

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

**Ingrid Skrindsrud**

**Mobil** 901 25 967

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

**Aktiv Valdres Eiendomskontor**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 400 000,-  
**Omkostn.:** Kr 54 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 454 140,-  
**Selger:** Lars Rognås  
Anne Grønland

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1975  
**BRA-i/BRA Total** 65/86 kvm  
**Tomtstr.:** 1260 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 138, bnr. 49  
**Oppdragsnr.:** 1201240101

# Koselig hytte i stille og fredelig område. Gode solforhold, fin utsikt og flotte turmuligheter.

Drømmer du om et hytteliv i stille og fredelige omgivelser, hvor du kan glemme klokka og bare høre fuglene kvitre? Da bør du besøke Tobakkhusvegen 321!

Eiendommen ligger høyt og fritt på Tobakkhuset, ca. 880 moh., ved Tobakkshusknatten og Stiklingsfjellet i Etnedal kommune.

Hytta ligger med fri natur på alle kanter, og flotte turområder sommer som vinter. Sommerstid kan en sykle på fine stølsveier og prøve fiskelykken i flere av vannene innover i fjellet. Om vinteren er det ca. 200 meter til oppkjørte skiløyper i vakkert landskap.

Eiendommen har god tradisjonell hyttestandard, har enkel adkomst med helårsvei, men er ikke tilkoblet strøm, vann eller avløp. Den har solcelleanlegg for belysning, og vann må medbringes, eller hentes i felles vannpost for hytteområdet.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	42
Tilstandsrapport .....	44
Egenerklæring .....	71
Kommunale opplysninger .....	76
Formuesverdi .....	104
Forespørsel om strømtilkobling .....	105
Energiattest .....	106
Grunnbok .....	107
Skylddelingsforretning .....	109
Dagbøker .....	113
Nabolagsprofil .....	123
Andre vedlegg .....	125
Budskjema .....	133

# Om Tobakkhusvegen 321!

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 65 m<sup>2</sup>

BRA - e: 21 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 86 m<sup>2</sup>

TBA: 22 m<sup>2</sup>

### Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup> Vindfang, stue, kjøkken, vaskerom, badstue/bad, bod, gang og to soverom.

BRA-e: 16 m<sup>2</sup> Soverom/stue, gang 2, yttergang og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m<sup>2</sup> Terrasse

### Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Soverom

### Ikke målbare arealer

Bod har ikke målbart areal da gulv ikke tilfredstiller krav til målbarhet, gulvareal er 7 kvm.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1260 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt i sørhelling. Oppbygd/planert foran hytta, inkl. parkering, ellers naturtomt ved bar/lauvskog ca. 880 moh.

Eiendommens grenser er ikke innmålt og vises derfor ikke riktig i eiendomskartet.

Eiendommen ble opprettet ved skylddeling i 1973.

Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser er upresise og at man dermed vil få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Tobakkhusvegen 321 ligger høyt og fritt på Tobakkhuset, ca. 880 moh., ved Tobakkshusknatten og Stiklingsfjellet i Etnedal kommune. Eiendommen ligger i et stille og fredelig område, så her kan en nyte naturen i stille og rolige omgivelser.

"Smalabo", som eiendommen heter, ligger i sørvendt helling med gode solforhold og fin utsikt mot Tobakkshusknatten og Sæterfjellet.

Hytta ligger med fri natur på alle kanter, og flotte turområder med mulighet for topturer sommer som vinter. Her kan du parkere bilen ved hytta når du kommer, og gå

turer både til fots og på ski direkte fra egen tomt. En liten rusletur opp på toppen bak hytta tar fem minutter, og en ser hele Synnfjellet. Om vinteren er det ca. 200 meter til oppkjørte skiløyper som bringer en til Bjørgovarden, over Aurdalsåsen og helt til Beitostølen, om en ønsker det. Løypene strekker seg milevis innover fjellet og passer for både store og små, så her kan en glede seg til opplevelsesrike dager i vakker natur! En trugetur på Stiklingsfjell, litt isfiske på vannene i området eller påskeskirenn på Espelifjell er alle fine aktiviteter i nærområdet. På egen eiendom kan en også lage akebakke som vil være til glede for både liten og stor.

Ønsker en å kjøre alpint, er det kort reiseavstand til for eksempel Valdres alpinsenter i Aurdal som ligger ca. 30 min unna med bil. Et lite alpinanlegg finner en også på Gamlestølen som ligger ca. 24 km. fra eiendommen.

Sommerstid kan en sykle på fine stølsveier og prøve fiskelykken i flere av vannene innover i fjellet. Her er det flotte områder for fotturer, og en tur til vakre Bjørgovarden eller Spåtind kan anbefales. Det er gode multemyrer i nærheten, og flere har sikret seg multer til juledesserten nettopp i disse områdene. Er en interessert i jakt, kan dette gjøres etter avtale med grunneiere, eller på statsallmenningene i området.

Til Bruflat som er kommunesenteret i Etnedal med butikker og kommunale tjenester er det ca. 12 min. kjøring. Ellers kan dagligvarene handles hos Joker Etnedal som ligger ca. 7 km unna. For å få et innblikk i den lokale kulturen i bygda, kan et besøk hos Bygdebørsen anbefales. Bygdebørsen skal være en landhandel med lokale produkter sammen med variert utvalg av interiør og gaveartikler.

Eiendommen oppleves som en fredelig plass, lett tilgjengelig og med kort kjøreavstand fra Oslo (ca. 2 timer og 35 minutter). Her bør alt ligge til rette for å koble av i en stressende hverdag.

#### **Adkomst**

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

#### **Bebyggelsen**

Hytte, bod og stabbur.

#### **Bygningssakkyndig**

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte:

Byggeår: 1975

Tilbygg / modernisering:

1978: Tilbygg: Tilbygd bod og badstue

2000: Modernisering: Taktekking med tilhørende beslag og takrenner

2010: Modernisering: Kjøkkeninnredning

2019: Modernisering: Batteri og regulator på solcelleanlegg er skiftet

2020: Modernisering: Utvidet terrasse

2020: Modernisering: Plassbygd sittebenk

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.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1975 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår og tilbygd bod og bad/badstue i 1978. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Det må tas hensyn til bygningenes alder og tilstand/indikasjoner 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 påkostninger i tidsperiode 2000-2020:

- Taktekking med tilhørende beslag og takrenner
- Kjøkkeninnredning
- Batteri og regulator på solcelleanlegg
- Utvidet terrasse

Avvik som er påvist skyldes generelt som følge av alder, bruksslitasje og anbefalinger. Det er bemerket avvik som krever tiltaksbehov og påkostninger må foretas, se rapport for ytterligere opplysninger.

UTVENDIG:

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

Fundamentert med ringmur av betong.

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

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

Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler.

Taktekkingen er av pappshingel. Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre glass.

Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til vindfang. Ytterdører av tre, adkomst til bod, yttergang og gang.

Terrasse med overbygd inngangsparti på 22 kvm.

Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord, montert rekkverk ved inngangsparti.

#### INNVENDIG:

Gulv er belagt med lakkert heltregulv. Gulvbelegg i vindfang. Luke i gulv til matkjøl i kryprom.

Vegger er bindingsverk kledd med trepanel. Malt trepanel. enkelte rom.

Himlinger er kledd med trepanel. Raustet himling med synlige tømmeråser i stue.

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

Dette var heller ikke krav ved byggeåret.

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

Elementpiper i lettklinker. Heldekkende beslag på piper over tak.

Åpen plassmurt peis i stue, forblendet med teglstein og malt/pusset utførelse.

Kombinert ved/parafinovn mot kjøkken, tilknyttet dagtank plassert i vindfang.

Badstueovn i badstue/bad. Vedovn i soverom 3/stue.

Innvendig har fritidsboligen furu fyllingsdører.

Bod:

Byggeår: 1997

Standard :

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

Vedlikehold :

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

Beskrivelse:

Bod oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med stående bordkledning.

Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med shingel. Plassbygd to fløys dør av tre.

Innvendig stein på gulv og uinnred.

Bemerkning:

Fundamentert med steiner på terreng utsatt for bevegelse i grunn. Utvendig



vedlikeholdsbehov.

Stabbur:

Byggeår: 1985

Tilbygg / modernisering:

2009: Modernisering: Skiftet torvholdere i 2009

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:

Stabbur med soverom.

Oppført i laftet tømmer. Fundamentert med nabber og lettklinkerblokker på terreng.

Saltakkonstruksjon med åser, tekket med torv over knotteplast og undertakspapp.

Ytterdør av tre. Koblet 1+1-lags vindu i treramme. Overbygd inngangsparti på 2 kvm.

Innvendig lakkert tregulv, vegger i laftet tømmer. Himling er kledd med trepanel, raustet med tømmeråser.

Bemerkning:

Vedlikeholdsbehov utvendig.

### **Verditakst**

Kr 1 300 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

- Pkt. 8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Noe sig i muren i ene enden (øst), virker som den påbygde delen har sunket noe. Dette var sånn når vi kjøpte hytta og vi har ikke merket noen endring siden dette.

- Pkt. 9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Ett tilfelle av maur i stabburet. Mus inne i hytta en gang, men antas å ha kommet inn en åpen dør.

- Pkt. 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? ja, kun av faglært/egeninnsats/dugnad. Skiftet batteri og kontrollpanel til solcelleanlegget selv. 12 volts anlegg.

- Pkt.11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Nei.

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

- Pkt. 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bygget ny platting foran inngangen/svalgangen selv. 2020.

- Pkt. 22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja. Foreligger ikke.

Se også vedlagte egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Hytte:

Vindfang, stue, kjøkken, vaskerom, badstue/bad, bod, gang og to soverom.

Soverom/stue, gang 2, yttergang og toalettrom.

Overbygd inngangsparti.

Terrasse.

Bod:

Bodrom

Stabbur:

Soverom

Overbygd inngangsparti.

### **Standard**

På en usjenert og fin eiertomt finner du denne koselige hytta, sørvendt og med gode solforhold. Hytta ligger idyllisk og fredelig til med fine uteområder for lek og moro.

Eiendommen har god tradisjonell hyttestandard, har enkel adkomst med helårsvei, men er ikke tilkoblet strøm, vann eller avløp. Den har solcelleanlegg for belysning, og vann må medbringes, eller hentes i felles vannpost for hytteområdet. Bebyggelsen består av hytte, bod og stabbur.

Etter aktive dager ute i naturen kan du slappe av i koselige omgivelser inne i hytta. Den har to innganger, og har en liten separat del som kan brukes til "gjestehytte". Her er det enkelt for familien å samles til hyggelige stunder, men likevel ha litt privatliv.

I stua er det åpent og luftig med mønet himling og synlige tømmeråser. De mange vinduene slipper inn godt med lys og lar en nyte den fine utsikten utover området. En åpen peis forblendet med teglstein sikrer den gode hyttestemningen. For ekstra varme er det en kombinert ved/parafinovn mot kjøkkenet, tilknyttet dagtank plassert i vindfanget. Stua har god plass til både koselig sofakrok og et stort spisebord som begge gir en fin ramme for hyggelige måltider og andre familieaktiviteter.

Kjøkkenet har nyere kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, heltre benkeplate i eik og oppvaskkum av stål. Et av skapene har dobbel glassdør. Innredningen har stor gasskomfyr, og det er naturlig avtrekk fra kjøkkenet via veggventil. I gulvet er det luke til matkjøl i kryprom.

"Hovedhytta" har to gode soverom. Det ene rommet har dobbeltseng, og passer

utmerket til hovedsoverom. Det andre soverommet har to plassbygde køyesenger.

Et lite, enkelt vaskerom med plassbygd skap med utslagvask.

I tillegg har hytta en enkel badstue/bad. Her finner du badstueovn og sittebenker i tre, samt plassbygd hyttedusj og frittstående servant. Dette er et perfekt sted å avslutte en lang skitur.

Innenfor badstua er det en praktisk bod med god oppbevaringsplass og en arbeidsbenk for den kreative.

Entreen har plass til det du trenger av yttertøy og sko.

Delen som betegnes som "gjestehytte" har egen inngang til kombinert soverom/stue. Rommet er innredet med koselig sofakrok, dobbel køyeseng og stort garderobeskap for oppbevaring. En Dovre vedovn sørger for god varme og en hyggelig stemning i rommet.

På terrassen og det overbygde inngangspartiet kan du nyte gode sommerdager, og det er også mulighet for flere fine uteplasser på tomta.

Fra det overbygde inngangspartiet er det komfortabel tilkomst til liten utvendig bod, samt utedo med lufting over tak.

På eiendommen finner du også et stabbur oppført i laftet tømmer og en enkel bod. Stabburet har torv på taket, og er koselig innredet med mulighet for flere sengeplasser. Et lite overbygd inngangsparti gir en fin og skjermet uteplass. Bygget er ikke omsøkt, så stabburet er ikke godkjent til soverom. Boden er oppført i enkle konstruksjoner, uienredet og med stein på gulvet.

Drømmer du om et hytteliv i stille og fredelige omgivelser, hvor du kan glemme klokka og bare høre fuglene kvitre? Da bør du besøke Tobakkehusvegen 321!

-----

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 pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekking skiftet i år 2000.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Bemerket mosedannelse på tekking som kun er inspisert fra bakkenivå, synlig bølge på enkelte shingel og trolig skjevhet i bygning som årsaksammenhengende.

Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag, TG2

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Manglende snøfanger i gangsoner.

Andre tiltak:

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Veggkonstruksjon, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Fra luke i terrassegulv ble det registrert åpning mot veggkonstruksjon, utsatt for mus/skadedyr og anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. Vedlikeholdsbehov av yttervegger, hakkespetthull på enkelte kledningsbord.

Tiltak:

- Musesperre må etableres.
- Må foretas lokale tiltak for å lukke avvik. (Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etterisolering)

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fra luke i himling ble konstruksjon over deler undersøkt. Bemerket spor av aktivitet fra mus/skadedyr og anbefaler nærmere undersøkelser og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner, må hensyntas) Begrenset lufting av konstruksjon, langs takfot var denne dels tiltettet. I gavli mot stue var det manglende isolering og anbefaler tiltak. Takkonstruksjonen har synlige skjevheter i konstruksjonen, årsaksammenheng med skjevheter i bygning og størst avvik i overgang tilbygg. (ikke medtatt i kostnadsestimat)

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer, TG2

Koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosler i ytre glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vinduer fra byggeår, preget av elde/slitasje og vedlikeholdsetterslep. Må påregnes utskifting.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Dører, TG2

Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til vindfang. Ytterdører av tre, adkomst til bod, yttergang og gang.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

- Ytterdører fra byggeår, må hensyntas alder. Manglende tettekarm. Ytterdør til bod har skjelheter med utetteheter i overgang karm/dørblad.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrasse med overbygd inngangsparti på 22 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord, montert rekkverk ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

- Må hensyntas at bjelkelag under inngangsparti er benyttet konstruksjonsvirke i ubehandlet materialer.

Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig:

Overflater, TG2

Gulv er belagt med lakkert heltregulv. Gulvbelegg i vindfang. Luke i gulv til matkjøl i kryprom. Vegger er bindingsverk kledd med trepanel. Malt trepanel. enkelte rom.

Himlinger er kledd med trepanel. Raustet himling med synlige tømmeråser i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflater fra byggeår, må hensyntas alder.

Tiltak:

- Tilstandsgrad satt utifra alder, ikke bemerket avvik med tiltaksbehov.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Gulvkonstruksjonen 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 40 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Avvikene må kunne sies å være påregnelig tatt byggeår og datidens byggemetoder i betraktning, men bør vurderes/undersøkes del ved bod med større skjevhet.

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

Elementpiper i lettklinker. Heldekkende beslag på piper over tak. Åpen plassmurt peis i stue, forblendet med teglstein og malt/pusset utførelse. Kombinert ved/parafinovn mot kjøkken, tilknyttet dagtank plassert i vindfang. Badstueovn i badstue/bad. Vedovn i soverom 3/stue. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Setning/sprekk i peiskappe, avskalling av puss rundt røykrør. Synlig rennemerke fra pipe og fuktskjold ved trepanel, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag. Anbefaler tilsyn og evt. tiltak. Manglende sotluke på en pipe. Vedovn i soverom 3/stue har for kort plate på gulv ihenhold til krav til brennbart materiale.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Krypkjeller, TG2

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Fra luke i mur i gavlvegg ble deler av kryprom inspisert. Synlig åpning mot gulvkonstruksjon der mineralull var åpen og aktivitet fra mus/skadedyr. Åpning også mot veggliv i mot soverom/stue. anbefaler nærmere undersøkelse/tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas) Fra enkelte ventiler var disse dels tiltettet av terreng, bedre ventilering bør etableres. Ved fuktmåletaking av gulv i stue mot gulvkonstruksjon var det fuktutslag, indikasjon på at fukt i kryprom/ gulvkonstruksjon kan forekomme. anbefaler etablering av inspeksjonsluke for nære undersøkelse og må hensyntas at avvik kan forekomme. (avvik i kostnadsestimat kan forekomme) Krypkjeller er generelt en risikokonstruksjon fordi det er utsatt for fuktpåkjønning fra grunn og terreng.

Tiltak:

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Må foretas tiltak for å lukke avvik, (avvik i kostnadsestimat kan forekomme)

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige dører, TG2

Innvendig har fritidsboligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjøkken:

Avtrekk, TG2

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via veggventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i yttervegg.

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Spesialrom:

Badstue/bad

Overflater og konstruksjon, TG2

Badstue/bad har gulvbelegg, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert plassbygd dusjkabinett og servant/utslagsvask. Badstueovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Badet er konstruert som et enkelt baderom uten innlagt vann og er ikke å betrakte som et fullverdig våtrom. Det er benyttet overflater som ikke tåler belastning av fukt på vegger. Det er registrert avvik med bla. feil fall på gulv, avløp fra dusj er ikke ført direkte til avløp/sluk, utetthet i skjøt på belegg mm. Må hensyntas ved bruk og ved bruk som våtrom må rommet i sin helhet renoveres og rommet er ikke tilstrekkelig konstruert for badstue.

Tiltak:

- Tiltak bør vurderes.

Vaskerom

Overflater og konstruksjon, TG2

Vaskerom med gulvbelegg, malt trepanel på vegger og trepanel ubehandlet i himling.

Plassbygd skap med utslagvask.

Vurdering av avvik:

- Det er 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 bla. mangler sluk, tettesjikt mm. Ved endret bruk må rommet i din helhet renoveres.

Tiltak:

Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Toalettrom er isolert med forlengelse av terrassegulv, trepanel på vegger og himling.

Plassbygd utedo/biодо med tømning fra kryprom med plassbygde kammer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Manglende ventilering av rommet.

Tiltak:

- Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Kostnadsestimat : Under 10 000



Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundamentert med ringmur av betong.

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. Fra kryprom er det fuktig mur med saltutslag, fuktpåkjenning over tid kan føre til begrensning av levetid.

Tiltak:

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

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Hytta selges møblert og utstyrt som på visning.

Følgende møbler/innbo/løsøre/utstyr skal likevel ikke følge med i handelen:

- Utemøblement
- Bålpanne

Hvitevarer på kjøkken følger med.

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

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

12V elektrisk anlegg med regulator og batteri. Anleggets tilstand/kapasitet og funksjon er ikke testet.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Tilfredsstillende mobildekning.

**Parkering**

Parkering på egen tomt.

**Diverse**

Etna Nett informerer om følgene:

Nærmeste strømnnett er > 2 km unna, så det dreier seg om 7 sifferet beløp for å få strøm hit.

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

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

## Energi

**Oppvarming**

Ved (ovner og peis), parafin og gassovner.

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Oransje

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 400 000

### Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2024:

Renovasjon pr. år: kr. 2.157,50

Brannsyn, feiing: kr. 438,50

Eiendomsskatt pr. år: kr. 2.093,-

### Info formuesverdi

Kr. 299.381,- pr. 2022

### Andre utgifter

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Bomavgift kr. 50,- pr. tur.

Brøyting kr. 1.400,- for innkjørselen pr år.

Hytteforeningen: kr. 6.200,- Dekker vegvedlikehold, løypeavgift og brøyting av veggen.

Brøyting av egen innkjørsel er ikke inkludert.

### 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.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 138, bruksnummer 49 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:

3450/138/49:

22.05.2006 - Dokumentnr: 2725 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3450 Gnr:141 Bnr:30

Plikt til å betale årlig avgift til vedlikehold av veg NOK 250,- (1984/1985)

Årlig avgift reguleres i takt med prisutviklingen  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1973 - Dokumentnr: 5391 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3450 Gnr:138 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1810300 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0541 Gnr:138 Bnr:49

27.05.1974 - Dokumentnr: 2068 - Bestemmelse om vannrett  
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:138 Bnr:3  
Bestemmelse om veg

22.05.2006 - Dokumentnr: 2725 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:141 Bnr:30  
Bestemmelse om veg  
Plikt til å holde vegen i god kjørbær stand

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

Lovlighet iflg. takst fra takstmann:

Fritidsbolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Forligger ikke byggetegninger jmf kommunen og ikke kjent om det er avvik i bruk som krever byggemelding.

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 byggeteknisk 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

Bod:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger.

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

Stabbur:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Forligger ikke byggetegninger jmf kommunen og ikke kjent om det er avvik i bruk som krever byggemelding.

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

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

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

### **Vei, vann og avløp**

Det er adkomst fra helårsvei.

Bygningen har ikke innlagt vann. Vann må medbringes, eller ifølge eier kan hentes i felles vannpost i område eller bekk som ligger like ved hytta.

Ca 150 m. til vannpost, brukes av alle i hyttefeltet. Vannet kan drikkes, men selger tar med vann.

Bygningen har ikke innlagt avløp. Enkelt gråvannsavløp til terreng. Toalettløsning med

utedo ved hytte.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger innunder:

Reguleringsplan Tobakkhuset vedtatt i 2005, og er regulert til fritidsbebyggelse.

Kommuneplaner:

Id: 20170130

Navn: Kommuneplanens arealdel 2019-2029

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.11.2019

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

Planbestemmelser vedtatt 21.11.19.pdf

Reguleringsplaner:

Id: 20050072

Navn: Tobakkshuset

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 10.03.2005

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/64/20050072\\_1.pd](https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/64/20050072_1.pd)

Kopi av reguleringsplan ligger vedlagt i salgsoppgave.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Svært viktig friluftslivsområde
- Moderat til lav forekomst av radon, men i nærheten av svært høye forekomster av radon.
- Verneplan for vassdrag
- Verneskog mot fjell

Se vedlegg i salgsoppgave.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

## **Overtakelse**

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

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

## **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

35 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 400 000,00))



54 140,- (Omkostninger totalt)

1 454 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 54 140

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglere vederlag**

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markeds pakke kr. 20.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 3,70 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

**Oppdragsansvarlig**

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

**Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**

11.09.2024















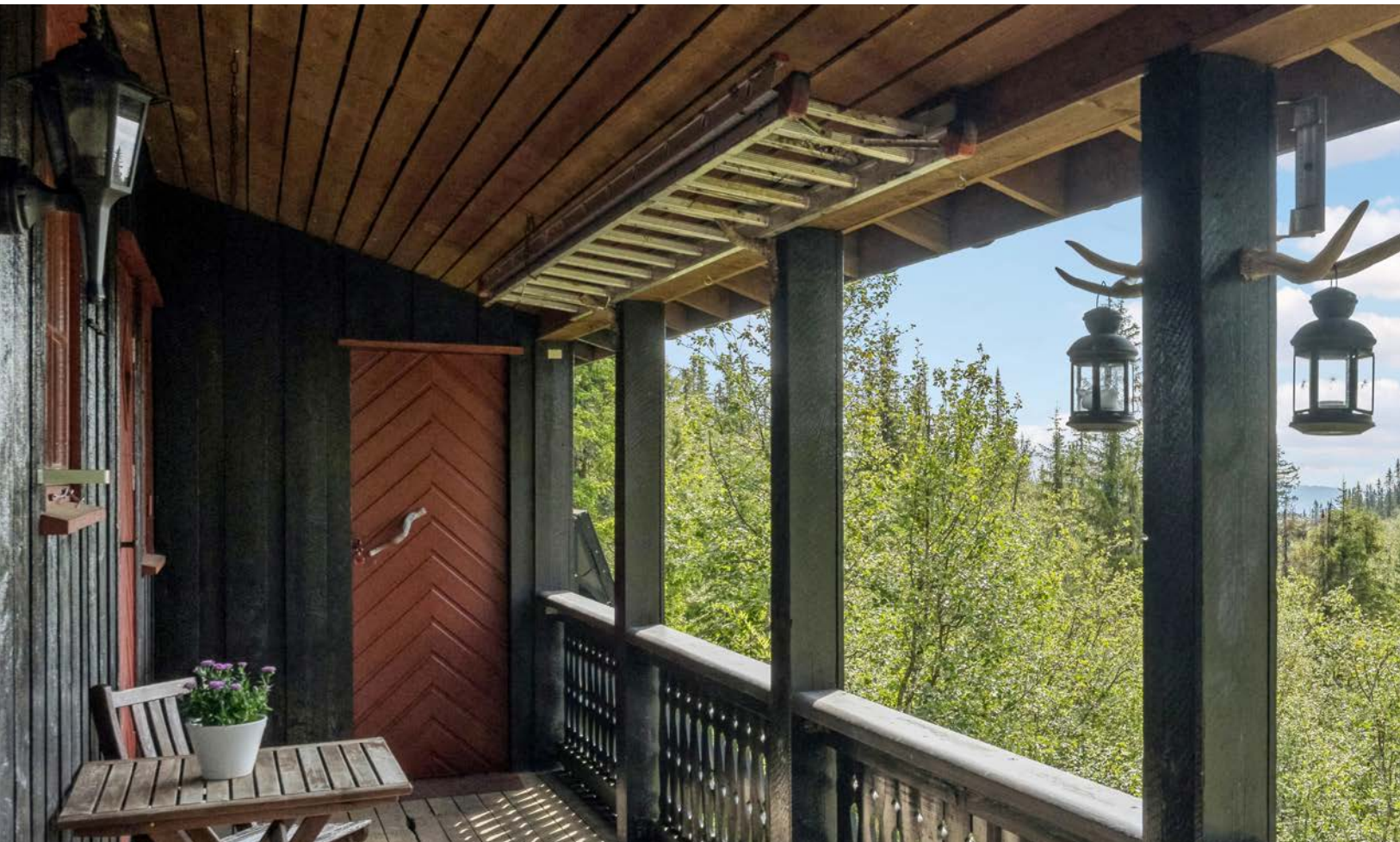








Fra det overbygde inngangspartiet er det komfortabel tilkomst til liten utvendig bod, samt utedo med lufting over tak.





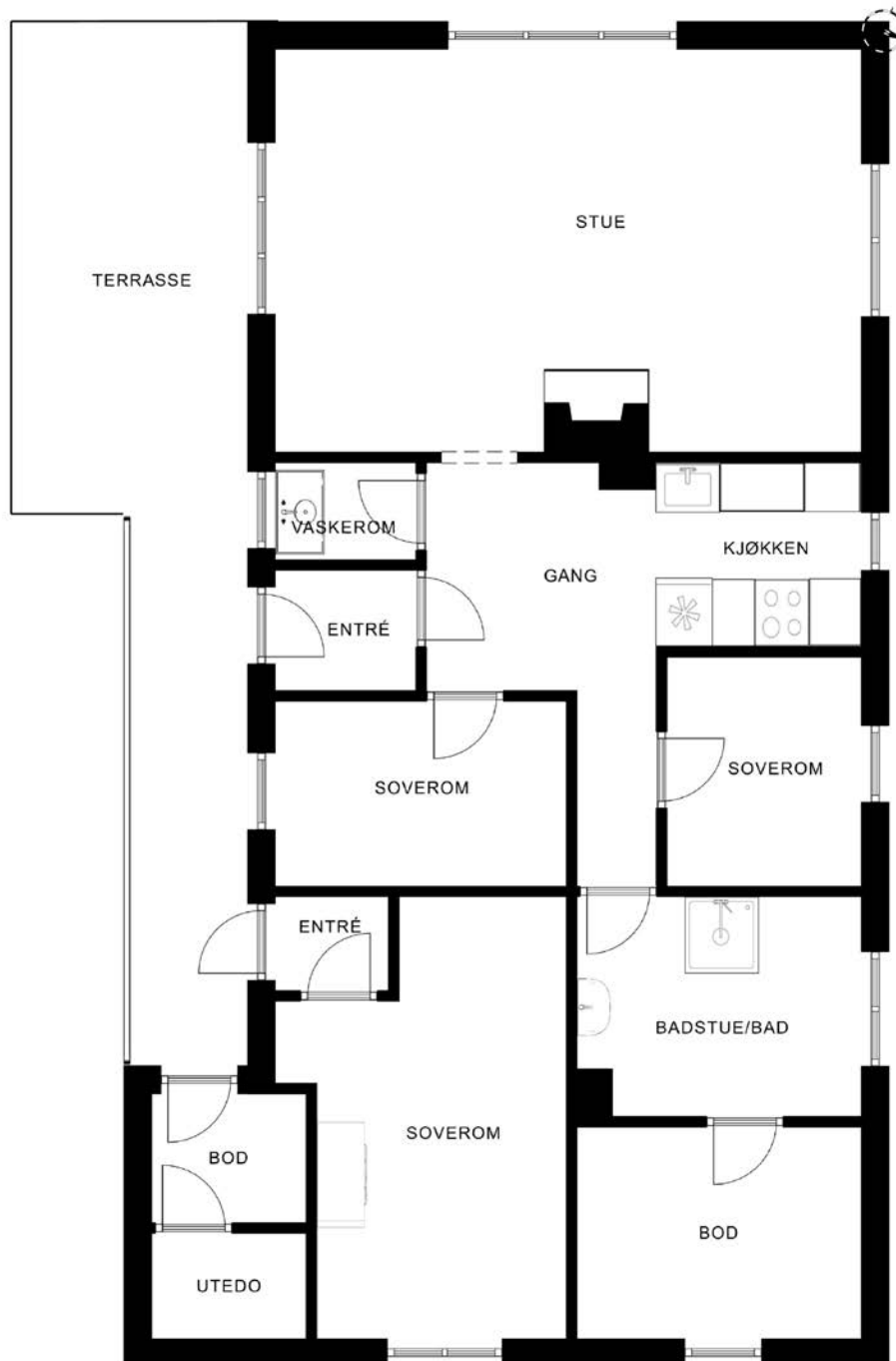








# Plantegning







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  
 Tobakkhusvegen 321, 2890 ETNEDAL  
 ETNEDAL kommune  
 # gnr. 138, bnr. 49

## Markedsverdi

**1 300 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.08.2024

Rapportdato: 06.09.2024

Oppdragsnr.: 11138-1512

Referansenummer: XL2062

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2024321



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



### Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende på Tobakkhuset ved Tobakkshusknatten og Stiklingsfjellet i Etnedal kommune. Eiendommen har gode solforhold, utsikt mot Tobakkshusknatten og Sæterfjellet. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet til bla. fjell som Stiklingsfjellet, Bjørgovarden mm, Kort avstand til preparerte skiløyper i området. Avstand til Bruflat med nærbutikk er omlag 8 km og avstand til Bagn/E16 med alle fasiliteter er omlag 26 km.

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte, bod og stabbur. Fritidsboligen har en tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Ikke innlagt strøm, vann eller avløp/kloakk. Solcelleanlegg for belysning etc. Vann må medbringes, eller ifølge eier kan hentes i felles vannpost i område eller bekk som ligger like ved hytta. Enkelt gråvannsavløp til terreng. Toalettløsning med utedo i hytte.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1975 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår og tilbygd bod og bad/badstue i 1978. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Det må tas hensyn til bygningenes alder og tilstand/indikasjon 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, inneklimate, fuktsikring, etc.

Det er foretatt påkostninger i tidsperiode 2000-2020:  
- Takteking med tilhørende beslag og takrenner  
- Kjøkkeninnredning  
- Batteri og regulator på solcelleanlegg  
- Utvidet terrasse

Avvik som er påvist skyldes generelt som følge av alder, bruksslitasje og anbefalinger. Det er bemerket avvik som krever tiltaksbehov og påkostninger må foretas, se rapport for ytterligere opplysninger.

### Fritidsbolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.  
Fundamentert med ringmur av betong.

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

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

Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler. Taktekingen er av pappshingel. Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre glass.  
Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til vindfang. Ytterdører av tre, adkomst til bod, yttergang og gang.

Terrasse med overbygd inngangsparti på 22 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord, monterte rekkverk ved inngangsparti.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med lakkert heltregulv. Gulvbelegg i vindfang. Luke i gulv til matkjøl i kryprom. Vegger er bindingsverk kledd med trepanel. Malt trepanel. enkelte rom.  
Himlinger er kledd med trepanel. Raustet himling med synlige tømmeråser i stue.

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

Elementpiper i lettklinker. Heldekkende beslag på piper over tak.  
Åpen plassmurt peis i stue, forblendet med teglstein og malt/pusset utførelse. Kombinert ved/parafinovn mot kjøkken, tilknyttet dagtank plassert i vindfang.  
Badstueovn i badstue/bad. Vedovn i soverom 3/stue.

Innvendig har fritidsboligen furu fyllingsdører.

Plassbygd skap i gang og et soverom. Plassbygde køyesenger på enkelte soverom. Arbeidsbenk og hyller i bod.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, heltre benkeplate i eik og oppvaskum av stål. Et skap med glassdør. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via veggventil i yttervegg.

[Gå til side](#)

## SPESIALROM

Badstue/bad har gulvbelegg, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert plassbygd dusjkabinett og servant/utslagsvask. Badstueovn.

Vaskerom med gulvbelegg, malt trepanel på vegger og trepanel ubehandlet i himling. Plassbygd skap med utslagsvask.

Toalettrom er uisolert med forlengelse av terrassegulv, trepanel på vegger og himling. Plassbygd utedo/biodo med tømning fra kryprom med plassbygde kammer.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med vedfyring.

Solcelleanlegg med regulator og batteri plassert i soverom/stue. Solcellepanel på yttervegg.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Tomt er planert med natureng/gress ved hytte og terrasse mot inngangsparti, ellers naturtomt i skrående terreng ved bar/lauvskog ca 880 m.o.h.

Bod oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med stående bordkledning. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med shingel. Plassbygd to fløys dør av tre. Innvendig stein på gulv og uinnred.

Stabbur med soverom.

Oppført i laftet tømmer. Fundamentert med nabber og lettklinkerblokker på terreng. Saltakkonstruksjon med åser, tekket med torv over knotteplast og undertakspapp. Ytterdør av tre. Koblet 1+1-lags vindu i treramme. Overbygd inngangsparti på 2 kvm. Innvendig lakkert tregulv, vegger i laftet tømmer. Himling er kledd med trepanel, raustet med tømmeråser.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	86 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	81 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 300 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 550 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Forligger ikke byggetegninger jmf kommunen og ikke kjent om det er avvik i bruk som krever byggemelding.

## Bod

- Det foreligger ikke tegninger

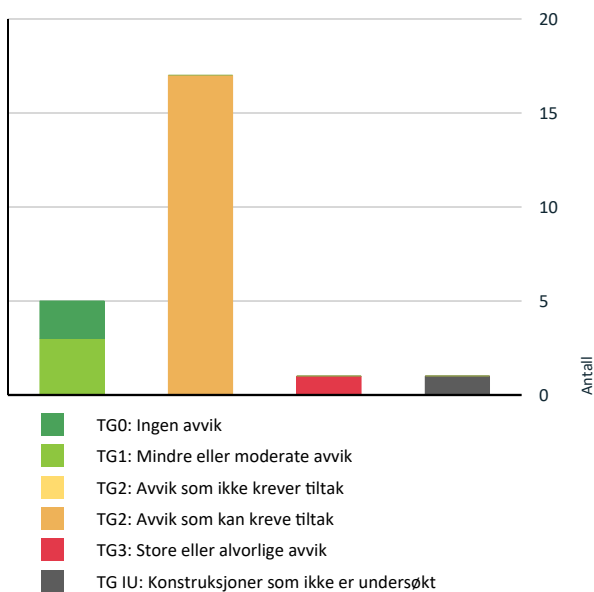
## Stabbur

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Forligger ikke byggetegninger jmf kommunen og ikke kjent om det er avvik i bruk som krever byggemelding.

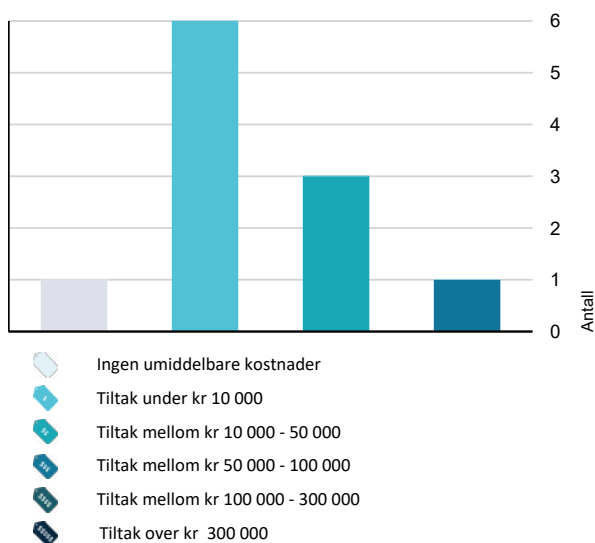
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

### Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 138/49 i Etnedal kommune.

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

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunktet og det forutsettes at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Solcelleanlegg [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

## Sammendrag av boligens tilstand

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1975

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere omsetning.

### 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.

### Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Tilbygd bod og badstue
2000	Modernisering	Taktekking med tilhørende beslag og takrenner
2010	Modernisering	Kjøkkeninnredning
2019	Modernisering	Batteri og regulator på solcelleanlegg er skiftet
2020	Modernisering	Utvidet terrasse
	Modernisering	Plassbygd sittebank

## UTVENDIG

### TO 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekking skiftet i år 2000.

#### Vurdering av avvik:

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

Bemerket mosedannelse på tekking som kun er inpisert fra bakkenivå, synlig bølge på enkelte shingel og trolig skjevhet i bygning som årsaksammenhengende.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Mosedannelse på tekking

### TO 2 Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Manglende snøfanger i gangsoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.

Må foretas tiltak for å lukke avvik.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TO 2 Veggkonstruksjon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Fra luke i terrassegulv ble det registrert åpning mot veggkonstruksjon, utsatt for mus/skadedyr og anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. Vedlikeholdsbehov av yttervegger, hakkespetthull på enkelte kledningsbord.

#### Konsekvens/tiltak

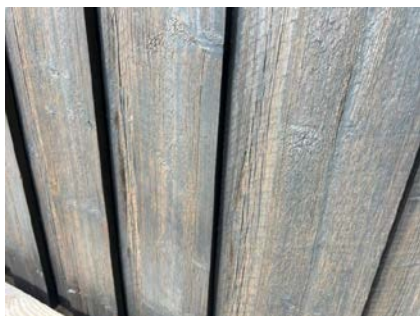
- Musesperre må etableres.

Må foretas lokale tiltak for å lukke avvik.

(Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etterisolering)

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Vedlikeholdsbehov

## 🔧 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fra luke i himling ble konstruksjon over deler undersøkt. Bemerket spor av aktivitet fra mus/skadedyr og anbefaler nærmere undersøkelser og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner, må hensyntas)  
Begrenset lufting av konstruksjon, langs takfot var denne dels tiltettet. I gavli mot stue var det manglende isolering og anbefaler tiltak.  
Takkonstruksjonen har synlige skjevheter i konstruksjonen, årsaksammenheng med skjevheter i bygning og størst avvik i overgang tilbygg. (ikke medtatt i kostnadsestimat)

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Anbefaler bedre ventilering i takfot



Skjevheter i takkonstruksjon

## 🔧 TG 2 Vinduer

Koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeår, preget av elde/slitasje og vedlikeholdsetterslep. Må påregnes utskifting.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Vinduer er slitt, må påregnes utskifting



# Tilstandsrapport



Slitasje

## TC 2 Dører

Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til vindfang. Ytterdører av tre, adkomst til bod, yttergang og gang.

### Vurdering av avvik:

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

Ytterdører fra byggeår, må hensyntas alder. Manglende tettekarm. Ytterdør til bod har skjevheter med utettheter i overgang karm/dørblad.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skjevheter i dør, luftlekkasje i overgang dørblad/karm

## TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med overbygd inngangsparti på 22 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord, montert rekkverk ved inngangsparti.

### Vurdering av avvik:

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

Må hensyntas at bjelkelag under inngangsparti er benyttet konstruksjonsvirke i ubehandlet materialer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## INNSENDIG

### TC 2 Overflater

Gulv er belagt med lakkert heltregulv. Gulvbelegg i vindfang. Luke i gulv til matkjøl i kryprom. Vegger er bindingsverk kledd med trepanel. Malt trepanel. enkelte rom. Himlinger er kledd med trepanel. Raustet himling med synlige tømmeråser i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater fra byggeår, må hensyntas alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad satt utifra alder, ikke bemerket avvik med tiltaksbehov.



Fuktskjold ved pipestamme, ved fuktmåletaking var det ikke utslag

### TC 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjonen 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 40 mm i hele rommet.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Avvikene må kunne sies å være påregnelig tatt byggeår og datidens byggetoder i betraktning, men bør vurderes/undersøkes del ved bod med større skjevhet.

# Tilstandsrapport

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Elementpiper i lettklinker. Heldekkende beslag på piper over tak. Åpen plassmurt peis i stue, forblendet med teglstein og malt/pusset utførelse. Kombinert ved/parafinovn mot kjøkken, tilknyttet dagtank plassert i vindfang. Badstueovn i badstue/bad. Vedovn i soverom 3/stue.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Setning/sprekk i peiskappe, avskalling av puss rundt røykrør.

Synlig rennemerke fra pipe og fukt skjold ved trepanel, ved fukt måletaking var det ikke fuktutslag. Anbefaler tilsyn og evt. tiltak. Manglende sotluke på en pipe.

Vedovn i soverom 3/stue har for kort plate på gulv ihenhold til krav til brennbar materiale.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Avskalling rundt røykrør



På soverom/stue er plate på gulv under ovn for kort ihenhold til krav

## TG 2 Krypjkjeller

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fukt skader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Fra luke i mur i gavlvegg ble deler av kryprom inspisert. Synlig åpning mot gulvkonstruksjon der mineralull var åpen og aktivitet fra mus/skadedyr. Åpning også mot vegg i mot soverom/stue. Anbefaler nærmere undersøkelse/tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas)

Fra enkelte ventiler var disse dels tiltettet av terreng, bedre ventilering bør etableres.

Ved fukt måletaking av gulv i stue mot gulvkonstruksjon var det fuktutslag, indikasjon på at fukt i kryprom/gulvkonstruksjon kan forekomme. Anbefaler etablering av inspeksjonsluke for nære undersøkelse og må hensyntas at avvik kan forekomme. (avvik i kostnadsestimat kan forekomme)

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

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Må foretas tiltak for å lukke avvik, (avvik i kostnadsestimat kan forekomme)

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Åpning mot gulvkonstruksjon der det er synlig aktivitet av mus/skadedyr



Begrenset ventilering, dels tiltettet av terreng over ventilrist



Ved fuktmåletaking av gulv mot gulvkonstruksjon var det fuktutslag

## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen furu fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygd skap i gang og et soverom. Plassbygde køyesenger på enkelte soverom. Arbeidsbenk og hyller i bod.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over- og underskap, heltre benkeplate i eik og oppvaskkum av stål. Et skap med glassdør.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via veggventil i yttervegg.

### Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i yttervegg.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > BADSTUE/BAD

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue/bad har gulvbelegg, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert plassbygd dusjkabinett og servant/utslagsvask. Badstueovn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet er konstruert som et enkelt baderom uten innlagt vann og er ikke å betrakte som et fullverdig våtrom. Det er benyttet overflater som ikke tåler belastning av fukt på vegger. Det er registrert avvik med bla. feil fall på gulv, avløp fra dusj er ikke ført direkte til avløp/sluk, utetthet i skjøt på belegg mm. Må hensyntas ved bruk og ved bruk som våtrom må rommet i sin helhet renoveres og rommet er ikke tilstrekkelig konstruert for badstue.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør vurderes

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Vaskerom med gulvbelegg, malt trepanel på vegger og trepanel uebehandlet i himling. Plassbygd skap med utslagsvask.

### Vurdering av avvik:

- Det er 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 bla. mangler sluk, tettesjikt mm. Ved endret bruk må rommet i din helhet renoveres.

### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

• Tiltak:

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TO 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom er uisolert med forlengelse av terrassegulv, trepanel på vegger og himling. Plassbygd utedo/biодо med tømning fra kryprom med plassbygde kammer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende ventilering av rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må foretas tiltak for å lukke avvik.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

### Andre installasjoner

Oppvarming med vedfyring.

### TO IU Solcelleanlegg

Solcelleanlegg med regulator og batteri plassert i soverom/stue. Solcellepanel på yttervegg.

Anlegget er ikke tilstandsvurdert, anbefaler gjennomgang av elektriker for tilstandsvurdering.

### TO 0 Branntekniske forhold

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

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

### TO 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur av betong.

#### 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. Fra kryprom er det fuktig mur med saltutslag, fuktpåkjenning over tid kan føre til begrenning av levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

### TO 0 Terrengforhold

# Tilstandsrapport

Tomt er planert med natureng/gress ved hytte og terrasse mot inngangsparti, ellers naturtomt i skrående terreng ved bar/lauskog ca 880 m.o.h.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

1997

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere omsetning.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

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

#### Beskrivelse

Bod oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med stående bordkledning. Saltakkonstruksjon med sperrer, teknet med shingel. Plassbygd to fløys dør av tre.

Innvendig stein på gulv og uinnred.

#### Bemerkning:

Fundamentert med steiner på terreng utsatt for bevegelse i grunn. Utvendig vedlikeholdsbehov.

## Stabbur



### Anvendelse

### Byggeår

1985

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere omsetning.

### 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

Stabbur med soverom.

Oppført i laftet tømmer. Fundamentert med nabber og lettklinkerblokker på terreng. Saltakkonstruksjon med åser, teknet med torv over knotteplast og undertakspapp. Ytterdør av tre. Koblet 1+1-lags vindu i treramme. Overbygd inngangsparti på 2 kvm. Innvendig lakkert tregulv, vegger i laftet tømmer. Himling er kledd med trepanel, raustet med tømmeråser.

Bemerkning:

Vedlikeholdsbehov utvendig.

### Tilbygg / modernisering

2009    Modernisering    Skiftet torvholdere i 2009

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

81 m<sup>2</sup>/65 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Vindfang, Stue, Kjøkken, 2 Toalettrom, 3 Soverom, Badstue, Bod, 3 Gang

*Andre bygg:* Bod, Stabbur

*Bruksareal andre bygg:* 5 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 1 300 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

<b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b>  <b>Kr 1 550 000</b>  Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.  <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	<b>Markedsverdi</b>  <b>1 300 000</b>  <b>Konklusjon markedsverdi</b>  <b>1 300 000</b>
--	---

### 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 er sammenlignbare mht. størrelse/standard/tilstand og som lagt til grunn ved vurderingen. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Stiklingsvegen 50 ,2890 ETNEDAL 0 m <sup>2</sup> 2000 2 sov	19-09-2021	1 250 000	<b>1 250 000</b>	0	1 250 000	<b>0</b>
2 Stiklingsvegen 114 ,2890 ETNEDAL 68 m <sup>2</sup> 2010 0 sov	01-06-2020	1 790 000	<b>1 620 000</b>	0	1 620 000	<b>23 824</b>
3 Sætersvingen 12 ,2890 ETNEDAL 73 m <sup>2</sup> 1993 3 sov	14-07-2021	1 750 000	<b>1 650 000</b>	0	1 650 000	<b>22 603</b>
4 Flæmyrvegen 24 ,2890 ETNEDAL 71 m <sup>2</sup> 1975 3 sov	05-04-2021	1 400 000	<b>1 400 000</b>	0	1 400 000	<b>19 718</b>
5 Brøtatrøvegen 29 ,2890 ETNEDAL 73 m <sup>2</sup> 1995 3 sov	07-07-2019	1 200 000	<b>1 350 000</b>	0	1 350 000	<b>18 493</b>
6 Gamle Sætervegen 76 ,2890 ETNEDAL 70 m <sup>2</sup> 1975 3 sov	22-10-2023	1 200 000	<b>1 200 000</b>	0	1 200 000	<b>17 143</b>
7 Ølslykkjevegen 369 ,2890 ETNEDAL 69 m <sup>2</sup> 1972 3 sov	05-08-2021	1 250 000	<b>1 150 000</b>	0	1 150 000	<b>16 667</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Hyttevel med vinterbrøyting av helårsvei (privat stikkvei kommer itillegg)	Kr.	6 200
Forsikring (stipulert)	Kr.	3 000
Kommunale avgifter (fakturert i 2023)	Kr.	4 594
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>14 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 150 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 000</b>

### Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
<b>Sum teknisk verdi - Stabbur</b>	<b>Kr.</b>	<b>100 000</b>

## Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 270 000**

## 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 markedstilpassing for beliggenhet.

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

### Kommentar

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

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

---

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 550 000</b>
--	------------	------------------

---

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	65	16		81	22
<b>SUM</b>	<b>65</b>	<b>16</b>			<b>22</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>81</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang , Stue , Kjøkken , Vaskerom, Soverom , Soverom 2, Badstue/bad, Bod , Gang	Soverom 3/stue, Gang 2, Yttergang, Toalettrom	

### Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Forligger ikke byggetegninger jmf kommunen og ikke kjent om det er avvik i bruk som krever byggemelding.

### 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:*

## Bod

### Romfordeling

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

## Kommentar

Bod har ikke målbart areal da gulv ikke tilfredstiller krav til målbarhet, gulvareal er 7 kvm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Stabbur

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

### Romfordeling

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

## Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Forligger ikke byggetegninger jmf kommunen og ikke kjent om det er avvik i bruk som krever byggemelding.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	71	10
Bod	0	0
Stabbur	5	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2024	Stian Hagen	Takstingeniør
	Lars Rognås	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	138	49		0	1260 m <sup>2</sup>	Arealet er hentet fra skylddelingsforretning, avvik kan forekomme og anbefales oppmåling	Eiet

### Adresse

Tobakkhusvegen 321

### Hjemmelshaver

Grønland Anne 1/2, Rognås Lars 1/2

### Kommentar

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

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Tobakkhuset ved Tobakkshusknatten og Stiklingsfjellet i Etnedal kommune. Eiendommen har gode solforhold, utsikt mot Tobakkshusknatten og Sæterfjellet. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet til bla. fjell som Stiklingsfjellet, Bjørgovarden mm, Kort avstand til preparerte skiløyper i området. Avstand til Bruflat med nærbutikk er omlag 8 km og avstand til Bagn/E16 med alle fasiliteter er omlag 26 km.

### Adkomstvei

Det er adkomst fra helårsvei, innkjørsel og parkering ved hytta og etablert en parkeringsplass nedenfor.

### Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann. Vann må medbringes, eller ifølge eier kan hentes i felles vannpost i område eller bekk som ligger like ved hytta.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Enkelt gråvannsavløp til terreng. Toalettløsning med utedo i hytte.

### Regulering

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Tobakkhuset hyttefelt, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

### Om tomten

Tomt er planert med natureng/gress ved hytte og terrasse mot inngangsparti, ellers naturtomt i skrående terreng ved bar/lauvskog ca 880 m.o.h.

### Tinglyste/andre forhold

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.08.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	30.07.2024	Matrikelopplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	27.08.2024	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XL2062>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Valdres	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1201240101	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Anne Grønland	Lars Rognås
<b>Gateadresse</b>	
Tobakkhusvegen 321	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ETNEDAL	2890
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1201240101

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AG, LR

1

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Noe sig i muren i ene enden (øst), virker som den påbygde delen har sunket noe. Dette var sann også når vi kjøpte hytta og vi har ikke merket noen endring siden det.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Ett tilfelle av maur i stabburet. Mus inne i hytta en gang, men antas å ha kommet inn en åpen dør.

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet batteri og kontrollpanel til solcelleanlegget selv. 12 volts anlegg.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygget ny plattform foran inngangen/svalgangen selv, i 2020.

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

Beskrivelse

Foreligger ikke.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1201240101

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Grønland	02dcf1f82c76fb5d876ff095 5f64dcca80a3033	09.09.2024 12:35:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Rognås	fc2f331598079fbd30b3824 0b79702b01cb8a949	09.09.2024 09:41:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201240101

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

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SMALABO	Beregnet areal	90
Etablert dato	05.12.1973	Historisk oppgitt areal	1260
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader	Fiktive grenser		

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	138/49
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	05.12.1973			138/3, 138/49
Skylddeling				
Endre egenskaper	05.12.1973			138/49
Annen forretningstype	15.06.2010	Skylddeling		

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6754024.51	531336.29	0	Ja	90	Fiktive grenser (FG)

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GRØNLAND ANNE F180675*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Tors veg 1D 2833 2833 RAUFOSS	Bosatt (B)
ROGNÅS LARS F230675*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Knut Hamsuns veg 14 2830 2830 RAUFOSS	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Tobakkehusvegen 321

Adressetilleggsnavn:

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

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	157946862		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 157946862: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	77
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	77
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk


Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.11.2007

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Tobakkhusvegen 321	H0101	138/49	77	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	77	77	0	0	0

 Etnedal kommune	<b>Eiendomskart</b>
	Eiendom: 138/49 Adresse: Tobakkehusvegen 321 Dato: 25.7.2024
Eiendommens grenser er ikke innmålt og vises derfor ikke riktig i eiendomskartet. Eiendommen ble opprettet ved skylddeling i 1973. Grensebeskrivelse finnes i skylddelingsforretningen.	

# Eiendomskart for eiendom 3450 - 138/49//



5 m



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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	90,00 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Fiktive grenser			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6754024,51	<b>Øst</b>	531336,29

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6754024,51	531341,93	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	





Etnedal kommune

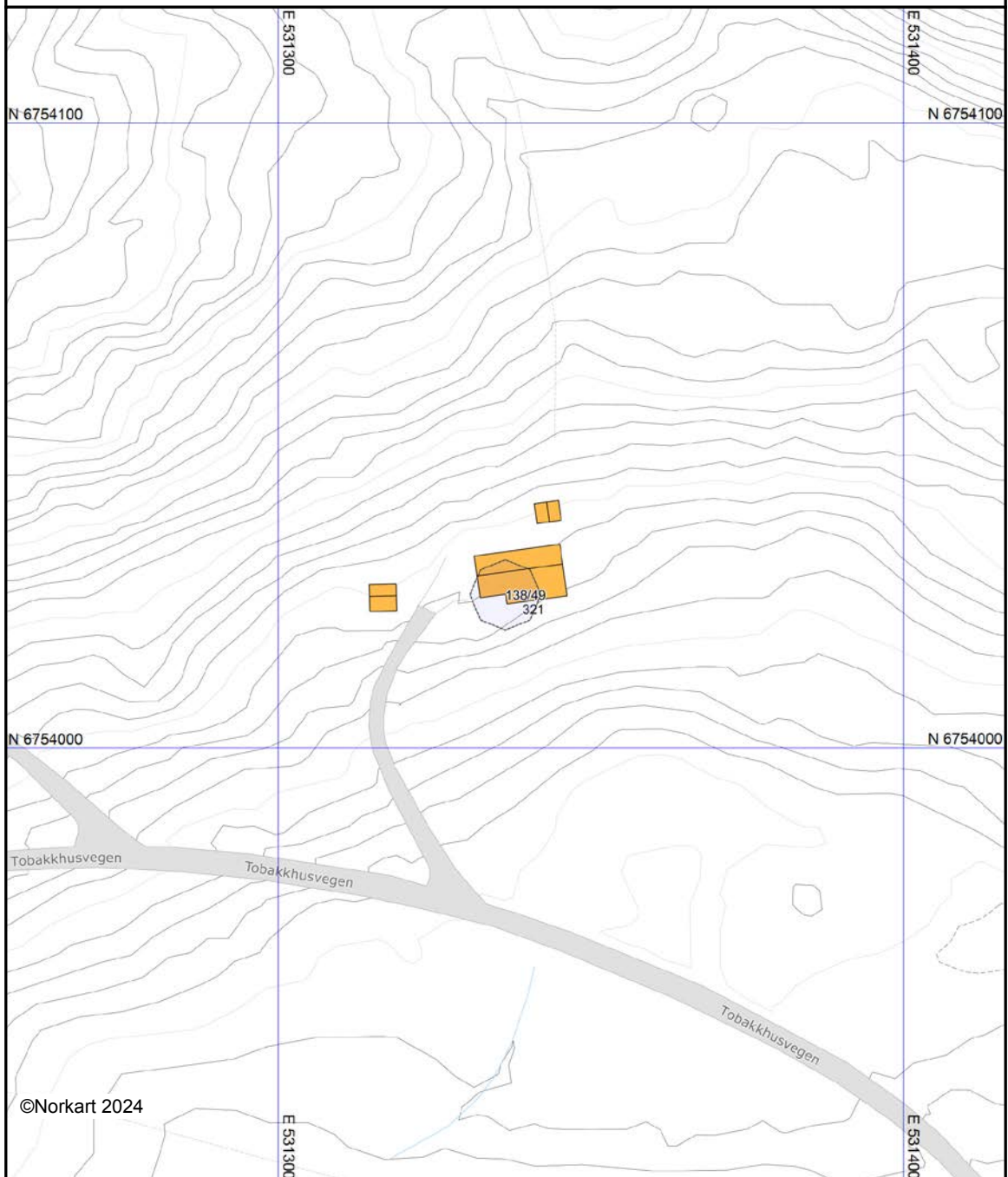
## Grunnkart

Eiendom: 138/49  
Adresse: Tobakkhusvegen 321  
Dato: 24.07.2024  
Målestokk: 1:1000



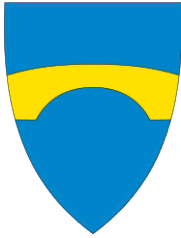
UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >20<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fikтив
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfeste	



©Norkart 2024

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



## Etnedal kommune

Kyrkjevegen 10  
2890 Etnedal

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

**Telefon:** 61 12 13 00

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

Utskriftsdato:  
29.07.2024

### Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

<b>Kommunenr.</b>	3450	<b>Gårdsnr.</b>	138	<b>Bruksnr.</b>	49	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Tobakkhusvegen 321, 2890 ETNEDAL								

#### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

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

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



## Etnedal kommune

**Adresse:** KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

**Telefon:** 61 12 13 00

Utskriftsdato: 24.07.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3450	<b>Gårdsnr.</b>	138	<b>Bruksnr.</b>	49	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Tobakkehusvegen 321, 2890 ETNEDAL								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

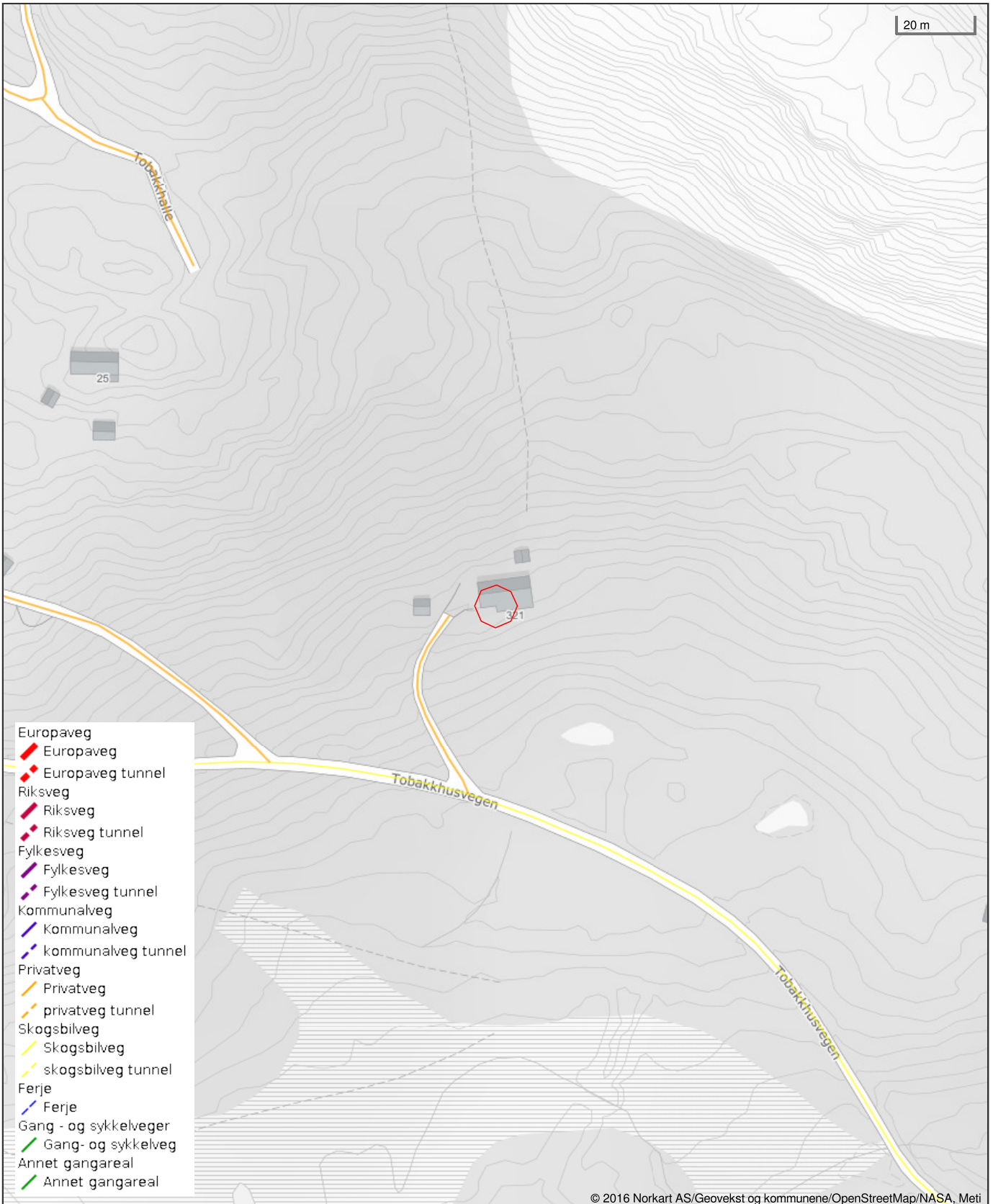
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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

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

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

# Vegstatuskart for eiendom 3450 - 138/49//



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: 24.07.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3450	<b>Gårdsnr.</b>	138	<b>Bruksnr.</b>	49	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Tobakkehusvegen 321, 2890 ETNEDAL								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	2 092,47 kr
Feiing	446,40 kr
Renovasjon	2 055,00 kr
<b>Sum</b>	<b>4 593,87 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterrenovasjon	1 stk	2 157,50 kr	1/1	0 %	2 157,50 kr	1 078,75 kr
Tilsyn/feiing hytte	1 stk	438,50 kr	1/1	0 %	438,50 kr	219,25 kr
Eiendomsskatt - fritid	721700 prom	2,90 kr	1/1	0 %	2 093,00 kr	1 046,47 kr
				<b>Sum</b>	<b>4 689,00 kr</b>	<b>2 344,47 kr</b>

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

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

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

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



# Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 24.07.2024

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	49	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

<b>BruksenhetId</b>	184606980	<b>Bygningstype</b>	Fritidsbolig
<b>Bygningsnummer</b>	157946862	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Tobakkhusvegen 321, 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 184606980

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

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



# Etnedal kommune

**Adresse:** KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

**Telefon:** 61 12 13 00

Utskriftsdato: 24.07.2024

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3450	<b>Gårdsnr.</b>	138	<b>Bruksnr.</b>	49	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Tobakkhusvegen 321, 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.

<b>Id</b>	20170130
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2019-2029
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	21.11.2019
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/199/Planbestemmelser%20vedtatt%2021.11.19.pdf">https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/199/Planbestemmelser%20vedtatt%2021.11.19.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 90 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H910_48 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20050072
<b>Navn</b>	Tobakkshuset

---

<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikraftredelse</b>	10.03.2005
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/64/20050072_1.pdf">https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/64/20050072_1.pdf</a>

---



## 1 Reguleringsbestemmelser for Tobakkkusets hyttefelt.

1. 1. Det regulerede område er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:3000.
1. 2. I byggeområdet kan oppføres fritidsbebyggelse, og hyttene er nummererte i planen fra 1 - 19. Hyttene kan ikke benyttes som helårsboliger.
1. 3. Tillatt bruksareal T-BRA = 125 m<sup>2</sup>, på maks tomtestørrelse 2 dekar. Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje. Mønehøyden skal ikke overstige 5,5 meter fra gjennomsnittlig terreng. Oppføres bebyggelsen som 2 eller 3 bygninger, forutsettes disse plassert i tunform, og så nær hverandre at de senere ikke kan inngå i egen tomteenhet som kan fradeles. Ved oppmåling av tomt, kan tomtenes plassering justeres inntil 10 meter. Oppstugu tillates ikke.
1. 4. Bebyggelsen skal ha saltak med vinkel 22 - 30 grader. Som tekking av tak anbefales tre, torv eller skifer. Alle bygninger skal ha mørke og matte farger.
1. 5. Feltet er regulert som lavstandard hytteområde. Vann tillates ikke innlagt i hyttene. Kommer det senere strøm til området, kan det vurderes eventuelt lukket sanitæranlegg. Åpne vannkilder skal sikres mot forurensning med innhegning med utadslående grind. Ved grunnboring sikres det etter behov. Søppel må bringes til nærmeste returpunkt som ligger utenfor området.
1. 6. Gjerde/stengsel tillates ikke oppført. Etter særskilt søknad kan det gis tillatelse for inntil 0,5 da, dersom fri ferdsel ikke blir hindret. Grind skal være utadslående.
1. 7. Omfattende terrenginngrep og fjerning av vegetasjon bør unngås. Området skal holdes ryddig. Uvedkommende lagring og henstilling av campingvogner er ikke tillatt.
1. 8. Hytteveger i området skal opparbeides som vist på reguleringsplanen. Vegene nr. 1, nr. 2 og nr. 3 opparbeides i en bredde på 3,5 m + grøfter der det er behov. Lokale veger til hyttene planeres etter behov. Framtidig grense for tomtene mot veg avsettes med en bredde på 8 m for veg nr. 1, for veg nr. 2 og nr. 3 avsettes ca. 6 m. Det skal avsettes min. 1,5 biloppstillingsplass for hver hytte ved adkomstvegen. Denne skal være opparbeidet før hyttene ferdigstilles.
1. 9. Det er ikke påvist automatisk freda kulturminne innenfor planområdet. Det er påvist et nyere tids kulturminne i form av et vegfar innenfor planområdet. Vegfaret representerer den gamle setervegen til Tobakkkuset. Setervegen går gjennom planområdet med orientering SSØ-NNV, og ligger like sør for dagens kjøreveg, der den kan følges i en lengde på rundt 350 meter. Stedvis har setervegen karakter av hulveg. På enkelte punkter er den imidlertid utbedret, og har en vegbredde på omlag en meter. Lengst i vest kommer setervegen inn på kjørevegen som går inn til stølen. Setervegen er avmerket på ØK-kartet som sti. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka seinere blir funnet andre kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører funnet eller dets sikringssoner på 5 meter, jfr. lov om kulturminner §8. Melding skal snarest sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune, .....



## uleringsbestemmelser for Tobakkkhusets hyttefelt.

regulerte område er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:3000.

ggeområdet kan oppføres fritidsbebyggelse, og hyttene er nummererte anen fra 1 - 19. Hyttene kan ikke benyttes som helårsboliger.

att bruksareal T-BRA = 125 m<sup>2</sup>, på maks tomtestørrelse 2 dekar. Bebyggelsen l oppføres i 1 etasje. Mønehøyden skal ikke oversige 5,5 meter fra nnomnsnittlig terreng. Oppføres bebyggelsen som 2 eller 3 bygninger, forutsettes se plassert i tunform, og så nær hverandre at de senere ikke kan inngå i egen ateenhet som kan fradeles. Ved oppmåling av tomt, kan tomtenes plassering teres inntil 10 meter. Oppstugu tillates ikke.

ryggelsen skal ha saltak med vinkel 22 - 30 grader. Som tekking av tak efales tre, torv eller skifer. Alle bygninger skal ha mørke og matte farger.

tet er regulert som lavstandard hytteområde. Vann tillates ikke innlagt i hyttene. nmer det senere strøm til området, kan det vurderes eventuelt lukket itæranlegg. Åpne vannkilder skal sikres mot forurensning med innhegning med dslående grind. Ved grunnboring sikres det etter behov. ppep må bringes til nærmeste returpunkt som ligger utenfor området.

erde/stengsel tillates ikke oppført. Etter særskilt søknad kan det gis tillatelse for til 0,5 da, dersom fri ferdsel ikke blir hindret. Grind skal være utadslående.

nfattende terrengingrep og fjerning av vegetasjon bør unngås. Området skal ldes ryddig. Uvedkommende lagring og henstilling av campingvogner er ikke latt.

tteveger i området skal opparbeides som vist på reguleringsplanen.

egene nr. 1, nr. 2 og nr. 3 opparbeides i en bredde på 3,5 m + grøfter der det er hov. Lokale vegger til hyttene planeres etter behov.

antidig grense for tomtene mot veg avsettes med en bredde på 8 m for veg nr. 1, r veg nr. 2 og nr. 3 avsettes ca. 6 m.

et skal avsettes min. 1,5 biloppstillingsplass for hver hytte ved adkomstvegen. enne skal være opparbeidet før hyttene ferdigstilles.

et er ikke påvist automatisk freda kulturminne innenfor planområdet.

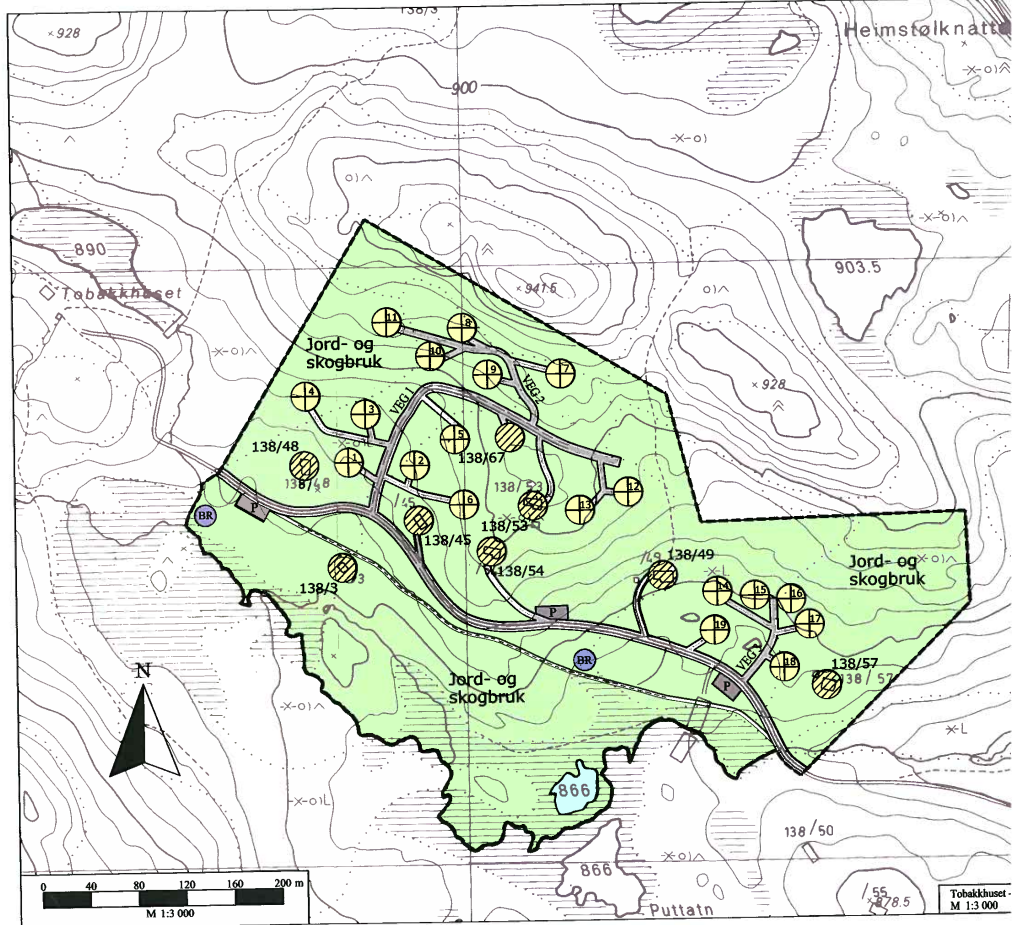
et er påvist et nyere tids kulturminne i form av et vegfar innenfor anområdet. Vegfaret representerer den gamle setervegen til Tobakkkhuset.

stervegen går gjennom planområdet med orientering SØ-NNV, og ligger ke sør for dagens kjøreveg, der den kan følges i en lengde på rundt 50 meter. Stedvis har setervegen karakter av hulveg. På enkelte punkter er en imidlertid utbedret, og har en vegbredde på omlag en meter.

etervegen er avmerket på ØK-kartet som sti.

ersom det i forbindelse med tiltak i marka seinere blir funnet andre kulturminner, al arbeidet straks stanses i den grad det berører funnet eller dets sikrings- oner på 5 meter, jfr. lov om kulturminner §8.

felding skal snarest sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune, lik at vernemyndigheten kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltak skal jennomføres og eventuelt vilkår for dette.



# TEGNFORKLARING

## PBL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

### 1. BYGGEOMRÅDER

 HYTTER

### 2. LANDBRUKSOMRÅDER

 JORDBRUK/SKOGBRUK

### 3. SPESIALOMRÅDER

 PRIVAT VEG

 PRIVAT PARKERINGSPLASS

 BEVARING (VEGFAR)

 VANNPOST

 FRILUFTSOMRÅDE VANN

### STREKSYMBOLER M.V.

 PLANENS BEGRENSNING

 GRENSE FOR  
REGULERINGSFORMÅL

 FELLES VANNKILDE

 PLANLAGT HYTTETOMT M. SENTRUMSPEL

 EKSISTERENDE HYTTE/TOMT

Planen er utarbeidet av: Ingebret Lid      Tegnedato: 13.05.04

Digital framstilling: Jan Bjørge

Ekvidistans: 5 m

#### SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planen varslet igangsatt	dato: 27.11.04	sign: T.K.
1. gangs behandling	sak 38/04 dato: 06.12.04	sign: T.K.
Offentlig ettersyn	fra dato: 06.12.04 til dato: 26.01.05	sign: T.K.
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	sak 03/05 dato: 28.02.05	sign: T.K.
Kommunestyrets egengodkjenning	sak 03/05 dato: 10.03.05	sign: T.K.
Kunngjøring	dato: 12.04.05	sign: T.K.

Revisjoner: Ajournert: 22.11.04  
Ajournert: 10.03.05 - i h.h.til vedtak i kommunestyret.

Etnedal, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .2005

Jan Arild Berg



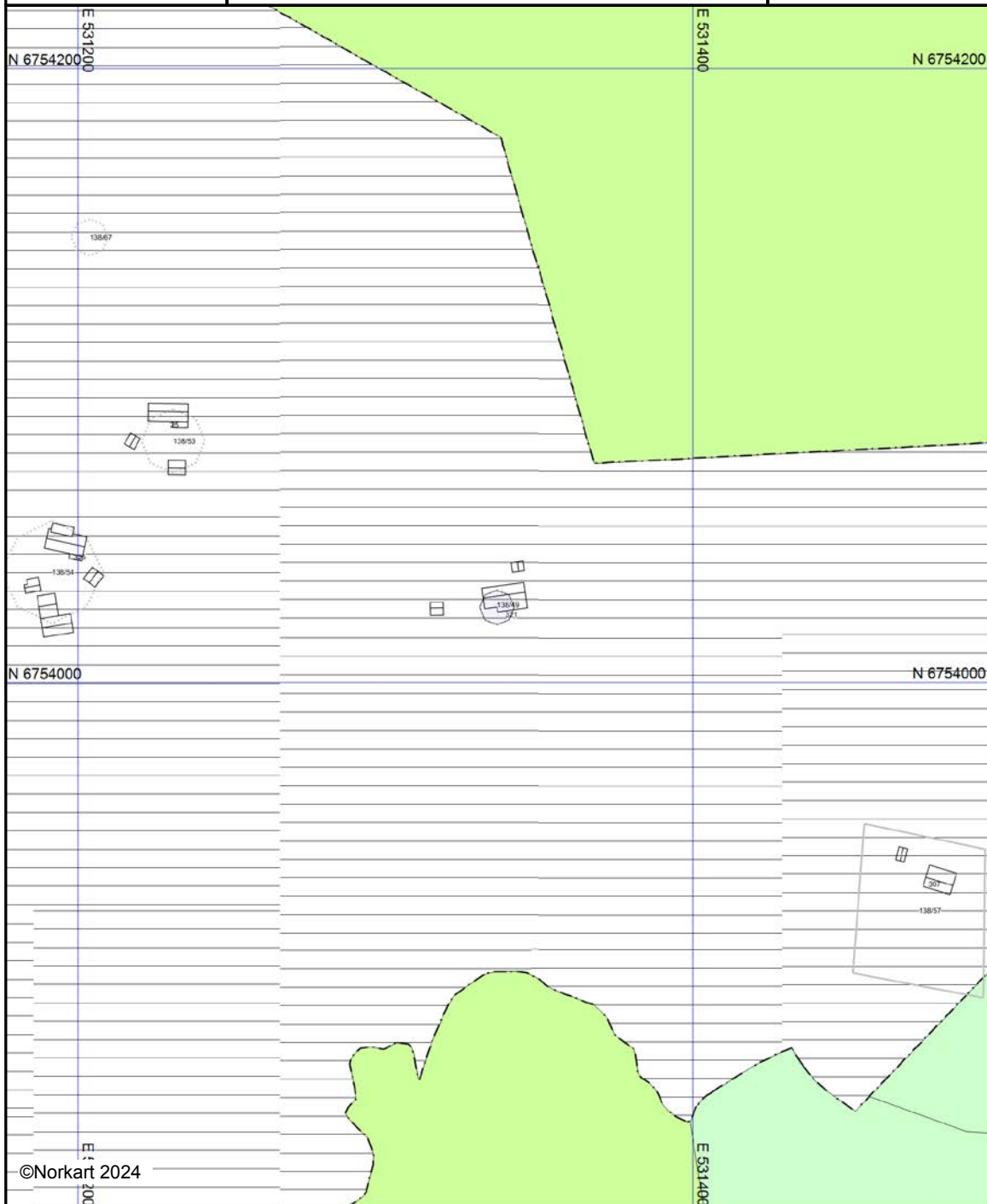
Etnedal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 138/49  
Adresse: Tobakkhusvegen 321  
Utskriftsdato: 24.07.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

- Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf*  
 LNFR-areal - nåværende  
 LNFR-areal, Spredt fritidsbebyggelse - nåværende
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)*  
 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*  
 Detaljeringgrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*  
 Planområde  
 Grense for arealformål  
 Adkomstveg - nåværende



Etnedal kommune

## Planstatus

Eiendom: 138/49

Adresse: Tobakkhusvegen 321

Dato: 25.7.2024

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan Tobakkhuset vedtatt i 2005, og er regulert til fritidsbebyggelse.

<b>Eiendom</b>	3450 138/49		
<b>Utskriftsdato</b>	24.07.2024	<b>Antall datasett</b>	94

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

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

## 8 Berørte datasett

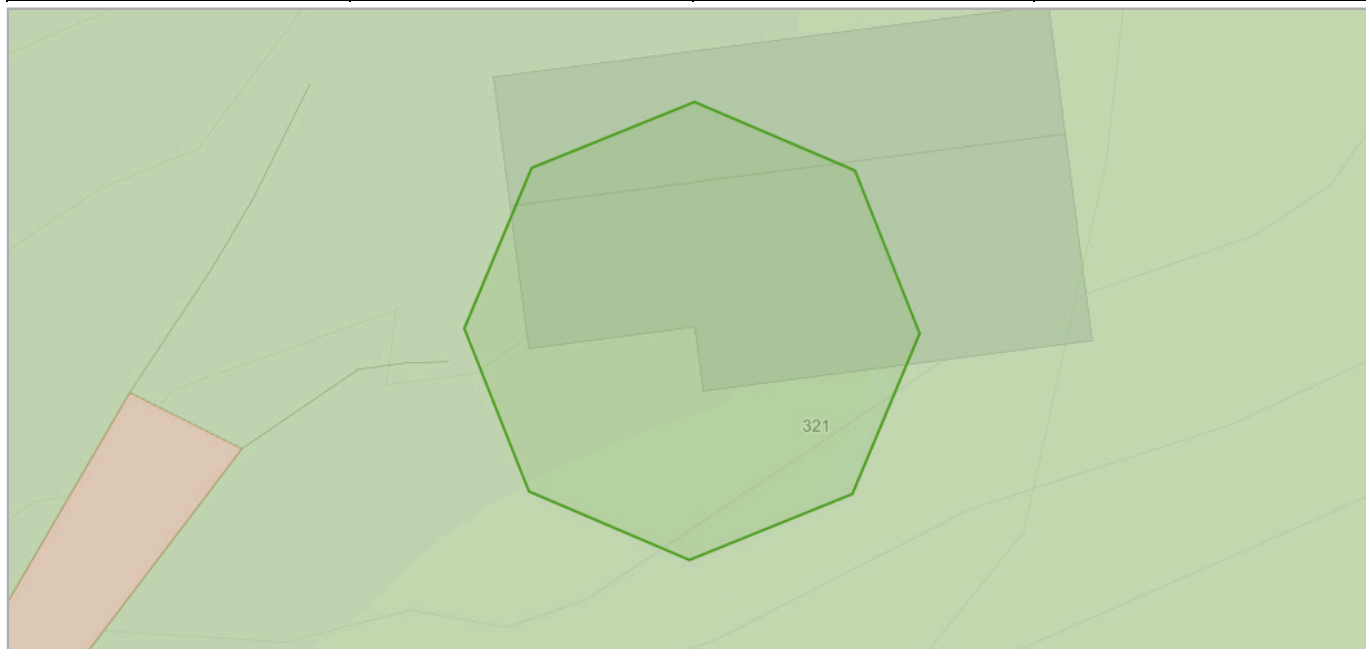
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Radon
- 📍 Verneplan for vassdrag
- 📍 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- 📍 Vernskog

## 86 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

## FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	23.07.2024
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Skog
Samferdsel

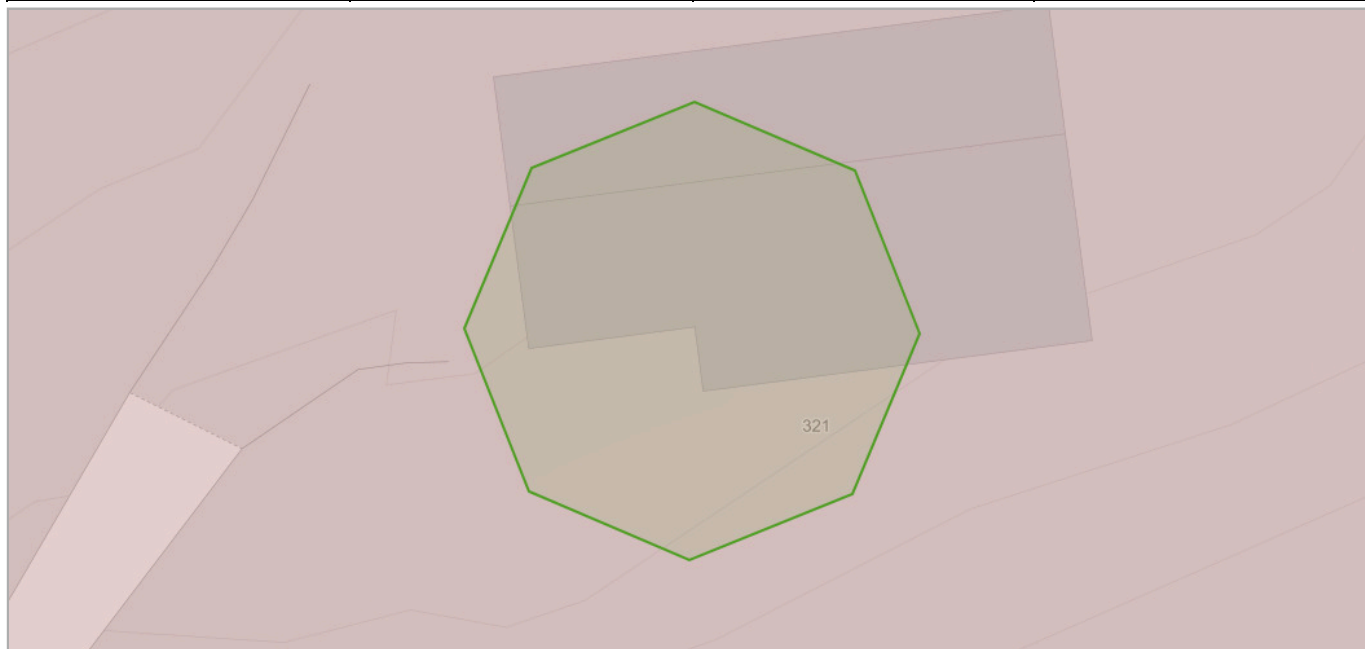
### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Grunnlendt	Impediment	Blandingsskog



## Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	23.07.2024
-------	-------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

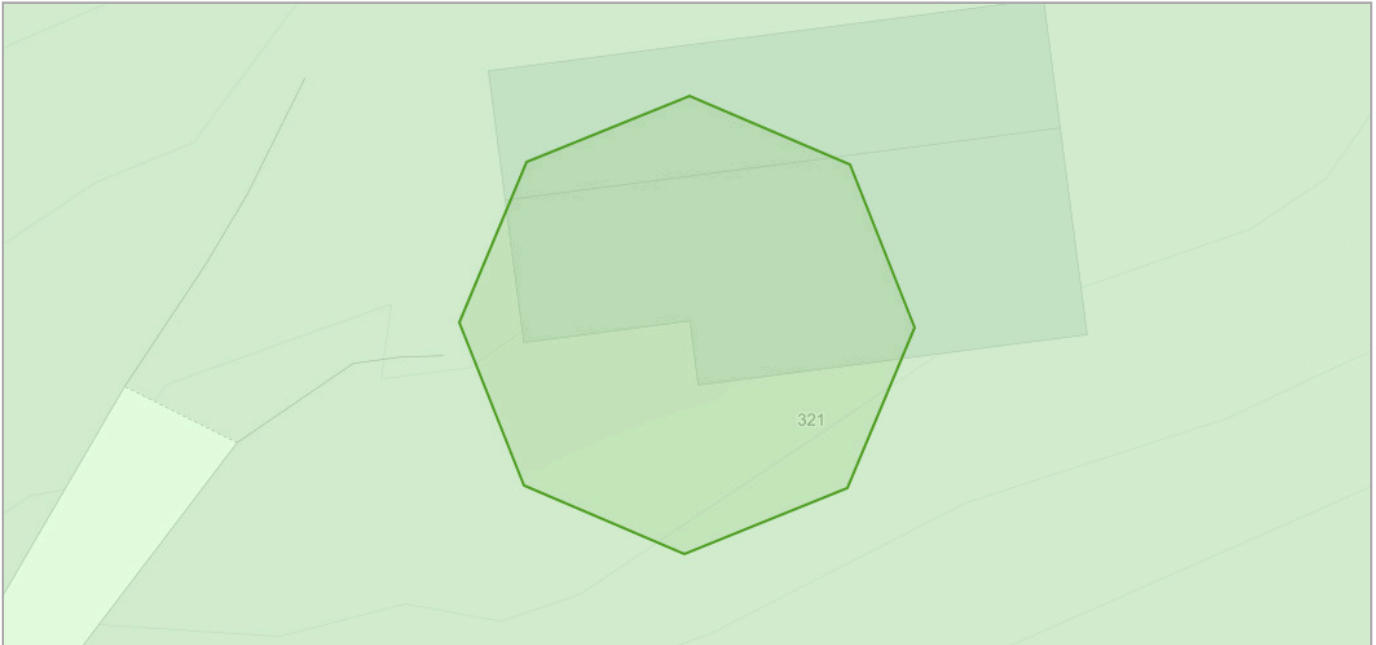
Kartlagte friluftslivsområder
■ Svært viktig friluftslivsområde

### Objekter

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

## Løsmasser N50/N250

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



### Om datasettet

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

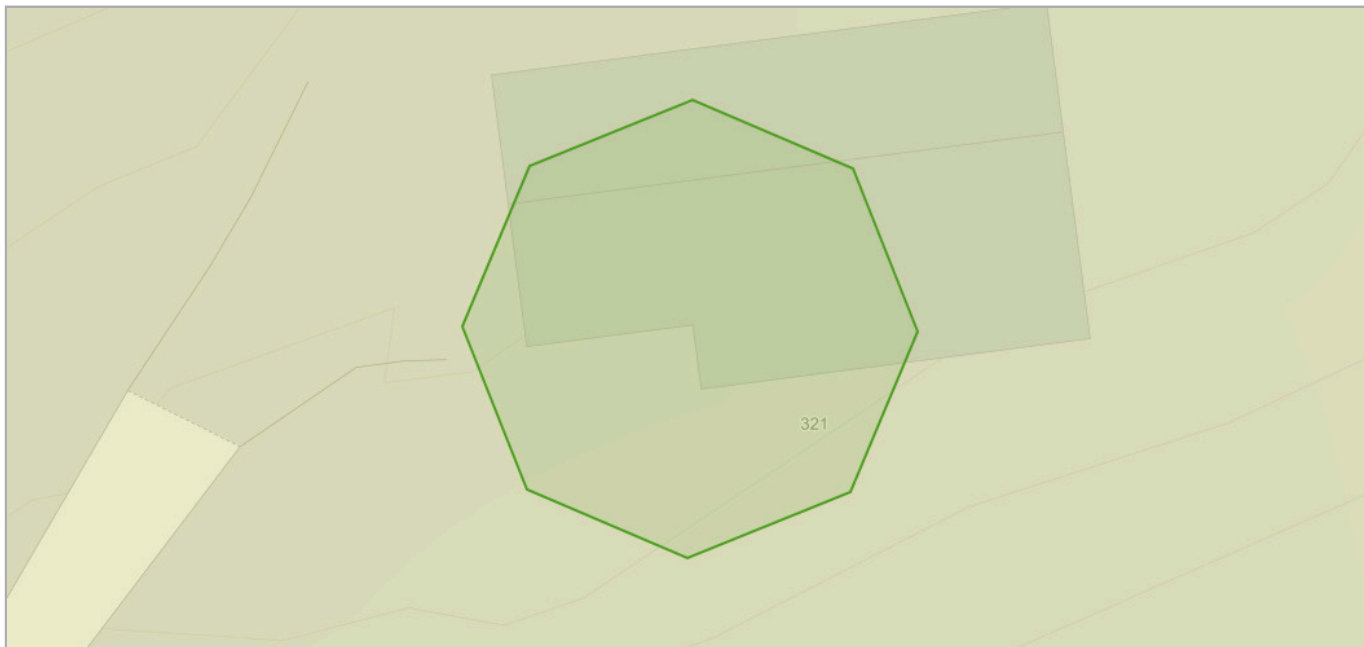
Løsmasser N50/N250
Tynn morene

### Objekter

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

## Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	23.07.2024
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

### Tegnforklaring

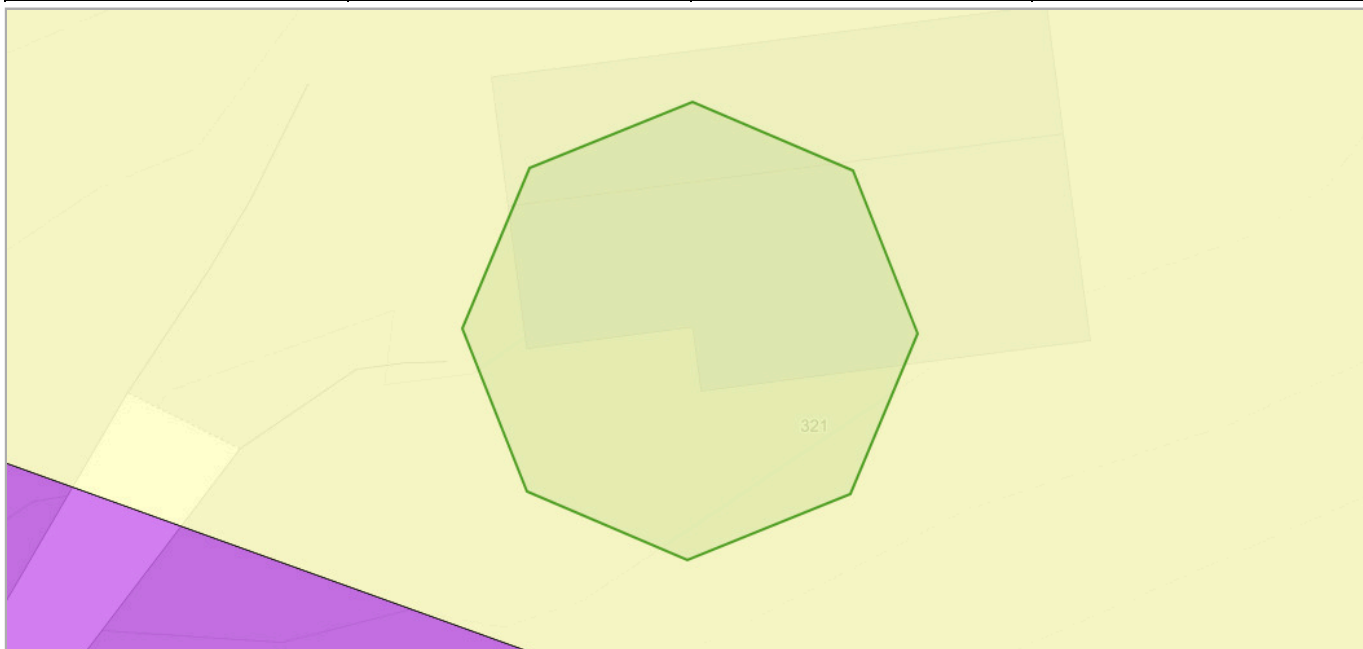
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

### Objekter

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

## Radon

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



### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Tegnforklaring

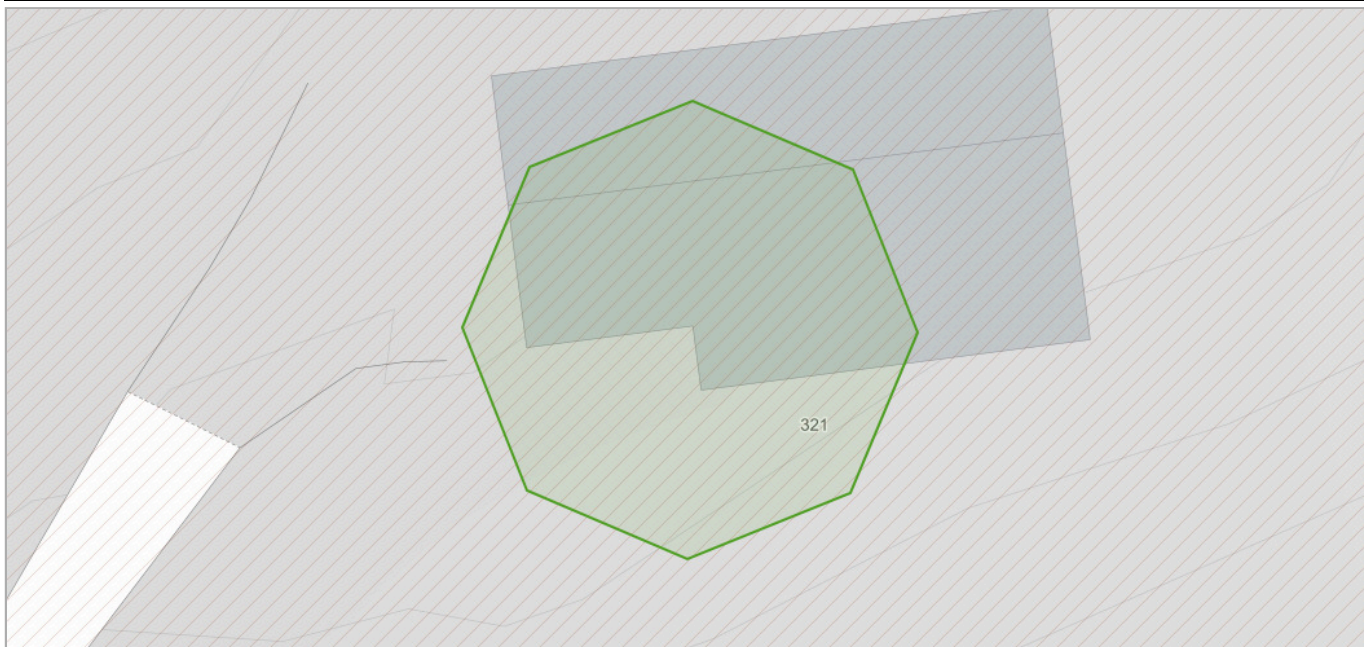
Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav
■ Særlig høy

### Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	24.07.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

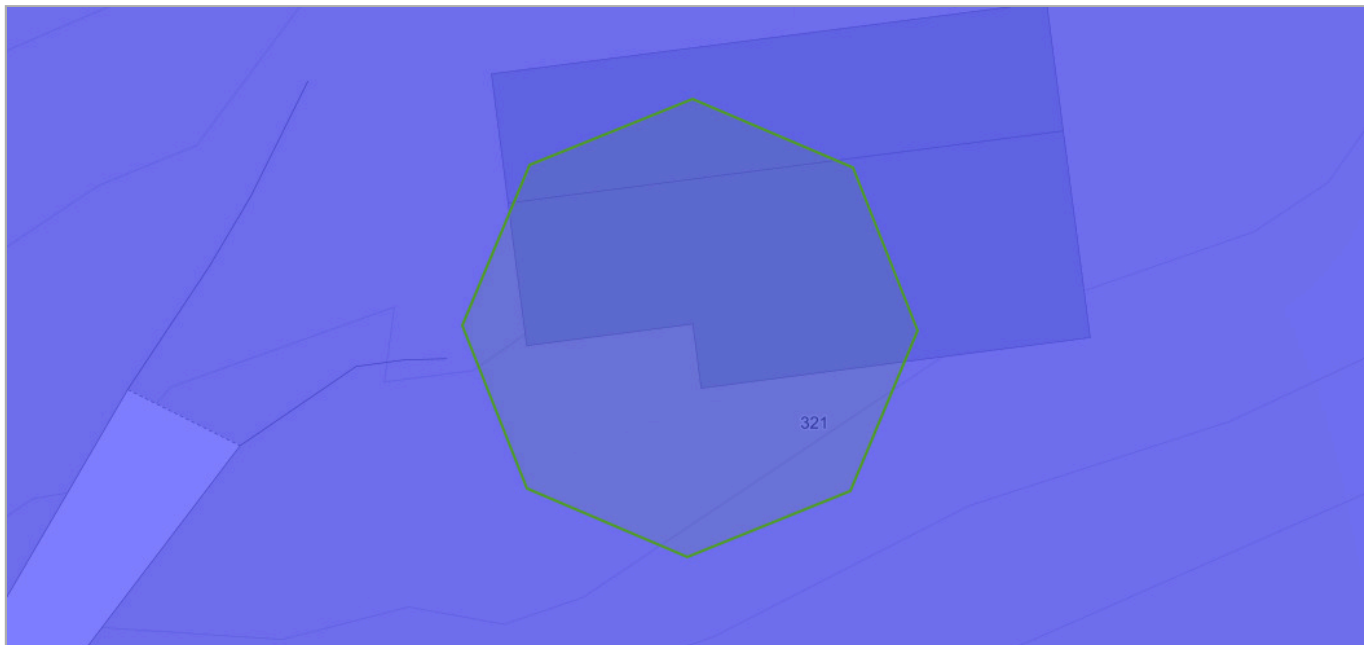
<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

### Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
RANDSFJORD	Bergerfoss

## Verneplan for vassdrag

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	23.07.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

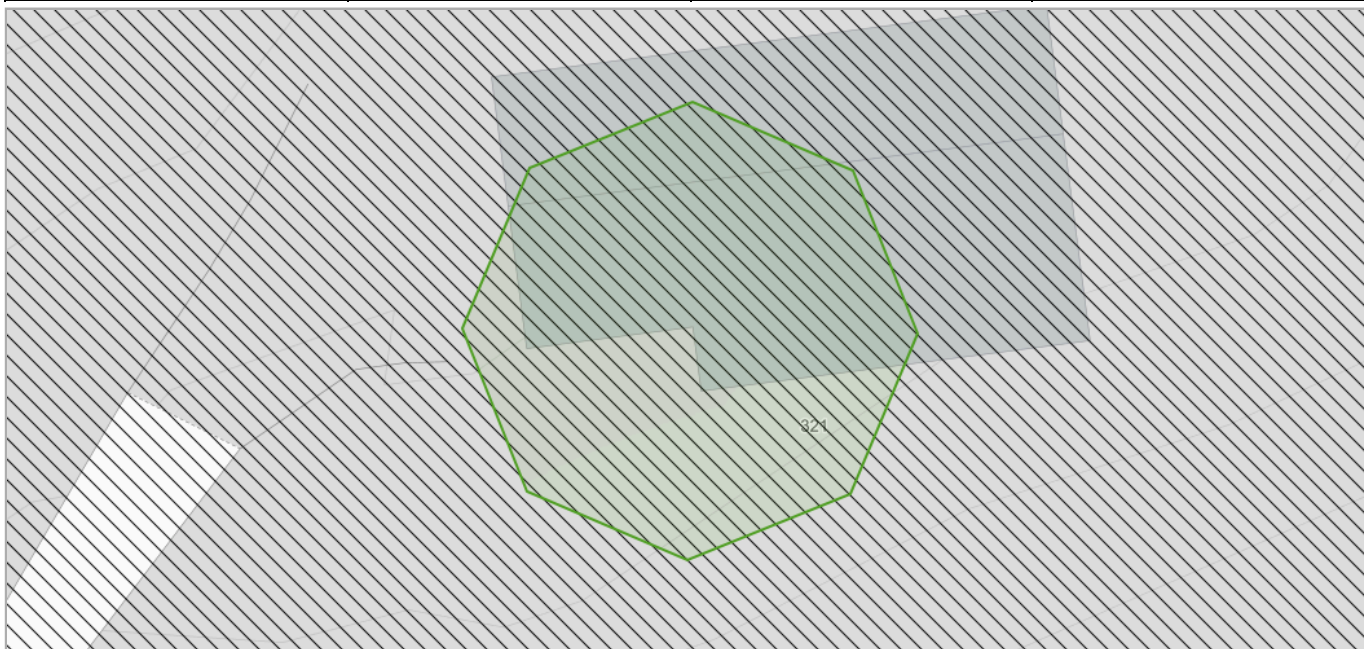
Verneplan for vassdrag
<span style="color: blue;">■</span> Verneplan for vassdrag

### Objekter

Navn
Etna

## Vernskog

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



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell



Skatteetaten

Dato  
24.07.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
Jernbanevegen 14  
2900 FAGERNES

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3450 ETNEDAL**

Gnr 138      Bnr 49      Fnr 0      Snr 0

#### Eiendommens adresse:

Tobakkhusvegen 321, 2890 ETNEDAL

**Formuesverdi for inntektsåret 2022:**      kr 299 381

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



## Tove K. Berg / Aktiv

---

**Fra:** Helge Sandberg <support@powercatch-etnanett.atlassian.net>  
**Sendt:** torsdag 25. juli 2024 12:34  
**Til:** Tove K. Berg / Aktiv  
**Emne:** KH-675 Strøm til Tobakkhusvegen 321

---

Reply above this line.

Helge Sandberg commented:

Nærmeste strømnnett er > 2 km unna, så det dreier seg om 7 sifferet beløp for å få strøm hit.

---

Helge Sandberg changed the status to Under behandling.

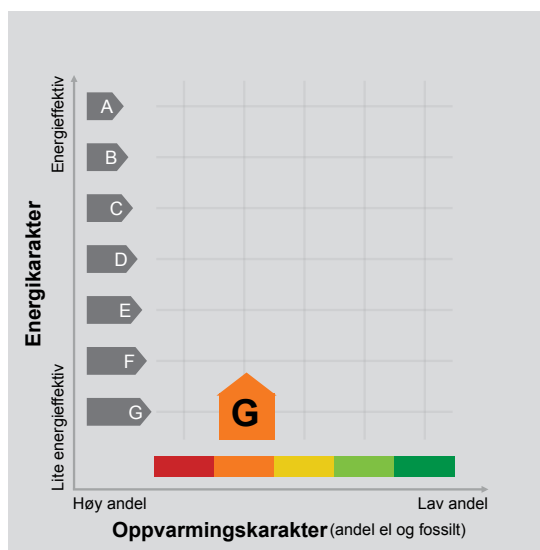
[View request](#) · [Turn off this request's notifications](#)

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

Powered by Jira Service Management

# ENERGIATTEST

Adresse	Tobakkhusvegen 321
Postnummer	2890
Sted	ETNEDAL
Kommunenavn	Etnedal
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	49
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	157946862
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-19149
Dato	03.09.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 138, Bruksnummer 49 i 3450 ETNEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

24.07.2024 kl. 09:57

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

24.07.2024 kl. 09:55

### Adresse (r) :

Gateadresse: **Tobakkhusvegen 321**

Gatenr: **1187**

Kommune: **ETNEDAL**

Postkrets: **2890 ETNEDAL**

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2010/509920-1/200 08.07.2010 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 1 000 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
**GRØNLAND ANNE**  
FØDT: 18.06.1975 IDEELL: 1/2  
**ROGNÅS LARS**  
FØDT: 23.06.1975 IDEELL: 1/2

### HEFTELSE

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

#### Heftelser i eiendomsrett:

2006/2725-2/21 22.05.2006 **ERKLÆRING/AVTALE**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3450 GNR: 141 BNR: 30  
Plikt til å betale årlig avgift til vedlikehold av  
veg NOK  
250,- (1984/1985)  
Årlig avgift reguleres i takt med prisutviklingen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### GRUNNDATA

1973/5391-1/21 03.12.1973 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3450 GNR: 138  
BNR: 3

2020/1810300-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00

Tidligere:

KNR: 0541 GNR: 138 BNR: 49

## **EIENDOMMENS RETTIGHETER**

### **Servitutter:**

1974/2068-1/21 27.05.1974

#### **BESTEMMELSE OM VANNRETT**

Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 138 BNR: 3  
Bestemmelse om veg

2006/2725-1/21 22.05.2006

#### **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 141 BNR: 30  
Plikt til å holde vegen i god kjørbær stand  
Bestemmelse om veg  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Tomt nr. 8.      Dagbok nr. 5391/1973.3/2.      Avskrift.  
Valdres sorenskriverembete      Godkjent til innhefting i grunnboka.

## Skylddelingsforretning

Lör dag, den 5. oktober 1973 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Tobakshuset  
g.-nr. 138 br.-nr. 3 av skyld mark 71 i Etnedal  
kommune. Forretningen er forlangt av Tomas Espelien

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

Ved forretningen møtte:

Av partene:<sup>3)</sup> Kjøper og selger.

Av naboer:<sup>4)</sup> Unødig og varsle.

Mennene valte til formann Sig. Bakken-Fyk.

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

1. Areal: Dyrket jord 0 dekar, natulig eng og kulturbeite 0 dekar, pro-  
duktiv skog 0 dekar, annet areal 1,260 dekar. I alt 1,260 dekar.

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

Grensen for den fraskilte del tar sin begynnelse

ved tomtenssyd-østre hjørne ved nedsatt merkestein.

Herfra 30 m. 400 gr. til steinopplæg.

Så 42 m. 300 gr. til steinopplæg.

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

<sup>2)</sup> Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/8 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. N. N.»

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

<sup>4)</sup> Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Herfra 30 m. 200 gr. til steinopplag.

Forsetter så 42 m. 100 gr§ til utgangspunktet.

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

Ja.

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

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

Ingen.

Det bevitnes:

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

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

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

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,71 (ikke fratrukket)

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

dekar. I alt 3500 dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn<sup>5)</sup> Smølabo.

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøper.

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

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

Vi har bestemt at Sig. Bækken-Fyk.  
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Sig. Bækken-Fyk. Seinac Bråten. Clas Klevjord

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

<sup>2)</sup> Jfr. § 54 (jordlova).

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

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

<sup>5)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til Etnedal jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Vedtak i sak nr. 323/73:

Jordstyret attesterer at nente skylddeling er foretatt  
i flg. plan.

Etnedal, 29/11 1973  
den .....19.....

formann.

For Etnedal jordstyre

*Hjortis Mørgaard*

sekretær.

Går til ..... landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

den .....19.....

formann.

fylkeslandbruksjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 138 b.nr. 49



Dagbok nr. 206819 *24. 27/5*  
Valdros sakskriverembete *JK*

Til innhefting i panteboka.

*Skje kr. 100,-***Skjøte.**Undertegnede Tomas Espelien.2910 Aurdalfødt 11-11-38.  
(Datum og årstall)skjøter og overdrar herved til Arve Haugenadr. 2890 Etmedalfødt 7-5-47  
(Datum og årstall)min/vår eiendom Smælabo.g.nr. 138 br.nr. 49 av skyld mk. 0,01 i Etmedal. herred<sup>1</sup>)matr.nr. .... i ..... )for en kjøpesum stor kr. 10,000 - titusen kronersom er avgjort på omforenet måte.Kontant mot skjøte.Vann og veirett på selgerens eiendom.

**NB.** Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelaavgift å betale.

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Etmedal den 27 april 1974.

Tommas Espelien  
(Utstederens underskrift)Utstederen har undertegnet i ~~vare~~/mitt nærvær og er over 20 år.Sig. Børken - Fjell  
(Navn)

Alder: 63 år

(Navn)

Alder: ..... år

Adr.: 2890 Etmedal

Adr.: .....

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiedommen, jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1 § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Aurdal den 27- april 1974.

Tjugen Gullik Espelien  
(Ektefjellens underskrift)Ektefjellen har undertegnet i ~~vare~~/mitt nærvær og er over 20 år.Sig. Børken - Fjell  
(Navn)

Alder: 63 år

(Navn)

Alder: ..... år

Adr.: 2890 Etmedal.

Adr.: .....

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

*Hammet 2, 4 og 5*

TINGLYST

22 MAI 2006

VALDRES TINGRETT  
DAGBOKNR. 2725

## AVTALE OM VEGRETT

**Mellom Ann Kristin Haugen som eier av gnr 141/30 - Espelibråten i Etnedal kommune og Tobakkhuset Hytteforening i Etnedal er inngått slik avtale:**

1. Avtalen gjelder vegstrekningen over eiendommen Espelibråten - gnr 141/30 - til eiendommens vestre grense hvor den går over i Tobakkhusvegen.
2. Eier av gnr 141/30 gir vegrett over sin eiendom for følgende 11 hytteeiendommer i Tobakkhuset hyttegrend i Etnedal. Det forutsettes at vegretten skal følge hytteeiendommene - alle sjøleide hyttetomter - hvor hjemmelshavere pr 15.11.2005 er tatt med:
  - 138/44 - Trond Amund Steinset f 191167  
og Karen-Anne Noer f 090968 begge Vestre Berger, 2216 Roverud
  - 138/45 - Øistein Lybeck f 250262 Kollenveien 4, 3178 Våle
  - 138/48 - Jorunn Lund f 260328 Knud Askers vei 18 D, 1383 Asker
  - 138/49 - Gunhild Skøyen f 191131 Nordre Skøyen, Ulvestuveien 7,  
1482 Nittedal
  - 138/50 - Ase K Sivesind Endal f 231128 Korterudsvingen 5, 2830 Raufoss
  - 138/53 - Hans Lapstun f 160666 Kongleveien 13, 0875 Oslo
  - 138/54 - Kenneth Smørdal f 070945 Kjelsåsveien 54 D, 0488 Oslo
  - 138/55 - Jan Arild Nybråten f 231064 Barsokveien 20, 2870 Dokka
  - 138/57 - Torstein Lund's bo f 041024 d 300397  
v/ Anna Lise Lund f 251235 Listubben 6, 1481 Hagan
  - 138/59 - Trine Bøhler f 050758 Asterudveien 24, 1344 Haslum
  - 138/64 - Alf Myrvang f 200139 Rute 513, 2857 Skreia
3. For tiltredelse av denne vegrettsavtalen ble det i 1984 for hver av de nevnte hytteeiendommer betalt inn kr 1.000,- - kronerettusen00/100.
4. Til vedlikehold av vegen betaler hver av nevnte hytteeiendommer ei årlig avgift som fra sesongen 1984/85 ble satt til kr 250,- - kronertohundreogfemtio00/100. Årlig oppgjør skjer samlet fra Tobakkhuset Hytteforening. Den årlige avgiften kan fra kontraktsdato av utleier reguleres i takt med prisutviklingen.
5. Vegen skal holdes i god kjørbær stand. Utleier skal rådføre seg med Tobakkhuset Hytteforening om krav til vegens standard.
6. Denne avtalen avløser den ikke tinglyste avtalen av 24.10.1984 mellom tidligere eier av eiendommen Espelibråten - gnr 141/30 - Arve Haugen og Tobakkhuset Hytteforening.
7. Avtalen tinglyses og Hytteforeningen bærer tinglyskostnadene. Hver av partene får sitt eksemplar av avtalen.

Etnedal, 15.11.2005

*Ann-Kristin Haugen*  
Ann Kristin Haugen  
som grunneier*Johs Skøyen*  
Johs Skøyen  
som representant for hytteforeningen  
etter årsmøtevedtak 2005Doknr: 2725 Tinglyst: 22.05.2006 Emb. 021  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**AVTALE OM VEGRETT**

Mellom Ann Kristin Haugen som eier av gnr 141/30 - Espelibråten i Etnedal  
og Tobakkhuset Hytteforening i Etnedal.

Avtalen bekreftes av de hjemmelshavere som er omtalt i avtalen, datert 15.11.2005:

138/44 Trond Amund Steinset

Karen Anne Noer

Trond A. Steinset  
Karen Anne Noer  
Øistein Lybeck

138/45 Øistein Lybeck

138/48 Jorunn Lund

138/49 Gunhild Skøyen

Gunhild Skøyen

138/50 Åse K Sivesind Endal

138/53 Hans Lapstun

Hans Lapstun

138/54 Kenneth Smørdal

Kenneth Smørdal

138/55 Jan Arild Nybråten

Jan Arild Nybråten

138/57 Torstein Lund's bo  
v/ Anna Lise Lund

Anna Lise Lund

138/59 Trine Bøhler

138/64 Alf Myrvang

Alf Myrvang

**AVTALE OM VEGRETT**

**Mellom Ann Kristin Haugen som eier av gnr 141/30 - Espelibråten i Etnedal  
og Tobakkhuset Hytteforening i Etnedal.**

*Avtalen bekreftes av de hjemmelshavere som er omtalt i avtalen, datert 15.11.2005:*

138/44	Trond Amund Steinset	.....
	Karen Anne Noer	.....
138/45	Øistein Lybeck	.....
138/48	Jorunn Lund	<i>Jorunn Lund</i>
138/49	Gunhild Skøyen	.....
138/50	Ase K Sivesind Endal	.....
138/53	Hans Lapstun	.....
138/54	Kenneth Smørdal	.....
138/55	Jan Arild Nybråten	.....
138/57	Torstein Lund's bo v/ Anna Lise Lund	.....
138/59	Trine Bøhler	.....
138/64	Alf Myrvang	.....

**AVTALE OM VEGRETT**

**Mellom Ann Kristin Haugen som eier av gnr 141/30 - Espelibråten i Etnedal  
og Tobakket Hytteforening i Etnedal.**

*Avtalen bekrefteas av de hjemmelshavere som er omtalt i avtalen, datert 15.11.2005:*

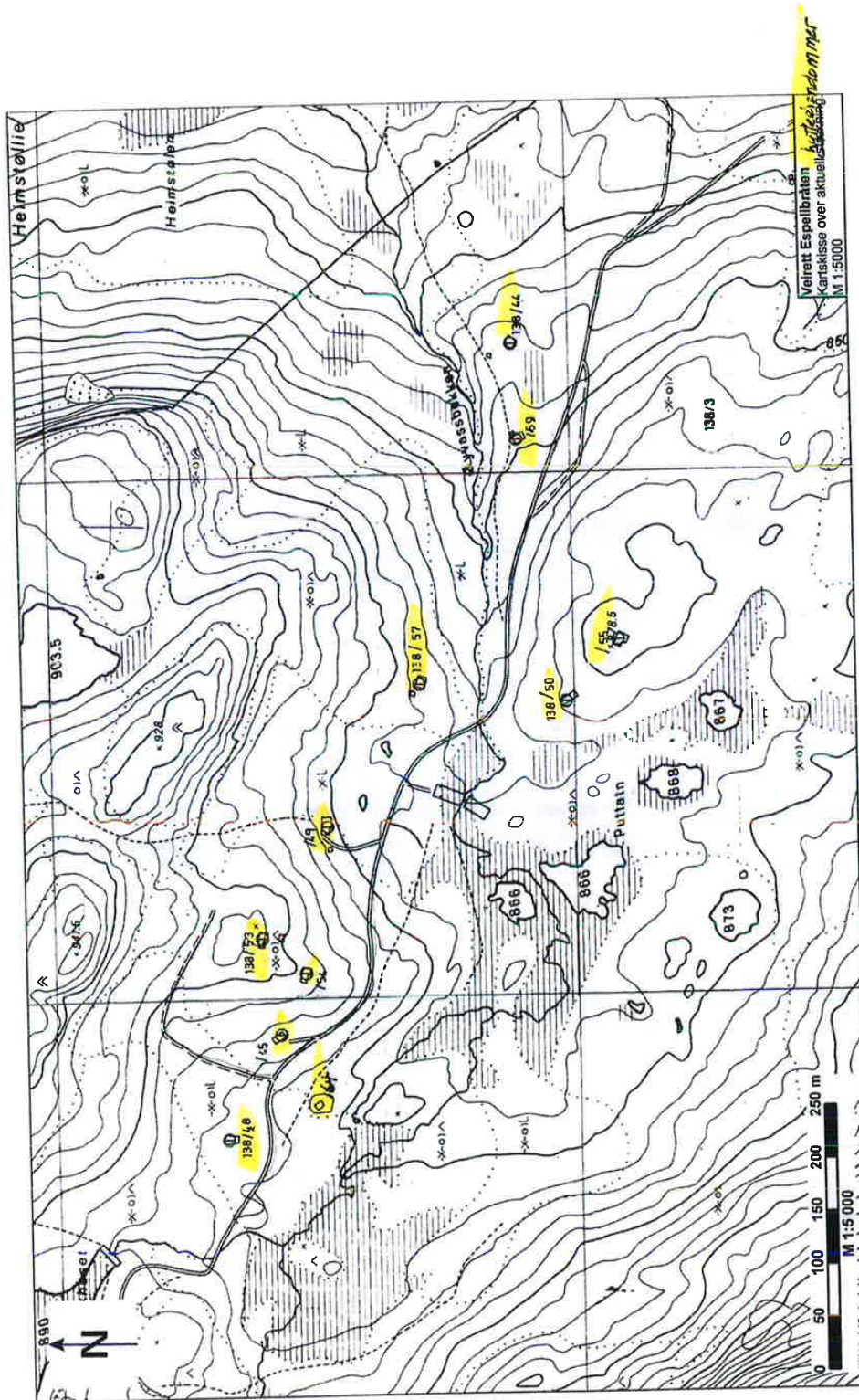
138/44	Trond Amund Steinset	.....
	Karen Anne Noer	.....
138/45	Øistein Lybeck	.....
138/48	Jorunn Lund	.....
138/49	Gunhild Skøyen	.....
138/50	Ase K Sivesind Endal	<i>Ase K Sivesind Endal</i>
138/53	Hans Løpsten	.....
138/54	Kenneth Smørdal	.....
138/55	Jan Arild Nybråten	.....
138/57	Torstein Lund's bo v/ Anna Lise Lund	.....
138/59	Trine Bøhler	.....
138/64	Alf Myrvang	.....

**AVTALE OM VEGRETT**

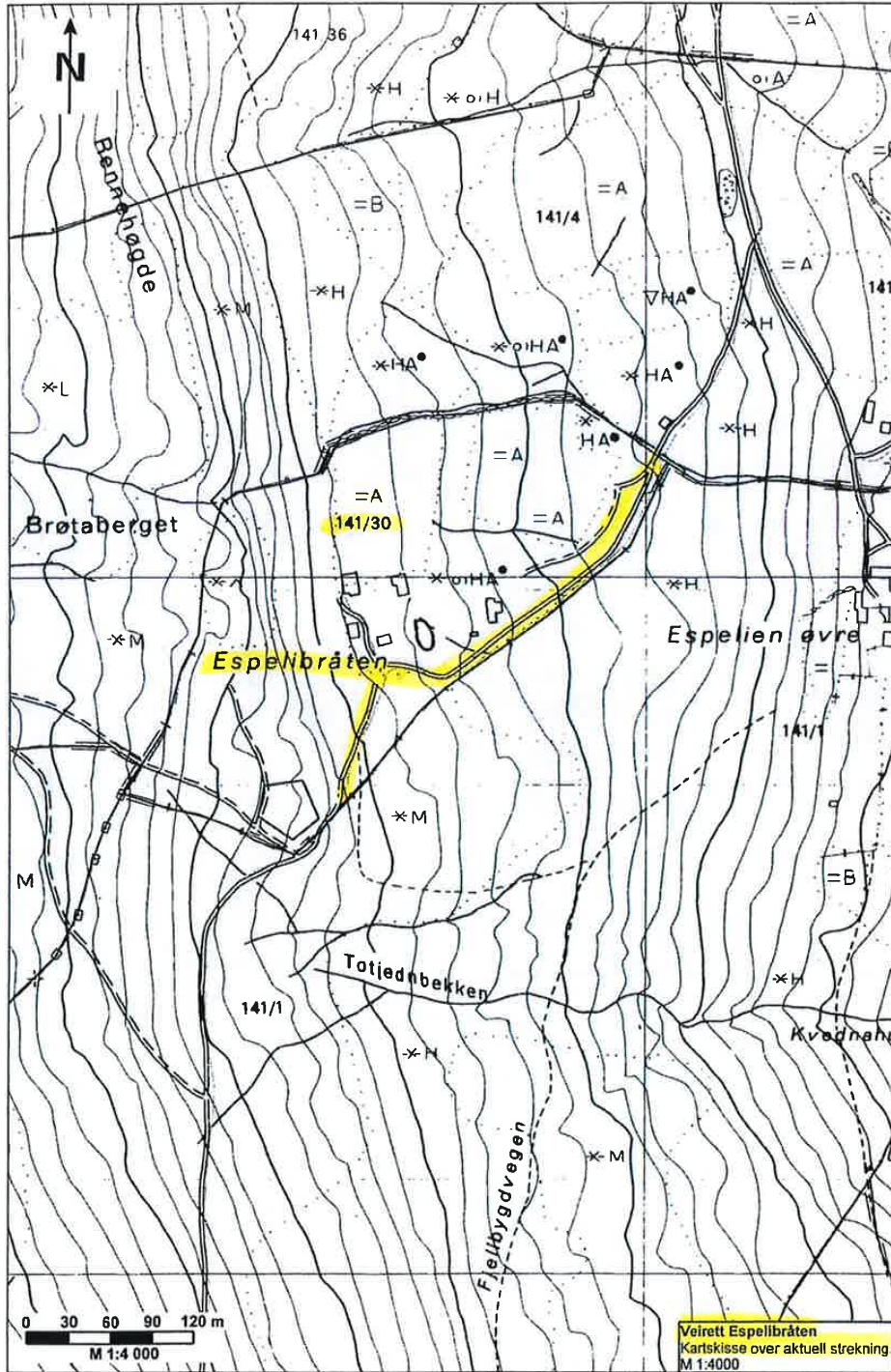
**Mellom Ann Kristin Haugen som eier av gnr 141/30 - Espelibråten i Etnedal  
og Tobakkhuset Hytteforening i Etnedal.**

*Avtalen bekreftes av de hjemmelshavere som er omtalt i avtalen, datert 15.11.2005:*

138/44	Trond Amund Steinset	.....
	Karen Anne Noer	.....
138/45	Øistein Lybeck	.....
138/48	Jorunn Lund	.....
138/49	Gunhild Skøyen	.....
138/50	Åse K Sivesind Endal	.....
138/53	Hans Lapstun	.....
138/54	Kenneth Smørdal	.....
138/55	Jan Arild Nybråten	.....
138/57	Torstein Lund's bo v/ Anna Lise Lund	.....
138/59	Trine Bøhler	x 
138/64	Alf Myrvang	.....







Attestert kopi av dok.nr. 2006/2725/21  
Uthentet 2024-07-25 10:39



# Nabolagsprofil

Tobakkhusvegen 321

## Høyde over havet

883 m



## Offentlig transport

Robøle Linje 309, 329, 330	13 min 5.9 km
Etnedal skule Linje 309, 329, 330	14 min 5.8 km

## Avstand til byer

Gjøvik	1 t 15 min
Oslo	2 t 48 min

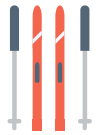
## Ladepunkt for el-bil

Joker Etnedal	15 min
Bagn	33 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 277 m



Alpin

- Gamlestølen
- Kjøretid: 36 min
- Skitrek i anlegget: 1



## Aktiviteter

Reinli Stavkyrkje 39 min

## Sport

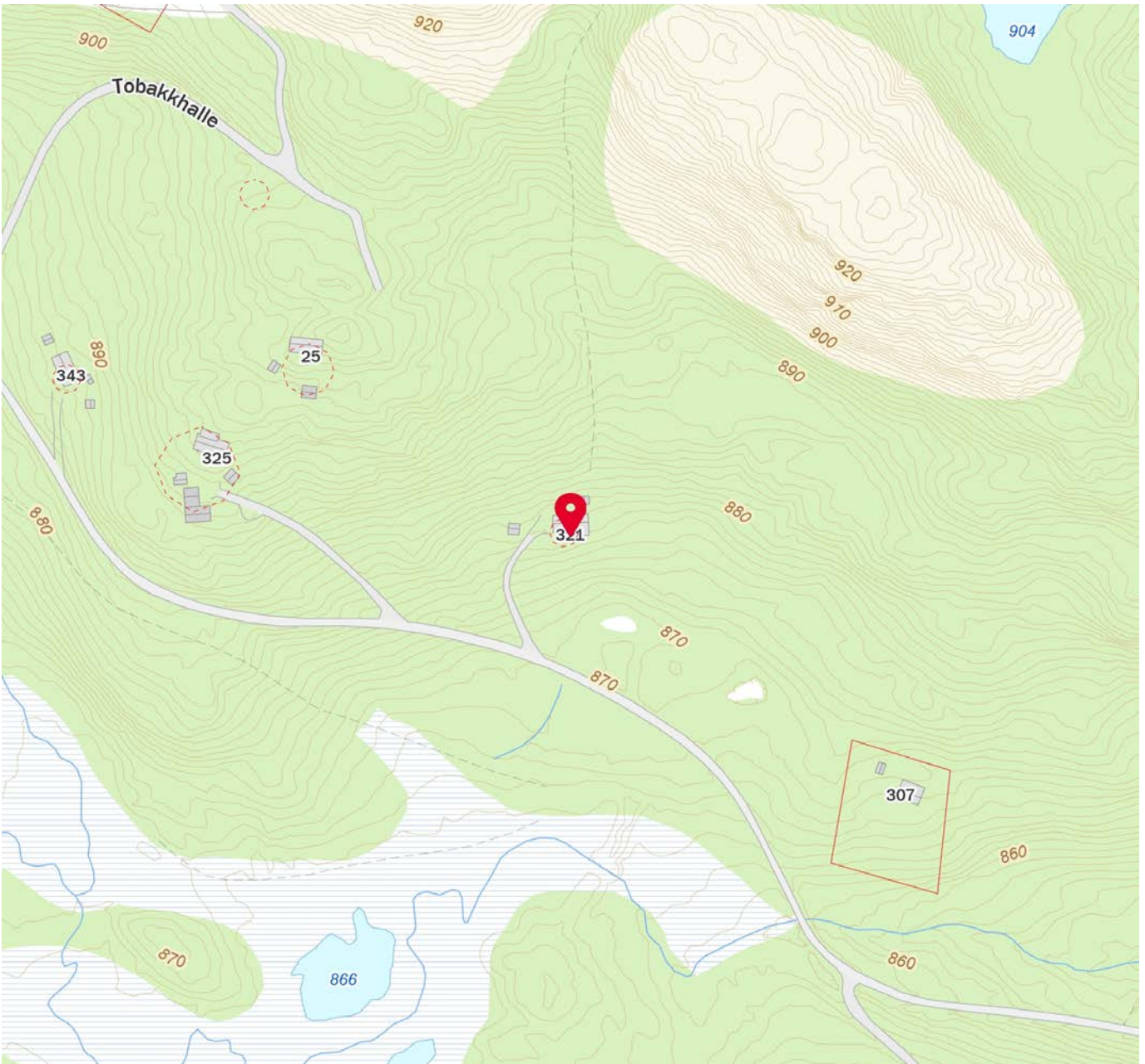
Etnedal skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	15 min 6.1 km
Bruflat sandvolleyballbane Sandvolleyball	16 min 8.4 km

## Dagligvare

Joker Etnedal	15 min
Matkroken Etnedal Post i butikk, PostNord	16 min 8.2 km

## Varer/Tjenester

Valdrestunet	34 min
Bagn Apotek	34 min
Bagn Vinmonopol	34 min



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



## DRØMMER DU OM HUS ELLER HYTTE?

Vår dyktige rådgiver Lage Kamben hjelper deg med finansieringen.

 61 12 15 08

 [lage@etnedalsparebank.no](mailto:lage@etnedalsparebank.no)

[www.etnedalsparebank.no](http://www.etnedalsparebank.no)

En lokalbank i **eika.**



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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

  
Rettt skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Tobakkhusvegen 321  
2890 ETNEDAL

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

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 901 25 967  
**E-post:** ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre