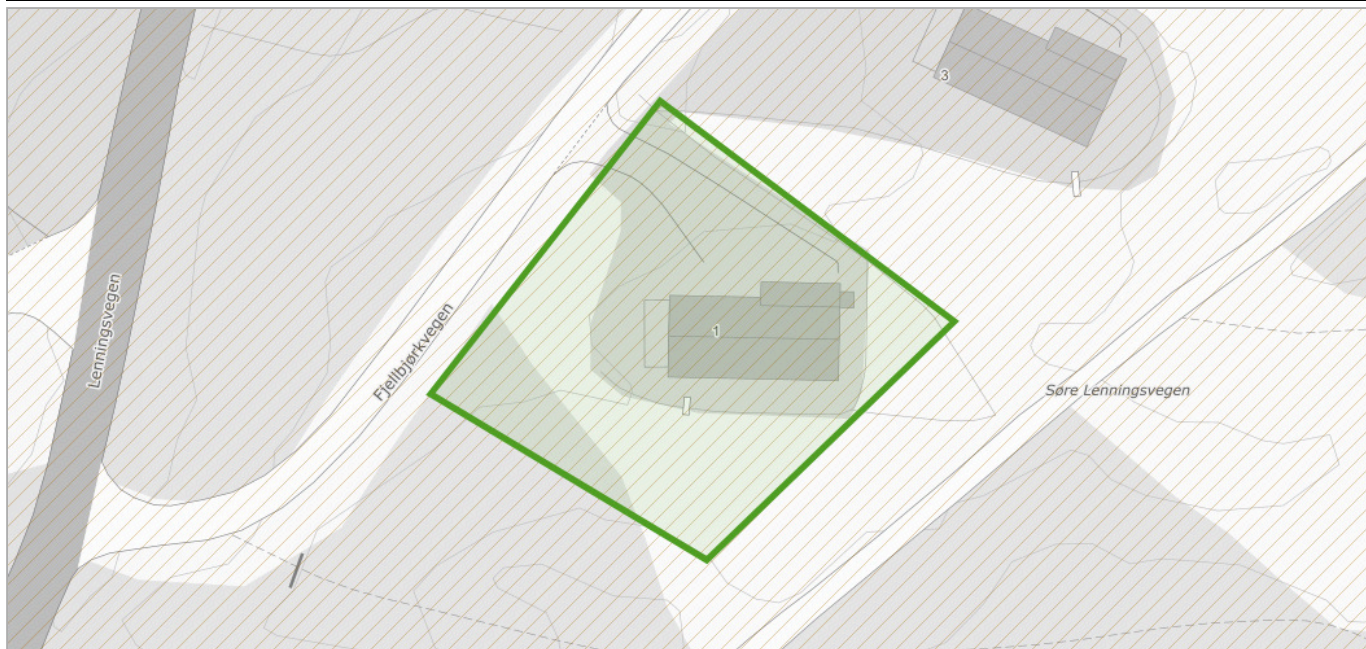
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	29.06.2025
-------	-------------------	---------	------------

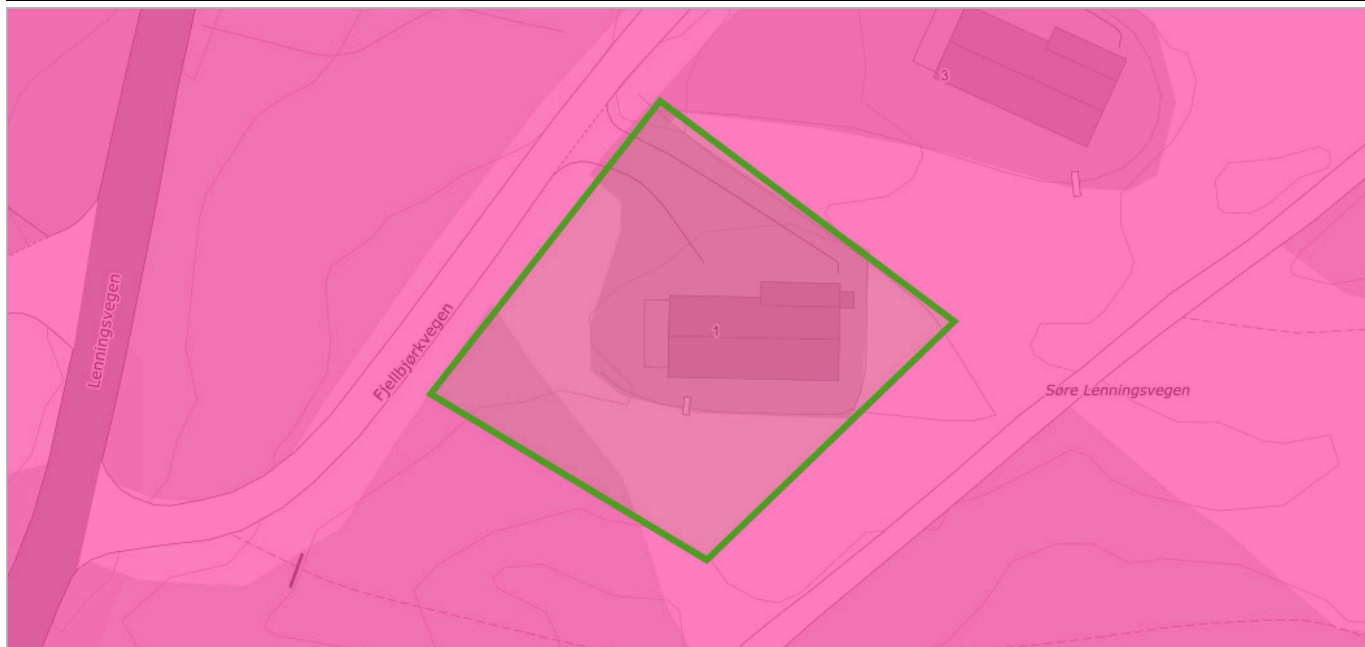


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År	Antall
Gamlestølen-Lenningen	Natur Og Samfunn AS	2024	2

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

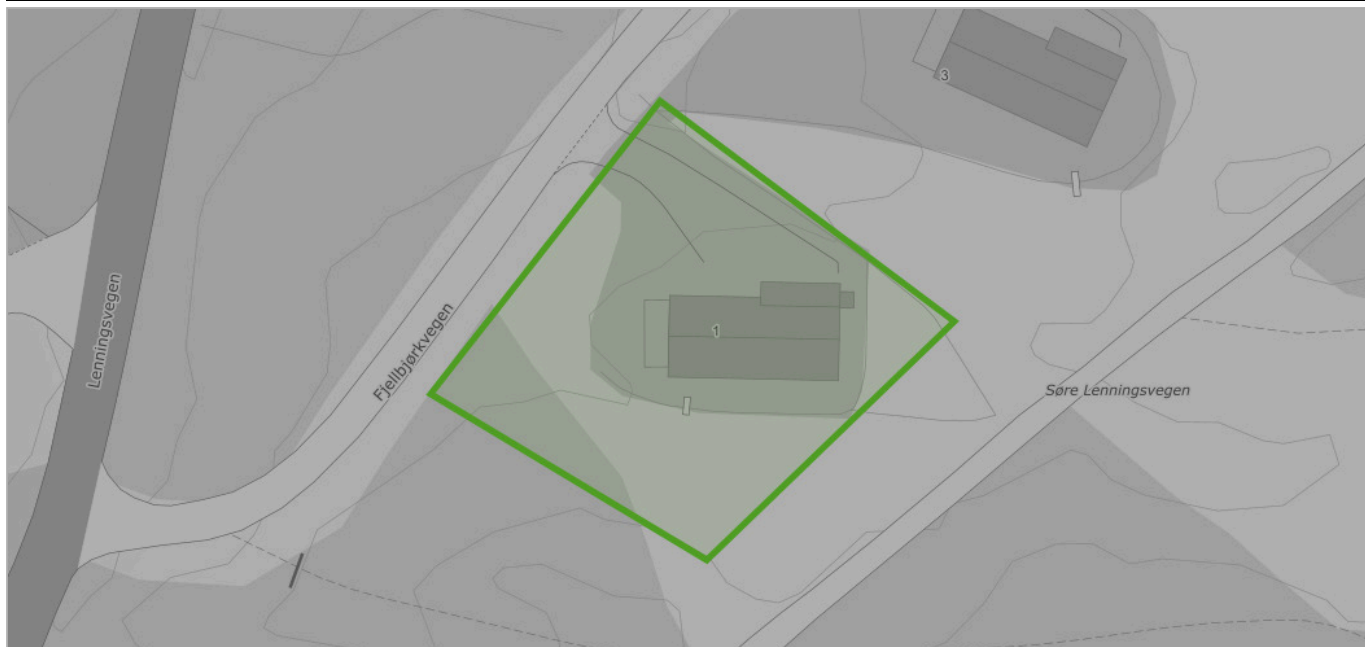
Radon aktsomhetsområde	
	Usikker
	Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

Reindrift reinkonsesjonsområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	01.07.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

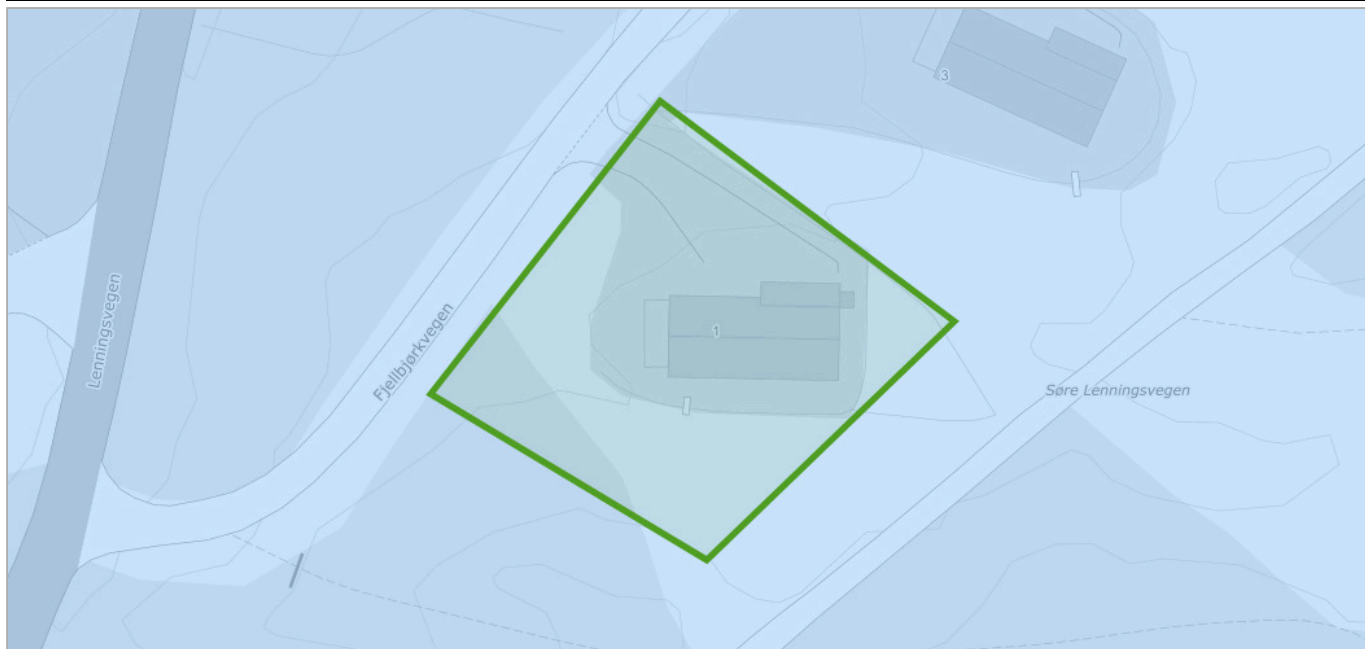
Reindrift reinkonsesjonsområde
 Reindrift reinkonsesjonsområde

Objekter

Beitebrukerid
ØC

Reindrift vinterbeite årstidbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	01.07.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

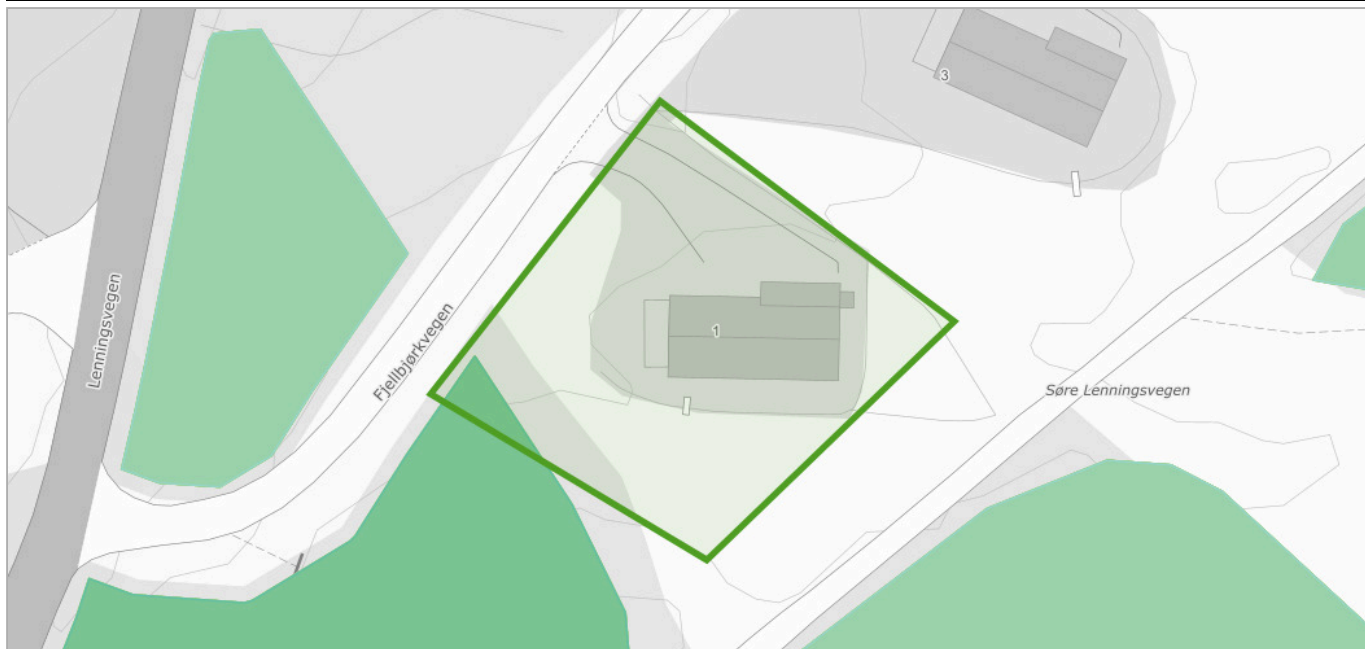
Vinterbeite
Reindrift vinterbeite I

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
ØC	9

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	01.07.2025
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

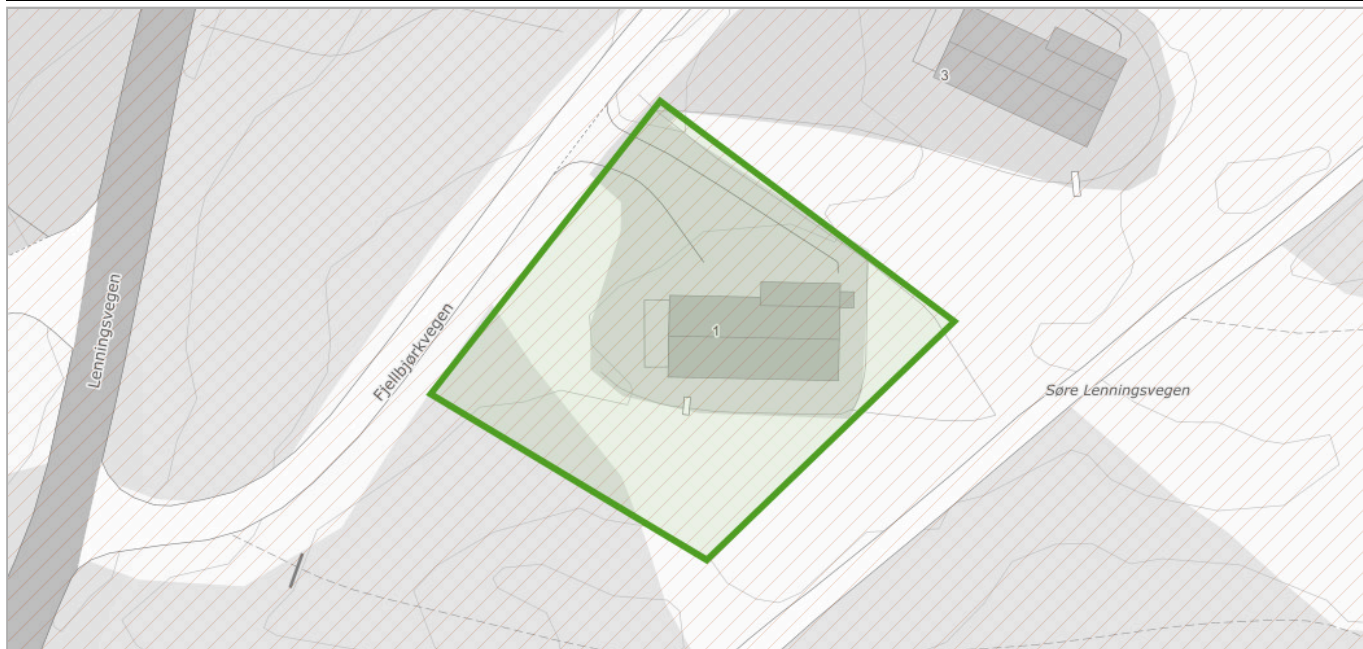
Biomasse - overjordisk masse
10 - 20 t/daa
Biomasse - underjordisk masse
0 - 10 t/daa
Bonitet furu
B11
Bonitet gran
B11
Bonitet lauv
B11
Høyde
80 - 100 dm
Treslag sammenstilt
Lauvdominert
Volum med bark
20 - 30 t/daa
Volum uten bark
10 - 20 t/daa
20 - 30 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmålingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
19	7	9	9	8	2019	85	5	OST_2019_0	26	21

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	22.05.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

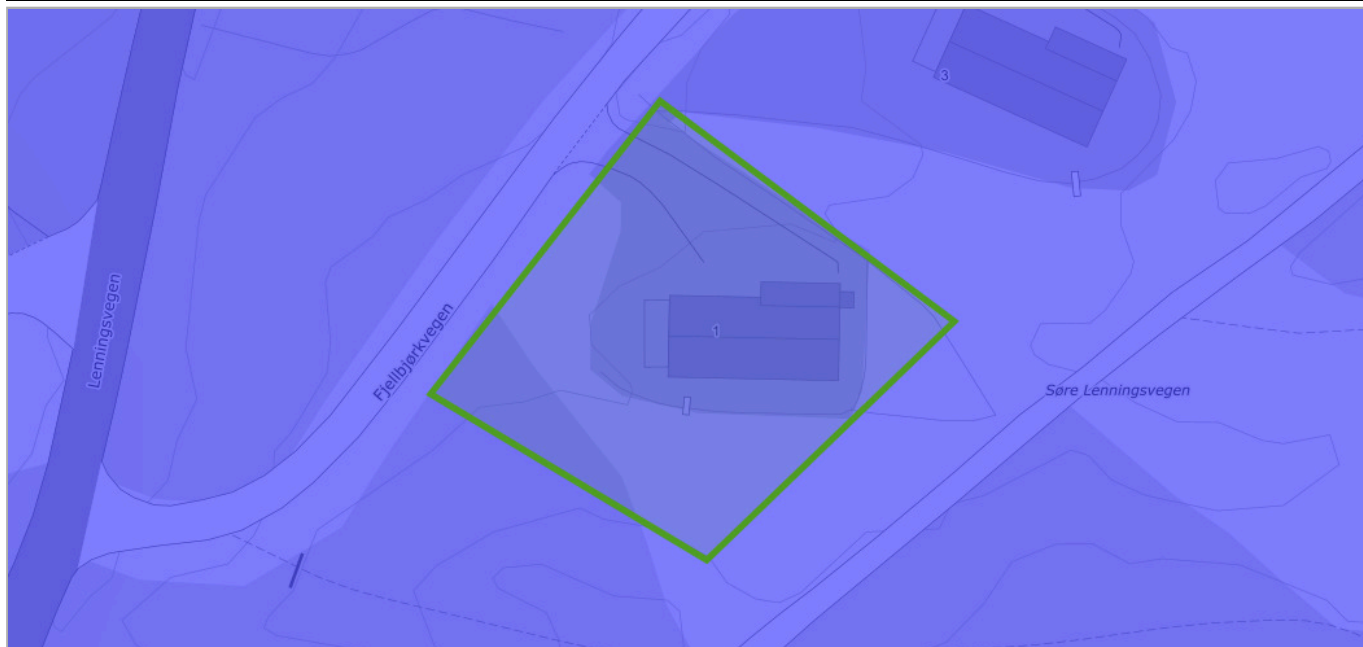


Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
RANDFSJORD	Bergerfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	01.07.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

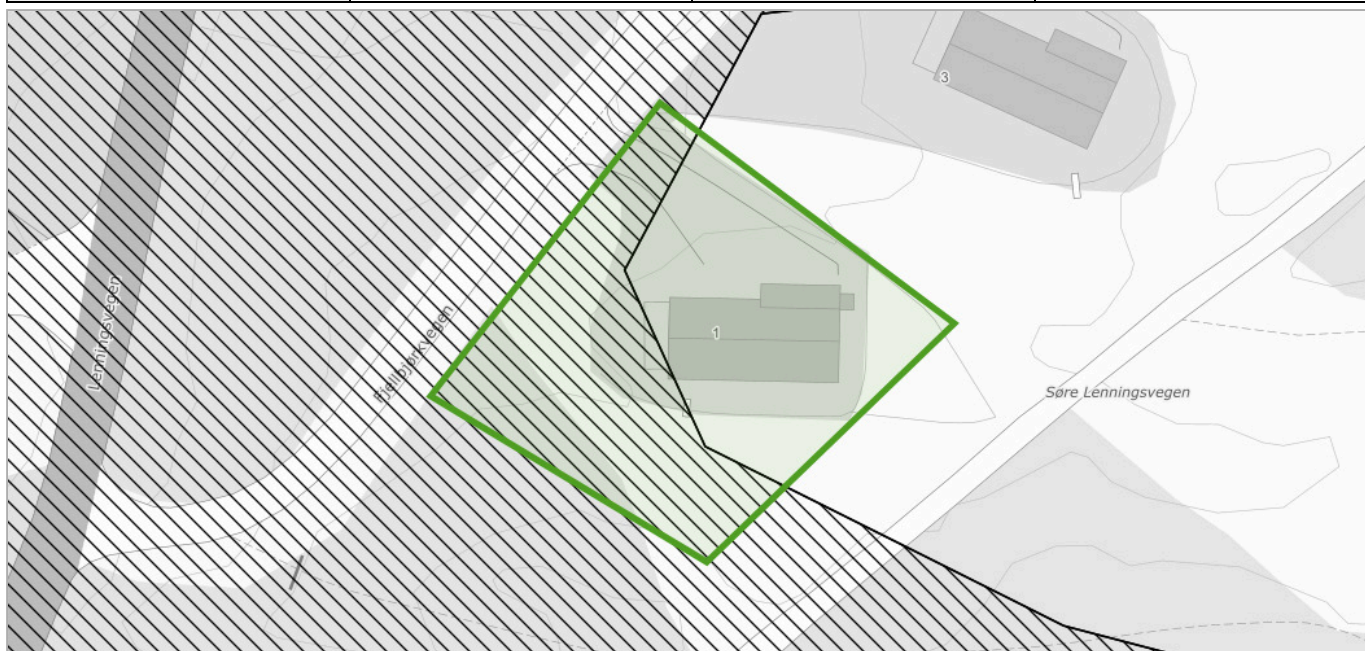
Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Etna

Vernskog

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell



ETNEDAL KOMMUNE - Plan og næring
Kyrkjevegen 10
2890 Etne

Ferdigattest (for tiltak etter pbl. § 20-1)

jfr. Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 25. juni 2010 § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Ansvarlig søker (navn og adresse):	Tiltakshaver (navn og adresse):
Oppland Bygg og Anlegg AS Kyrkjevegen 88 2890 ETNEDAL	Oppland Bygg og Anlegg AS Kyrkjevegen 88 2890 ETNEDAL

Ferdigattesten gjelder:

Det vises til søknad om ferdigattest av (dato):			29.08.2016		
Eiendom/adresse:	Bygningsnr.:	Gnr.:	Bnr.:	Fnr.:	Snr.:
Fjellbjørkvegen 1	300552623	151	129		

Spesifikasjon:

☒ Nybygg	☐ Tilbygg	Type bygg:	Fritidsbolig
Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Saksnr.:	Arkivsaks ID:
Rådmannen plan/deling/bygg	11.04.2016	025/16	16/267

Den ansvarlige/tiltakshaver har bekreftet overfor kommunen at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, og at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Det skal, jfr. pbl. § 21-10, foreligge tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets, herunder byggeproduktene, egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av bygget. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr pbl § 20-1, SAK10 § 2-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr pbl § 20-1, SAK10 § 2-1). Ferdigattesten kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på uriktig grunnlag.

Fremlagt dokumentasjon:

☐ Revidert situasjonsplan, dat.
☐ Reviderte tegninger, dat.
☒ Gjennomføringsplan, dat. 29.08.2016
☒ Dokumentasjon for plasseringskontroll, dat. 21.04.2016 og 26.08.2016
☒ Sluttrapport ang disponering av bygningsavfall, dat. 29.08.2016

Evt. merknader:

Underskrift:

Etne, 31.08.2016	Sign./stempel: Lisbet Aune
------------------	-------------------------------

Ferdigattest sendes ansvarlig søker og tiltakshaver.
Vedlegg: Orientering om kløseudvalg.



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 02.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	151	Bruksnr.	129	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjellbjørkvegen 1, 2890 ETNEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 145,63 kr
Eiendomsskatt	4 297,52 kr
Feiing	438,50 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
Vann	5 038,75 kr
Sum	17 077,90 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Hytterrenovasjon	25%	1 stk	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr
Abb.avg.vann-Friid	15%	1 stk	4485.00	1/1	0 %	4 485,00 kr
Abb.avg.avløp-Fritid	15%	1 stk	4485.00	1/1	0 %	4 485,00 kr
Tilsyn/feiing hytte	0%	1 stk	457.00	1/1	0 %	457,00 kr
Akonto vann	15%	11 m3	33.35	1/1	0 %	366,85 kr
Akonto avløp	15%	11 m3	43.70	1/1	0 %	480,70 kr
Eiendomsskatt - fritid	0%	1481900 prom	2.90	1/1	0 %	4 298,00 kr
					Sum	16 838,80 kr

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 02.07.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	151	Bruksnr.	129	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	-----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId 551528445

Bygningstype Fritidsbolig

Bygningsnummer 300552623

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Ferdigattest

Bruksenhetsadresse Fjellbjørkvegen 1, 2890 ETNEDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Peisinnsats	Dovre AS	Dovre Ukjent

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
19.02.2024	Tilsyn	19.02.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 551528445

FORBEHOLD VED UTELEVERING 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: 02.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	151	Bruksnr.	129	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjellbjørkvegen 1, 2890 ETNEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
16052855	129	04.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	11

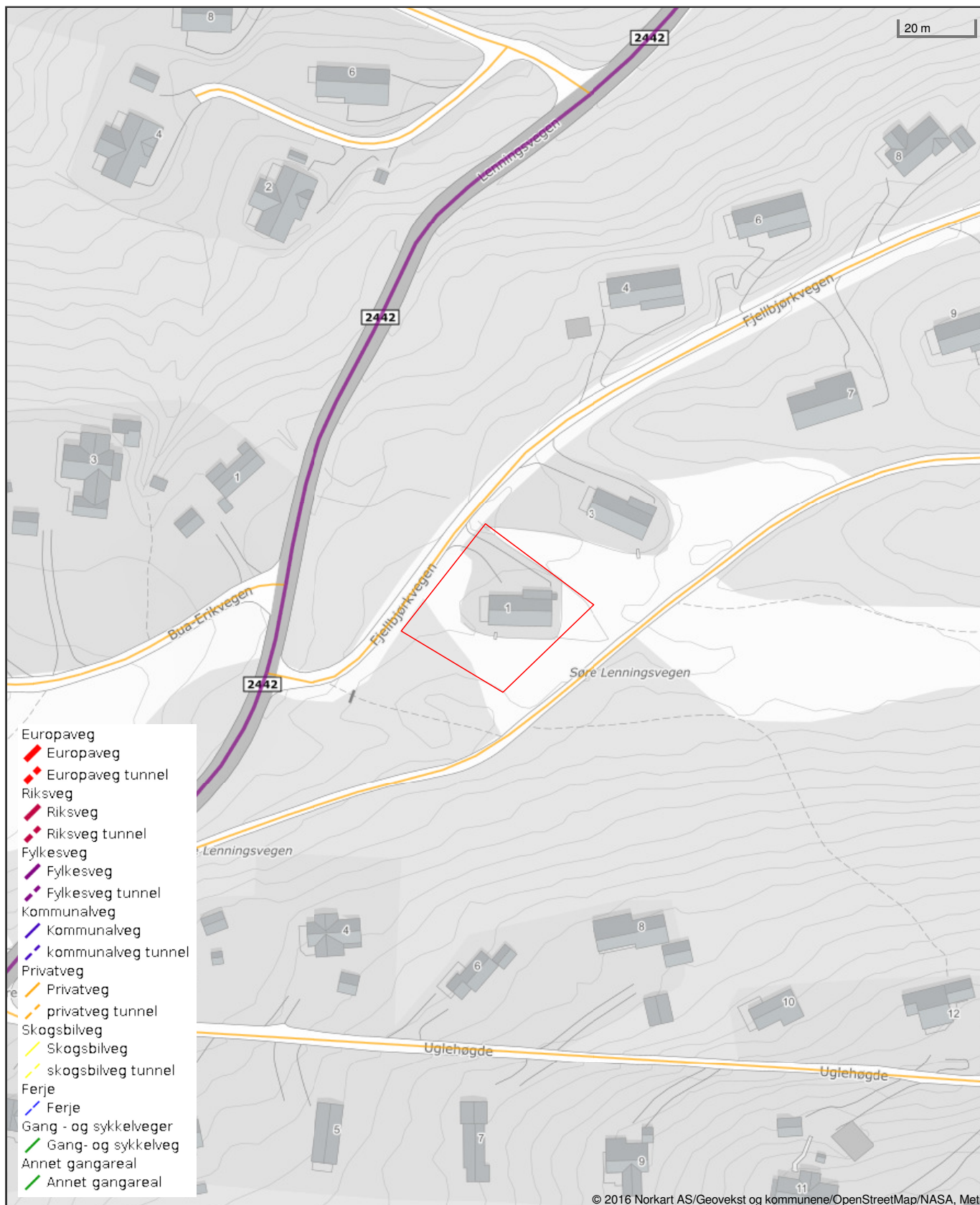
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3450 - 151/129//



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.

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>
Sendt: mandag 21. juli 2025 09:24
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: SV: Rekvisisjon info e-verk -Fjellbjørkvegen 1

Hei!

Beklager sent svar, men har hatt ferie.

- Tilsyn utført i 2025 uten avvik
- Ingen åpne tilsyns eller jordfeilsaker i anlegget.
- Forbruk 2024 : 7086 kWh

Vennlig hilsen

Etna Nett AS

Olav Slåttsveen

Faglig ansvarlig/Tilsynsingeniør

Det Lokale Eltilsyn

Mobil: 90 15 06 55

olav.slaatsveen@etna.no



Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: onsdag 2. juli 2025 15:37
Til: Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk -Fjellbjørkvegen 1

Etna Nett AS
Gamle Jevnakervegen 3
2870 Dokka

Vår referanse:
1201250075

Vår saksbehandler:
Tove Berg

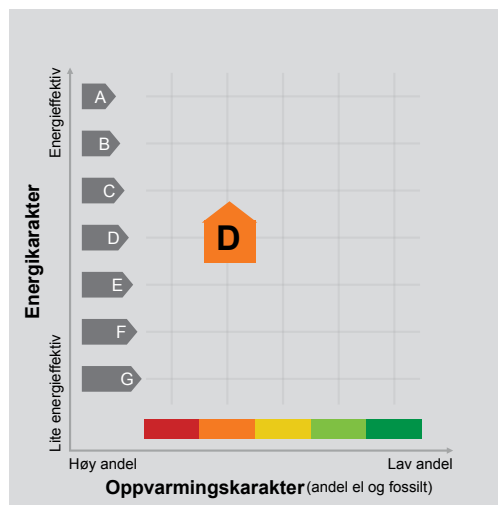
Telefon:
906 05 487

Vår dato:
02.07.2025

ENERGIATTEST



Adresse	Fjellbjørkvegen 1
Postnummer	2890
Sted	ETNEDAL
Kommunenavn	Etnedal
Gårdsnummer	151
Bruksnummer	129
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300552623
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-125436
Dato	23.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Skatteetaten

Dato
02.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3450 ETNEDAL

Gnr 151 Bnr 129 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Fjellbjørkvegen 1, 2890 ETNEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 1 162 500

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 151, Bruksnummer 129 i 3450 ETNEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

20.08.2025 kl. 13.47

Oppdatert per

20.08.2025 kl. 13.45

Adresse(r) :

Gateadresse: **Fjellbjørkvegen 1**

Gatenr: **1044**

Kommune: **ETNEDAL**

Postkrets: **2890 ETNEDAL**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/848416-1/200 19.09.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 3 100 000
Omsetningstype: Fritt salg
HANSEN ERNA
FØDT: 28.03.1953 IDEELL: 1/2
HANSEN TOM KRISTIAN
FØDT: 28.01.1951 IDEELL: 1/2

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2011/216772-1/200 17.03.2011 **FREDNINGSVEDTAK**
Forskrift om vern av Røssjøen naturreservat i Nord-Aurdal, Etnedal og Nordre Land kommuner, Oppland
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3450 GNR: 151 BNR: 1

2016/848416-2/200 19.09.2016 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Rettighetshaver: ETNEDAL KOMMUNE
ORG.NR: 933 038 173
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

2016/848416-3/200 19.09.2016 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

2016/848416-4/200 19.09.2016 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 20.08.2025 13:47 - Sist oppdatert 20.08.2025 13:45

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

Pliktig medlemskap i Lenningen løypeforening

GRUNNDATA

2015/638346-1/200 13.07.2015

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3450 GNR: 151
BNR: 1

2020/671245-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 0541 GNR: 151 BNR: 129

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn EiendomsAdvokaten i Valdres AS		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 848416 Tinglyst: 19.09.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse Valdresvegen 6		
Postnr. 2900	Poststed Fagernes	
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. 990983054	Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr. 0541	Kommunenavn Etneidal	151	129			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja
Beskaffenhets ☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg			
Bruk av grunn ☐ B Bolig eiendom ☒ F Fritids- eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet			
Type bolig ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns- bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk- leilighet ☐ AN Annet			

2. Kjøpesum		Utlyst til salg på det frie marked
kr 3.100.000		☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro- priasjon ☐ 4 Tvangs- auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte- oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet		

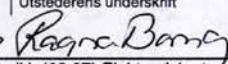
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
kr 500.000*Gjelder førstegangs oppføring av i sin helhet nyoppført bygning, som ikke er tatt i bruk.

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 97698	Navn Bruflat Sokn	Ideell andel 1/1

5. Til		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 280353	Navn Erna Hansen	Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei
280151	Tom Kristian Hansen	Ideell andel ☒ Ja ☐ Nei 1/2 ☐ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses -Etneidal kommune (org.nr. 933 038 173) skal ha tilgang til tomten for nødvendig vedlikehold/utbedring av ledningsnett og kummer for vann og avløp. - Eiendommen plikter å være medlem i vel-forening som etableres i planområdet og i Lenningen løyteforening med de til enhver tid gjeldende satser for medlemsskap.	

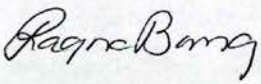
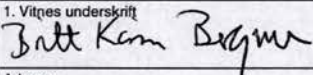
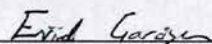
Dato 16/9/16	Utstederens underskrift 
-----------------	--

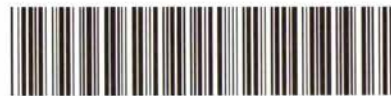
GA-5400 B Godkj. (02.07) Elektronisk utgave

Skjøte

Side 1 av 2

Denne tinglysingsgjenpart er en korrekt gjengivelse av det dokument som skal tinglyses.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)		
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾		
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.		
Dato	Sted	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾		
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?		
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.		
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?		
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.		
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.		
9. Underskrifter og bekreftelser		
Dato	Sted	
16.09.2016	Fagernes	
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
	Ihht skjøtningsfullmakt fra Bruflat Sokn advokat Ragna Bang	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
	Britt Karin Bergene	
Adresse 2890 Etnedal		
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
	Eivind Garåsen	
Adresse 2920 Leira		
Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Dato	Utstederens underskrift	

Doknr: 216772 Tinglyst: 17.03.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**FORSKRIFT OM VERN AV RØSSJØEN NATURRE
AURDAL, ETNEDAL OG NORDRE LAND KOMMUNER, OPPLAND**

Fastsatt ved kongelig resolusjon 11. mars 2011 med hjemmel i lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) § 34 jf. § 37 og § 62.
Fremmet av Miljøverndepartementet.

§ 1. Formål

Formålet med Røssjøen naturreservat er å ta vare på et spesielt myr- og våtmarksområde og et svært viktig leveområde for sjeldne og sårbare plante- og fuglearter.

Videre er formålet med naturreservatet å ta vare på et område med særlig verdi for biologisk mangfold i form av naturtyper, økosystemer, plante- og dyrearter og naturlige økologiske prosesser. Naturreservatet er stort og variert og har spesielle naturtyper som rikmyrer og høgstaudevegetasjon i tillegg til gammel barskog og beitepåvirket vegetasjon. Området har et stort arts mangfold med et rikt og særpreget fugleliv. Naturreservatet har også særskilt pedagogisk og vitenskapelig betydning som referanseområde.

§ 2. Geografisk avgrensning

Naturreservatet berører følgende gnr./bnr.:

Nord-Aurdal kommune: 34/1, 9002/1

Etnedal kommune: 32/3, 32/5, 32/12, 32/26, 32/27, 32/33, 32/89, 33/1, 33/2, 33/3, 33/4, 33/5, 33/11, 33/22, 33/25, 33/29, 33/31, 33/36, 33/41, 33/45, 33/50, 33/74, 33/221, 34/1, 34/12, 34/14, 35/6, 35/9, 151/1, 152/1

Nordre Land kommune: 148/1

Naturreservatet dekker et totalareal på ca 24,1 km².

Grensene for naturreservatet går fram av kart i målestokk 1:12 000, datert Miljøverndepartementet mars 2011. De nøyaktige grensene for naturreservatet skal avmerkes i marka. Knekkpunktene skal koordinatfestes.

Verneforskriften med kart oppbevares i Nord-Aurdal kommune, Etnedal kommune, Nordre Land kommune, hos fylkesmannen i Oppland, i Direktoratet for naturforvaltning og i Miljøverndepartementet. Det samme gjelder jordskiftekartet som lages etter grensemerking.

§ 3. Vernebestemmelser

I naturreservatet må ingen foreta noe som forringer verneverdiene angitt i formålet med vernet.

For naturreservatet gjelder følgende bestemmelser:

- Vegetasjonen, herunder døde busker og trær, er vernet mot skade og ødeleggelse. Det er forbudt å fjerne planter og sopp (inkludert lav) eller deler av disse fra reservatet. Planting eller såing av trær og annen vegetasjon er forbudt.
- Dyrelivet, herunder reirplasser og hiområder, er vernet mot skade, ødeleggelse og unødvendig forstyrrelse. Utsetting av dyr er forbudt. Hunder må ikke slippes løs.
- Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre naturmiljøet, som f.eks. oppføring av bygninger, anlegg, gjerder, andre varige eller midlertidige innretninger, parkering

av campingvogner, brakker e.l., opplag av båter, framføring av luftledninger, jordkabler, kloakkledninger, bygging av veier, drenering eller annen form for tørlegging, uttak, oppfylling eller lagring av masse, utføring av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler, henleggelse av avfall, gjødsling, kalking eller bruk av kjemiske bekjempingsmidler. Forsøpling er forbudt. Oppstillingen er ikke uttømmende.

- d) Camping, telting og oppsetting av kamuflasjeinnretninger for fotografering er forbudt i perioden f.o.m 15. april t.o.m. 19 juni.
- e) Bruk av naturreservatet til telteirer, idrettsarrangementer eller andre større arrangementer er forbudt.
- f) Bruk av modellbåter og modellfly er forbudt.

§ 4. Generelle unntak fra vernebestemmelsene

Vernebestemmelsene i § 3 annet ledd er ikke til hinder for:

- a) Beiting.
- b) Sanking av bær og matsopp.
- c) Fiske i samsvar med gjeldende lovverk.
- d) Jakt og fangst på hjortedyr, hønsefugl og hare i samsvar med gjeldende lovverk.
- e) Skadefelling av store rovdyr i samsvar med gjeldende lovverk.
- f) Vedlikehold av bygninger, anlegg og innretninger, herunder gjerder, som er i bruk på vernetidspunktet.
- g) Bruk av hund til jakt og gjeterhunder for gjeting og sanking av beitedyr.
- h) Slipp av hund i perioden f.o.m. 1. oktober t.o.m. 31. mars.
- i) Skånsom bruk av trevirke til bålbrekking i perioden f.o.m. 16. september t.o.m. 14. april.

§ 5. Regulering av ferdsel

All ferdsel skal skje varsamt og ta hensyn til vegetasjon, dyreliv og kulturminner.

For naturreservatet gjelder følgende bestemmelser om ferdsel:

- a) Motorferdsel til lands og til vanns og i lufta under 300 m fra bakken er forbudt.
- b) Bruk av sykkel, hest og kjerre samt ridning er forbudt.
- c) Bruk av robåt, kano, seilbrett e.l. er forbudt unntatt i Rotvollfjorden

§ 6. Generelle unntak fra ferdselsbestemmelsene

Bestemmelsene om ferdsel i § 5 er ikke til hinder for:

- a) Gjennomføring av militær operativ virksomhet og tiltak i ambulanse-, politi, brannvern-, rednings- og oppsynsøyemed, samt gjennomføring av skjøtsels- og forvaltningsoppgaver som er bestemt av forvaltningsmyndigheten. Unntaket gjelder ikke øvingskjøring.

Bestemmelsene om ferdsel i § 5 annet ledd er ikke til hinder for:

- b) Nødvendig motorferdsel for uttransport av syke og skadde bufe. Kjøretøy som benyttes skal være skånsomt mot markoverflaten. Det skal gis melding til ansvarlig oppsyn for verneområdet i forkant av kjøring.
- c) Nødvendig bruk av snøskuter på snødekt mark i forbindelse med utøvelse av reindrift. Leiekjører for reineier eller reindriftsansvarlig må medbringe skriftlig dokumentasjon/avtale med oppdragsgiver for at kjøringen skal være lovlig.
- d) Bruk av hest for uttransport av felt elg og hjort og i forbindelse med tilsyn av beitedyr.
- e) Ridning og sykling langs bestemte traseer i samsvar med forvaltningsplan, jf. § 10.
- f) Bruk av robåt på Røssjøen, i Steinbui og Sebu-Røssjøen i forbindelse med fiske i samsvar med forvaltningsplan, jf. § 10.

Bruk av robåt, kano e.l. på Røssjøen, i Steinbui og i Sebu-Røssjøen f.o.m. 20. juni i samsvar med forvaltningsplan, jf. § 10.

g) Forsvarets nødvendige lavflyging.

§ 7. Spesifiserte dispensasjonsbestemmelser

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi dispensasjon til:

- a) Tiltak i forbindelse med forvaltning av vilt og fisk i samsvar med gjeldende lovverk.
- b) Trening av jakthund i perioden f.o.m. 21. august t.o.m. 30. september.
- c) Oppsetting av gjerder, sankekveer og saltstein i forbindelse med beiting.
- d) Gjenoppføring av bygninger, anlegg og innretninger som er gått tapt ved brann eller naturskade.
- e) Rydding av skog og kratt omkring anlegg og innretninger i regi av beitelag.
- f) Rydding av skog og kratt omkring buer og hytter i naturreservatet.
- g) Uttak av ved til buer og hytter i naturreservatet.
- h) Merking, rydding og vedlikehold av eksisterende stier, skiløyper og gamle ferdselsveier i samsvar med forvaltningsplan, jf. § 10.
- i) Oppsetting av skilt og opparbeiding og merking av nye stier, skiløyper og hundekjøringsløyper i samsvar med forvaltningsplan.
- j) Bygging av buer og legging av klopper i samsvar med forvaltningsplan.
- k) Istandsetting, vedlikehold og skjøtsel av kulturminner.
- l) Bruk av robåt, kano eller tilsvarende framkomstmiddel så lenge naturmiljøet ikke blir skadelidende.
- m) Opplag av båt.
- n) Avgrenset bruk av reservatet i samband med arrangement nevnt i § 3 bokstav e).
- o) Vedlikehold av kjørespor mellom Sebuhaugen og Hundslægeret.
- p) Nødvendige tiltak i forbindelse med artsforvaltning.
- q) Oppsetting av midlertidige, mobile jakttårn for storviltjakt.

Forvaltningsmyndigheten kan videre gi dispensasjon til nødvendig motorferdsel i forbindelse med:

- r) Vedlikehold av bygninger, anlegg og innretninger som er i bruk på vernetidspunktet, jf. § 4 bokstav f).
- s) Øvingskjøring for formål nevnt i § 6 bokstav a).
- t) Tiltak i forbindelse med forvaltning av vilt og fisk, jf. § 7 bokstav a).
- u) Oppsetting av gjerder, sankekveer og saltstein i forbindelse med beiting, jf. § 7 bokstav c).
- v) Bruk av snøskuter eller prepareringsmaskin for merking og oppkjøring av eksisterende skiløyper, jf. § 7 bokstav h).
- w) Bruk av snøskuter eller prepareringsmaskin for merking og oppkjøring av nye skiløyper og hundekjøringsløyper fram t.o.m. 10. april jf. § 7 bokstav i).
- x) Bruk av snøskuter for transport av båt, jf. § 7 bokstav m).
- y) Nødvendig uttransport av felt elg og hjort med lett terrenggående beltekjøretøy som ikke setter varige spor i terrenget, motorbåt eller luftfartøy i samsvar med forvaltningsplan, jf. § 10.
- z) Bruk av beltekjøretøy på snødekt mark eller luftfartøy for transport av ved, varer og utstyr til buer, hytter og støler i samsvar med forvaltningsplan, jf. § 10.
- æ) Motorferdsel på barmark langs kjøresporet mellom Sebuhaugen og Hundslægeret i forbindelse med jordbruk.
- ø) Bruk av snøskuter eller motorferdsel på barmark langs kjøresporet mellom Sebuhaugen og Hundslægeret for transport av varig bevegelseshemmede til egen hytte/bu i samsvar med forvaltningsplan, jf. § 10.
- å) Flyging lavere enn 300 meter over bakken i forbindelse med reindrift.

- aa) Bruk av snøskuter og flyging lavere enn 300 meter over bakken i forbindelse med beitedyrleting.
- ab) Tiltak som er nødvendige for artsforvaltning jf § 7 bokstav p).

§ 8. Generelle dispensasjonsregler

Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra forskriften dersom det ikke strider mot formålet med vernet og ikke kan påvirke verneverdiene nevneverdig, eller dersom sikkerhetshensyn eller hensynet til vesentlige samfunnsinteresser gjør det nødvendig, jf. naturmangfoldloven § 48.

§ 9. Skjøtsel

Forvaltningsmyndigheten, eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan iverksette tiltak for å opprettholde eller oppnå den natur- og kulturtilstanden som er formålet med vernet.

§ 10. Forvaltningsplan

Det skal utarbeides forvaltningsplan med nærmere retningslinjer for forvaltning av naturreservatet. Forvaltningsplanen kan inneholde nærmere retningslinjer for gjennomføring av skjøtsel. Et utkast til forvaltningsplan skal etter planen foreligge senest 1. mars 2012.

§ 11. Forvaltningsmyndighet

Miljøverndepartementet fastsetter hvem som skal ha forvaltningsmyndighet etter denne forskriften.

§ 12. Ikraftttredelse

Denne forskriften trer i kraft straks.



Rett kopi bekreftes.

11/3-2011 60

Nabolagsprofil

Fjellbjørkvegen 1

Høyde over havet

1020 m



Offentlig transport

🚍 Stølen Linje 309	10 min 🚗 11.7 km
🚍 Smiugard Linje 309	10 min 🚗 12.2 km

Avstand til byer

Fagernes	40 min 🚗
Lillehammer	55 min 🚗
Hamar	1 t 31 min 🚗
Oslo	2 t 45 min 🚗
Skien	210.7 km
Molde	225.3 km
Bergen	250.4 km
Trondheim	261.5 km

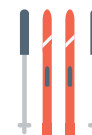
Ladepunkt for el-bil

🚗 Spåtind fjellstue	13 min 🚗
🚗 Kople Joker Etnedal	20 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 365 m
- 253 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Gamlestølen
- Kjøretid: 21 min
- Skitrek i anlegget: 1

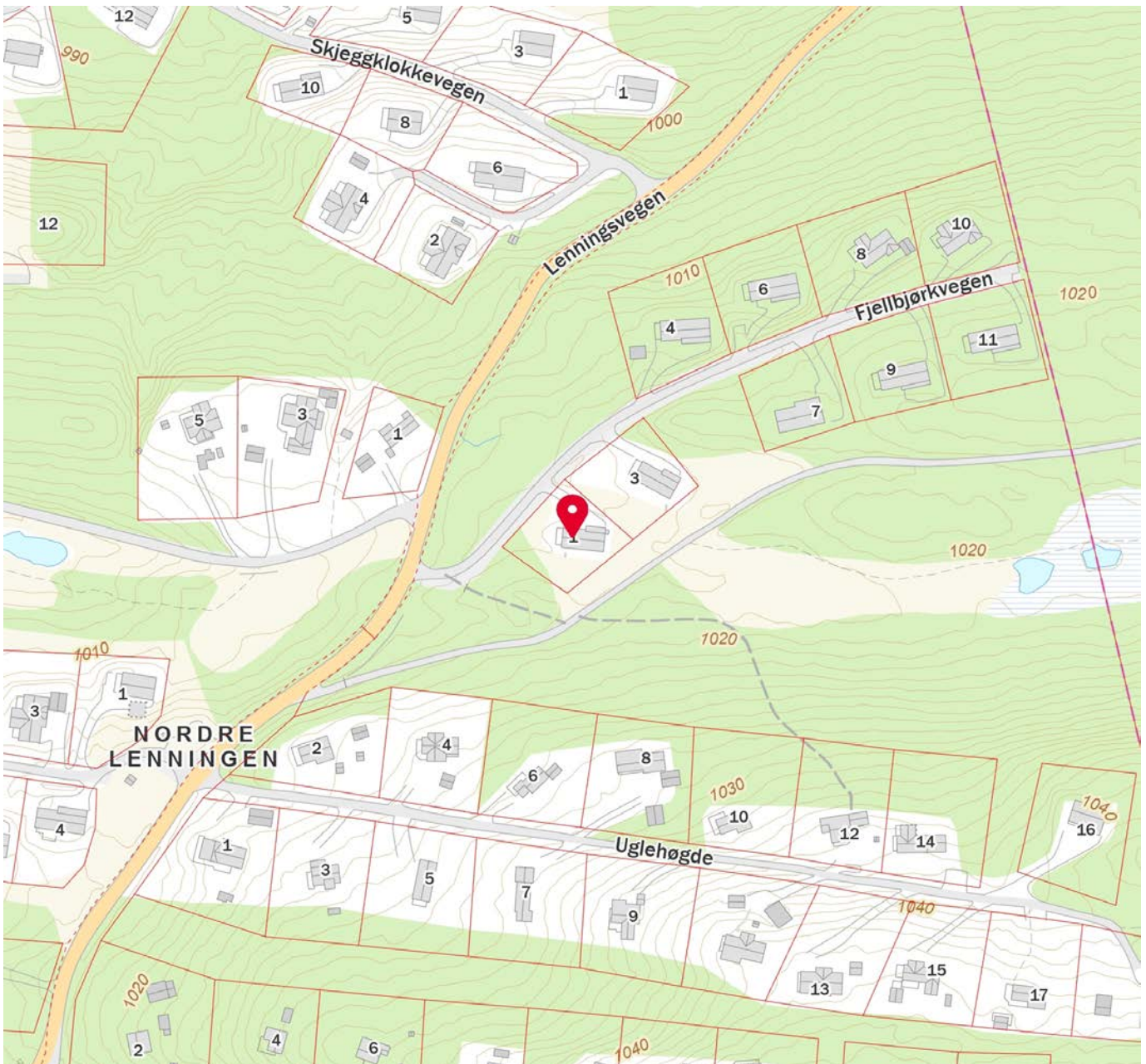
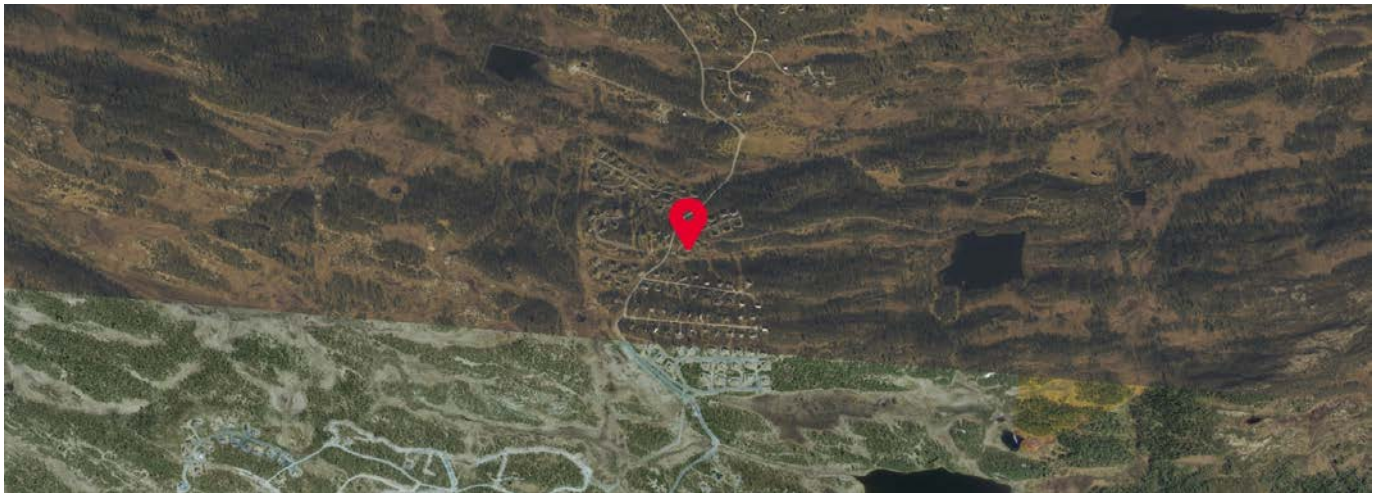


Sport

⚽ Oset gressbane Fotball	18 min 🚗 22.2 km
⚽ Etnedal skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	22 min 🚗 25.8 km

Dagligvare

Joker Etnedal	20 min 🚗
Matkroken Etnedal Post i butikk, PostNord	25 min 🚗 29.5 km





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?

Da er det mange fordeler med å bruke
lokalbanken!

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Fjellbjørkvegen 1
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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre