

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 700 000,-
Omkostn.: Kr 18 850,-
Total ink omk.: Kr 718 850,-
Selger: Nan-Camilla Sandlie Hegna
Finn-Henning Paulsen
Espen Hamnes Paulsen
Kaja Hamnes Laastad
Dina-Madelen S. Hegna
Dennis Sandlie Hegna

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 60/75 kvm
Tomtstr.: 2694.9 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 35, bnr. 100
Oppdragsnr.: 1201250096

Fjellhytte med sjel i naturskjønt område nær Jomfruslettfjell med solrik og fredelig beliggenhet.

Dette er en sjarmerende fritidseiendom ved Astriddalen i Etnedal. Den har idyllisk beliggenhet ved foten av Jomfruslettfjell, og kort vei til skiløyper og variert turterreng året rundt.

Eiendommen består av hytte og anneks, omgitt av solrike uteplasser, fin utsikt og en bekk som renner i tomtegrensen. Her finner du ekte hytteliv med ro og nærhet til naturen.

Hytta har åpen løsning med stue, kjøkken og spisestue, peisovn, to soverom samt enkelt vaskerom. Ved inngangen er det en koselig, overbygd terrasse hvor du kan nyte stillheten og naturen. Anneks med soverom og boder gir ekstra plass for gjester eller familiens ungdommer, men er ikke godkjent som oppholdsrom.

Astriddalssvingen er et koselig fristed med oppgraderinger de siste årene og med muligheter for strømtilkobling.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	50
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	76
Kommunal informasjon	81
Kostnad for påkobling til strømmettet	120
Formuesverdi	121
Grunnbok	122
Nabolagsprofil	124
Andre vedlegg	126
Budskjema	132

Om Astriddalssvingen 62

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 10 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 m² Entré, stue/kjøkken, vaskerom og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m² Terrasse.

Anneks (byggemeldt som uthus)

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m² Soverom og bod.

Ikke målbare arealer

Bod har ikke målbart areal pga lav takhøyde og gulvareal er 4 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar fra takstmann på anneks:

Bruksarealet er målt innvendig på stedet, bod har ikke målbart areal pga lav takhøyde og gulvareal er 4 kvm.

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

Areal i salgsopgaven 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

2694.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt bestående av natureng rundt hytte, ellers naturtomt i skrående terreng i lauv/ barskog ca. 890 moh.

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

Denne hyggelige eiendommen ligger usjenert og fint til i Astriddalen ved foten av Jomfruslettfjell i Etnedal kommune. Astriddalsvingen og Jomfruslettfjell er et attraktivt fjellområde med naturskjønne omgivelser. Her er det stille og rolig, gode solforhold mesteparten av dagen og utsikt til Åfeta og dalen ellers. Eiendommen har en romslig tomt med mulighet for mange fine uteplasser og god plass til lek og moro.

Området kan by på et fint og varierende turterreng, og eiendommen er et flott utgangspunkt for fotturer, toppturer og sykkelturner.

For den som liker topper med vid utsikt kan en gjerne ta turen opp på Jomfruslettfjell, 1.130 moh, hvor det er nydelig utsikt utover Valdres og til Jotunheimen. Spåtind, 1.414 moh, er det høyeste punktet i Synnfjell, og er et flott turmål sommer- og vinterstid med panoramautsikt til Jotunheimen, Rondane, Dokkadalen og Randsfjorden. Om sommeren kan en også sykle på stier og stølsveier til Glenna, Røssjøkollen, Djuptjernkampen, Hugulia, Spåtind eller Lenningen.

Langsua nasjonalpark ligger i tilknytning til Synnfjell, så finn gjerne fram sykkelen og ta turen innover i dette flotte området.

Det er kort vei til gode fiske- og bademuligheter i elva Åfeta, samt til flere små fjellvann. På sensommer/høst kan en gjerne plukke litt bær på turen, kanskje også multer til juledesserten. Det kan også være muligheter for jakt i statsallmenningen.

Gamlestølen Turistsenter ligger ca. 20 minutters kjøring fra hytta, og er et populært stoppested med mange aktiviteter og gode måltider servert i hyggelige omgivelser. Gamlestølen sier selv at de er Barnas gård! Her kan en oppleve nærheten til dyr i et ekte gardsmiljø. Fjellgården ligger ca. 900 m.o.h. og er et flott utgangspunkt for turer, fiske og bading. Gamlestølen har ridning med hester og ponnier, kjerrekjøring, utleie av kano m.m. Turistsenteret har også utleiehytter om en skal ha mange gjester. Iskremfabrikken «Gards-is frå Valdres», ligger like i nærheten av Gamlestølen, og kan friste med mange gode smaker!

Om vinteren finner en milevis med skiløyper i nærområdet. Den nærmeste løypa ligger ca. 400 m. i luftlinje fra hytta. Her kan en gå korte eller lengre turer i fint og variert terreng. Om noen ønsker en dag i slalåmbakken, kan en ta turen til Gamlestølen Fjellstue hvor det er en liten, familievennlig alpinbakke og en hyggelig kafé. Ønsker en større utfordringer kan en ta turen til Valdres Alpinsenter som ligger i Aurdal, en kjøretur på ca. 45 minutter.

Fra hytta er det ca. 19 km til butikk, mens det er ca. 24 km til kommunesenteret Bruflat med kommuneadministrasjon, butikker, post, bank, bensinstasjon mm.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Hytte og anneks.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte:

Byggeår: 1979

Tilbygg / modernisering:

2022: Modernisering: Skiftet tak med foretatt oppretting og forsterket av tak oppå eksisterende takteking

2022: Modernisering: Montert hulle og kjøkkenøy (over tidligere pipe ble fjernet, eksisterende hull i tak ble lokalt tettet i kjøkkendel)

2022: Modernisering: Innvendig oppusset med maling i stue/kjøkken på overflater

2023 Modernisering: Pipe og peisovn

Standard :

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

Vedlikehold :

Bygget er påkostet/oppgradert siden byggeår, men preget av vedlikeholdsetterslep, det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten, bærer preg av utførelser utført med ufagmessighet som ikke er benevnt i hver tilfelle og må hensyntas utførelse som kan ha avvik utover normal god håndverkerskikk. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1979 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. Det er registrert utførelser utført med stor grad av egeninnsats/ufaglært og det må tas hensyn til dette kombinert med registrerte bemerkninger tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av

konstruksjoner. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklime, fuktsikring, etc.

Det er foretatt enkelte tiltak senere årene med bla;

- Skiftet tak med foretatt oppretting og forsterket av tak oppå eksisterende takteking
- Montert hylle og kjøkkenøy
- Innvendig oppusset med maling i stue/kjøkken på overflater
- Pipe og peisovn

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på ufagmessighet og alder/slitasje med enkelte unntak.

For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

UTVENDIG:

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

Fundamentert med ringmur av betong og naturstein.

Trebjelkelag med stubbelofter av trebord over lukket kryprom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel.

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser. Taktekingen er av stål/aluminiumsplater.

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Doble koblede i treramme med 1+1-lags glass og sprosser i ytre ramme.

Hovedytterdør av tre, adkomst til entre.

Overbygd inngangsparti på 10 kvm. Oppført i plasstøpt dekke av betong.

INNVENDIG:

Gulv er belagt med malt og lakkert heltregulv.

Vegger er kledd med trepanel ubehandlet og overflatebehandlet.

Himlinger er kledd med malt og ubehandlet trepanel, raustet med tømmeråser i stue/kjøkken og hems.

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

Dette var heller ikke krav ved byggeåret.

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

Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.

Peisovn i stue tilknyttet isolert stålpipesokkel av betong. Tidligere brannmur for peis mellom stue og entre av betong forblendet med naturstein,

Innvendig har fritidsboligen furu fyllingsdører.

Anneks:

Byggeår: 1977

Standard :

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

Vedlikehold :

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

Beskrivelse:

Anneks med soverom og bod.

Fundamentert med grunnmur av betong på fjellgrunn synlig fra kryprom. Trebjelkelag med stubbeloft over kryprom på soveromsdøra. Yttervegger i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon med sperrer og møneås, tekket med shingel. Plassbygd dør til bod. Ytterdør av tre til soverom.

Bod har tregulv, ellers uinnred.

Soverom har malt tregulv, vegger er kledd med overflatebehandlet trepanel og malt trepanel i himling raustet med møneås.

Pipe i lettklinker, tilkoblet vedovn.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Bemerkninger:

Avstand til brennbart materiale foran ildsted er for kort henhold til krav.

Slitasje på tekking der skifte må etterhvert påregnes da tekking har oppnådd forventet levetid.

Enkel oppstøtning av takkonstruksjon ved inngang med søyle og av stein på terreng ved ene hjørne av bod, utsatt for bevegelse og fuktpåkjønning fra grunn.

Vedlikeholdsbehov.

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

Verditakst

Kr 700 000

Sammendrag selgers egenerklæring

- Pkt. 6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Vannskade ble funnet i yttertak og de som ble oppdaget ble oppgradert ved restaurering. Arbeidet ble utført av ufaglært/egenisats av familie. Taket har blitt restaurert og oppgradert etter beste evne, men strukturelle skjevheter har blitt oppdaget og de foreligger. Isolasjon ligger tett opp mot yttertak og det kan forekomme mulighet for kondens. Vår far forsøkte og utbedre dette i toppen av møne, ved og åpne opp for lufting. Da vi skulle legge nytt tak ble det oppdaget svikt i enkeltvise takbord. Disse har blitt byttet og det ble lagt ny takskingel der bordene ble skiftet. Man må huske at dette er en hytte som er 50 år gammel. Vi har utbedret tak ved å legge nytt tak oppå det gamle taket. Vi fulgte de regler som gjaldt i forbindelse med snømegde i området. Det er benyttet langsgående (liggende) 2tom4 lekter over hele taket, som har forsterket hyttas tak betydelig i forhold til det gamle taket. I forbindelse med de oppdagete skjev/ujevnheter på taket, så har vi benyttet klosser i kryss mellom liggende og stående lekter.

Uansett er det alltid blitt benyttet støter invendig i hytta om vinteren for å forsterke bjelkene invendig i taket. Det nye taket som er lagt er takplater i stål formet som takstein. Takplatene er kjøpt hos Gausdal Landhandleri.

Pkt. 7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Vi har fjernet to piper og en peis. Den ene pipen hadde knukket og da så man at en av bærebjelkene som gikk på skrått i taket var delt i to av vår far, for å få plass til pipeløpet. Vi har satt en forsterker mellom de to bjelkene. Dette er også utbedret ved egeninnsats av familie/ufaglærte.

Den andre pipen hadde store brannfarlige sprekker. Det ble besluttet å rive begge piper og sette opp en ny Norgespipe. Alt arbeid er utført av ufaglærte/familie med egeninnsats. Foreløpig pr. 28.07.25 er peisen ikke godkjent av brannvesenet. Vi vet ikke om peisen i veslehytta /anneks er godkjent.

Pkt. 8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. I den forstand at grunnmuren er satt rett på bakke. Vi har ikke oppdaget sprekker i grunnmur. Veslehytta står på fjell.

Pkt. 9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Det har vært oppdaget sopp i tak ved bjelker. Særlig i området rundt tidligere pipe som sto på kjøkkenet. Pipen er som nevnt fjernet og det er støpt opp et synlig fundament for å unngå at mus kommer inn denne veien. Vi har bygget en kjøkkenøy som står over dette området i gulvet. Område til venstre for hovedstuevinduet ut mot dal ble det oppdaget en mørk flekk på et gulvbord. Mus forekommer i hytta. Vi har sett at mus kommer inn via islasjon i hems. Det er oppdaget ganger i vegg og tak. Dette må eventuelt ubedres av ny eier. Vi har forsøkt og tette igjen med hønsenetting, men dette har ikke fungert. I annekset har vi hørt mus i vegger, men vi har ikke oppdaget mus eller muselort inne i bo-delen av annekset. Vi har forøvrig prøvd å tette igjen lufteluker i grunnmur på hovedhytten med hønsenetting. Ukjent om dette har hatt effekt. utfordringer med mus må utbedres av ny eier.

Pkt. 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Vi har blitt fortalt av vår far at han la 220 volts anlegg som drives av eksternt aggregat. Dette har vi ikke ytterligere kjennskap til, ei heller om det har blitt godkjent av faglært elektriker.

Pkt. 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Vi har laget ny støttepilar for å forbedre anneksets stabilitet under bod. Jobben er utbedret av ufaglært arbeidskraft/familie på dugnad. Oppføring av begge hytter er utført av vår far Trond Paulsen på 70 tallet. Vi vet ikke om hyttas konstruksjon er godkjent, men hytta har stått i 50 år.

Tilleggs kommentar:

Med tanke av at dette er en gammel eiendom, så må vi gå ut fra at det kan finnes andre feil og mangler som vi ikke er kjent med. Vi har utført alt arbeid etter beste evne.

Se også vedlagte egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Entré, stue/kjøkken, vaskerom og to soverom.

Overbygd inngangsparti med liten terrasse.

Anneks (byggemeldt som uthus):

Soverom og bod.

Standard

Velkommen til en fredelig hytteeiendom ved foten av Jomfruslettfjell i Etnedal kommune. Her får du mulighet til å sikre deg en sjarmerende hytte med anneks, omgitt av flott natur, gode solforhold og fin utsikt mot fjellområdet. Eiendommen grenser mot en liten bekk i enden av tomte, som bidrar til den landlige og rolige atmosfæren.

Området byr på helårs naturopplevelser. Om vinteren har du kort avstand til preparerte skiløyper med tilknytning til et stort løypenett, mens sommerhalvåret innbyr til vandreturer i fjellterreng. Dette er et perfekt utgangspunkt for rekreasjon og friluftsliv året rundt.

Fritidsboligen har en klassisk hyttestandard, uten innlagt strøm, vann eller avløp. Strøm er løst med aggregat, og det er mulighet for tilkobling til strømmettet mot kostnad. De senere årene er det gjort noen oppgraderinger, blant annet nytt tak, oppføring av kjøkkenøy og hyller, samt innvendig oppussing med maling av stue/kjøkken, pipe og peisovn.

Ved inngangen er det en koselig, overbygd terrasse hvor du kan nyte stillheten og naturen sammen med familie og venner.

Innvendig består hytta hovedsakelig av malte tregulv, vegger i trepanel og mønet himling med malte tømmeråser. Planløsningen er åpen og luftig, med entré som fører inn til stue, spisestue og kjøkken i en sosial løsning. Her er det god plass til både spisebord og sittegrupper. De store vinduene slipper inn rikelig med lys og gir flott utsyn mot naturen utenfor.

I stua står en peisovn med glassdør, som skaper en lun og hyggelig stemning. Dette er stedet for rolige kvelder, gode samtaler og tid til etterlengtet avkobling.

Kjøkkenet har plassbygd innredning i tre, heltre benkeplate, oppvaskkum i stål med

enkelt avløp, samt propanapparat med tre bluss. Den plassbygde kjøkkenøya gir ekstra benke- og oppbevaringsplass, og gjør det enkelt å servere gode måltider til familien.

I hytta er det to hyggelige soverom hvor du kan våkne uthvilt og klar for en ny dag på fjellet.

Det ene soverommet har dobbeltseng og køyeseng. Det andre rommet er innredet med køyeseng og har plass til kjøleskap.

I tillegg finnes et enkelt vaskerom, innredet som hyttebad for hygienisk bruk. Her er det benkeplate med vaskevannsfat og enkel dusjløsning fra røropplegg tilknyttet bøtte. Hytta har pt. ingen doløsning, men tidligere eier har benyttet "campingtoalett".

Annekset er byggemeldt som uthus og ikke godkjent som oppholdsrom. Det er likevel innredet med soveplass, en koselig sittegruppe og vedovn – noe som kan gjøre det til et populært tilholdssted for familiens ungdommer eller gjester på hyttetur. Innvendig har annekset malt tregulv, vegger med overflatebehandlet trepanel og mønet himling med synlig møneås.

I tillegg inneholder annekset to boder med tregulv og enkel standard, velegnet for oppbevaring.

Selger trekker frem det fredelige og landlige turområdet som en stor kvalitet. Her har du en åpen og innbydende tomt, uten direkte naboer, hvor bekken i tomtegrensen setter prikken over i'en.

Dette er et sted for deg som ønsker ekte hytteliv, ro og naturnære opplevelser – en eiendom med sjel og potensial, klar for nye eiere.

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:

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra takfot i stige bla. glatt tekking med sklifare.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

- Utført med egeninnsats/ufaglært, det er registrert benyttet tettemase av byggeskum i overganger og skjevheter. Ikke egnet der tiltak bør foretas og bør foretas gjennomgang av tak/konstruksjon i sin helhet da det er registrert grad av ufagmessighet. Det

opplyses om at det har forkommet lekkasje på tak siden tekking ble skiftet.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nedløp og beslag, TG3

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tiltak:

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Vedlikeholdsbehov av yttervegger og vindskie. Som følge av bemerkninger på aktivitet av mus/skadedyr bør konstruksjon gjennomgås og mulige åpninger lukkes.

Andre tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.
- Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting og etterisolering.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Takkonstruksjon er jmf eier opplektet/forsterket og rettet opp noe ved skifte av tak, registrert noe skjevhet på tak på befaring og skjevhet fra byggeår med fundamenteringsmetode/grunnforhold er nærliggende årsaksammenhengende. Konstruksjonen har lagt spenn på åser og svak konstruksjon mot snøbelastning, snø bør fjernes vinterstid og det monteres innvendig stolper i stue/kjøkken vinterstid mot snøtyngder for understøtning av konstruksjonen. Det er ikke kjent at ny tekking er forsterket eller beregnet laster/egenlast av tiltak da dette er utført med egeninnsats og ufaglært noe som må hensyntas. Konstruksjon bør gjennomgås. Lufting av konstruksjon er ikke kjent da det er lukket på befaring, opplyses om at kondens har forekommet med innvendig lekkasje og lekkasje rundt pipe, dette bedret seg etter skifte av tak. Det opplyst om at det tidligere var lekkasjer fra tak, dette førte til råte og mugg i konstruksjon der lokale tiltak er opplyst foretatt, tiltak av selve konstruksjon er

ikke kjent i sin helhet foretatt og innvendig er det overflatebehandlet slik at disse ikke var synlig på befaring. Dette må hensyntas og tilstand av skjulte tak/veggkonstruksjoner er ikke kjent. Videre er det opplyst om at det har forekommet lekkasje senere tid, der nærmere undersøkelse av takkonstruksjon i sin helhet bør foretas og vurderes videre tiltak.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduer, TG2

Doble koblede i treramme med 1+1-lags glass og sprosser i ytre ramme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Må hensyntas alder på vinduer, registrert slitasje og må påregnes tiltak.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dører, TG2

Hovedytterdør av tre, adkomst til entre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Ytterdør tar i karm/terskel.

Andre tiltak:

- Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Overbygd inngangsparti på 10 kvm. Oppført i plasstøpt dekke av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert sprekker i betongdekke, det er ført søyler av tre ned på dekke for bæring av takkonstruksjon og dette er årsak til sprekker da det ikke er tilstrekkelig fundamentering for bæring og grunn på terreng. Må påregnes tiltak av bæring fra søyler til fundament.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendig:

Overflater, TG2

Gulv er belagt med malt og lakkert heltregulv. Vegger er kledd med trepanel ubehandlet og overflatebehandlet. Himlinger er kledd med malt og ubehandlet trepanel, raustet med tømmeråser i stue/kjøkken og hems.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det opplyses om tidligere lekkasje med muggsopp og røte i konstruksjoner ved skifte

av tak, ukjent tilstand i konstruksjon og årsak ble utbedret fra tak med lokale tiltak av konstruksjon. Må hensyntas og ved befaring var konstruksjoner overflatemalt og opplyses ikke om lekkasje siden. Registrert spor av aktivitet fra mus/skadedyr, anbefales nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas)

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 25 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 35 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Radon,TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Bygget har ventilert/gjennomlufting av krypkjeller og det vil normalt ikke være behov for tiltak. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

Peisovn i stue tilknyttet isolert stålpipes, sokkel av betong. Tidligere brannmur for peis mellom stue og entre av betong forblendet med naturstein, For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Ikke kjent foretatt feiing eller tilsyn. Tidligere piper og ildsteder er fjernet i stue og kjøkken, synlig sokkel fra fundament mot kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Avstand fra ildsted til brennbart materiale/gulv foran ovn er for liten i henhold til krav.
- Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Krypkjeller, TG3

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

Tiltak:

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Det er viktig å ta tak i skadedyrproblemer så tidlig som mulig for å unngå etablering/utvikling av skadedyrene, og sikre et sunt og behagelig bomiljø.
- Avvik i kostnadsestimat kan forekomme ved åpning av konstruksjoner

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjøkken

Stue/kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning er plassbygd i trepanel og plater med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum av stål tilnyttet enkelt avløp til terreng. Plassbygd kjøkkenøy.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad satt utifra alder på innredning, det er registrert brukslitasje og oppussing/oppgradering kan vurderes.

Tiltak:

- Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov da innredning fungerer.

Stue/kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via veggventil og åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre

seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimateet.

Spesialrom

Vaskerom

Overflater og konstruksjon, TG2

Vaskerom er benyttet som enkelt hyttebad for hygienisk bruk, etablert dusj men skal / bør ikke benyttes. Gulv er gulvbelegg, vegger er belagt med våtromstapet og trepanel i himling. Montert vaskevannsfat og benkeplate, dusj fra enkelt røropplegg tilknyttet bøtte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vaskerom er oppført som enkelt vaskerom kun for hygienisk bruk, ansees ikke som våtrom da det ikke er innlagt vann eller avløp, Konstruksjoner er ikke oppført som våtrom da det ikke er tilstrekkelig overganger på tettesjikt, dør står i våtsone og alder tilsier at overflate har oppnådd forventet levetid. Ved bruk av dusj kan og vil skade oppstå. Ved endret bruk og benyttelse som våtrom må rommet i din helhet renoveres.

TG3

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner

Andre installasjoner, TG2

Det er benyttet aggregatstrøm med ledning inn på hytte med kontakter/ ledningsløsninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Utførelse er ikke dokumentert eller kjent tilstand, ved videre bruk eller innleggelse av strøm må dette hensyntas og kontroll av eksisterende anlegg eller fjerning vurderes.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tomteforhold:

Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundamentert med ringmur av betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:
- Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta. Grunnmuren har setninger, ref. pkt. Etasjeskille. Dette er forholdvis vanlig mtp. oppføringstidspunktet og byggeskikk. Inspeksjon av grunnmur i sin helhet var ikke mulig å inspisere pga nedfylte masser rundt mur, men ved dreneringsarbeid vil mur avdekkes og kontroll av mur anbefales der tiltak vurderes. Bør etableres nettingrister i lufteventiler, etablert

hønsenetting som midlertidig løsning.

Tiltak:

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

Terrengforhold, TG3

Tomt er bestående av natureng rundt hytte, ellers naturtomt i skrående terreng i lauv/barskog ca. 890 m.o.h.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Jmf NVE sitt aktsomhetskart ligger eiendommen under aktsomhet for flom fra Astriddalsbekken.

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges med det meste av møbler og utstyr som på visning.

Gammelt kjøleskap samt propan/gass apparat til kjøkken følger også med.

Med i handelen følger ikke:

- Åkle på vegg i stue, med tilhørende pynteputer (hovedhytte).
- Blå støvsuger på bad (hovedhytte).
- Rosemalt trebolle på sallongbord i stue (hovedhytte).
- Sengetøy til samtlige senger (hovedhytte og anneks).
- Alt av bøker (hovedhytte og anneks).
- Alle pledd (hovedhytte og anneks).
- Alt av duker og puter (hovedhytte og anneks).
- Spesiell utsmykket smi og støpejerns vedkurv (hovedhytte).
- Teppe under salongbordet i stua (hovedhytte).

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

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

Parkering

Parkering nedenfor eiendom med ca. 30-40 m. gangavstand fra parkering til eiendommen. Parkeringen ligger utenfor eiendommens tomtegrenser. Det er ikke fremlagt skriftlig avtale på parkeringsplassen. Dette blir kjøpers ansvar og risiko å påse.

Vinterstid er det felles vinterparkering ca. 2 km. fra hytta, mulighet for snøskuter-transport mot avgift i området.

Forsikringselskap

Storebrand Forsikring

Polisenummer

77953

Diverse

Eiendommen er rengjort til visning, og vil ikke bli ytterligere vasket før overtagelse. Utstyr som ikke skal medfølge vil bli fjernet.

Etna Nett anslår en kostnad på kr. 60.000,- for å få strøm frem til hytteveggen.

Selger opplyser at det er et forenklet el-anlegg i hytta som kan kobles opp mot lite aggregat. Hverken aggregatet (aggregatet bør byttes ut med nytt) eller el-anlegget er veldig bra, og bør gåes over av elektriker og oppgraderes av ny eier før det tas i bruk.

Etnedal kommune har ingen opplysninger om branntilsyn på denne eiendommen.

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedfyring i peis.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 700 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25

Brannsyn, feiing: kr. 457,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.906,-

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

Info formuesverdi

Kr. 299.380,- 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 bl.a. fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold.

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Pliktig velavgift kr. 700,- pr. år. Inkluderer både vegavgift og vedlikehold veg for Jomfruslettvegen.

Frivillig løypeavgift. Vi oppfordrer alle til å betale løypeavgift for å sikre gode, oppkjørte skiløyper i området.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 35, bruksnummer 100 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:

3450/35/100:

28.02.1861 - Dokumentnr: 900203 - Rettighet *

Rettighetshaver: Valdres Skiferbrud AS

Org.nr: 930 986 178

LEIEAVTALE

FORPAKTNINGSKONTRAKT

LEIE-TID: 199 ÅR

PÅ SKIFERBRUDD

Nye vilkår

02.07.1974 - Dokumentnr: 2816 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3450 Gnr:35 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 1474484 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0541 Gnr:35 Bnr:100

* Dagbok finnes ikke i Kartverket sine arkiver.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Lovlighet ihht. tilstandsrapport:

Hytte:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, de stemmer omtrent med slik bygningen fremsto på befaring unntatt vegg mellom soverom som er åpnet til to soverom i hytta.

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

Anneks:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Byggemeldt som uthus, men benyttet som anneks.

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

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

Adkomst fra sommervei med parkering nedenfor eiendom med ca 30-40 m gangavstand fra parkering til eiendommen.

Vinterstid er det felles vinterparkering ca. 2 km fra hytta, mulighet for snøskuter-transport mot avgift i området.

Bygningen har ikke innlagt vann. Drikkevann må medbringes, ellers kan vaskevann hentes i bekk el. (det er en ile/vannkilde ovenfor eiendommen, men ikke benyttet og usikker vannkvalitet)

Bygningen har ikke innlagt avløp. Avløp for gråvann/vaskevann til terreng. (begrenset kapasitet med fare for frost)

Ikke etablert fast toalettløsning.

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: 2 695 m

KPHensynsonenavn:H910_13

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner:

Id: 20130117

Navn: Jomfruslette

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 25.06.2020

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/299/Jomfruslette reguleringsplan 2019- Bestemmelser \(231255\).pdf](https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/299/Jomfruslette%20reguleringsplan%202019-Bestemmelser%20(231255).pdf)

Delarealer:

Delareal: 2 695 m

Formål: Fritidsbebyggelse

Delareal: 327 m

RPHensynsonenavn: H320_1

Faresone: Flomfare

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Flom - aktsomhetsområde
- Svært viktig friluftslivsområde
- Torv og myr
- 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

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

17 500 (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))

18 850 (Omkostninger totalt)
34 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
37 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

718 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
734 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
737 550 (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 18 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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 3,50 % 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

29.08.2025

















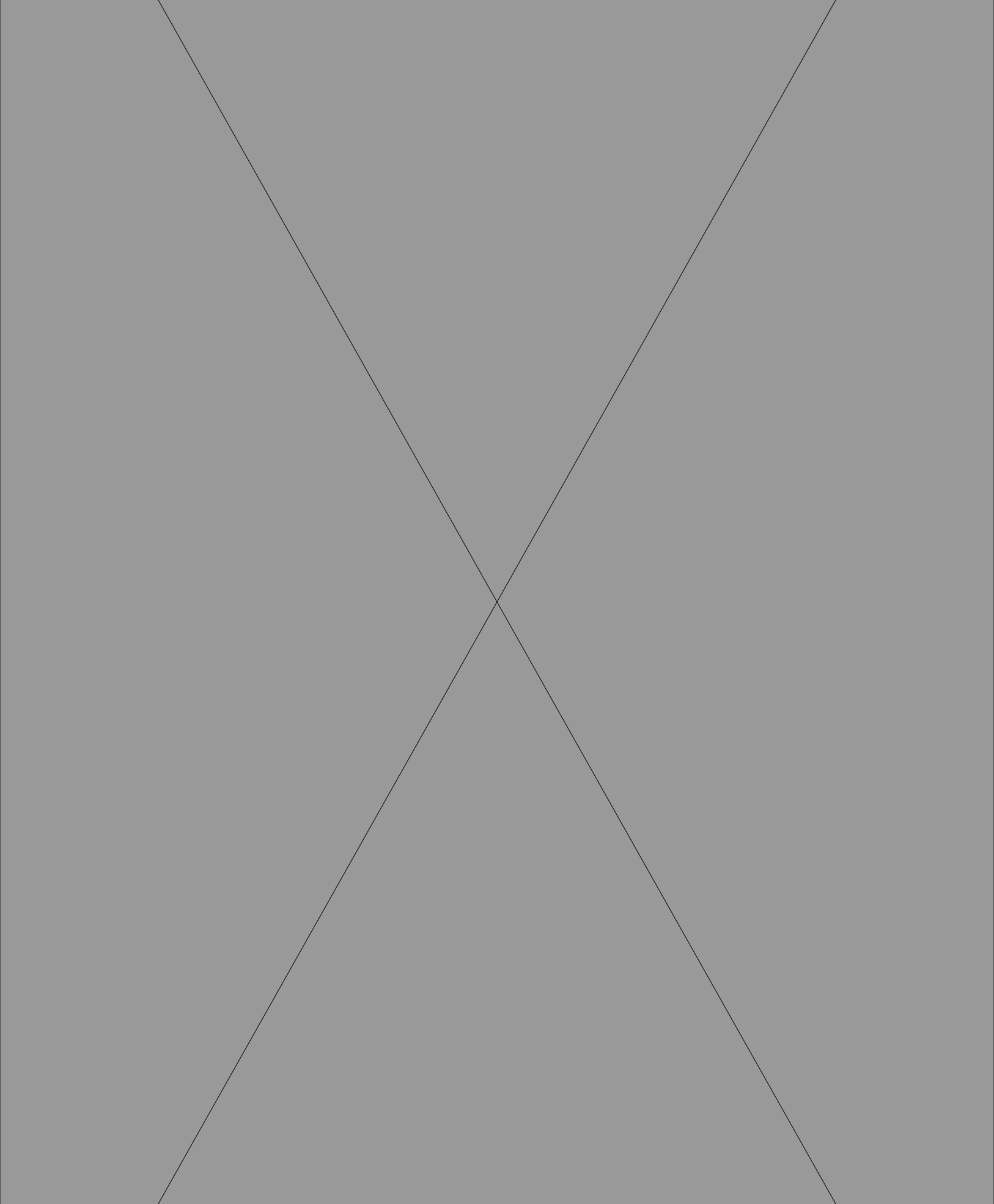


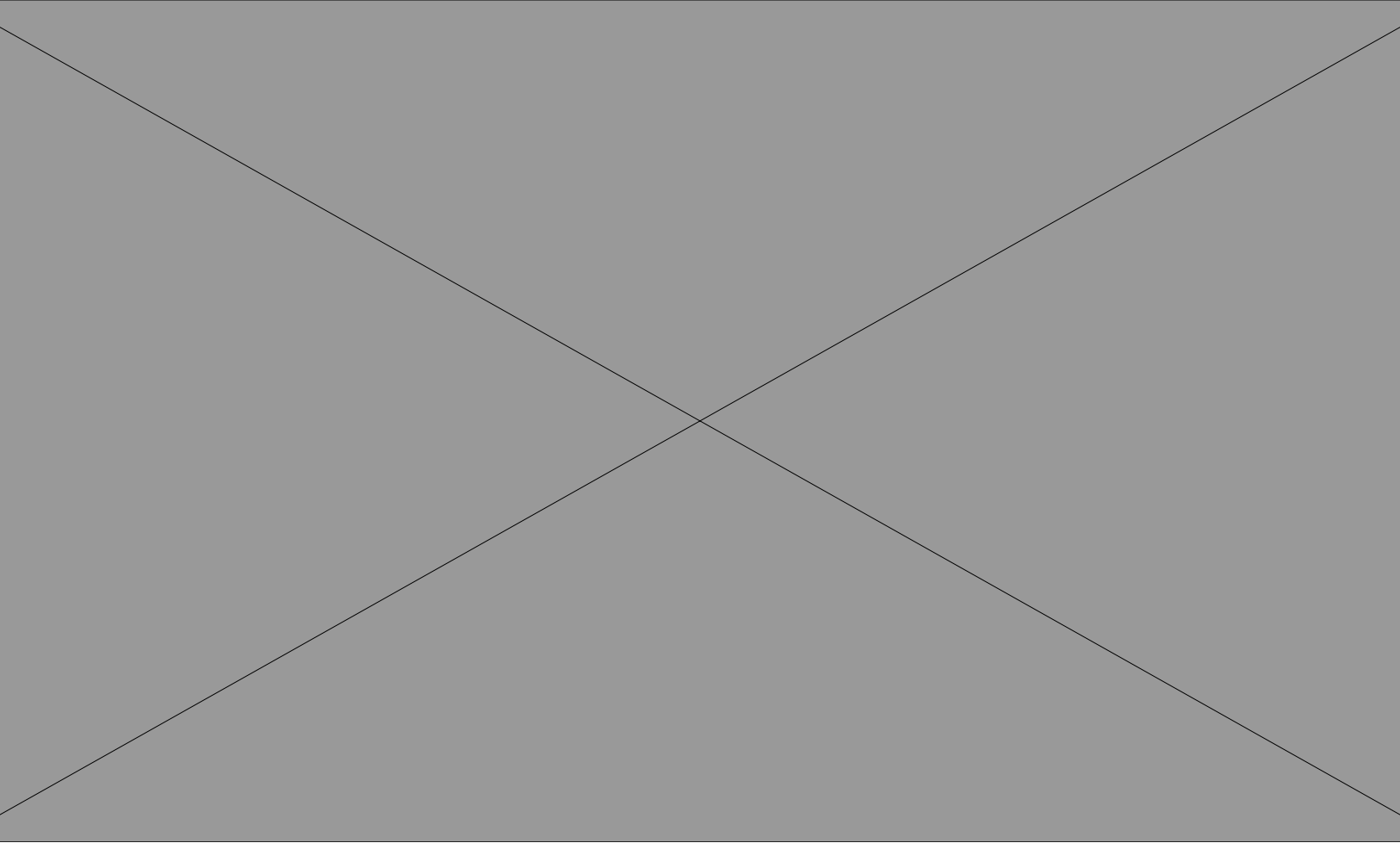










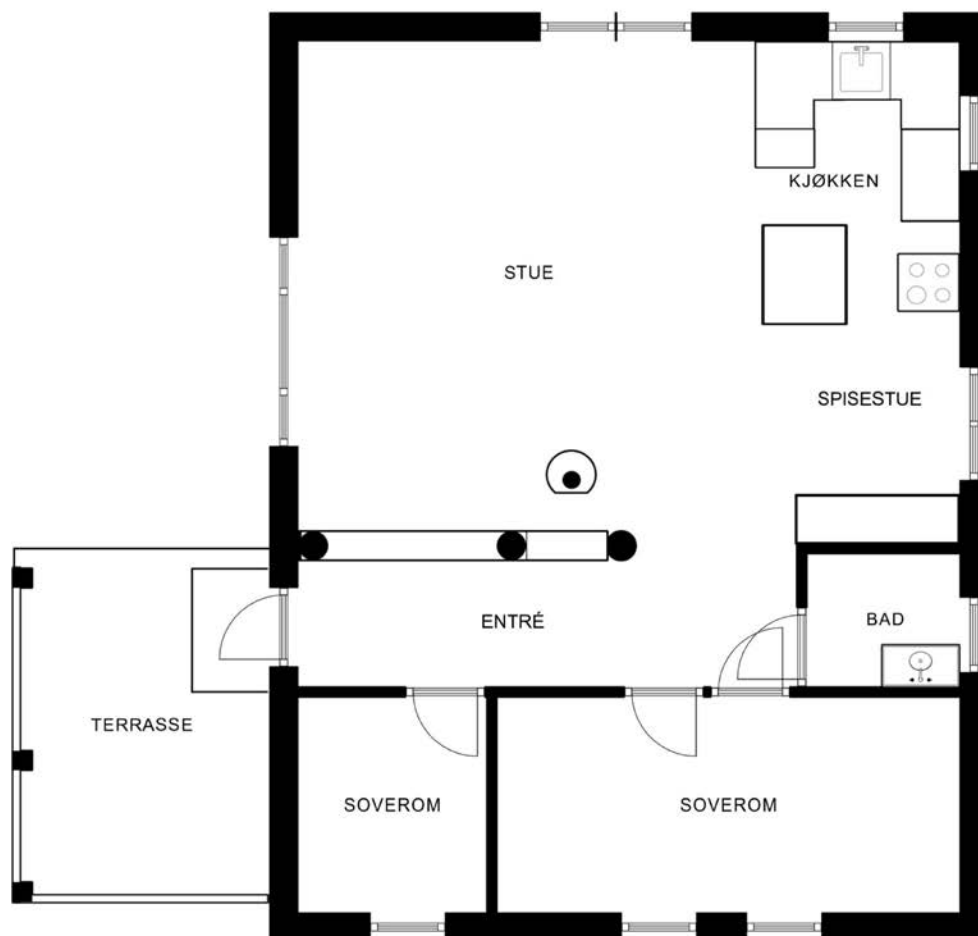








Plantegning

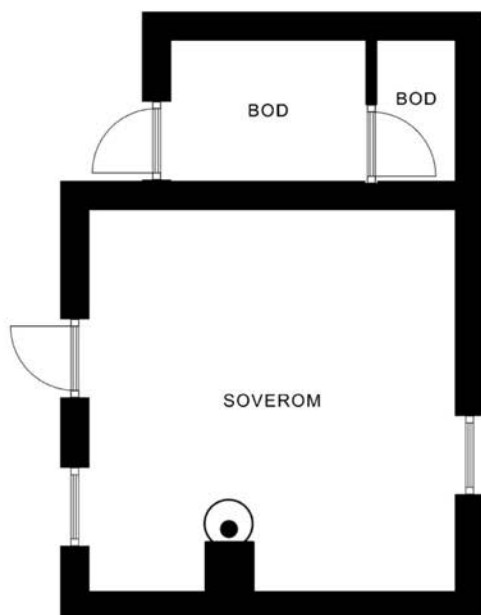


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

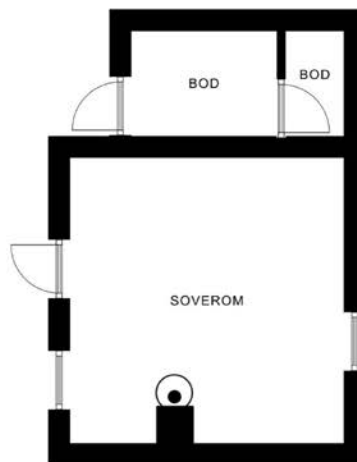
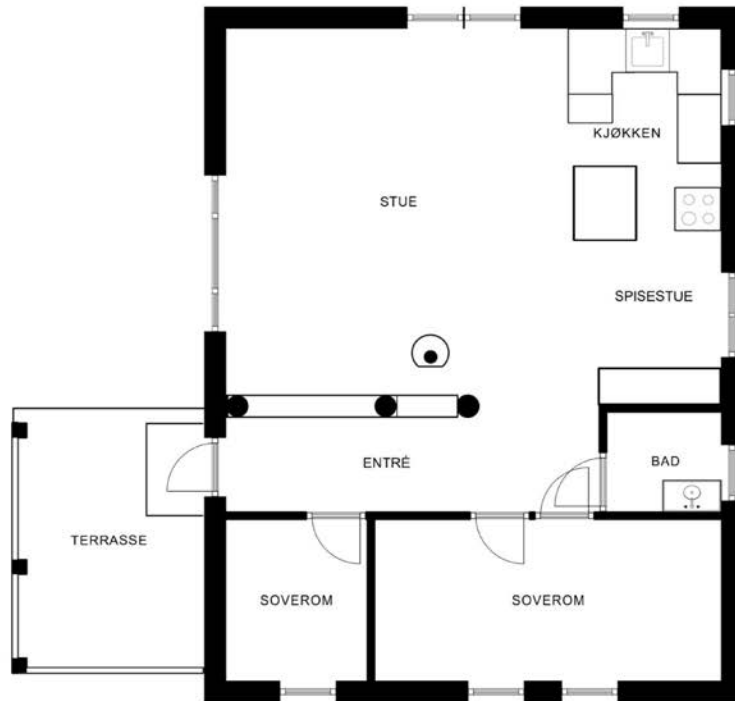


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning







Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Fritidsbolig
-  Astriddalssvingen 62, 2890 ETNEDAL
-  ETNEDAL kommune
-  # gnr. 35, bnr. 100

Markedsverdi

700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 11.08.2025

Rapportdato: 26.08.2025

Oppdragsnr.: 11138-1688

Referansenummer: OH7909

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2025241



 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 tømrmestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

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



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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 ligger ved Astriddalen i foten av Jomfruslett fjell i Etnedal kommune. Eiendommen har gode solforhold og utsikt til området. Kort avstand til preparerte skiløyper i området tilknyttet et stort løypenett, fint turterreng sommer og vinter i umiddelbar nærhet og fjellområder som bla. Jomfruslett fjell, Spåtind, Synnfjell etc.

Fritidseiendommens bebyggelse er bestående av hytte og annek.

Fritidsboligen har en tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Ikke innlagt strøm, vann eller avløp/kloakk. Strøm i området, mulighet for tilkobling må undersøkes.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1979 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringsstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Det er registrert utførelser utført med stor grad av egeninnsats/ufaglært og det må tas hensyn til dette kombinert med registrerte bemerkninger tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inn klima, fuktsikring, etc.

Det er foretatt enkelte tiltak senere årene med bla;

- Skiftet tak med foretatt oppretting og forsterket av tak oppå eksisterende taktekkning
- Montert hulle og kjøkkenøy
- Innvendig oppusset med maling i stue/kjøkken på overflater
- Pipe og peisovn

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på ufagmessighet og alder/slitasje med enkelte unntak.

For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Fundamentert med ringmur av betong og naturstein.

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel.

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser. Taktekkningen er av stål/aluminiumsplater. Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Doble koblede i treramme med 1+1-lags glass og sprosser i ytre ramme.
Hovedytterdør av tre, adkomst til entre.

Overbygd inngangsparti på 10 kvm. Oppført i plasstøpt dekke av

betong.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med malt og lakkert heltregulv. Vegger er kledd med trepanel ubehandlet og overflatebehandlet. Himlinger er kledd med malt og ubehandlet trepanel, raustet med tømmeråser i stue/kjøkken og hems.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Bygget har ventilert/gjennomlufting av krypkjeller og det vil normalt ikke være behov for tiltak.

Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.

Peisovn i stue tilknyttet isolert stålpip, sokkel av betong. Tidligere brannmur for peis mellom stue og entre av betong forblendet med naturstein,

Innvendig har fritidsboligen furu fyllingsdører.

Plassbygd sittebenk i spisestuedel. Plassbygd køyeseng på soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er plassbygd i trepanel og plater med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum av stål tilknyttet enkelt avløp til terreng.

Plassbygd kjøkkenøy.

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via veggventil og åpning av vindu.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Vaskerom er benyttet som enkelt hyttebad for hygienisk bruk, etablert dusj men skal / bør ikke benyttes.

Gulv er gulvbelegg, vegger er belagt med våtromstapet og trepanel i himling. Montert vaskevannsfat og benkeplate, dusj fra enkelt røropplegg tilknyttet bømte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Det er benyttet aggregatstrøm med ledning inn på hytte med kontakter/ledningsløsninger.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er bestående av natureng rundt hytte, ellers naturtomt i skrående terreng i lauv/barskog ca. 890 m.o.h.

Annek med soverom og bod.

Fundamentert med grunnmur av betong på fjellgrunn synlig fra kryprom. Trebjelkelag med stubbeloft over kryprom på soveromsdøra. Yttervegger i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon med sperrer og møneås, tekket med shingel.

Plassbygd dør til bod. Ytterdør av tre til soverom.

Bod har tregulv, ellers uinnred.

Soverom har malt tregulv, vegger er kledd med overflatebehandlet

Beskrivelse av eiendommen

trepanel og malt trepanel i himling raustet med møneås.
Pipe i lettklinker, tilkoblet vedovn
Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	60 m ²
Totalpris	700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 300 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, de stemmer omtrent med slik bygningen fremsto på befaring unntatt vegg mellom soverom som er åpnet til to soverom i hytta.

Anneks

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

Byggemeldt som uthus, men benyttet som anneks.

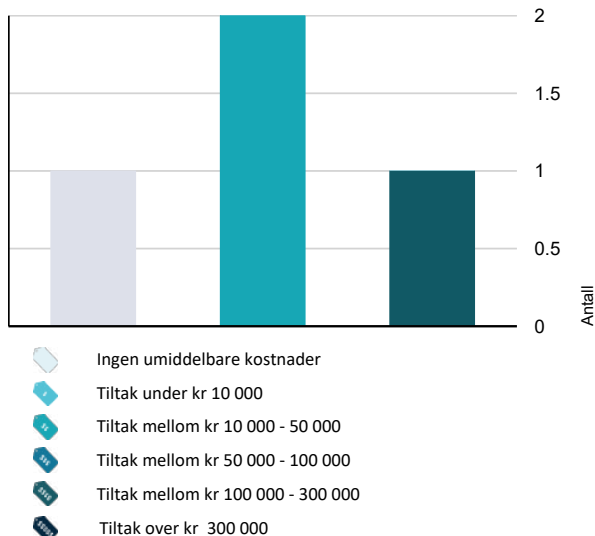
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av fritidsbolig på eiendommen 35/100 i Etnedal kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvisitent/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. Det er registrert stor grad av egeninnsats/ufaglært der gjennomgang av bygningen av faglært bør foretas før tiltak.

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

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

- ! **Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

- ! **Spesialrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er påkostet/oppgradert siden byggeår, men preget av vedlikeholdsetterslep, det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten, bærer preg av utførelser utført med ufagmessighet som ikke er benevnt i hver tilfelle og må hensyntas utførelse som kan ha avvik utover normal god håndverkerskikk. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Skiftet tak med foretatt oppretting og forsterket av tak oppå eksisterende takteking
2022	Modernisering	Montert hulle og kjøkkenøy (over tidligere pipe ble fjernet, eksisterende hull i tak ble lokalt tettet i kjøkkendel)
2022	Modernisering	Innvendig oppusset med maling i stue/kjøkken på overflater
2023	Modernisering	Pipe og peisovn

UTVENDIG

TC 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige bla. glatt teking med sklifare.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Utført med egeninnsats/ufaglært, det er registrert benyttet tettemase av byggeskum i overganger og skjelheter. Ikke egnet der tiltak bør foretas og bør foretas gjennomgang av tak/konstruksjon i sin helhet da det er registrert grad av ufagmessighet. Det opplyses om at det har forekommet lekkasje på tak siden teking ble skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Benyttet byggeskum i overganger, det er registrert utettheter i konstruksjon og ikke tilstrekkelig fuktbeskyttelse av løsning/overganger der lekkasje kan forekomme



TC 3 Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Må monteres snøfanger i gangsonsone

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Vedlikeholdsbehov av yttervegger og vindskie.

Som følge av bemerkninger på aktivitet av mus/skadedyr bør konstruksjon gjennomgås og mulige åpninger lukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjon er jmf eier opplekket/forsterket og rettet opp noe ved skifte av tak, registrert noe skjevhet på tak på befaring og skjevhet fra byggeår med fundamenteringsmetode/grunnforhold er nærliggende årsaksammenhengende.

Konstruksjonen har lagt spenn på åser og svak konstruksjon mot snøbelastning, snø bør fjernes vinterstid og det monteres innvendig stolper i stue/kjøkken vinterstid mot snøtyngder for understøtning av konstruksjonen. Det er ikke kjent at ny tekking er forsterket eller beregnet laster/egenlast av tiltak da dette er utført med egeninnsats og ufaglært noe som må hensyntas. Konstruksjon bør gjennomgås.

Lufting av konstruksjon er ikke kjent da det er lukket på befaring, opplyses om at kondens har forekommet med innvendig lekkasje og lekkasje rundt pipe, dette bedret seg etter skifte av tak.

Det opplyst om at det tidligere var lekkasjer fra tak, dette førte til råte og mugg i konstruksjon der lokale tiltak er opplyst foretatt, tiltak av selve konstruksjon er ikke kjent i sin helhet foretatt og innvendig er det overflatebehandlet slik at disse ikke var synlig på befaring. Dette må hensyntas og tilstand av skjulte tak/veggkonstruksjoner er ikke kjent. Videre er det opplyst om at det har forekommet lekkasje senere tid, der nærmere undersøkelse av takkonstruksjon i sin helhet bør foretas og vurderes videre tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Bør etableres netting el



Preget av ufagmessighet

TG 2 Vinduer

Doble koblede i treramme med 1+1-lags glass og sprosser i ytre ramme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Må hensyntas alder på vinduer, registrert slitasje og må påregnes tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Vinduer er preget av elde og slitasje



Sprekkdannelse i kitt

TG 2 Dører

Hovedytterdør av tre, adkomst til entre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Ytterdør tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må foretas tiltak for å lukke avviket.



Utettheter i mellom dørblad/karm

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd inngangsparti på 10 kvm. Oppført i plasstøpt dekke av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sprekker i betongdekke, det er ført søyler av tre ned på dekke for bæring av takkonstruksjon og dette er årsak til sprekker da det ikke er tilstrekkelig fundamentering for bæring og grunn på terreng. Må påregnes tiltak av bæring fra søyler til fundament

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Sprekker i dekke som følge av svak fundamentering for taklaster der tiltak bør foretas, dette vil forårsake til setninger i tak og mulig bevegelse fra grunn

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er belagt med malt og lakkert heltregulv.

Vegger er kledd med trepanel ubehandlet og overflatebehandlet.

Himlinger er kledd med malt og ubehandlet trepanel, raustet med tømmeråser i stue/kjøkken og hems.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det opplyses om tidligere lekkasje med muggsopp og røtte i konstruksjoner ved skifte av tak, ukjent tilstand i konstruksjon og årsak ble utbedret fra tak med lokale tiltak av konstruksjon. Må hensyntas og ved befaring var konstruksjoner overflatemalt og opplyses ikke om lekkasje siden.

Registrert spor av aktivitet fra mus/skadedyr, anbefales nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas)

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Det er registrert merker på trepanel, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag og eier opplyser om at det er blåved og ikke vært tidligere lekkasje



Det er registrert stedvis enkel/ufagmessig utførelse, fra hems er det overganger som krever tiltak og benyttet enkle løsninger

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 25 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 35 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Bygget har ventilert/gjennomlufting av krypkjeller og det vil normalt ikke være behov for tiltak.

Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn i stue tilknyttet isolert stålpipes, sokkel av betong. Tidligere brannmur for peis mellom stue og entre av betong forblendet med naturstein,

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Ikke kjent foretatt feiing eller tilsyn. Tidligere piper og ildsteder er fjernet i stue og kjøkken, synlig sokkel fra fundament mot kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avstand fra ildsted til brennbar materiale/gulv foran ovn er for liten ihenhold til krav.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



For kort avstand til brennbar materiale

! TG 3 Krypkjeller

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

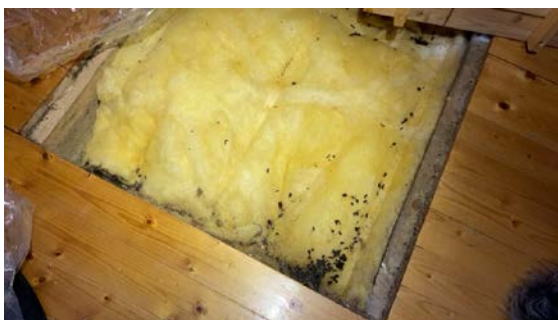
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Det er viktig å ta tak i skadedyrproblemer så tidlig som mulig for å unngå etablering/utvikling av skadedyrene, og sikre et sunt og behagelig bomiljø.

Avvik i kostnadsestimat kan forekomme ved åpning av konstruksjoner

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fra luke i gulv på soverom var det registrert skade påført av mus/skadedyr og må hensyntas at skader i konstruksjoner må hensyntas, gulvluke har åpninger inn i hytta

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen furu fyllingsdører.

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygd sittebenk i spisestuedel.
Plassbygd køyeseng på soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er plassbygd i trepanel og plater med over- og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum av stål tilnyttet enkelt avløp til terreng.
Plassbygd kjøkkenøy.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad satt utifra alder på innredning, det er registrert brukslitasje og oppussing/oppgradering kan vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov da innredning fungerer.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via veggventil og åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlagning spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innklimaet.

SPESIALROM

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Vaskerom er benyttet som enkelt hyttebad for hygienisk bruk, etablert dusj men skal / bør ikke benyttes.

Gulv er gulvbelegg, vegger er belagt med våtromstapet og trepanel i himling. Montert vaskevannsfat og benkeplate, dusj fra enkelt røropplegg tilknyttet bøtte.

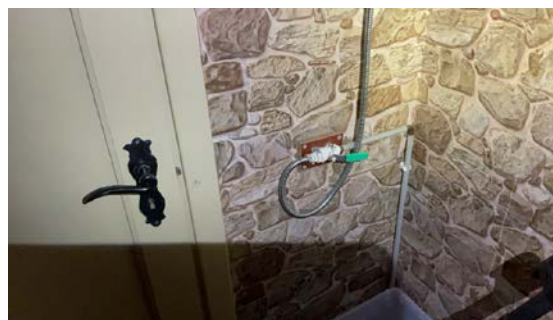
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vaskerom er oppført som enkelt vaskerom kun for hygienisk bruk, ansees ikke som våtrom da det ikke er innlagt vann eller avløp, Konstruksjoner er ikke oppført som våtrom da det ikke er tilstrekkelig overganger på tettesjikt, dør står i våtsone og alder tilsier at overflate har oppnådd forventet levetid. Ved bruk av dusj kan og vil skade oppstå. Ved endret bruk og benyttelse som våtrom må rommet i din helhet renoveres. TG3

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Dør er plassert i våtsone

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

1 TG 2 Andre installasjoner

Det er benyttet aggregatstrøm med ledning inn på hytte med kontakter/ledningsløsninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Utførelse er ikke dokumentert eller kjent tilstand, ved videre bruk eller innleggelse av strøm må dette hensyntas og kontroll av eksisterende anlegg eller fjerning vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Montert røykvarsler 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 brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur av betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.
- Det er avvik:

Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fukt påkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta.

Grunnmuren har setninger, ref. pkt. Etasjeskille. Dette er forholdsvis vanlig mtp. oppføringstidspunktet og byggeskikk. Inspeksjon av grunnmur i sin helhet var ikke mulig å inspisere pga nedfylte masser rundt mur, men ved dreneringsarbeid vil mur avdekkes og kontroll av mur anbefales der tiltak vurderes.

Bør etableres nettingrister i lufteventiler, etablert hønsenetting som midlertidig løsning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Sprekk

TG 3 Terrengforhold

Tomt er bestående av natureng rundt hytte, ellers naturtomt i skrående terreng i lauv/barskog ca. 890 m.o.h.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Jmf NVE sitt aktsomhetskart ligger eiendommen under aktsomhet for flom fra Astriddalsbekken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fall mot bygning, bør foretas terrengjustering for å forhindre overflatevann og smeltevann rett mot bygningskropp

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggemeldt som uthus, men benyttet som anneks.

Byggeår

1977

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Anneks med soverom og bod.

Fundamentert med grunnmur av betong på fjellgrunn synlig fra kryprom. Trebjelkelag med stubbeloft over kryprom på soveromsdøra. Yttervegger i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon med sperrer og møneås, teknet med shingel.

Plassbygd dør til bod. Ytterdør av tre til soverom.

Bod har tregulv, ellers uinnred.

Soverom har malt tregulv, vegger er kledd med overflatebehandlet trepanel og malt trepanel i himling raustet med møneås.

Pipe i lettklinker, tilkoblet vedovn

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Bemerkninger:

Avstand til brennbart materiale foran ildsted er for kort henhold til krav.

Slitasje på tekking der skifte må etterhvert påregnes da tekking har oppnådd forventet levetid.

Enkel oppstøtning av takkonstruksjon ved inngang med søyle og av stein på terreng ved ene hjørne av bod, utsatt for bevegelse og fuktpåkjenning fra grunn.

Vedlikeholdsbehov.

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

Tilbygg / modernisering

1982 Tilbygg

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 60 m²/60 m²	Markedsverdi Kr 700 000
<p><i>Fritidsbolig:</i> Entré, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Toalettrom</p> <p><i>Andre bygg:</i> Anneks <i>Bruksareal andre bygg:</i> 15 m²</p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p>

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 1 300 000	Markedsverdi	700 000
<p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>		
	Konklusjon markedsverdi	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	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Astriddalssvingen 49 ,2890 ETNEDAL 0 m ² 0 0 sov	10-12-2018		800 000		800 000	
2 Astriddalssvingen 18 ,2890 ETNEDAL 0 m ² 1975 3 sov	16-09-2019	790 000	740 000		740 000	
3 Bjødnarova 4 ,2890 ETNEDAL 40 m ² 1979 2 sov	03-10-2024	950 000	900 000		900 000	22 500
4 Astriddalssvingen 13 ,2890 ETNEDAL 64 m ² 1975 3 sov	17-03-2021	1 250 000	1 300 000		1 300 000	20 312
5 Astriddalssvingen 26 ,2890 ETNEDAL 68 m ² 1976 3 sov		1 100 000	1 000 000		1 000 000	14 706
6 Astriddalssvingen 69 ,2890 ETNEDAL 93 m ² 1974 3 sov	15-02-2020	1 390 000	1 300 000		1 300 000	13 978
7 Bjødnarova 8 ,2890 ETNEDAL 56 m ² 1971 2 sov	24-06-2024	990 000	700 000		700 000	12 500

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 korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	1 858
Kommunale avgifter (fakturert i 2024)	Kr.	4 502
Sommervei	Kr.	700
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	7 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 800 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	900 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 980 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 300 000

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.	1 300 000
--	------------	------------------

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

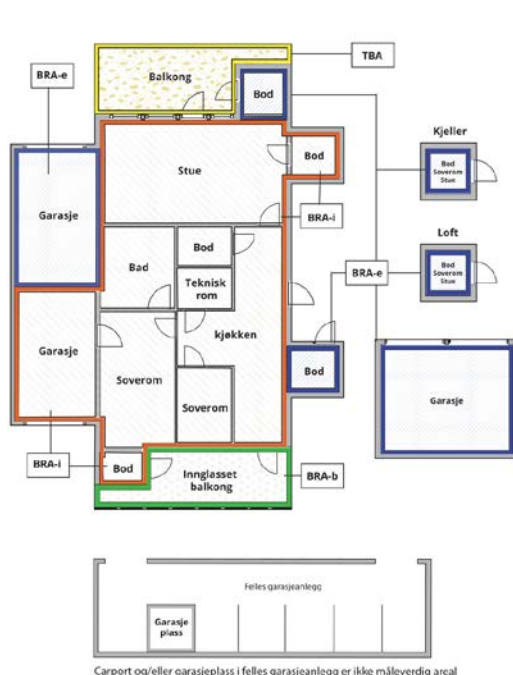
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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	60			60	10
SUM	60				10
SUM BRA	60				

Romfordeling

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

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, de stemmer omtrent med slik bygningen fremsto på befaring unntatt vegg mellom soverom som er åpnet til to soverom i hytta.

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:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet, bod har ikke målbart areal pga lav takhøyde og gulvareal er 4 kvm.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldt som uthus, men benyttet som anneks.

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	60	0
Anneks	15	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2025	Stian Hagen	Takstingeniør
	Finn-Henning Paulsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	35	100		0	2694.9 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Astriddalssvingen 62

Hjemmelshaver

Hegna Dennis Sandlie 1/8, Hegna Dina-Madelen Sandlie 1/8, Paulsen Espen Hamnes 1/8, Paulsen Finn-Henning 1/4, Laastad Kaja Hamnes 1/8, Hegna Nan-Camilla Sandlie 1/4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Astriddalen i foten av Jomfruslett fjell i Etnedal kommune. Eiendommen har gode solforhold og utsikt til området. Kort avstand til preparerte skiløyper i området tilknyttet et stort løypenett, fint turterreng sommer og vinter i umiddelbar nærhet og fjellområder som bla. Jomfruslett fjell, Spåtind, Synnfjell etc.

Adkomstvei

Adkomst fra sommervei med parkering nedenfor eiendom med ca 30-40 m gangavstand fra parkering til eiendommen. Vinterstid er det felles vinterparkering ca 2 km fra hytta, mulighet for snøskuter-transport mot avgift i området.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.
Drikkevann må medbringes, ellers kan vaskevann hentes i bekk el. (det er en ile/vannkilde ovenfor eiendommen, men ikke benyttet og usikker vannkvalitet)

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.
Avløp for gråvann/vaskevann til terreng. (begrenset kapasitet med fare for frost)
Ikke etablert fast toalettløsning.

Regulering

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Jomfruslette, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

Om tomten

Tomt er bestående av natureng rundt hytte, ellers naturtomt i skrående terreng i lauv/barskog ca. 890 m.o.h.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn 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 takstrappen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eier/rekvirent		Opplysninger er gitt av eier og rekvirent som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	27.06.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	26.08.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2025	

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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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/OH7909>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250096	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Finn-Henning Paulsen	Nan-Camilla Sandlie Hegna
Gateadresse	
Astriddalssvingen 62	
Poststed	Postnr
ETNEDAL	2890
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1975
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	50
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand Forsikring
Polise/avtalenr.	77953

Document reference: 1201250096

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Vannskade ble funnet i yttertak og de som ble oppdaget ble oppgradert ved restaurering. Arbeidet ble utført av ufaglært/egenisats av familie. Taket har blitt restaurert og oppgradert etter beste evne, men strukturelle skjevheter har blitt oppdaget og de foreligger. Isolasjon ligger tett opp mot yttertak og det kan forekomme mulighet for kondens. Vår far forsøkte og utbedre dette i toppen av møne, ved og åpne opp for lufting. Da vi skulle legge nytt tak ble det oppdaget svikt i enkeltvise takbord. Disse har blitt byttet og det ble lagt ny takskingel der bordene ble skiftet. Man må huske at dette er en hytte som er 50 år gammel. Vi har utbedret tak ved å legge nytt tak opp på det gamle taket. Vi fulgte de regler som gjaldt i forbindelse med snømegde i området. Det er benyttet langsgående (liggende) 2tom4 lektet over hele taket, som har forsterket hyttas tak betydelig i forhold til det gamle taket. I forbindelse med de oppdagede skjev/ujevnheter på taket, så har vi benyttet klosser i kryss mellom liggende og stående lektet. Uansett er det alltid blitt benyttet støter invendig i hytta om vinteren for å forsterke bjelkene invendig i taket. Det nye taket som er lagt er takplater i stål formet som takstein. Takplatene er kjøpt hos Gausdal Landhandleri.

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

Beskrivelse

Ja. Vi har fjernet to piper og en peis. Den ene pipen hadde knukket og da så man at en av bærebjelkene som gikk på skrått i taket var delt i to av vår far, for å få plass til pipeløpet. Vi har satt en forsterker mellom de to bjelkene. Dette er også utbedret ved egenisats av familie/ufaglærte. Den andre pipen hadde store brannfarlige sprekker. Det ble besluttet å rive begge piper og sette opp en ny Norgespipe. Alt arbeid er utført av ufaglærte/familie med egenisats. Foreløpig pr. 28.07.25 er peisen ikke godkjent av brannvesenet. Vi vet ikke om peisen i veslehytta /anneks er godkjent.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ja i den forstand at grunnmuren er satt rett på bakke. Vi har ikke oppdaget sprekker i grunnmur. Veslehytta står på fjell.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ja, det har vært oppdaget sopp i tak ved bjelker. Særlig i området rundt tidligere pipe som sto på kjøkkenet. Pipen er som nevnt fjernet og det er støpt opp et synlig fundament for å unngå at mus kommer inn denne veien. Vi har bygget en kjøkkenøy som står over dette området i gulvet. Område til venstre for hovedstuevinduet ut mot dal ble det oppdaget en mørk flekk på et gulvbord. Mus forekommer i hytta. Vi har sett at mus kommer inn via isolasjon i hems. Det er oppdaget ganger i vegg og tak. Dette må eventuelt utbedres av ny eier. Vi har forsøkt og tette igjen med hønsetetting, men dette har ikke fungert. I anekset har vi hørt mus i vegger, men vi har ikke oppdaget mus eller muselort inne i bo-delen av anekset. Vi har forøvrig prøvd å tette igjen lufteluker i grunnmur på hovedhytten med hønsetetting. Ukjent om dette har hatt effekt. Utfordringer med mus må utbedres av ny eier.

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi har blitt fortalt av vår far at han la 220 volts anlegg som drives av eksternt aggregat. Dette har vi ikke ytterligere kjennskap til, ei heller om det har blitt godkjent av faglært elektriker.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

 Beskrivelse

Vi har laget ny støttepilar for å forbedre aneksets stabilitet under bod. Jobben er utbedret av ufaglært arbeidskraft/familie på dugnad. Oppføring av begge hytter er utført av vår far Trond Paulsen på 70 tallet. Vi vet ikke om hyttas konstruksjon er godkjent, men hytta har stått i 50 år.
--
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1201250096

Tilleggs kommentar

Med tanke av at dette er en gammel eiendom, så må vi gå ut fra at det kan finnes andre feil og mangler som vi ikke er kjent med. Vi har utført alt arbeid etter beste evne

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: 1201250096

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Finn Henning Paulsen	7558cd65e618ea24185f38 3f797b119ed590d5f2	28.07.2025 19:26:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nan Camilla Sandlie Hegna	8c9a8f054bc227b2c7fca 223a6b68f7ef87cbf3b	28.07.2025 19:28:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250096

- 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	JOMFRUSLETEN NR 19	Beregnet areal	2694.9
Etablert dato	02.07.1974	Historisk oppgitt areal	2770
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
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	35/100
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	02.09.2016 28.09.2016	16/886		35/100, 35/168
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	14.09.2012 02.10.2012	11/2		35/13 (-294752,9), 35/168 (294752,9) 0541-Mnrvannmangler, 0541-35/112, 35/5, 35/82, 35/83, 35/84, 35/85, 35/86, 35/87, 35/88, 35/89, 35/90, 35/91, 35/92, 35/93, 35/94, 35/95, 35/96, 35/97, 35/98, 35/99, 35/100, 35/101, 35/102, 35/103, 35/104, 35/105, 35/106, 35/110, 35/121, 35/153, 35/154, 35/155, 35/156, 35/161, 112/14, 112/25, 112/45
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	21.08.2012 21.08.2012	11/2	Tinglyst 25.08.2012	35/13 (-294495), 35/168 (294494,9) 0541-Mnrvannmangler, 0541-35/112, 35/5, 35/82, 35/83, 35/84, 35/85, 35/86, 35/87, 35/88, 35/89, 35/90, 35/91, 35/92, 35/93, 35/94, 35/95, 35/96, 35/97, 35/98, 35/99, 35/100, 35/101, 35/102, 35/103, 35/104, 35/105, 35/106, 35/110, 35/121, 35/153, 35/154, 35/155, 35/156, 35/161, 112/14, 112/25, 112/45
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	10.02.2011 10.02.2011	Endret ifbm bygginfo		35/13, 35/100
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	02.07.1974			35/100
Endre egenskaper Annen forretningstype	18.06.1974 03.06.2010	Skylddeling		35/100

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6767898.93	533809.99	0	Ja	2694.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HEGNA NAN-CAMILLA SANDLIE F040870*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	VOKSENKOLLVEIEN 35 D 0790 0790 OSLO	Bosatt (B)
PAULSEN FINN-HENNING F051166*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	HØYMYRVEIEN 11 1391 1391 VOLLEN	Bosatt (B)

HEGNA DINA-MADELEN S F071002*****	Hjemmelshaver (H) 1/8	Nedre Møllenberg gate 61A 7043 7043 TRONDHEIM	Bosatt (B)
PAULSEN ESPEN HAMNES F080598*****	Hjemmelshaver (H) 1/8	Gamle Asheimvei 35A 4318 4318 SANDNES	Bosatt (B)
HEGNA DENNIS SANDLIE F130107*****	Hjemmelshaver (H) 1/8	VOKSENKOLLVEIEN 35D 0790 0790 OSLO	Bosatt (B)
LAASTAD KAJA HAMNES F130994*****	Hjemmelshaver (H) 1/8	Gamle Drammensvei 268A 1383 1383 ASKER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Astriddalssvingen 62

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	157951939		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	157951947		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 157951939: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	56
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	56
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Astriddalssvingen 62	H0101	35/100	56	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	56	56	0	0	0

2: Bygning 157951947: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.11.2007

Bruksenheter

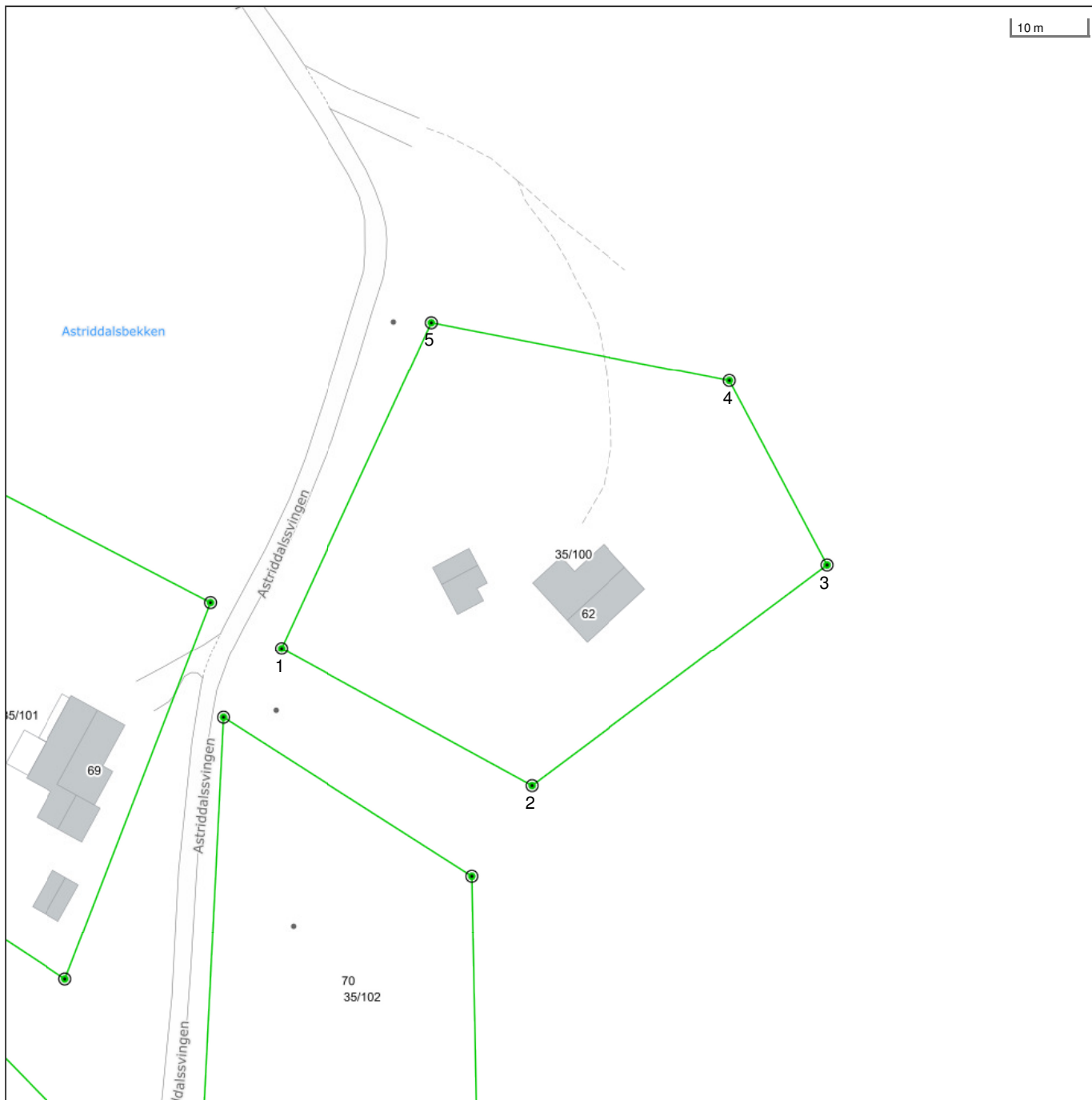
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	35/100	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3450 - 35/100//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 694,90 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6767898,925538743 Øst 533809,9934682711

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6767886,20169117	533771,497853973	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,31	
2	6767868,48315682	533804,683718496	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,62	
3	6767897,91823891	533843,327005176	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,58	
4	6767922,06808899	533830,217084137	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,48	
5	6767929,36792067	533790,865547118	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,02	



Etnedal kommune

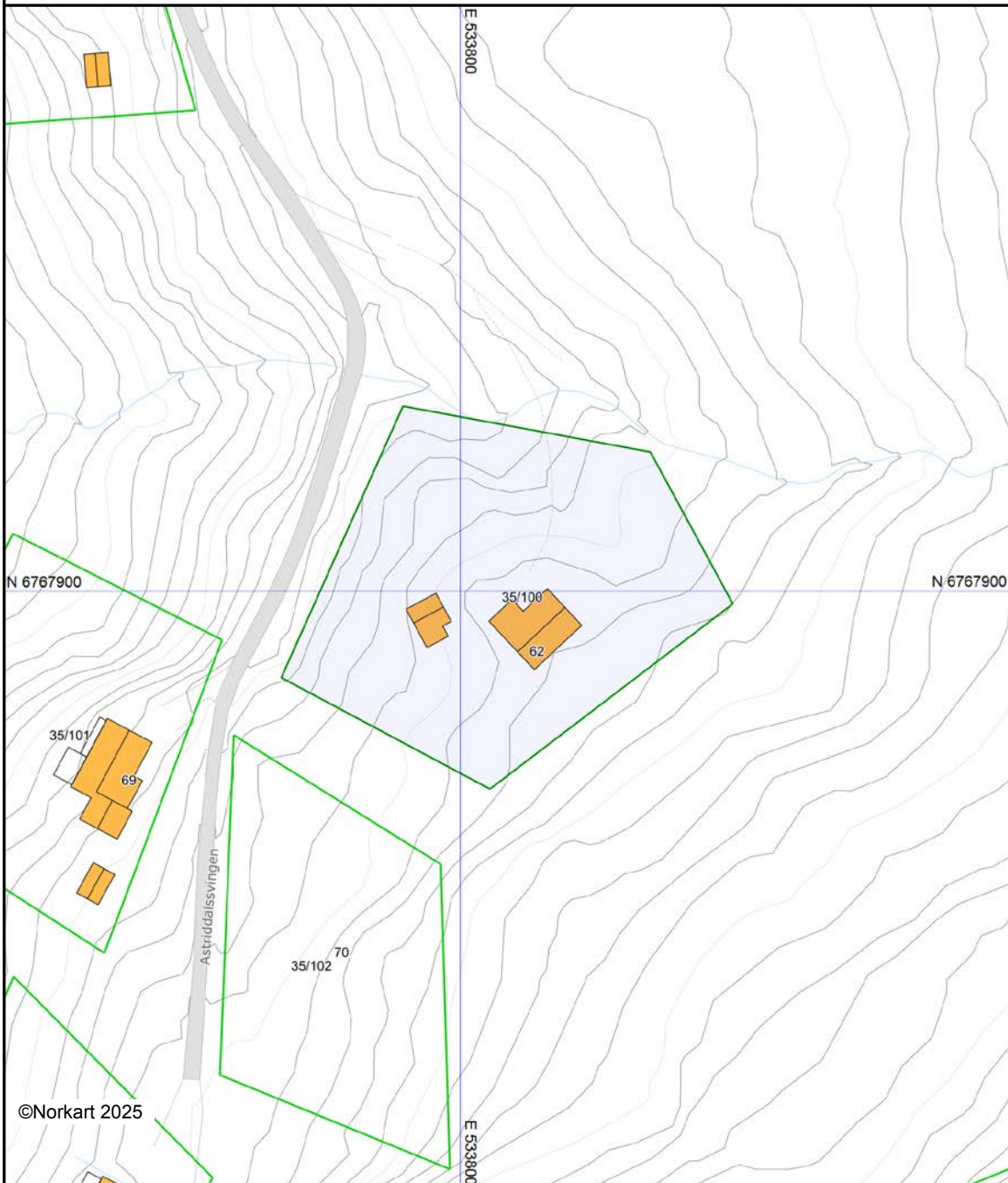
Grunnkart

Eiendom: 35/100
Adresse: Astriddalssvingen 62
Dato: 25.07.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. usiss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



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



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 25.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	100	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Astriddalssvingen 62, 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	2 695 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_13	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20130117		
Navn	Jomfruslette		

Plantype	Detaljregulering										
Status	Endelig vedtatt arealplan										
Ikraftredelse	25.06.2020										
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/299/Jomfruslette%20reguleringsplan%202019-%20Bestemmelser%20(231255).pdf										
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>2 695 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Fritidsbebyggelse</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>327 m²</td> </tr> <tr> <td>RPHensynsonenavn</td> <td>H320_1</td> </tr> <tr> <td>Faresone</td> <td>Flomfare</td> </tr> </table>	Delareal	2 695 m ²	Formål	Fritidsbebyggelse	Delareal	327 m ²	RPHensynsonenavn	H320_1	Faresone	Flomfare
Delareal	2 695 m ²										
Formål	Fritidsbebyggelse										
Delareal	327 m ²										
RPHensynsonenavn	H320_1										
Faresone	Flomfare										

BESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR JOMFRUSLETTE

Forslagstiller: Margit Rognerud

Plankonsulent: Landskapsarkitekt Hege Mikkeltuen

Plan – ID: 20130117

Versjon: Vedtatt plan

Behandling:

Vedtaksdato: 25.06.2020

INNHold

1. Innhold

2.	Planens hensikt.....	3
2.1	Planens avgrensing.....	3
3.	Fellesbestemmelser for hele planområdet	3
3.1	Kulturminner og kulturmiljø - kulturminnelova pbl §9	3
3.2	Høyspent.....	3
3.3	Berggrunn og radon pbl §12-7 nr. 3	3
3.4	Hensyn til friluftsliv og grønnstruktur pbl §§12-5 nr. 3 og 12-7 nr. 4.....	4
3.5	Estetikk pbl §12-7 nr. 1.....	4
3.6	Avvirkning av skog	4
3.7	Overflatevann pbl §12-7 nr. 2.....	4
4.	Reguleringsformål og hensynsoner	5
5.	Bestemmelser til arealformål	5
5.1	Bebyggelse og anlegg pbl §12-5 nr. 1 - Fritidsbebyggelse BFR.....	5
5.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur pbl § 12-5 nr. 2.....	7
5.2.1	Kjøreveg SKV.....	7
5.2.2	Parkeringsplasser SPA.....	7
5.2.3	Annen vegggrunn - grøntareal AVG	8
5.3	Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift pbl §12-5 nr. 5	8
6.	Bestemmelser til hensynsoner pbl §§12-6, 12-7 og 11-8.	8
7.	Rekkefølgebestemmelser	8
8.	Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene	8

2. Planens hensikt

Formålet med revidering av planen er å fortette området sør for Astridbekken med fem tomter, samtidig som den skal ivareta det åpne preget i planområdet og sikre gjennomgående grønne korridorer med myrdrag, bekker og viltråkk. Planen legger til grunn tilsvarende bestemmelser som eksisterende plan men med enkelte revisjoner mht. oppdatert lovverk, overordnede nasjonale føringer og oppdaterte eiendomsgrenser.

2.1 Planens avgrensning

Planen avgrensning går frem av vedlagt plankart.

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Kulturminner og kulturmiljø - kulturminnelova pbl §9

Alle kjente kulturminner skal være avklart med Oppland Fylkeskommune. Fra 2020 skal dette avklares opp mot Innlandet Fylkeskommune.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeid straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres automatiske fredede sikringssone på 5 meter, jf. lov om kulturminner §8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

3.2 Høyspent

Ved nye byggeområder skal all høyspent legges ned i bakken.

Ved dokumentert beregning på strålingsnivå som ikke overstiger 0,4 μ T kan tiltak godkjennes, dersom fare for skade som følge av linjebrudd vurderes som minimal. Tilbygg til eksisterende bygninger skal så langt det er mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå.

3.3 Berggrunn og radon pbl §12-7 nr. 3

Ved sprengning, nedknusing og pigging av mer enn 5 m³ fjell, skal det før tiltak iverksettes foretas en identifisering av bergartene. Dersom det er risiko for forurensning som følge av tiltaket skal det iverksettes nødvendige avbøtende tiltak iht. forurensningsloven.

For tiltak på eksisterende bebyggelse med rom for varig opphold og nybygg gjelder til enhver tid gjeldene byggetekniske forskrift og forurensningsloven samt tilhørende forskrifter.

3.4 Hensyn til friluftsliv og grønnstruktur pbl §§12-5 nr. 3 og 12-7 nr. 4

Eksisterende og nye ferdselsveger, stier og løyper skal sikres. Større stier som blir berørt av utbygging skal bevares eller sikres lagt om slik at ferdsel til fots ivaretas.

Gjerder tillates i tråd med til hver tid gjeldene retningslinje til fritidsbebyggelse i gjeldene Arealdel for Etnedal kommune.

3.5 Estetikk pbl §12-7 nr. 1

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg samt endringer av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet og kulturlandskapet. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form-, farge- og volumoppbygging.

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene på natur og omgivelser forebygges, og blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene, opparbeidet atkomstveger og parkeringsplasser. Toppdekket tilbakeføres ved fullendt arrondering på alle skråninger og flater som ikke skal bebygges eller benyttes til veg/manøvreringsareal eller biloppstillingsplass. Arronderte arealer skal ikke tilsås.

Det tillates ikke frittstående flaggstenger.

3.6 Avvirkning av skog

Arealer avsatt til utbygging skal ikke flatehugges. Kun arealer som skal bebygges eller benyttes til infrastruktur kan flatehugges – øvrige arealer skal kun plukkhugges.

I kantsonen mot Åfeta, Astriddalsbekken og en mindre bekk nord i planområdet kan det ikke snauhugges på arealer nærmere bekk og elv enn 10 meter, men det kan utføres plukkhogst, jf. veileder fra NVE; Kantvegetasjon langs vassdrag Nr2/2019.

3.7 Overflatevann pbl §12-7 nr. 2

Det skal benyttes åpne løsninger for overvannshåndtering. Overvann skal håndteres lokalt på hver enkelt tomt og overflatevann fra takrenne-nedløp etc. skal ledes direkte ut i terreng.

Tekniske løsninger skal velges på byggesaksnivå. Overflatevann skal ledes åpent videre i grøntstrukturer/grøfter mot kryssende bekker og myrdrag.

Det skal benyttes stikkrenner med dimensjon på minimum 400 mm der bekker krysser vei. Bekker kan ikke lukkes annet enn ved kryssinger av veier.

4.Reguleringsformål og hensynsoner

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jf. Plan- og bygningslovens pbl §§ 12-5 og 12-6:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

- Fritidsbebyggelse (BFR)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg (SKV)
- Parkeringsplasser (SPA)
- Annen veggrunn - grøntareal (SVG)

Landbruk-, natur og friluftsområder (pbl § 12-5 nr.3)

- Friluftformål (LNFR)

Hensynssoner (pbl § 12-6):

- Flom (H320)

5.Bestemmelser til arealformål

5.1 Bebyggelse og anlegg pbl §12-5 nr. 1 - Fritidsbebyggelse BFR

Bestemmelsene gjelder for alle eksisterende og nye områdene som på plankartet er vist som fritidsbebyggelse.

Det skal i byggesaker fremlegges en situasjonsplan og tilhørende terrengsnitt som viser eksisterende og nytt terreng, byggenes plassering, parkeringsarealer, overvannshåndtering, lokalisering av lokalt vann og avløpshåndtering.

Byggestørrelse:

Nye fritidstomter BFR1- 5 og eksisterende bebyggelse kan bebygges med inntil 3 bygninger med maksimalt tillatt størrelse på hovedhytta til 110 m² BYA. Totalt BYA pr tomt 170m².

Anneks kan ikke deles fra som en egen enhet.

Ved nybygg, ombygging, tilbygg eller påbygg kreves det biloppstillingsplasser (parkerings- eller garasjeplasser) på egen grunn. Det skal avsettes areal til minimum 1 p-plass pr. fritidstomt. Arealet skal medregnes i totalt BYA pr. tomt. Areal avsatt til kjøretrafikk medregnes ikke.

Det skal beregnes 18 m² per biloppstillingsplass.

Byggehøyder og møneretning:

Alle bygg skal ha saltak med hovedmøneretning som ligger langsmed kotene.

Mønehøyden for hovedbygg skal ikke overstige 5,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift.

Mønehøyden for bod/uthus skal ikke overstige 3,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift.

Fargebruk og belysning:

Det skal benyttes farger i den mørke enden av brun- eller gråskalaen og jordfarger. Bygninger kan være ubehandlet og gråne naturlig.

Tak skal tekkes med matte flater. Torvtak kan tillates med stedtilpasset torv, sedum eller røsslyng.

Utebelysning på bygninger skal enten festes på vegg og være blendingsfri og nedadgående eller det skal benyttes downlight montert oppunder takoverbygg eller takutspring. Det skal ikke benyttes farget lys. Mastearmatur tillates ikke.

Terrenginngrep, skjæring og fylling:

Fylling/skjæring skal ikke overstige 2,0 meter over/under eksisterende terreng. Skjæring kan erstattes med natursteinmur.

Det skal ikke bygges i terreng brattere enn 1:4.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur pbl § 12-5 nr. 2

All vann og avløpshåndtering skal følge vann og avløpsplan: «NIBIO rapport «Flæten og Jomfrusletten hytteområde Etnedal kommune. Kartlegging og vurdering av vann og avløpsløsninger i hyttefeltene.»

Bestemmelsene gjelder videre for de områdene som på plankartet er vist som områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og omfatter følgende formål:

Kjørebane - SKV

Parkeringsplass - SPA

Annen veggrunn – grøntareal - AVG

Det skal i byggesaker fremlegges lengdesnitt/tverrsnitt /illustrasjonsplaner som viser eksisterende og nytt terreng, tiltakets plassering, lokalisering av stikkrenner og dimensjonering av disse samt veigrunnens oppbygging.

All utbygging skal dokumenteres med «som bygget»-dokumentasjon før ferdigattest gis.

5.2.1 Kjøreveg SKV

Ny veier innenfor reguleringsplanområdet skal følge regler for utforming gitt i Normaler for Landbruksveier – med byggebeskrivelse, klasse 3. Dimensjonerende aksellast er 10 tonn på veg.

SKV1 skal ha kjørebanebredde 4 meter og SKV2 skal ha kjørebanebredde 2.5meter.

Veien skal tilpasses inn i terrenget med maksimal skjæring/fylling 2,5 meter over eksisterende terreng og ha et toppdekke av grus. Sideterrenget skal ikke være brattere enn 1:3 og istandsettes med toppdekke av stedegen humus. Sidearealene skal ikke tilsåes.

Ved opparbeidelse tillates mindre justeringer i horisontalplanet på pluss/ minus 1,5 meter for å sikre minimale terrenginngrep.

Der flomveier/vannveier krysser veier skal det i tillegg etableres et lavbrekk på veibanen for å ta hensyn til restrisiko.

5.2.2 Parkeringsplasser SPA

Alle parkeringsarealer skal ha toppdekke av grus med toleranse for 10 tonn akseltrykk.

Alle flater skal sikres overhøyde for avrenning av overflatevann til terreng.

Parkingsplassene skal tilpasses inn i terrenget. Sideterrenget skal ikke være brattere enn 1:3 og istandsettes med toppdekke av stedegen humus. Sidearealene skal ikke tilsåes.

5.2.3 Annen veggrunn - grøntareal AVG

Fylling/skjæring som følge av fremføring av ny vei og parkeringsplass. Arealene skal ha en logisk og sammenhengende grense mot tilgrensende arealformål.

5.3 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift pbl §12-5 nr. 5

Arealene kan benyttes til natursti, vinterskiløyper, bål og leirplasser. Arealene skal ikke bebygges.

6. Bestemmelser til hensynssoner pbl §§12-6, 12-7 og 11-8.

Bestemmelsen gjelder for det området som på plankartet er vist med faresone Flom. Innenfor faresonen er ingen tiltak etter pbl. § 1-6 tillatt.

7. Rekkefølgebestemmelser

Det skal før byggetillatelse gis på fritidstomt BFR 1 til 5 opparbeides en felles adkomst fra Fv. 2442 mellom Åfetavegen og Jomfruslettvegen.

Før det gis ferdigattest i arealer avsatt til fritidsboliger BFR 1- 5 skal det dokumenteres opparbeidelse av vann og avløp løsninger i tråd med NIBIO rapport «Flæten og Jomfrusletten hytteområde Etnedal kommune. Kartlegging og vurdering av vann og avløpsløsninger i hyttefeltene.»

8. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Vann og avløpsplan med tilhørende kart og beskrivelse:

«NIBIO rapport «Flæten og Jomfrusletten hytteområde Etnedal kommune. Kartlegging og vurdering av vann og avløpsløsninger i hyttefeltene.»



Etnedal kommune

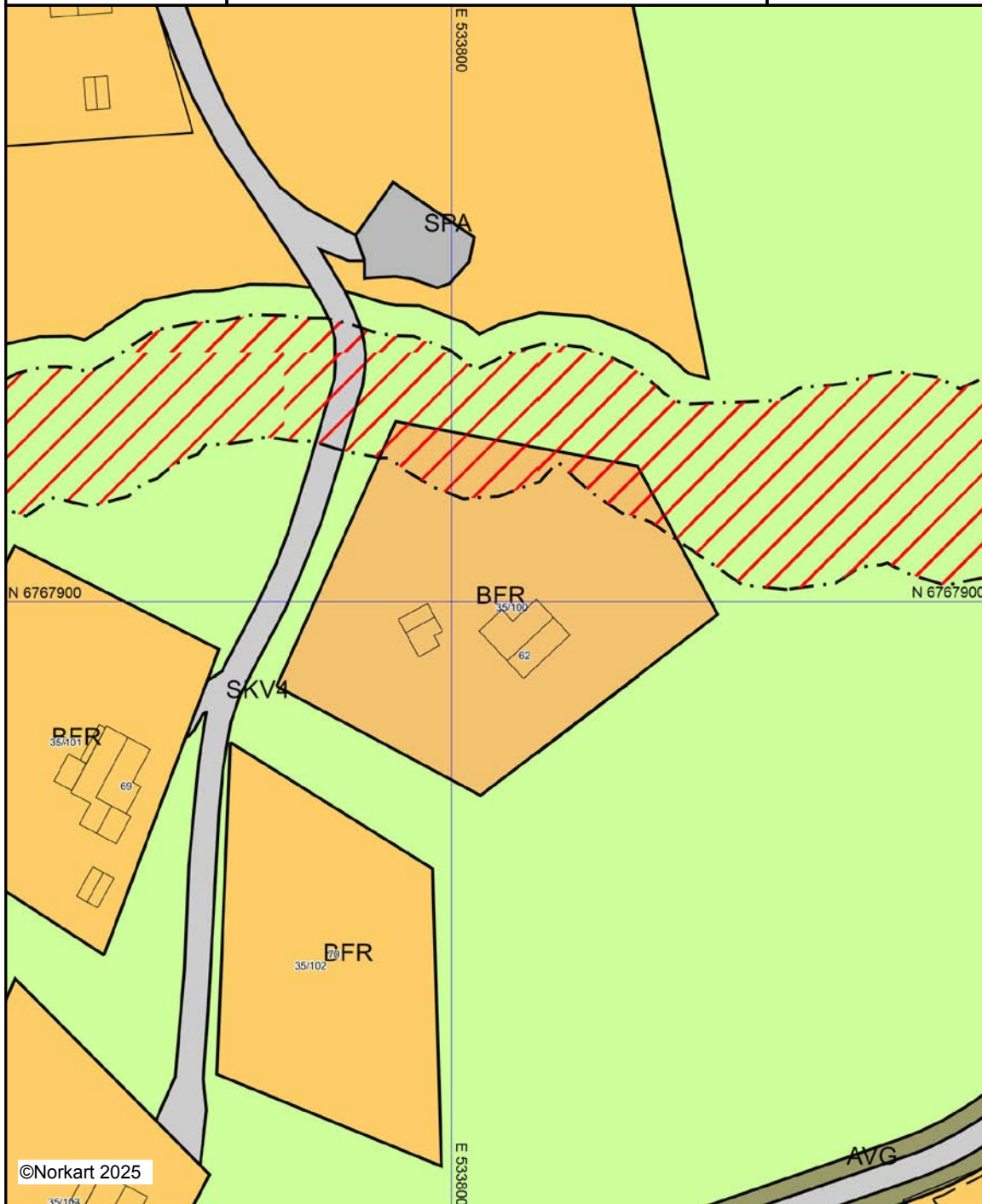
Reguleringsplankart

Eiendom: 35/100
Adresse: Astriddalssvingen 62
Utskriftsdato: 25.07.2025
Målestokk: 1:1000

N



UTM-32



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

Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)</i> Fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i> Kjøreveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
	<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</i> LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</i> Faresone - Flomfare
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Etnedal kommune

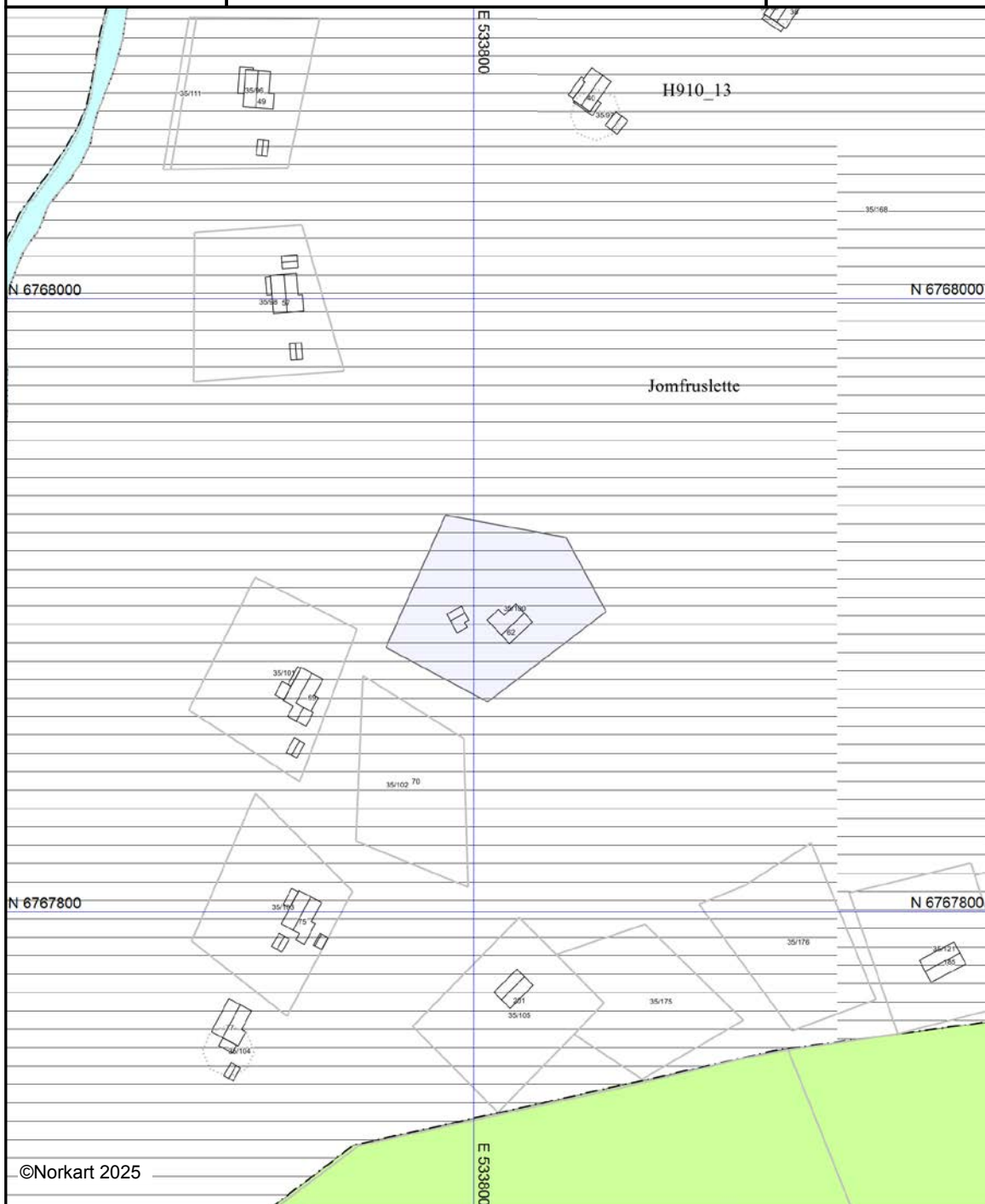
Kommuneplankart

Eiendom: 35/100
Adresse: Astriddalssvingen 62
Utskriftsdato: 25.07.2025
Målestokk: 1:2000

N



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 åndsverk.

Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf</i> LNFR-areal - nåværende
	<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i> Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)</i> Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i> Detaljeringsgrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> Planområde
	Grense for arealformål
	Påskrift områdenavn

Eiendom	3450 35/100		
Utskriftsdato	25.07.2025	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.

12 Berørte datasett

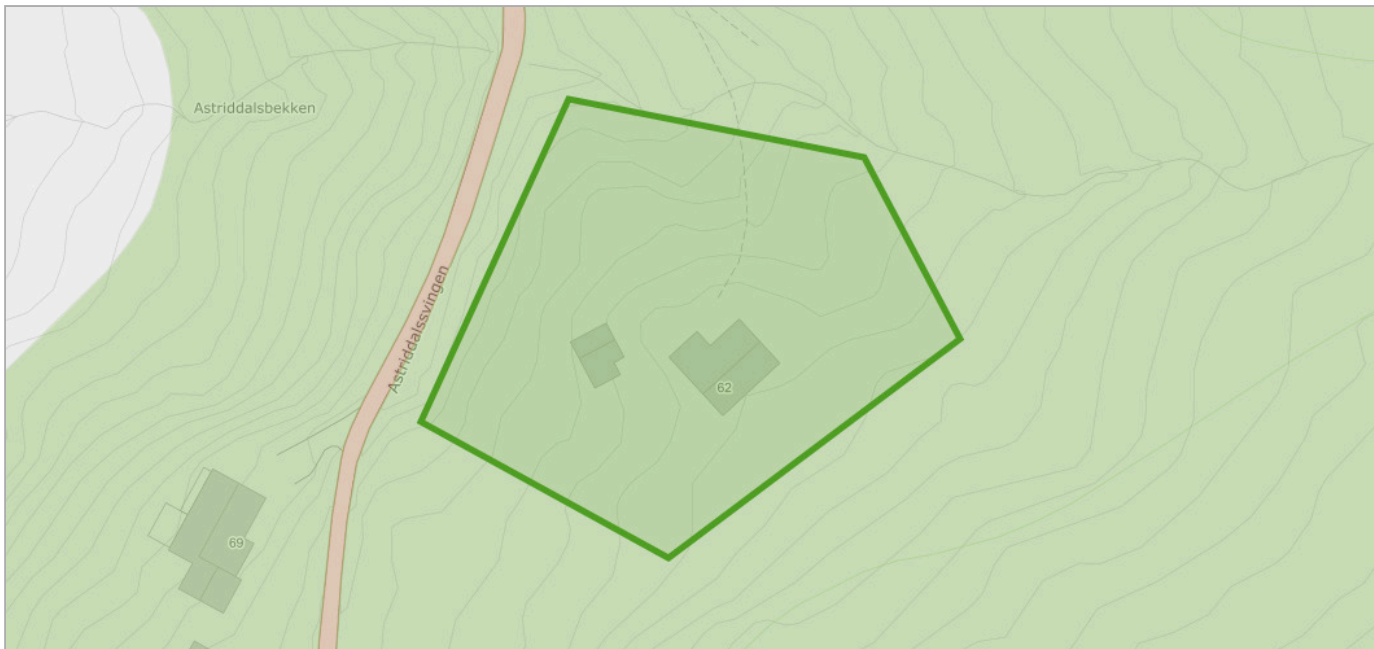
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Reindrift vinterbeite årstidbeite
- 📍 Vannforekomster
- 📍 Verneplan for vassdrag
- 📍 Flom - aktsomhetsområder
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Reindrift reinkonsesjonsområde
- 📍 SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- 📍 Vernskog

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 100-meter belte kyst
- 📍 Aktsomhetskart for snøskred
- 📍 Ankringsområder
- 📍 Bergrettigheter
- 📍 Dybde data
- 📍 Faresonekart for flom
- 📍 FKB Tiltak
- 📍 FKB-bane
- 📍 Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- 📍 Forurenset grunn
- 📍 Grus og pukk
- 📍 Hoved- og billed
- 📍 Inngrepssone naturområder
- 📍 Jordkvalitet
- 📍 Kulturlandskap - utvalgte
- 📍 Kulturminner - Brannsmiteområder
- 📍 Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 📍 Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- 📍 Kvikkleire
- 📍 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- 📍 Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- 📍 Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- 📍 Naturtyper - Utvalgte
- 📍 Naturtyper på land (NiN)
- 📍 Naturvernområder
- 📍 Reindrift beitehage
- 📍 Reindrift flyttlei
- 📍 Reindrift høst vinterbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift oppsamlingsområde
- 📍 Reindrift reinbeitedistrikt
- 📍 Reindrift reindrifsanlegg
- 📍 Reindrift siidaområde
- 📍 Reindrift trekklei
- 📍 Skredfaresoner
- 📍 Statens vegvesens kvikkleiredata
- 📍 Steinsprang, aktsomhetsområder
- 📍 Stormflo
- 📍 Støysoner Avinors lufthavner
- 📍 Støysoner for Forsvarets flyplasser
- 📍 Strategisk støykartlegging veg
- 📍 Tilgjengelighet
- 📍 Trafikkulykker
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0
- 📍 Vindkraft
- 📍 Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- 📍 Akvakulturlokalteter
- 📍 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- 📍 Byggeforbudssoner kraftledning
- 📍 Dyrkbar jord
- 📍 Fiskeplasser redskap
- 📍 FKB-arealbruk
- 📍 Foreslåtte naturvernområder
- 📍 Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- 📍 Grunnvannsborehull
- 📍 Gyteområder
- 📍 Hoved- og billed, arealavgrensning
- 📍 Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- 📍 Korallrev
- 📍 Kulturlandskap - verdifulle
- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 📍 Kulturminner - SEFRAK
- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger
- 📍 Låssettingsplasser
- 📍 Marin grense
- 📍 Markagrensa
- 📍 Mulighet for marin leire
- 📍 Naturtyper - verdsatte
- 📍 Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- 📍 Radon
- 📍 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
- 📍 Villreinområder

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	22.07.2025
-------	----------	---------	------------



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

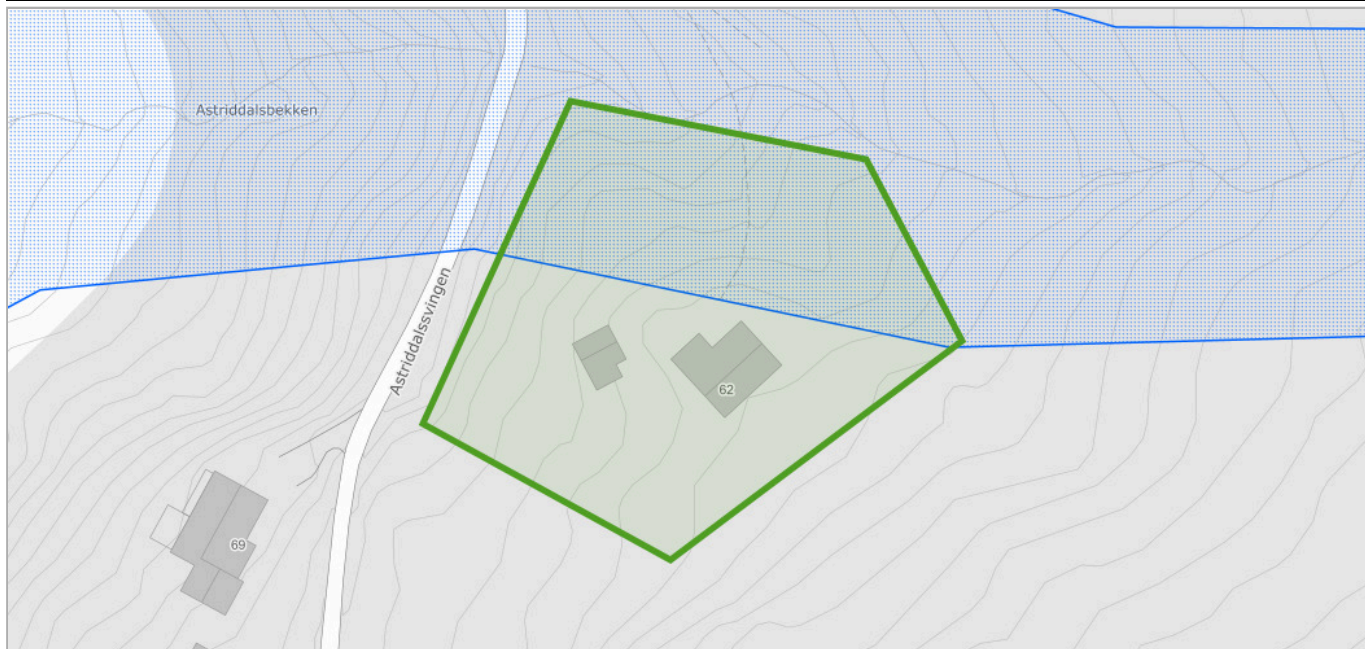
	Skog
	Åpen fastmark
	Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Lav	Blandingsskog

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	24.07.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

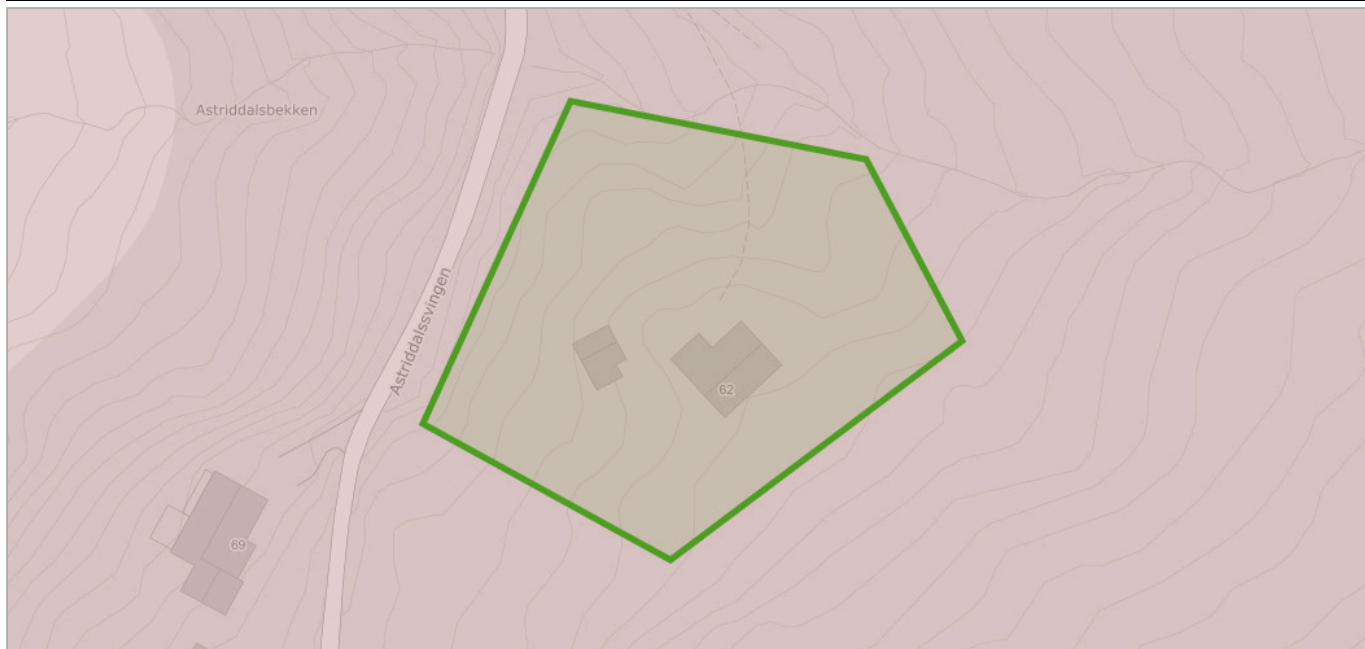
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen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

Tegnforklaring

 Flom aktsomhetsområde
 Flom aktsomhetsområde

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	23.07.2025
--------------	-------------------	----------------	------------



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

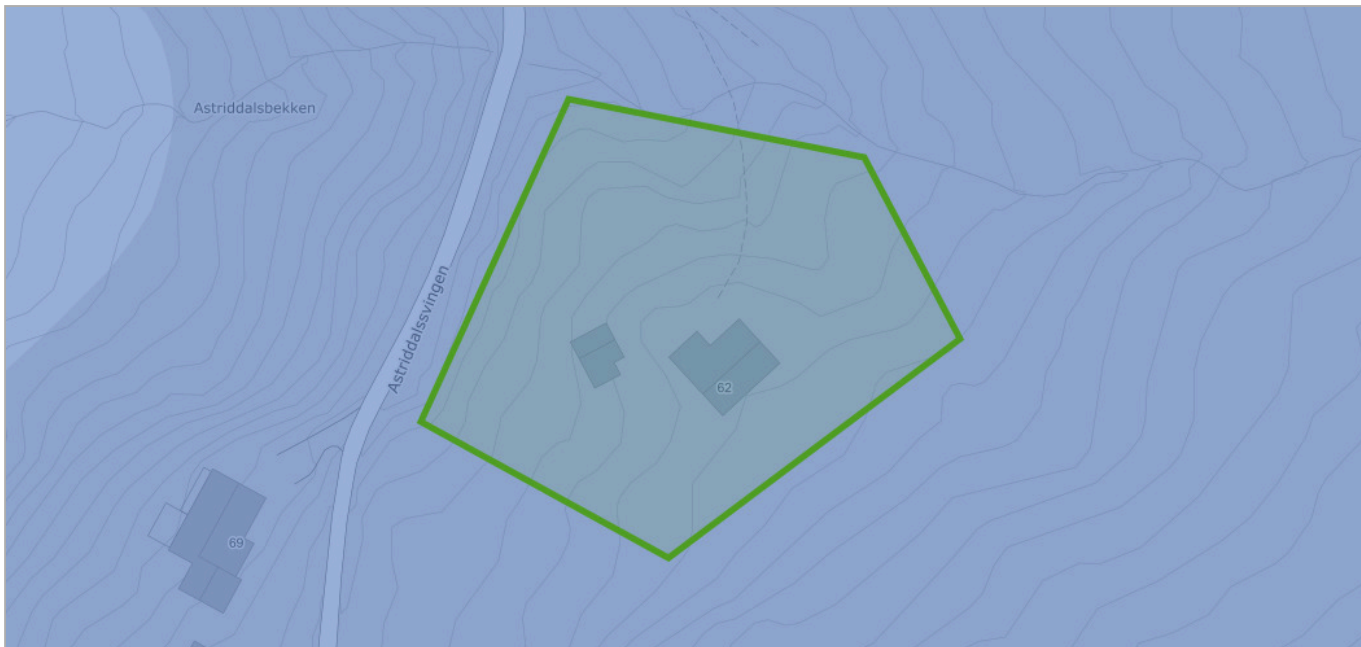
Kartlagte friluftslivsområder
■ Svært viktig friluftslivsområde

Objekter

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

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

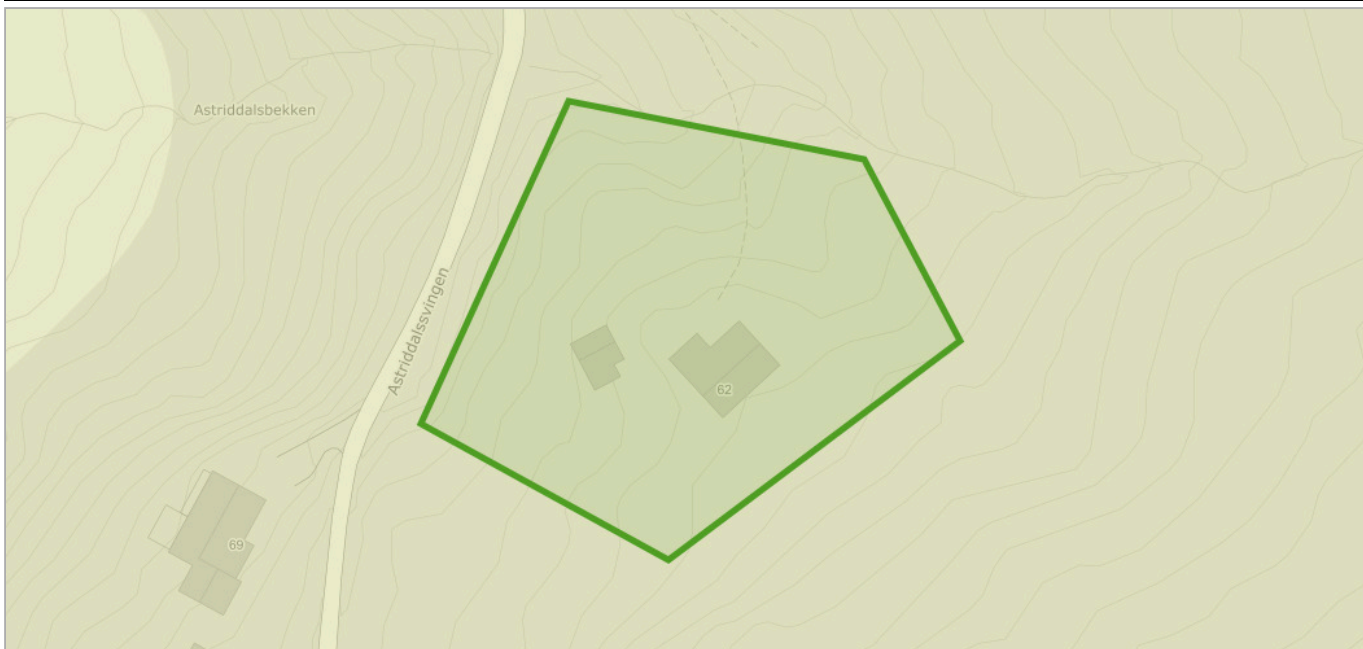
Løsmasser N50/N250
■ Tykk morene
■ Torv og myr

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	24.07.2025
-------	----------------	---------	------------



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 avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

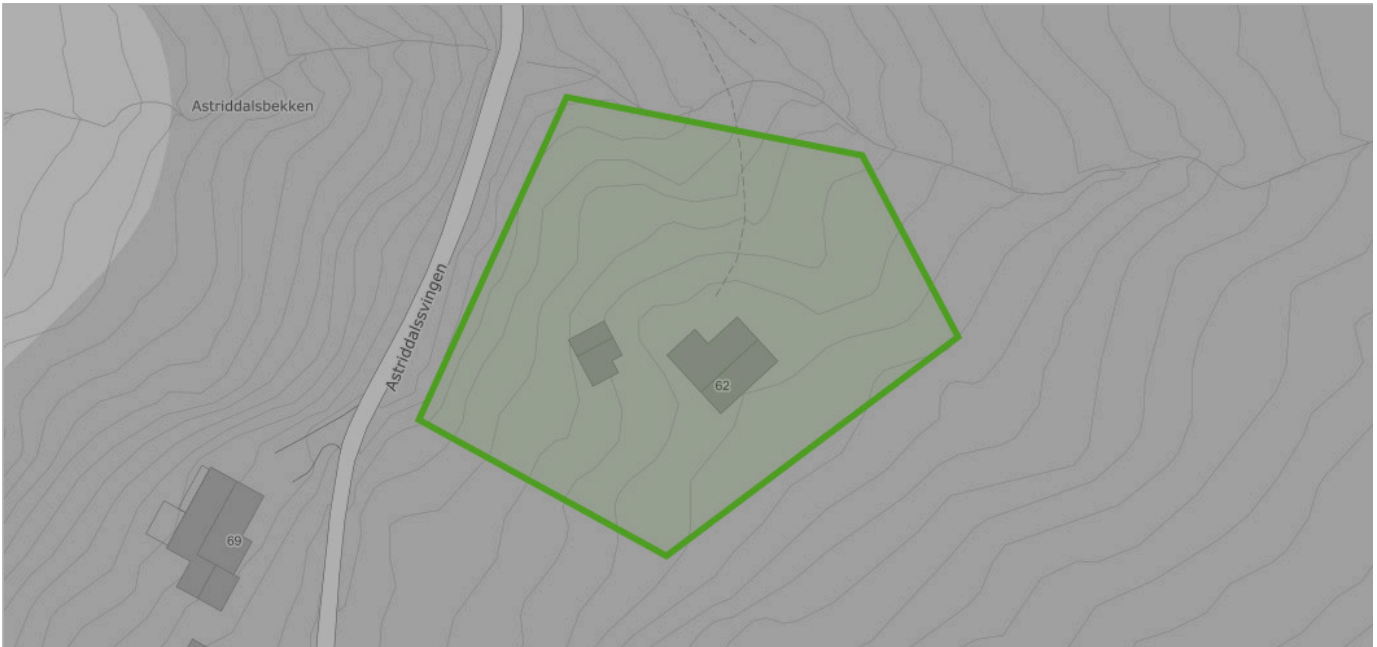
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

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

Reindrift reinkonsesjonsområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	24.07.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

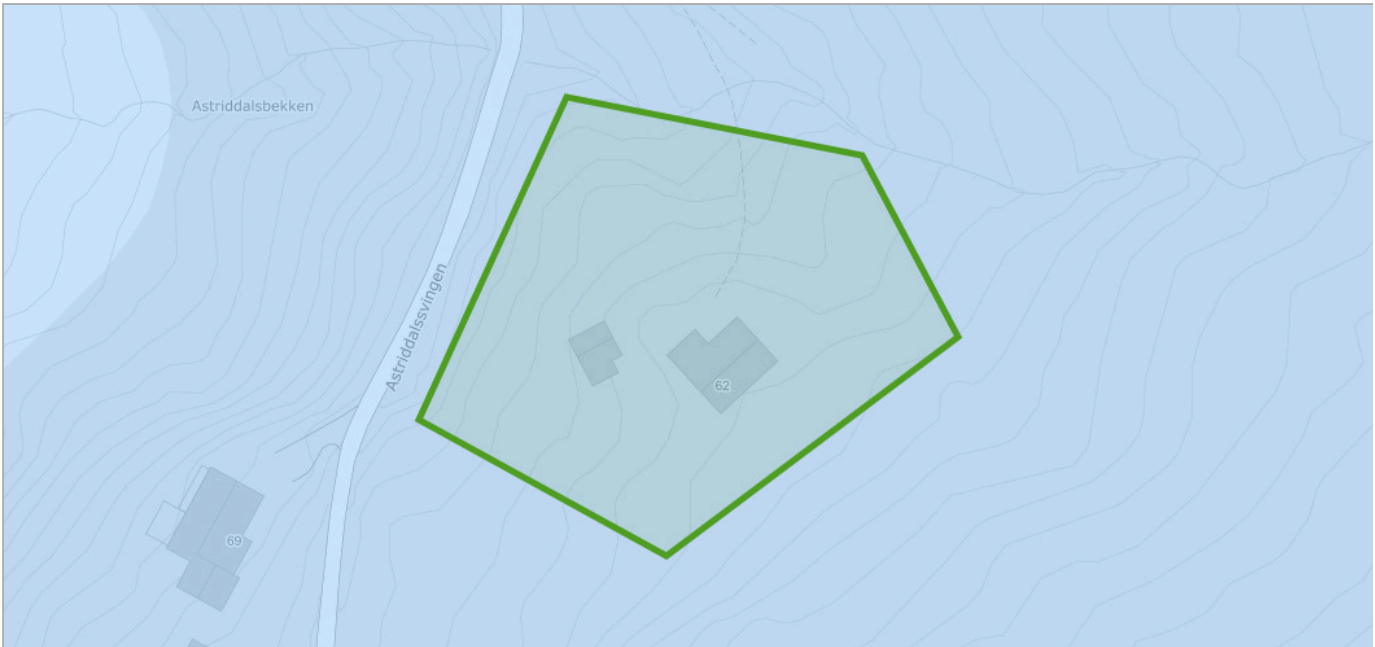
Reindrift reinkonsesjonsområde
■ Reindrift reinkonsesjonsområde

Objekter

Beitebrukerid
ØC

Reindrift vinterbeite årstidbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	24.07.2025
--------------	-----------------------	----------------	------------



Tegnforklaring

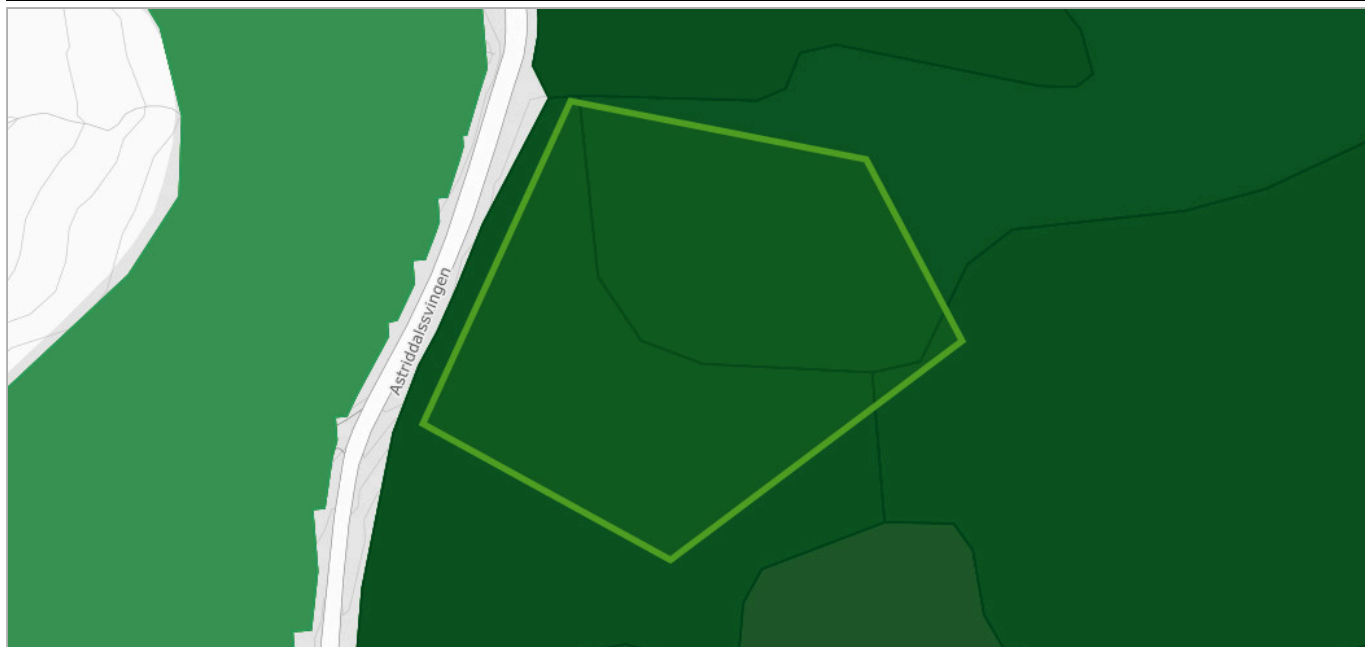
Vinterbeite
Reindrift vinterbeite I

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
ØC	9

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	24.07.2025
-------	-------	---------	------------



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

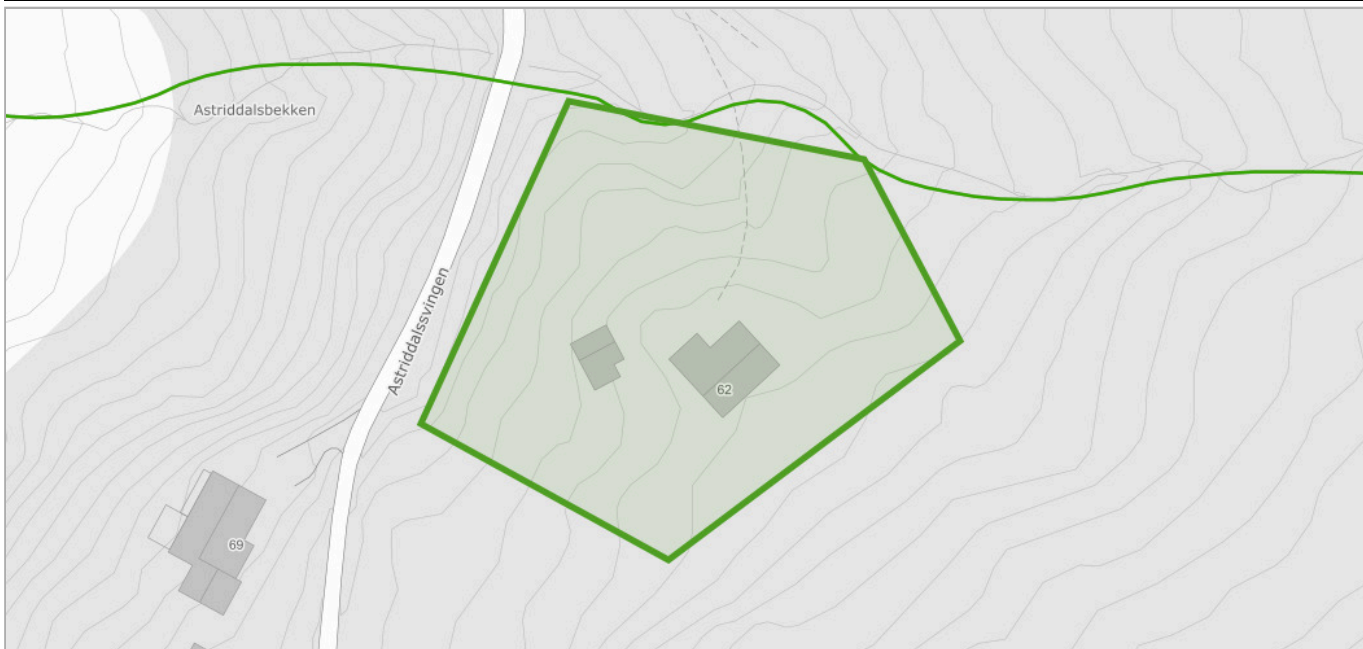
Biomasse - overjordisk masse	
■	30 - 40 t/daa
■	>40 t/daa
Biomasse - underjordisk masse	
■	0 - 10 t/daa
■	10 - 20 t/daa
Bonitet furu	
■	B11
Bonitet gran	
■	B11
Bonitet lauv	
■	B7
■	B11
Høyde	
■	100 - 120 dm
■	120 - 140 dm
■	140 - 160 dm
■	160 - 170 dm
Treslag sammenstilt	
■	Grandominert
■	Lauvdominert
Volum med bark	
■	>40 t/daa
Volum uten bark	
■	30 - 40 t/daa
■	>40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmålingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
71	19	9	11	8	2019	160	1	OST_2019_0	101	86
55	16	9	11	8	2019	140	1	OST_2019_0	75	64
52	14	9	11	9	2019	149	1	OST_2019_0	71	60

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

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

Kjemisk tilstand

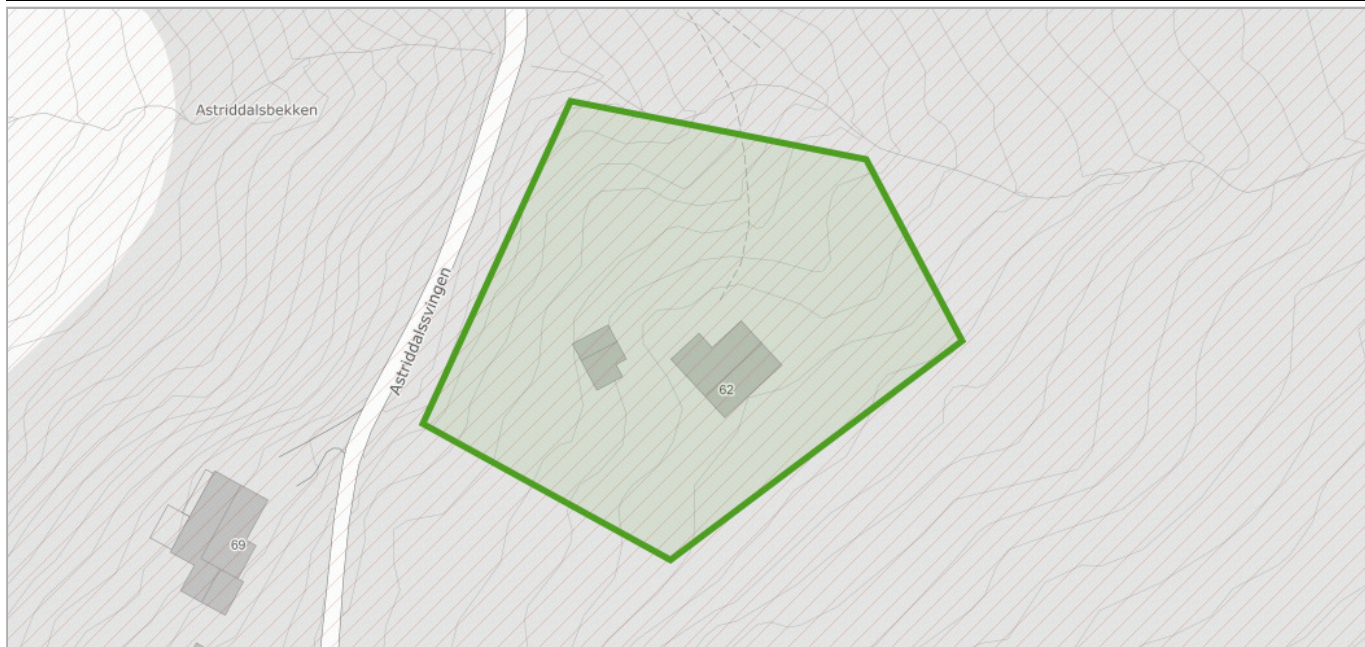
Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_elv	Åfeta bekkefelt	Viken FK	Udefinert

Økologisk tilstand eller potensial

Objekttype	Navn	Region	Økologisk tilstand/potensial	Naturlig/Modifisert
økologisk_tilstand_eller_potensial_elv	Åfeta bekkefelt	Viken FK	God	Naturlig

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	22.07.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

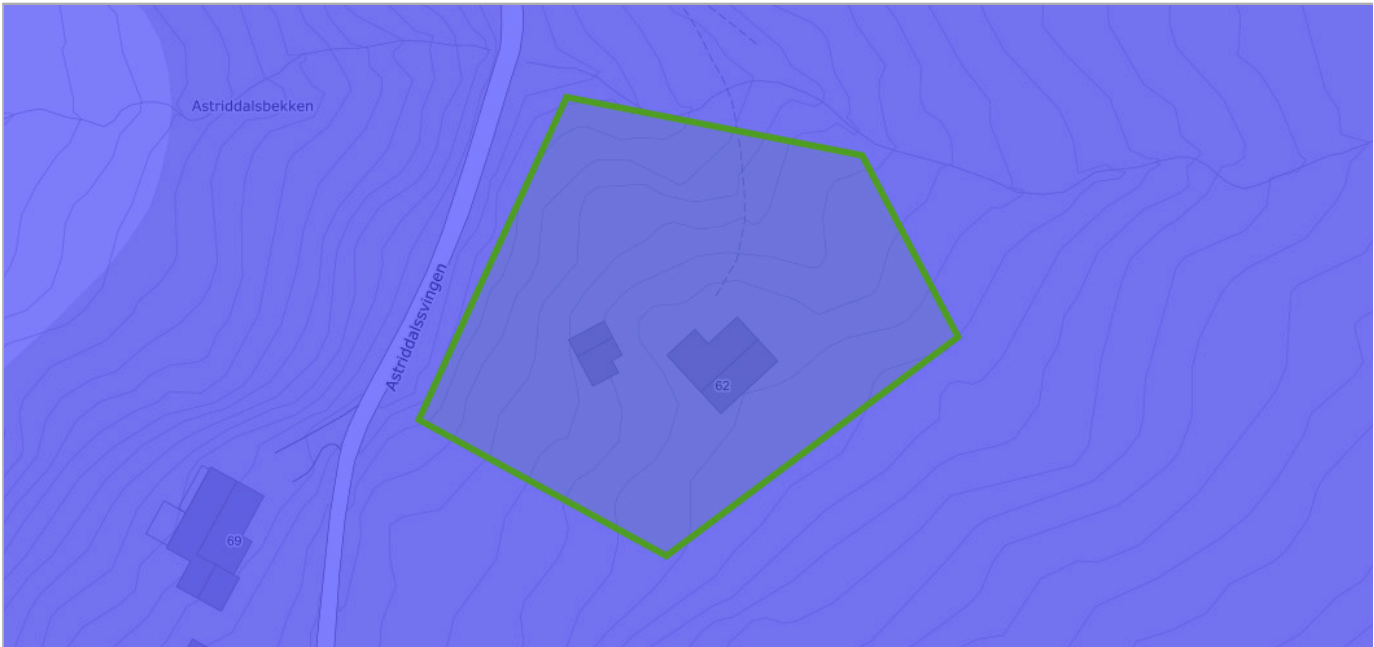
<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
RANDEFJORD	Bergerfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	24.07.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



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

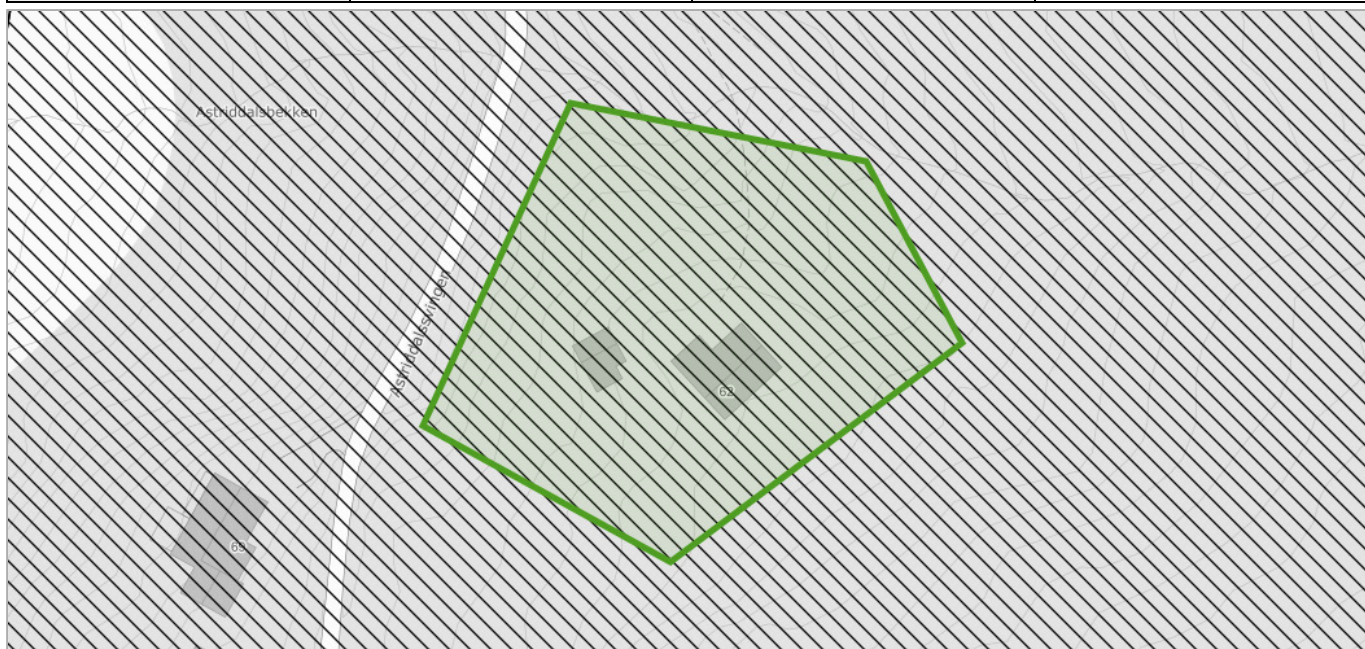
Verneplan for vassdrag
■ Verneplan for vassdrag

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

Kyrkjevegen 10
2890 Etnedal

Org.nr.: 933 038 173

Telefon: 61 12 13 00

E-post: postmottak@etnedal.kommune.no

Utskriftsdato:
29.07.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	100	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Astriddalssvingen 62, 2890 ETNEDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 25.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	100	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Astriddalssvingen 62, 2890 ETNEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	1 906,16 kr
Feiing	438,50 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
Sum	4 502,16 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
Tilsyn/feiing hytte	0%	1 stk	457.00	1/1	0 %	457,00 kr
Eiendomsskatt - fritid	0%	657300 prom	2.90	1/1	0 %	1 906,00 kr
					Sum	4 629,25 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 EIENDOMSFORSØRSLER:



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 25.07.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	100	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	184609312	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	157951939	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Astriddalssvingen 62, 2890 ETNEDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 184609312

BruksenhetId	184609390	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	157951947	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 184609390.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 25.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	100	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Astriddalssvingen 62, 2890 ETNEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

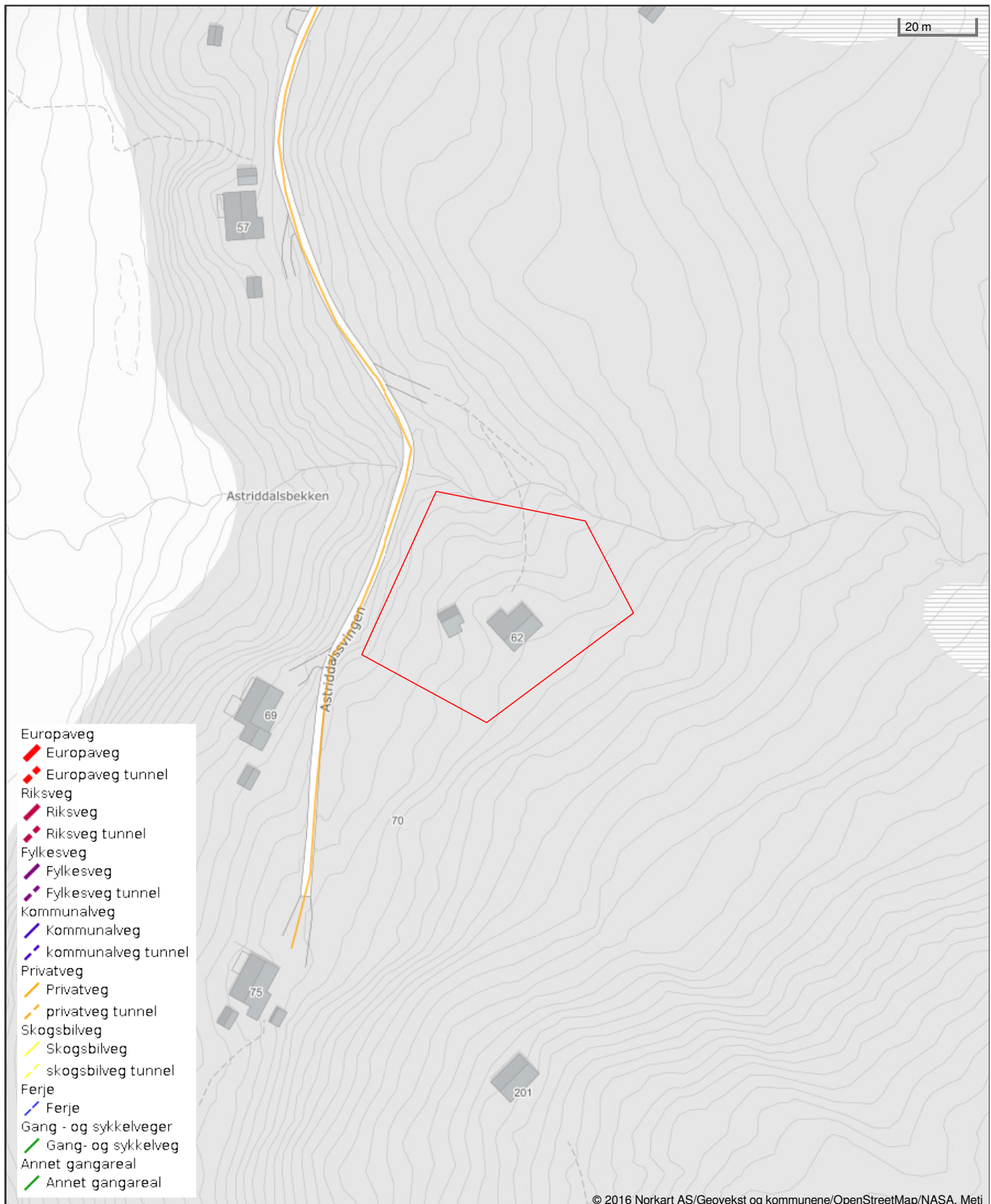
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3450 - 35/100//



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

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

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Helge Sandberg <support@powercatch-etnanett.atlassian.net>
Sendt: torsdag 7. august 2025 13:29
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: KH-924 Forespørsel kostnader privat

Reply above this line.

Helge Sandberg commented:

Anslår ca kr 60 000,- for å få strøm fram til hyttevegg

[View request](#) · [Turn off this request's notifications](#)

This is shared with Aktiv Valdres Eiendomskontor v/Tove Berg.

Powered by Jira Service Management





Skatteetaten

Dato
25.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3450 ETNEDAL

Gnr 35 Bnr 100 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Astriddalssvingen 62, 2890 ETNEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 299 380

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 35, Bruksnummer 100 i 3450 ETNEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

04.09.2025 kl. 10.21

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

04.09.2025 kl. 10.20

Adresse (r) :

Gateadresse: **Astriddalssvingen 62**

Gatenr: **1222**

Kommune: **ETNEDAL**

Postkrets: **2890 ETNEDAL**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/805801-1/200 01.07.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Gave

HEGNA DENNIS SANDLIE

FØDT: 13.01.2007 IDEELL: 1/8

HEGNA DINA-MADELEN SANDLIE

FØDT: 07.10.2002 IDEELL: 1/8

HEGNA NAN-CAMILLA SANDLIE

FØDT: 04.08.1970 IDEELL: 1/4

LAASTAD KAJA HAMNES

FØDT: 13.09.1994 IDEELL: 1/8

PAULSEN ESPEN HAMNES

FØDT: 08.05.1998 IDEELL: 1/8

PAULSEN FINN-HENNING

FØDT: 05.11.1966 IDEELL: 1/4

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:

1861/900203-1/21 28.02.1861 **RETTIGHET**

Rettighetshaver: VALDRES SKIFERBRUD AS

ORG.NR: 930 986 178

LEIEAVTALE

FORPAKTNINGSKONTRAKT

LEIE-TID: 199 ÅR

Gårdsnummer 35, Bruksnummer 100 i 3450 ETNEDAL kommune

1906/900060-1/21 10.03.1906 PÅ SKIFERBRUDD
** NYE VILKÅR

GRUNNDATA

1974/2816-1/21 02.07.1974 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3450 GNR: 35
BNR: 13

2020/1474484-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0541 GNR: 35 BNR: 100

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

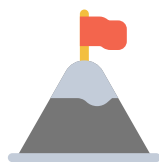
For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Nabolagsprofil

Astriddalssvingen 62

Høyde over havet

891 m



Offentlig transport

Stølen Linje 309	7 min	6.1 km
Smiugard Linje 309	8 min	6.6 km

Avstand til byer

Fagernes	38 min
Lillehammer	1 t 5 min
Hamar	1 t 41 min
Oslo	2 t 52 min

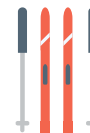
Ladepunkt for el-bil

Kople Joker Etnedal	18 min
Spåtind fjellstue	23 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 375 m
- 359 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Gamlestølen
- Kjøretid: 18 min
- Skitrek i anlegget: 1

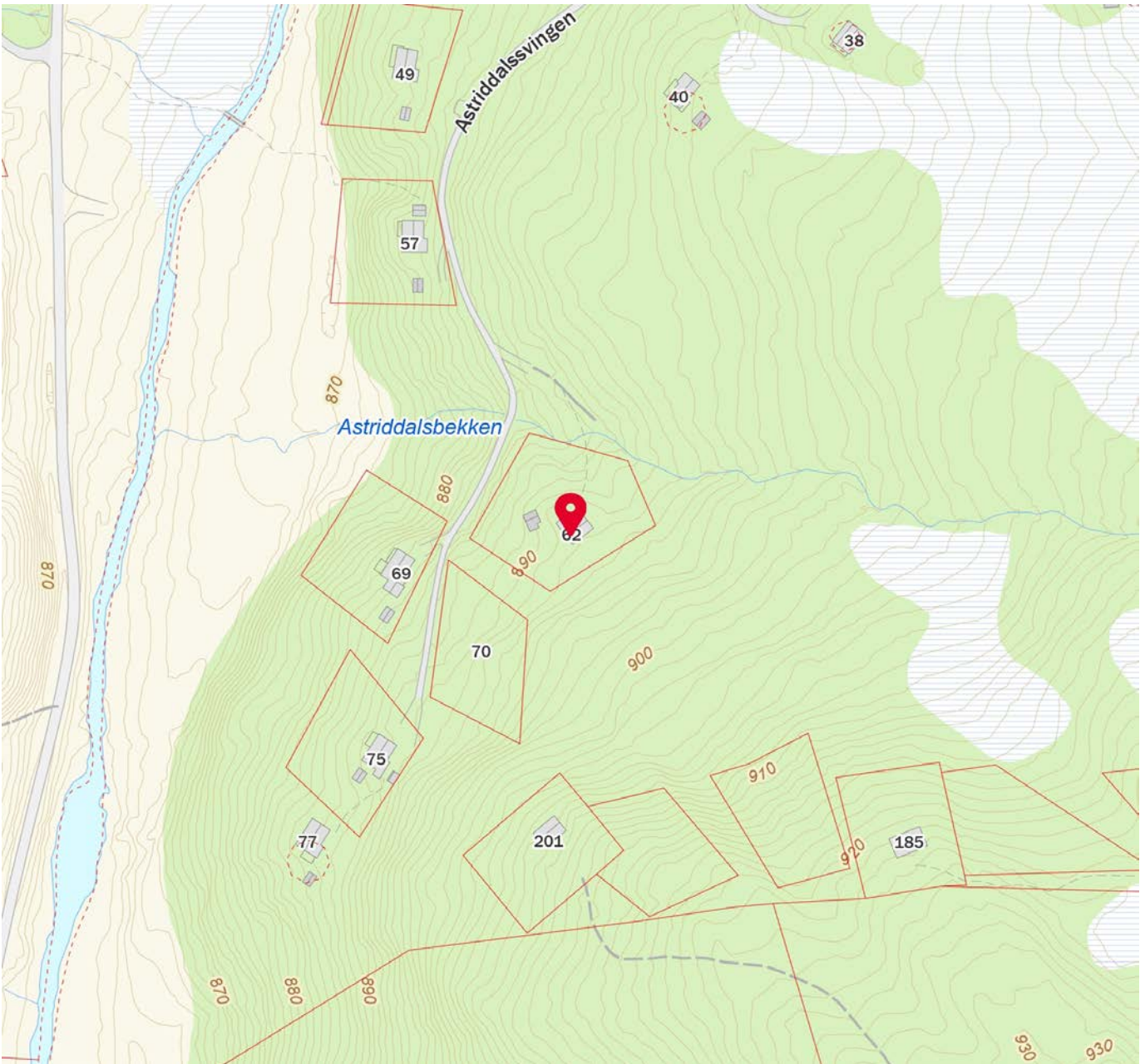


Sport

Oset gressbane Fotball	16 min	16.6 km
Etnedal skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	20 min	20.2 km

Dagligvare

Joker Etnedal	18 min	
Matkroken Etnedal Post i butikk, PostNord	22 min	23.9 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 valdressedressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

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

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



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: Astriddalssvingen 62
2890 ETNEDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric Bachér**Oppdragsnummer:****Telefon:** 478 14 975
E-post: fredric.bacher@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre