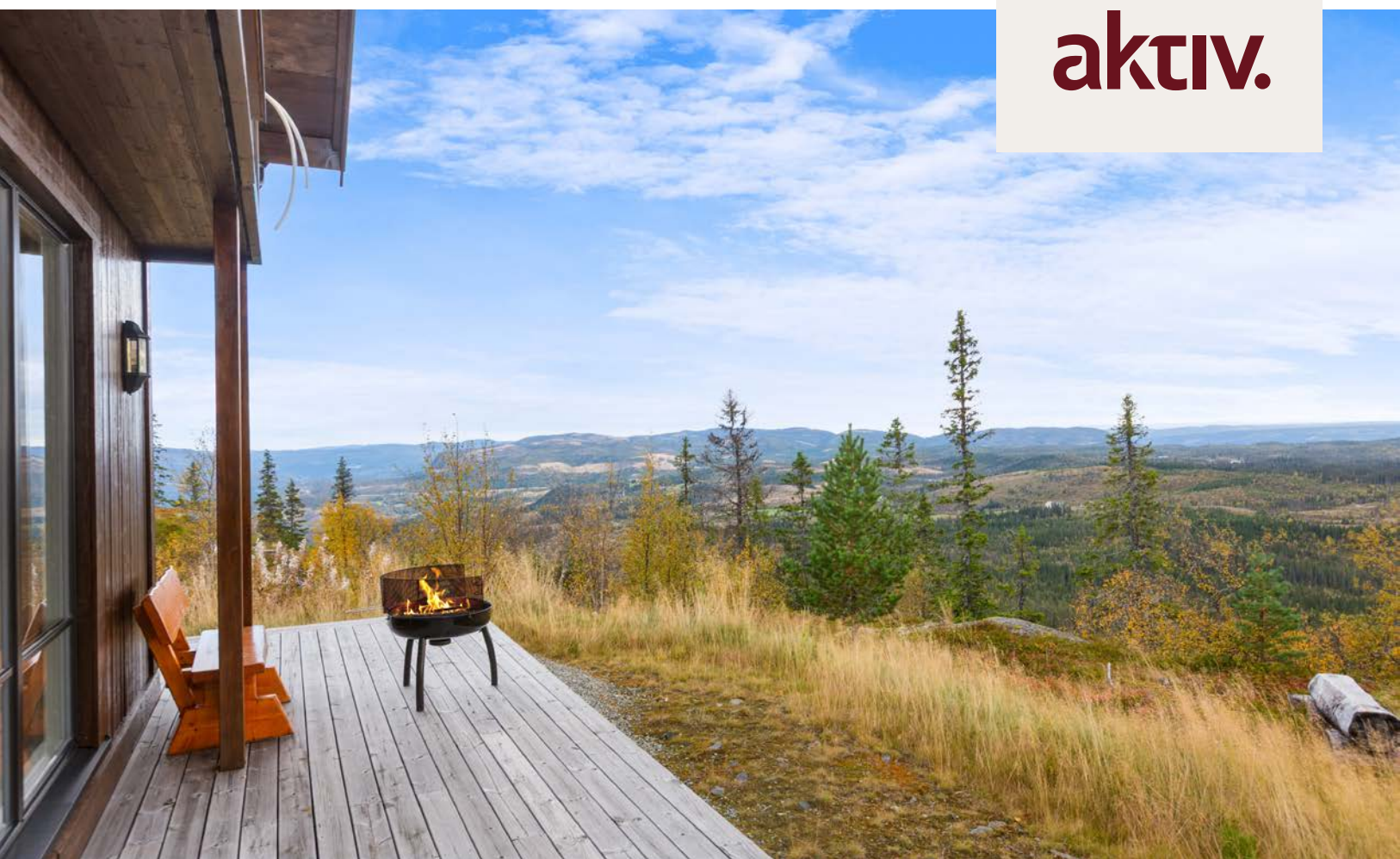


**aktiv.**







Eiendomsmegler

**Fredric Bachér**

**Mobil** 478 14 975

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

**Aktiv Valdres Eiendomskontor**

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 890 000,-  
**Omkostn.:** Kr 73 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 963 600,-  
**Selger:** Eldrid Lein Molteberg  
Bjørn Terje Molteberg

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2017  
**BRA-i/BRA Total** 79/83 kvm  
**Tomtstr.:** 1205.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 137, bnr. 254  
**Oppdragsnr.:** 1201250127

# Lys og praktisk fjellhytte med koselig loftsetasje. Storslått utsikt i vakkert turområde. Alle fasiliteter.

Åpent og fritt, med gode solforhold og nydelig utsikt utover vidstrakte åser i retning Tonsåsen, Bagn, Golsfjellet og Etnedal, finner du denne innbydende hytta på Hestehagaberget 17. Hytta ligger på en trivelig eiertomt mot et brattere parti uten andre hytter i utsiktsfeltet, som gir en herlig følelse av ro og frihet. Områdets vakre turterreng innbyr til aktive dager året rundt.

Hytta har arealeffektive og smarte løsninger, og med fire soverom over to plan egner den seg godt for både store og små familier. Den har store vinduer som slipper inn rikelig med lys, og gir fantastisk utsikt utover landskapet, samt en åpen, luftig atmosfære i alle rom. Loftsetasjen fungerer utmerket som egen «ungdomsavdeling», men den kan også stenges av for å redusere strømforbruket om man ønsker det.

Velkommen på visning!



# Innhold

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....           | 2   |
| Om eiendommen .....               | 4   |
| Tilstandsrapport .....            | 46  |
| Egenerklæring .....               | 74  |
| Informasjon fra kommunen .....    | 79  |
| Informasjon om el-anlegg .....    | 114 |
| Energiattest .....                | 115 |
| Bekreftelse på formuesverdi ..... | 116 |
| Grunnbok .....                    | 117 |
| Nabolagsprofil .....              | 119 |
| Budskjema .....                   | 127 |

# Om Hestehagaberget 17

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 79 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 83 m<sup>2</sup>

TBA: 28 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 m<sup>2</sup> Gang, stue/kjøkken, to soverom og bad/vaskerom.

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod.

2. etasje

BRA-i: 29 m<sup>2</sup> Stue, to soverom og bod.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m<sup>2</sup> Terrasse

### Ikke målbare arealer

Loftsetasje: 4 m<sup>2</sup>.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 2,07 m og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,25 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Deler av loftsetasje er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Utvendig inntilliggende bod er medtatt i arealoppstillingen som BRA-e

-



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**

1205.6 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Hyggelig naturtomt åpent og fritt beliggende i vakkert fjellterreng. På tomta er det mulighet for fine utplasser, gruset parkering.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken

nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet. For denne eiendommen er grensene grønne.

### **Beliggenhet**

Åpent og fritt, med svært gode solforhold og nydelig utsikt over vidstrakte åser i retning Tonsåsen, Bagn, Golsfjellet og Etnedal, finner du denne innbydende hytta på Hestehagaberget 17. Hytta ligger på en trivelig eiendom i hellende terreng, ca. 830 moh. Den flotte utsikten kan nytes både fra terrassen og uteplassene, men også inne fra hytta, som har store vinduer som virkelig fremhever beliggenheten.

For den naturglade er det mange turmuligheter nær hytta, og det er også kort vei opp på snaufjellet. Fine stier og veier innbyr til både korte og lengre turer, gjerne kombinert med bær- og sopplukking. Selger anbefaler nærturer til Fjellsvarden og Sæterfjellet. Det er også gode muligheter for litt lengre turer, blandt annet til Bjørgovarden (1 138 moh) som er et populært turmål året rundt. Det er også gode fiskemuligheter i flere småfjellvann, og på kommunens og hytteforeningens nettsider finner du mer informasjon om jakt- og fiskemuligheter.

Vinterstid kan både barn og voksne boltre seg i urørt snø, eller spenne på seg skiene og gå ca. 200 meter til nærmeste oppkjørte skiløype. Herfra kan du følge løypene til Nordfjellstølen og videre opp til Bjørgovarden, med mulighet for å fortsette til Danebu. Løypenettet på Aurdalsåsen strekker seg helt til Beitostølen, med avstikkere til flere stølslag – mulighetene er nærmest uendelige. En trugetur til nærliggende topper under stjerneklar vinterhimmel kan også bli en minnerik opplevelse for både store og små.

For den som ønsker en dag i slalåmbakken, er det ca. 25 minutters kjøring til Valdres Alpiner i Aurdal. Dette er et flott anlegg for hele familien, med fem skiheiser og 14 nedfarter med ulik vanskelighetsgrad. Alpineret har også et eget barneområde med to barneheiser, et tallerkentrekk og et beltetrekk. Terrengparken byr på hopp, big jumps, railer og bokser, og anlegget har både skikro og skiutleie.

Golfinteresserte kan ta turen til Vestringsbygda, ca. 30 minutters kjøring unna, hvor Valdres Golf tilbyr en 15-hulls bane idyllisk plassert ved Aurdalsfjorden. Flere av hullene ligger vakkert til på små og store øyer, og gir en naturopplevelse utenom det vanlige.

Fra hytta er det ca. 15 minutters kjøring til kommunesenteret Bruflat med dagligvarebutikk, bensinstasjon m.m., og ca. 20 minutter til Bagn. Til Fagernes, med et bredere utvalg av butikker og serveringssteder, er det ca. 34 km.

### **Adkomst**

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

### **Bebyggelsen**

Frittliggende hytte.

### **Bygningssakkyndig**

Konturtakst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidsbolig

Byggeår:

2017. Opplyst av selger.

Tilbygg / modernisering:

2022: Utført av firma. Satt på effektregulator på varme i kloakkrør.

2022: Utført som egeninnsats. Fylt på noe torv på sørøstre del av taket, og ettersådd. (Opplysningene over er gitt av selger). Det er opplyst i tilstandsrapporten at noe torv på tak ble fylt på i 2023, men korrekt årstall er 2022.

Standard:

Normal til god standard og planløsning. El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult anlegg. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Vedlikehold:

Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er.

Bygningen gir et inntrykk av å være godt ivaretatt både på utsiden og innsiden.

Bygningen fremstår i hovedsak som fra byggeår.

## **ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE**

Utvendig:



Taket er tekket med torv.

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning.

Saltak i trekonstruksjon. Skråtak med møneloft. Luftespalter i raft.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Ytterdører i tre. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Terrasse mot sør:

Fundamentert på blokker. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning.

Takoverbygg over deler av konstruksjonen.

Innvendig:

Gulvflater er i hovedsak preget av: Fliser. Tregulv.

Veggflater er i hovedsak preget av: Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av: Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Stålpipeline.

Antall ildsteder i bygningen: 1.

Murt ringmur med krypkjeller. Enkelte lufteventiler. Gruset gulv.

Trapp i trekonstruksjon.

Profilerte dører.

### **Verditakst**

Kr 2 900 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt. 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? - Ja. Det er sprekk i steinen i bakkant av peisovnen.

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. Installert effektregulator på kloakkledningen. Arbeid utført av Bagn varme og sanitær

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Hytta er beiset 1 gang. Det er etterfylt litt taktorv og sådd til i et felt på sørøstre del av taket.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Overbygd inngangsparti, gang, stue/kjøkken, to soverom, bad/vaskerom og bod.

Loftsetasje med stue og to soverom.

Utvendig bod.

Terrasse.

### **Standard**

Velkommen til Fjellbygda og denne lyse og praktiske hytta i Hestehagaberget 17! Den har god helårs adkomst, alle fasiliteter og vakker natur med flotte turmuligheter rett utenfor døra! Hytta ligger på en trivelig naturtomt med fin avstand til naboer, og byr på flere idylliske uteplasser. Beliggenheten mot et brattere parti uten andre hytter i utsiktsfeltet, gir en herlig følelse av ro og frihet.

Hytta har store vinduer som slipper inn rikelig med dagslys, og gir fantastisk utsikt utover landskapet. Her får du sol hele dagen og en åpen, luftig atmosfære i alle rom. Vinduer nærmest fra «gulv til tak», og et stort glassfelt i terrassedøren, gjør det enkelt å nyte naturen også inne fra sofakroken.

Terrassen strekker seg rundt stue og kjøkken, og det overbygde inngangspartiet gir en lun velkomst. Hytta har arealeffektive og har smarte løsninger, slik at den egner seg godt for både store og små familier. Loftsetasjen fungerer utmerket som egen «ungdomsavdeling», men den kan også stenges av for å redusere strømforbruket om man ønsker det.

Inne i hytta er det en lys og luftig stue med store vinduer og god plass til både sofahjørne og spisegruppe. Her kan du nyte utsikten og kjenne varmen fra en stilfull peisovn med innsyn – perfekt på kalde vinterdager. Peisovnen har stålpipeline, som også strekker seg gjennom hyttas loftstue, noe som gir rask og effektiv oppvarming til hele hytta.

Nydelig utsikt utover Fjellsbygda og området rundt er det også fra kjøkkenet, som er i åpen løsning med stue. Den lyse kjøkkeninnredningen har pene profilerte fronter og laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum. Innredningen har integrerte hvitevarer med koketopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt, lekkasjealarm/lekkasjestopper og kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Med fire soverom over to plan egner hytta seg godt for store og små familier. To av

soverommene er i hovedetasjen. På det ene soverommet er det fin plass til dobbeltseng, mens det andre har plassbygd familiekøye. I loftsetasjen er det to lyse soverom, begge med plassbygde enkeltsenger på 90 cm bredde. Her er det også en koselig loftstue med fantastisk utsikt gjennom store vinduer. Loftsetasjen har flat himling og sjarmerende skråtak, noe som gir lavere takhøyde i deler rommene, men godt med gulvplass. Om det er små barn i familien, har de her god plass til å leke på gråværsdager. Loftstuen fungerer også fint som ekstra TV-stue.

Hyttas bad er delikat med flislagt gulv og varmekabler. Lys baderomsinnredning med store skuffer og heldekkende servantplate, samt overskap med speildører. Frittstående dusjkabinett og toalett. Det er montert avtrekksvifte i yttervegg. Badet, som i de fleste rom i hovedetasjen, har stemningsfull downlightsbelysning.

Hytta har en romslig gang med flislagt gulv og lun gulvvarme, god garderobeplass og pen trapp opp til loftsetasjen. I tilknytning til gangen er det en praktisk bod med god lagringsplass og varmtvannstank på ca. 200 liter. Hytta har også en praktisk, utvendig bod med fin plass til ski, ved ol.

Om du velger denne flotte hytta, som har helårs adkomst og vakker natur i umiddelbar nærhet, ligger alt vel til rette for mange gode dager på fjellet!

Vi ønsker velkommen til Hestehagaberget 17!

---

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

Fritidsbolig

Utvendig

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Frostspreng på takrennenedløp.

Tiltak:

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Avviket kan øke fuktpåkjenningen på bygningen.

Innvendig

Pipe og ildsted, TG2

Stålppe. Antall ildsteder i bygningen: 1.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Tiltak:

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.
- Jeg anbefaler kontroll utført av fagkyndig, jeg er ikke fagperson på dette området. Det er mange krav og anbefalinger til skorsteiner og ildsteder. Avviket kan påvirke brannsikkerheten i bygningen.

Krypkjeller,TG2

Murt ringmur med krypkjeller. Enkelte lufteventiler. Gruset gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Fuktskader på undersiden av gulvkonstruksjonen som følge av for fuktig klima i krypkjeller, er svært utbredt. Konstruksjonen er en risikokonstruksjon. Krypkjeller ble kontrollert fra inspeksjonsluke. Ved fuktmåling målte jeg risikable verdier for skadelig fukt, dette indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktpåkjenning. Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent. Fuktskader i krypkjellere skyldes veldig ofte lange perioder med høy luftfuktighet kombinert med temperatur. Den høye luftfuktigheten skyldes ofte en kombinasjon med nevnte avvik/kommentarer, og feil ventilerings. Sommeren er den mest kritiske perioden for høy luftfuktighet og fare for soppvekst, fordi klimaet i krypkjelleren normalt sett innehar lavere temperatur enn utemiljøet i deler av årstiden.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Det anbefales å legge plastfolie mot grunnen. Rydd grunnen i kryperommet for alt organisk avfall og avrett om nødvendig med f.eks. sand eller grus. Dekk den deretter med plastfolie. Plastfolien legges ut for å hindre avdunsting fra grunnen. Se også byggforsk datablad 521.203. Utilstrekkelig eller manglende lufting øker risikoen for fuktskader i krypkjeller. Det anbefales å følge med på videre utvikling.

Innvendige trapper,TG2

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Bratt trapp. Lav høyde mellom etasjeskiller og trappeløp. Trappen tilfredsstiller ikke forskriftens krav til trapp.

Tiltak:

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Konsekvensen for nevnte avvik kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales. Dersom trappen skal tilfredsstille dagens og byggeårets krav, må den skiftes.

Våtrom

## 1. Etasje > Bad

### Overflater Gulv,TG2

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Bom/hullyd i fliser registrert. Det er avvik på fall i forhold til referansenivå. Det er funnet avvik på fall i henhold til TEK17.

#### Tiltak:

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må man bygge om gulvet slik at det har riktig fall mot sluket. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk forsvarlig som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall mot sluket. Påviste avvik kan føre til negative konsekvenser, som for eksempel redusert levetid og skader forårsaket av fuktighet. Noe hulrom under flisene utløser ikke skader så lenge limet holder flisene på plass. Men hvis større deler av flisarealet er uten god vedheft, betraktes det som en mangel som kan eller har resultert i skade. Dette anbefales undersøkt.

### Sluk, membran og tettesjikt,TG3

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det finnes områder i våtsonen uten membran og våtrommet må brukes deretter, dette gjelder på vegg bak dusjkabinett og rundt servant. Underliggende membran kan ikke kontrolleres grunnet flislagte overflater, tilstanden er derfor vanskelig å si noe om. Enkelt våtrom som ikke tilfredsstiller dagens krav og må brukes deretter. Det var ikke tilkomst til sluk ved befaring. Fallforhold er derfor ikke vurdert. Det er benyttet trepanel i våtsone uten bakenforliggende membran, noe som ofte ses i fritidsboliger. Det er imidlertid viktig å merke seg at denne løsningen ikke tilfredsstiller kravene til fuktsikring i våtsoner i henhold til gjeldende regelverk.

#### Tiltak:

- Andre tiltak:
- Konsekvensen av avviket kan redusere levetiden til våtrommet. Våtrommet er vurdert ut fra det historiske bruksmønsteret i boligen. Endringer i bruksmønsteret vil også endre forutsetningene for konstruksjonene. Bruk av dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene. Ved bruk av dusjkabinett er veggene bak dusjkabinettet definert som våtsone, blant annet på grunn av rengjøring. Våtrommet oppfyller ikke dagens krav, og kjøperen må vurdere om det er hensiktsmessig å bruke våtrommet på en annen måte enn det gjeldende regelverket beskriver. Dette kan for eksempel



innebære videre bruk av et tett dusjkabinett og nøye overvåking av eventuelle tegn på fuktskader. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring i forbindelse med manglende membran på vegger, om mulig. Kostnad til utbedring kan være høyere. Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Ventilasjon,TG2

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak:

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

#### Tekniske installasjoner

#### Avløpsrør,TG2

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, skal de fleste tilfeller føres over tak.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

#### Tomteforhold

#### Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Eiendommen har privat vannforsyning. Eget borrevann ifølge selger. Eiendommen har privat avløp. Felles privat avløpsanlegg for 8 hytter i nærområdet ifølge selger. Eier er ansvarlig for at anlegget er riktig dimensjonert og virker tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Vannprøve for analyse hos et laboratorium anbefales hvert sommerhalvår for å avdekke eventuell forurensning. <https://www.mattilsynet.no/mat-og-drikke/forbrukere/har-du-trygt-vann-i-bronnen>. Selgers opplysning: Noe sand i vannet iblant.

Tiltak:

- Vannkvalitet må dokumenteres

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

#### **Innbo og løsøre**

Hytta selges i utgangspunktet umøblert med unntak av hvitevarer som medfølger i handelen. Noe møbler kan medfølge etter direkte avtale mellom kjøper og selger, og

mot ett tillegg i prisen.

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.

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

### **Parkering**

Helårsparkering på egen tomt.

### **Forsikringsselskap**

Landkreditt

### **Polisenummer**

34565759

### **Diverse**

Hytta er ferdig vasket til visning, og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse. Møbler og utstyr som ikke skal medfølge i handelen vil bli fjernet.

Vedr. Brannforebygging:

Etnedal kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 21.02.2025. Sist feiing: 21.02.2025. Ingen anmerkninger.

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.

---

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Ved og strøm.

Peisovn i stue/kjøkken.

Gulvvarme i gang og på bad.

### Info strømforbruk

Etna Nett opplyser:

- Anlegget er ikke kontrollert, nytt 2017
- Ingen åpne tilsyns- eller jordfeil saker.
- Forbruk i 2024 : 4099 kWh. Dette vil variere i forhold til bruk av eiendommen

### Energikarakter

D

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 2 890 000

### Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25.

Feie-/tilsynsgebyr pr år: kr. 457,-.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 4.464,-

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 918.750,-

### **Andre utgifter**

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Bomavgift kr. 50,- pr. tur. (Kr. 40,- ved betaling med kontanter)

Hyttefeltets brøyting og løyper betales felles via Fjellsbygda hytteforening: ca kr. 7.000 pr. år.

For vegen Brusveen-Nord-Fjell betales ca kr. 1.200 pr. år.

Felles renseanlegg for 8 hytter i Hestehagaberget: ca kr. 6.000 pr. år.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 137, bruksnummer 254 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:

3450/137/254:

26.04.2017 - Dokumentnr: 434968 - Bestemmelse om beiterett \*

Rettighetshaver: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:1

Rettighetshaver: Knr:3450 Gnr:137 Bnr:3

Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. § 18

28.04.2017. Arkivref. 17/03151-3

\* Dokumentet er ikke å finne i Kartverkets arkiv.

14.03.2017 - Dokumentnr: 223344 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3450 Gnr:137 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1178376 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0541 Gnr:137 Bnr:254

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for hytta. Kopi følger vedlagt i salgsoppgaven.

-

Lovlighet ihht tilstandsrapport:

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
Selger fremviste tegninger, og opplyste at disse er hentet fra kommunen.

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

På grunn av lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert.

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

For mer opplysninger, se under "tilbygg / modernisering" i rapporten.

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

Det er registrert takhøyde som er under 2,20 m.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

06.08.2025.

### **Vei, vann og avløp**

Helårsvei.

Eiendommen har privat vannforsyning. Eget borrevann ifølge selger.

Selger opplyser at eiendommen er tilknyttet felles privat avløpsanlegg for 8 hytter i  
nærområdet.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner

Id: 20170130

Navn: Kommuneplanens arealdel 2019-2029

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.11.2019

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

Planbestemmelser vedtatt 21.11.19.pdf

Reguleringsplaner

Id: 20090095

Navn: Fjellsbygda hyttegren

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 22.10.2009

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/99/20090095.pdf>

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

---

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Aktsomhetskart for snøskred på deler av tomte, sikkerhetsklass S3
- Svært viktig friluftsområde
- Deler av eiendommen ligger i særlig høyt aktsomhetsområde for radon, deler av eiendommen i moderat til lavt aktsomhetsområde
- Delfelt vannkraft: Randsfjorden, Bergfoss kraftverk
- Verneplan for vassdrag - Etna

### **Adgang til utleie**

Hytta har ikke egen utleidel.

### **Legalpant**

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

### **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](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 890 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

73 600 (Omkostninger totalt)

89 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
92 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 963 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 979 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 982 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 73 600

### **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.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglere vederlag**

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.990,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 2,10 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

#### **Ansvarlig megler**

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

#### **Ansvarlig megler bistås av**

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

#### **Oppdragstaker**

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

#### **Salgsoppgavedato**

26.09.2025











**Velkommen inn!**







































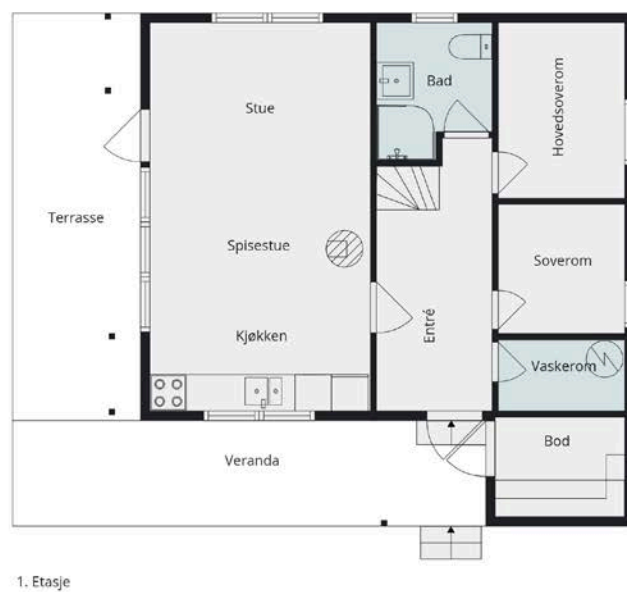
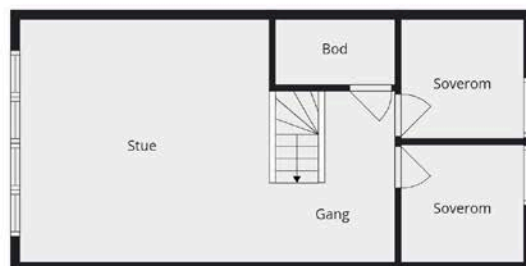


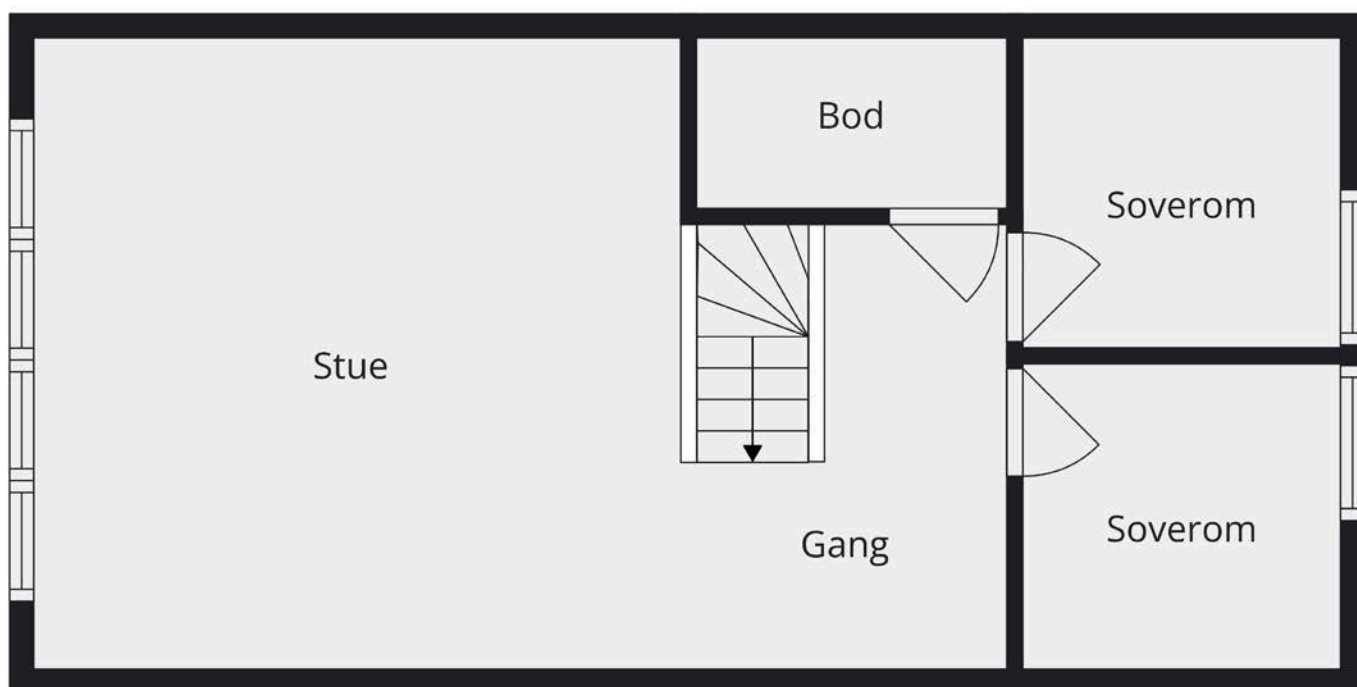




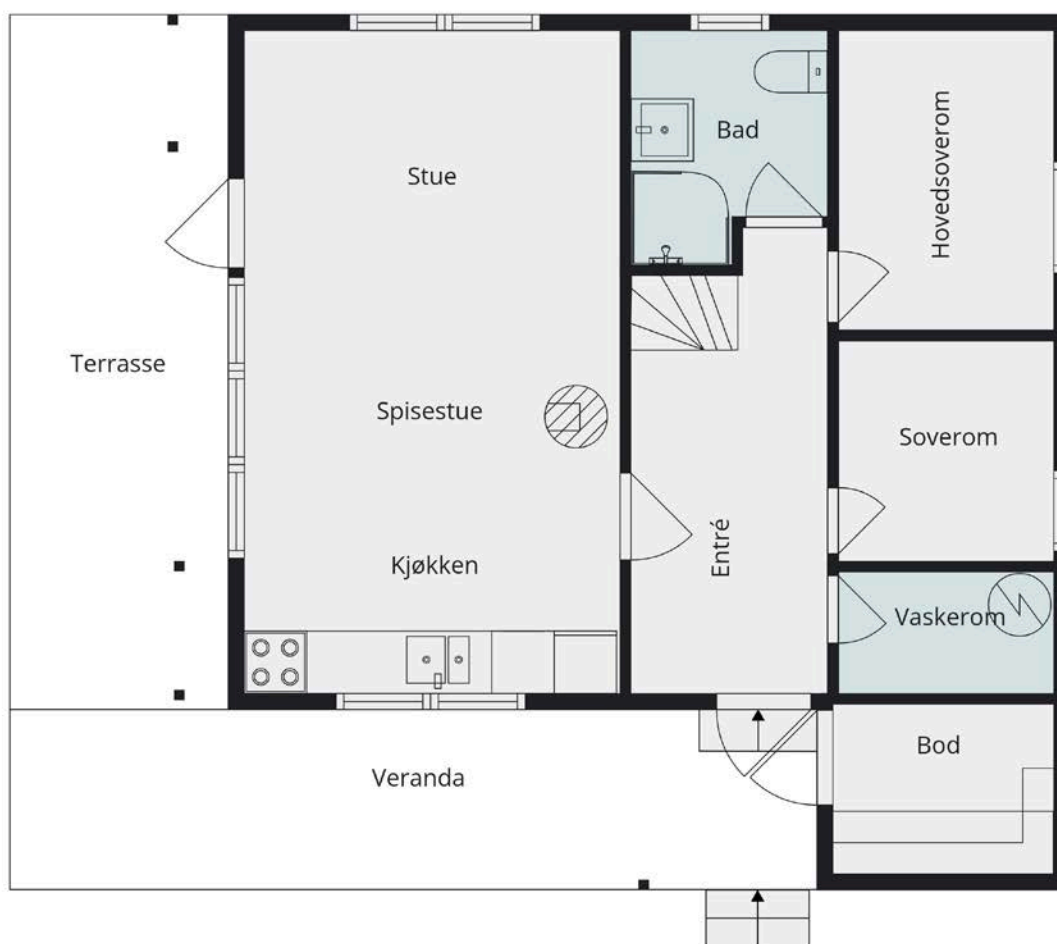








**aktiv**

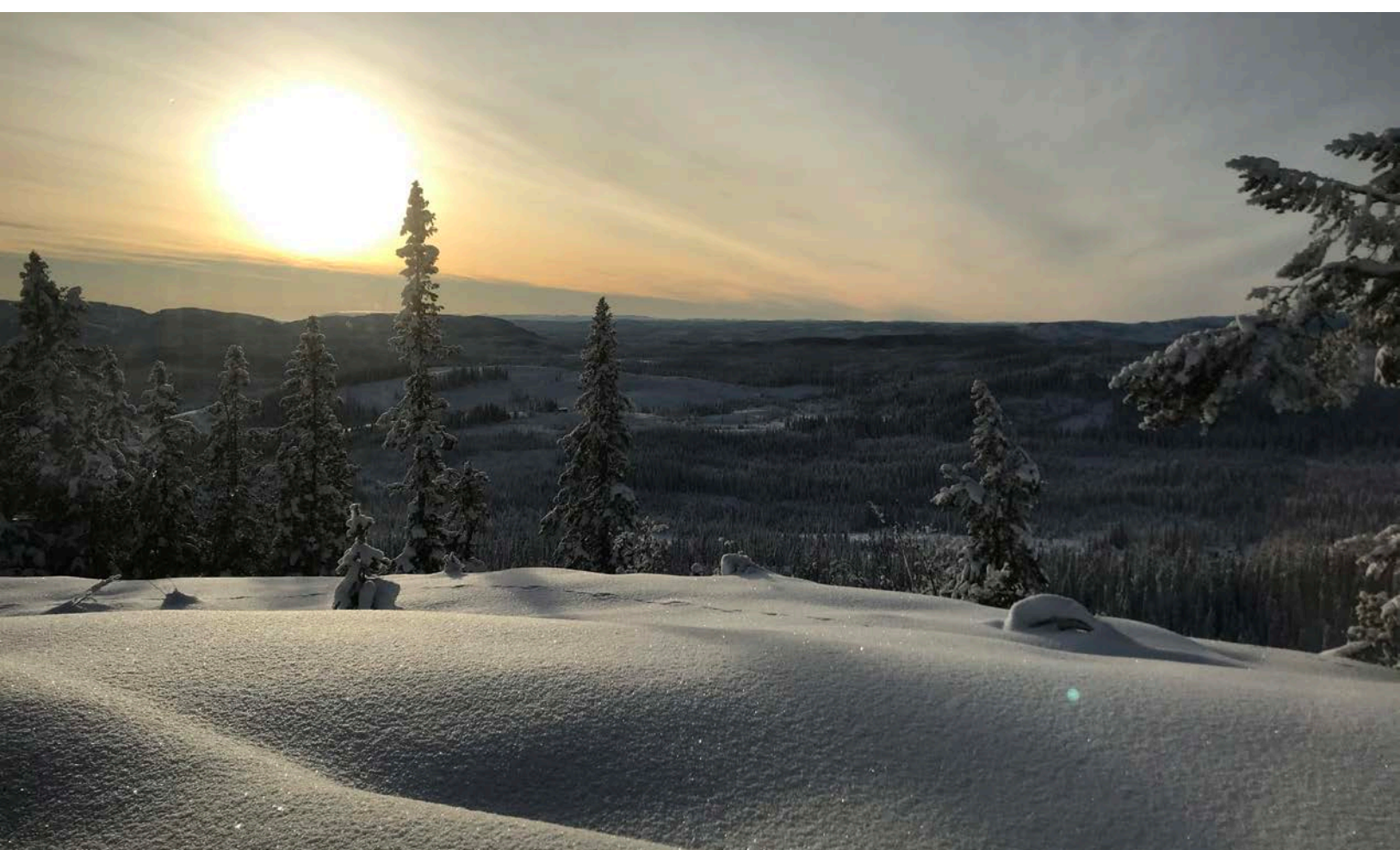


**Nydelig turområde!**  
**- Selgers foto -**

















# Vedlegg



# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Hestehagaberget 17, 2890 ETNEDAL  
 ETNEDAL kommune  
 gnr. 137, bnr. 254

**Markedsverdi**

**2 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m<sup>2</sup> BRA-i: 79 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.09.2025

Rapportdato: 17.09.2025

Oppdragsnr.: 20995-2285

Referansenummer: ZL8581

Autorisert foretak: KonturTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Sirirud



 **KonturTakst**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen. Les mer om oss på [www.KonturTakst.no](http://www.KonturTakst.no)

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!  
Kontakt oss på [post@konturtakst.no](mailto:post@konturtakst.no) eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig

Thomas Sirirud

[thomas@konturtakst.no](mailto:thomas@konturtakst.no)

974 82 733



### Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premistekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2017

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i Fjellsbygda i Etnedal Kommune. Nærområdet består hovedsakelig av fritidsbebyggelse. Gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Avstand til Bruflat er ca. 7 km, som innehar blant annet matbutikk. Avstand til Fagernes er ca. 35 km.

### ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taket er tekket med torv.  
Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning.  
Saltak i trekonstruksjon. Skråtak med møneloft. Luftespalter i raft.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.  
Ytterdører i tre. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Terrasse mot sør:  
Fundamentert på blokker. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg over deler av konstruksjonen.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er i hovedsak preget av:  
Fliser. Tregulv.

Veggflater er i hovedsak preget av:  
Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av:  
Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.  
Stålpiper.

Antall ildsteder i bygningen: 1.

Murt ringmur med krypkjeller. Enkelte lufteventiler. Gruset gulv.

Trapp i trekonstruksjon.  
Profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:  
Fliser på gulv. Panel på vegg. Panel i himling. Servant med underskap, glassplate på vegg over servant. Speilskap. Dusjkabinett.

Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Varme i gulv.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Laminert benkeplate. Plast over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Komfyrvakt. Lekkasjealarm/lekkasjestopper. Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Plass til integrert: Steketopp, strøm. Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Plast. Metall.  
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk. Frisk tiluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift. Avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.

Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i bod.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Ildsted. Panelovner. Varme i gulv.

Selgers opplysning:  
Varme i gulv på: Gang og bad.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 1205,6 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass. Gode utsiktsforhold.

Eiendommen har privat vannforsyning. Eget borrevann ifølge selger.

Eiendommen har privat avløp. Felles privat avløpsanlegg for 8 hytter i nærområdet ifølge selger.

### Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 83 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 83 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 2 900 000         |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

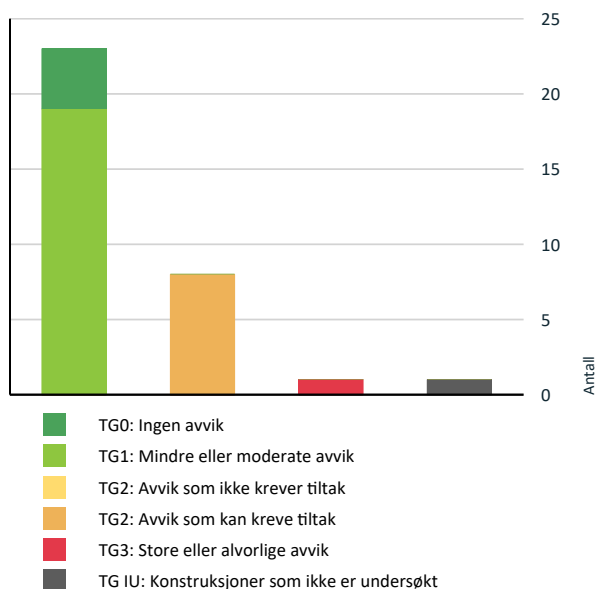
### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Selger fremviste tegninger, og opplyste at disse er hentet fra kommunen.



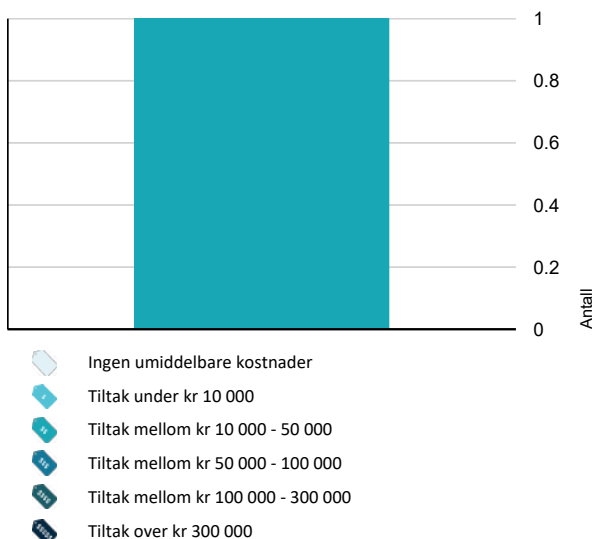
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

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

Under beskrivelsen av de forskjellige bygningsdelene under vurderingene av bad og vaskerom under konstruksjoner er beskrivelsen lagt inn i punktet generell og ikke under de respektive punktene under. Der fremkommer kun bilder, avvik og tiltak/konsekvens.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapporten kan ikke benyttes til flere boligsalg under rapportens gyldighetsperiode.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

## Sammendrag av boligens tilstand

---

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

---

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

---

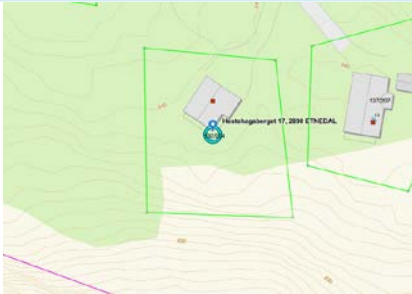
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

---



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2017

**Kommentar**  
Opplyst av selger.

### Standard

Normal til god standard og planløsning.  
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult anlegg.  
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.  
Oppvarming består av vedfyring og strøm.

### Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er.  
Bygningen gir et inntrykk av å være godt ivaretatt både på utsiden og innsiden. Bygningen fremstår i hovedsak som fra byggeår.

### Tilbygg / modernisering

|      |                         |                                                          |
|------|-------------------------|----------------------------------------------------------|
| 2022 | Utført av firma.        | Satt på effektregulator på varme i kloakkrør.            |
| 2023 | Utført som egeninnsats. | Fylt på noe torv på sørøstre del av taket, og ettersådd. |

(Opplysningene over er gitt av selger)

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med torv.

Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Dette innebærer at taktekking ikke er tilstrekkelig besiktiget og tilstandsgrad er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder. Jeg oppfordrer til nærmere besiktigelse av taktekking.

### Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Frostspreng på takrennenedløp.

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Avviket kan øke fuktpåkjenningen på bygningen.

### Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Saltak i trekonstruksjon. Skråtak med møneloft. Luftespalter i raft.

Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket, inspeksjonsmulighetene er derfor begrenset.

## TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

## TG 1 Dører

Ytterdører i tre. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør:

Fundamentert på blokker. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg over deler av konstruksjonen.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Gulvflater er i hovedsak preget av:  
Fliser. Tregulv.

Veggflater er i hovedsak preget av:  
Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av:  
Panel.

Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmuligheten enkelte steder.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Måling av avvik er innenfor kravene beskrevet i NS3600.

### TG 0 Radon

Bygget er sannsynligvis utført med radonsperre, eller er hensyntatt på andre måter. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

### TG 2 Pipe og ildsted

Stålpipes.



# Tilstandsrapport

Antall ildsteder i bygningen: 1.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

## Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Jeg anbefaler kontroll utført av fagkyndig, jeg er ikke fagperson på dette området. Det er mange krav og anbefalinger til skorsteiner og ildsteder. Avviket kan påvirke brannsikkerheten i bygningen.



Sprukket ildfast stein inni ovn.

## Kryp Kjeller

Murt ringmur med krypkjeller. Enkelte lufteventiler. Gruset gulv.

## Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Fuktskader på undersiden av gulvkonstruksjonen som følge av for fuktig klima i krypkjeller, er svært utbredt. Konstruksjonen er en risikokonstruksjon. Kryp kjeller ble kontrollert fra inspeksjonsluke. Ved fuktmåling målte jeg risikable verdier for skadelig fukt, dette indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktpåkjenning. Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent. Fuktskader i krypkjeller skyldes veldig ofte lange perioder med høy luftfuktighet kombinert med temperatur. Den høye luftfuktigheten skyldes ofte en kombinasjon med nevnte avvik/kommentarer, og feil ventilering. Sommeren er den mest kritiske perioden for høy luftfuktighet og fare for soppvekst, fordi klimaet i krypkjelleren normalt sett innehar lavere temperatur enn utemiljøet i deler av årstiden.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å legge plastfolie mot grunnen. Rydd grunnen i kryperommet for alt organisk avfall og avrett om nødvendig med f.eks. sand eller grus. Dekk den deretter med plastfolie. Plastfolien legges ut for å hindre avdunsting fra grunnen. Se også byggforsk datablad 521.203. Utilstrekkelig eller manglende lufting øker risikoen for fuktskader i krypkjeller. Det anbefales å følge med på videre utvikling.

# Tilstandsrapport



Fuktmåling i bjelke krypkjeller viste risikable verdier. Risikable verdier tilsier fra 17 vektprosent.



Krypkjeller er i hovedsak inspisert rundt lukeområdet.



Kort avstand mellom terreng og ventiler. Øker risikoen for redusert ventilering grunnet snø og eventuelle plantevekster.

## Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Bratt trapp. Lav høyde mellom etasjeskiller og trappeløp. Trappen tilfredsstiller ikke forskriftens krav til trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Konsekvensen for nevnte avvik kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales. Dersom trappen skal tilfredsstille dagens og byggeårets krav, må den skiftes.

## Innvendige dører

Profilerte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

#### BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv. Panel på vegg. Panel i himling. Servant med underskap, glassplate på vegg over servant. Speilskap. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Varme i gulv.

# Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av bad.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Vurdering av avvik:

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

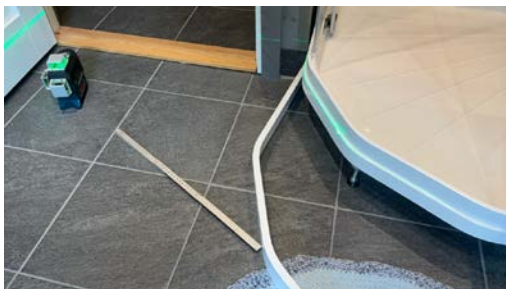
Bom/hulld i fliser registrert. Det er avvik på fall i forhold til referansenivå. Det er funnet avvik på fall i henhold til TEK17.

#### Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må man bygge om gulvet slik at det har riktig fall mot sluket. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk forsvarlig som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall mot sluket. Påviste avvik kan føre til negative konsekvenser, som for eksempel redusert levetid og skader forårsaket av fuktighet.

Noe hulrom under flisene utløser ikke skader så lenge limet holder flisene på plass. Men hvis større deler av flisarealet er uten god vedheft, betraktes det som en mangel som kan eller har resultert i skade. Dette anbefales undersøkt.



Fallforhold under dusjkabinett er ikke målt.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.



# Tilstandsrapport

Det finnes områder i våtsonen uten membran og våtrommet må brukes deretter, dette gjelder på vegg bak dusjkabinett og rundt servant. Underliggende membran kan ikke kontrolleres grunnet flislagte overflater, tilstanden er derfor vanskelig å si noe om. Enkelt våtrom som ikke tilfredsstiller dagens krav og må brukes deretter. Det var ikke tilkomst til sluk ved befaring. Fallforhold er derfor ikke vurdert. Det er benyttet trepanel i våtsone uten bakenforliggende membran, noe som ofte ses i fritidsboliger. Det er imidlertid viktig å merke seg at denne løsningen ikke tilfredsstiller kravene til fuktsikring i våtsoner i henhold til gjeldende regelverk.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Konsekvensen av avviket kan redusere levetiden til våtrommet.

Våtrommet er vurdert ut fra det historiske bruksmønsteret i boligen. Endringer i bruksmønsteret vil også endre forutsetningene for konstruksjonene. Bruk av dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene. Ved bruk av dusjkabinett er veggene bak dusjkabinettet definert som våtsone, blant annet på grunn av rengjøring.

Våtrommet oppfyller ikke dagens krav, og kjøperen må vurdere om det er hensiktsmessig å bruke våtrommet på en annen måte enn det gjeldende regelverket beskriver. Dette kan for eksempel innebære videre bruk av et tett dusjkabinett og nøye overvåking av eventuelle tegn på fuktskader.

Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring i forbindelse med manglende membran på vegger, om mulig. Kostnad til utbedring kan være høyere.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Dusjkabinett er ikke flyttet, kort avstand mellom vegg og servant. Sluk er derfor ikke inspisert.



Manglende membran på vegg bak dusjkabinett og rundt servant. Dette er et avvik som erfaringsvis ofte sees på fritidsboliger som dette. Forholdet gis tilstandsgrad 3 i henhold til NS3600.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført, det ble ikke påvist unormale forhold i området rundt der hulltaking ble utført. Jeg gjør oppmerksom på at dette er en stikkprøve og det kan ikke gis garanti for at det ikke er avvik andre steder i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Enkle fuktsøk viste normale verdier.



Hulltaking er utført i tilstøtende vegg mot dusjkabinett. Fuktmåling viste tørre verdier.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Laminert benkeplate. Glassplate over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Komfyrvakt. Lekkasjealarm/lekkasjestopper.

Plass til integrert: Steketopp, strøm. Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap.



Oversiktsbilde av kjøkken.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Plast. Metall.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

# Tilstandsrapport



Fordelerskap i bod.



Stoppekran og trykktank i bod.

## TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, skal de fleste tilfeller føres over tak.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.



Sluk i bod. Dobbel slukrist, underliggende slukrist er ikke mulig å fjerne. Dette begrenser muligheten for rengjøring og inspeksjon.

## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift. Avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i bod.

## TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Ildsted. Panelovner. Varme i gulv.



# Tilstandsrapport

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:

Varmer i gulv på: Gang og bad.

Se også boligens energiattest.

## ⓘ TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2017**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ja Ikke vært enda.**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

# Tilstandsrapport



Sikringsskap i bod.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

## TG 1 Drenering

Fuktsikrings utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til tiltak eller utbedringer på fuktsikringen siden byggeår. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør. Takvann ført ut på terreng.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur.

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

## TG 0 Terrengforhold

# Tilstandsrapport

Eiet tomt på 1205,6 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass. Gode utsiktsforhold.

## **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Eiendommen har privat vannforsyning. Eget borrevann ifølge selger.

Eiendommen har privat avløp. Felles privat avløpsanlegg for 8 hytter i nærområdet ifølge selger.

Eier er ansvarlig for at anlegget er riktig dimensjonert og virker tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

### **Vurdering av avvik:**

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Vannprøve for analyse hos et laboratorium anbefales hvert sommerhalvår for å avdekke eventuell forurensning.  
<https://www.mattilsynet.no/mat-og-drikke/forbrukere/har-du-trygt-vann-i-bronnen>.

Selgers opplysning: Noe sand i vannet iblant.

### **Konsekvens/tiltak**

- Vannkvalitet må dokumenteres



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

83 m<sup>2</sup>/79 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Stue, 4 Soverom, Bad, Stue/kjøkken, Gang, 2 Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 900 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 600 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

2 900 000

## Konklusjon markedsverdi

2 900 000

## Markedsvurdering

Markedsverdien er vurdert ut fra eiendommens salgsverdi og er forutsatt et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter gjennom en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er skjønnsmessig satt av takstingeniørens overblikk av momentene i denne rapporten og eiendommens beliggenhet i dagens marked.

Arealet av boligen og tomten er ikke alene grunnlag for eiendommens markedsverdi, men må sees i sammenheng med beliggenhet, standard, vedlikeholdsbehov, sammenliknbare salg av naboeiendommer, heftelser, eierform etc.

I denne rapporten er teknisk verdi beregnet i programmet Byggekost.no og eiendomsverdi.no er brukt som hjelpemiddel for beregning av markedsverdien.

I årlige kostnader under i rapporten, vil det i tillegg påløpe kostnader som strøm, fyring, nett/TV, drift, innboforsikring, vedlikeholdskostnader etc.

Sum årlige kostnader vil variere, og oppstillingen er kun ett estimat.

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                 | SALGSdato  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M² PRIS       |
|---------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------|
| 1 Fjellsvardevegen 16 ,2890 ETNEDAL<br>70 m² 2023 3 sov | 19-03-2025 | 3 390 000 | <b>3 150 000</b> |           | 3 150 000 | <b>43 750</b> |
| 2 Hestehagaberget 39 ,2890 ETNEDAL<br>47 m² 2016 2 sov  | 02-10-2024 | 2 290 000 | <b>2 150 000</b> |           | 2 150 000 | <b>43 000</b> |
| 3 Liafjellsvegen 13 ,2890 ETNEDAL<br>63 m² 2006 3 sov   | 17-02-2025 | 2 750 000 | <b>2 600 000</b> |           | 2 600 000 | <b>38 806</b> |
| 4 Hestehagaberget 27 ,2890 ETNEDAL<br>80 m² 2018 3 sov  | 29-09-2024 | 2 850 000 | <b>2 900 000</b> |           | 2 900 000 | <b>35 366</b> |
| 5 Hestehagaberget 45 ,2890 ETNEDAL<br>78 m² 2017 4 sov  | 16-04-2023 | 2 750 000 | <b>2 750 000</b> |           | 2 750 000 | <b>35 256</b> |
| 6 Hestehagaberget 31 ,2890 ETNEDAL<br>78 m² 2018 4 sov  | 26-10-2023 | 2 790 000 | <b>2 650 000</b> |           | 2 650 000 | <b>33 974</b> |
| 7 Liafjellsvegen 25 ,2890 ETNEDAL<br>80 m² 2012 3 sov   | 26-05-2025 | 2 875 000 | <b>2 725 000</b> |           | 2 725 000 | <b>32 440</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

|                                                                                                                                                                                                                  |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Forsikring. Estimert på <a href="https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/">https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/</a> . Du bør bruke linken for å se på forutsetningene for tallene. | Kr.        | 9 075         |
| Offentlige avgifter og ev. eiendomsskatt. Estimert av kommunen.                                                                                                                                                  | Kr.        | 7 187         |
| Kostnader vei, brøyting og skiløyper. Opplyst av selger.                                                                                                                                                         | Kr.        | 8 200         |
| Kostnader felles avløpsanlegg. Opplyst av selger.                                                                                                                                                                | Kr.        | 6 000         |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>                                                                                                                                                                           | <b>Kr.</b> | <b>30 500</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Fritidsbolig

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

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 000 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### Tomteverdi

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

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 600 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>600 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 600 000</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

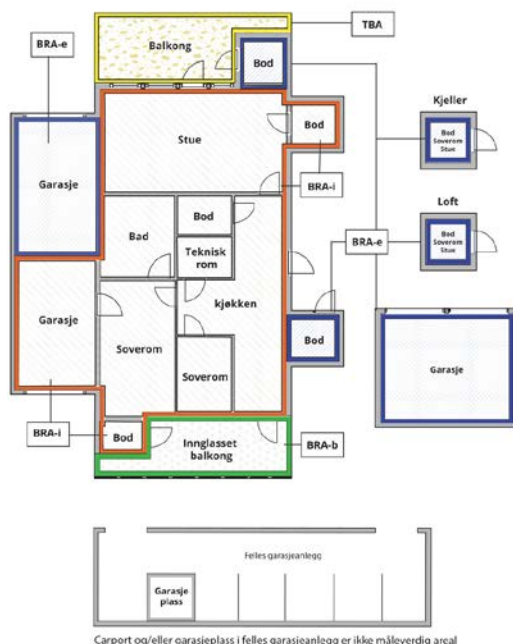
## Hva er måleverdig areal?

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 målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

## Fritidsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Loftsetasje    | 29                            |                             |                            | 29  |                                 | 4                           | 33              |
| 1. Etasje      | 50                            | 4                           |                            | 54  | 28                              |                             | 54              |
| <b>SUM</b>     | <b>79</b>                     | <b>4</b>                    |                            |     | <b>28</b>                       | <b>4</b>                    | <b>87</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>83</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loftsetasje | Stue, soverom, soverom 2                         |                             |                            |
| 1. Etasje   | Bad, stue/kjøkken, gang, bod, soverom, soverom 2 | Bod 2                       |                            |

### Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 2,07 m og skråhimling.  
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,25 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Deler av loftsetasje er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Utvendig inntilliggende bod er medtatt i arealoppstillingen som BRA-e.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Selger fremviste tegninger, og opplyste at disse er hentet fra kommunen.

### 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  
*Kommentar:* For mer opplysninger, se under "tilbygg / modernisering" i rapporten.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det er registrert takhøyde som er under 2,20 m.

## 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) |
|---------------------|------------|------------|
| <b>Fritidsbolig</b> | 72         | 7          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede             | Rolle         |
|-----------|-----------------------|---------------|
| 12.9.2025 | Thomas Sirirud        | Takstingeniør |
|           | Eldrid Molteberg      | Kunde         |
|           | Bjørn Terje Molteberg | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3450 ETNEDAL | 137  | 254  | 0    | 0    | 1205.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Hestehagaberget 17

### Hjemmelshaver

Molteberg Bjørn Terje, Molteberg Eldrid Lein

### Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Adkomsten til eiendommen er via privat vei. Det er nødvendig å ta høyde for eventuelle kostnader til vedlikehold og snøbrøyting.

### Regulering

Fjellsbygda hyttegrenn

### Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra States Kartverk og NIBIO.  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

### Kommuneplan

Etnedal kommune, kommuneplanens arealdel 2019-2029

## Siste hjemmelsovergang

### År

2017



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                                   | Dato       | Kommentar                                                                                                                                                              | Status           | Sider | Vedlagt |
|-----------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring                                 | 16.09.2025 | Eiers egenerklæring er gjennomlest.                                                                                                                                    | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Energiattest                                  | 15.09.2025 |                                                                                                                                                                        | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Dokumentasjon på håndverkstjenester           |            |                                                                                                                                                                        | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Takstingeniørens arealskisse fra befaring     | 12.09.2025 |                                                                                                                                                                        | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Statens kartverk og eiendomsverdi.no          | 11.09.2025 |                                                                                                                                                                        | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg.      | 09.05.2019 | Arbeider på det elektriske anlegget fra 1999, skal den ansvarlige utstede en samsvarserklæring som skal være dokumentasjon på at arbeidet er gjort etter forskriftene. | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Byggegodkjente tegninger                      | 14.07.2016 |                                                                                                                                                                        | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Ferdigattest                                  | 06.08.2025 |                                                                                                                                                                        | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Bruksrettigheter                              |            |                                                                                                                                                                        | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart                                | 11.09.2025 |                                                                                                                                                                        | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Informasjon om befaring og tilstandsrapporten |            | E-post er sendt kunde før befaringen.                                                                                                                                  | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Ubekreftet grunnbok                           | 15.09.2025 |                                                                                                                                                                        | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Selger/kunde/revirent                         | 12.09.2025 |                                                                                                                                                                        | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 17.09.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZL8581>

## 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

|                                                                     |                       |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Meglerfirma                                                         |                       |
| Aktiv EM Valdres                                                    |                       |
| Oppdragsnr.                                                         |                       |
| 1201250127                                                          |                       |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn         |
| Bjørn Terje Molteberg                                               | Eldrid Lein Molteberg |
| Gateadresse                                                         |                       |
| Hestehagaberget 17                                                  |                       |
| Poststed                                                            | Postnr                |
| ETNEDAL                                                             | 2890                  |
| Er det dødsbo?                                                      |                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                       |
| Avdødes navn                                                        |                       |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                       |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                       |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                       |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                       |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                       |
| År                                                                  | 2017                  |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                       |
| Antall år                                                           | 8                     |
| Antall måneder                                                      | 0                     |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                       |
| <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja            |                       |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                       |
| Forsikringsselskap                                                  | Landkreditt           |
| Polise/avtalnr.                                                     | 34565759              |

Document reference: 1201250127

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er sprekk i steinen i bakkant av peisovnen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installert effektregulator på kloakkledningen

Arbeid utført av

Bagn varme og sanitær

Filer

[Samsvar\\_effektregulator22.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Hytta er beiset 1 gang. Det er etterfylt litt taktorv og sådd til i et felt på sørøstre del av taket.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1201250127



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250127

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Bjørn Molteberg | 797f946015d2d8e2dbfef<br>053dd5498fe7f7eb970 | 16.09.2025<br>19:39:32 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER        | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Eldrid Lein Molteberg | 77d0fdb332d917f912013c<br>68088b3b0b443faea1 | 16.09.2025<br>19:25:42 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1201250127

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

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |                            |                         |                  |
|----------------|----------------------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      | Fjellsbygda hyttegrend T25 | Beregnet areal          | 1205.6           |
| Etablert dato  | 14.03.2017                 | Historisk oppgitt areal | 0                |
| Oppdatert dato | 20.12.2023                 | Historisk arealkilde    | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld          | 0                          | Antall teiger           | 1                |
| Bruk av grunn  |                            |                         |                  |
| Arealmerknader |                            |                         |                  |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype                                       | Forr.dato<br>M.før.dato  | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte             |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Omnummerering<br>Omnummerering                                         | 01.01.2020<br>01.01.2020 |                             | Tinglyst<br>01.01.2020    | 137/254                           |
| Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML<br>Oppmålingsforr. | 12.07.2017<br>19.07.2017 | 17/229                      |                           | 137/1 (-1205,6), 137/254 (1205,6) |
| Fradeling av grunneiendom<br>Oppmålingsforr.                           | 10.03.2017<br>10.03.2017 | 17/229                      | Tinglyst<br>17.03.2017    | 137/1 (-1196), 137/254 (1196)     |

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

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6751662.74 | 531782.28 | 0 | Ja     | 1205.6     |              |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                            | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                            | Status<br>Kategori |
|---------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------|--------------------|
| MOLTEBERG BJØRN TERJE<br>F090763***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Vestgard, SKULERUDVEGEN 66<br>2848 2848 SKREIA | Bosatt (B)         |
| MOLTEBERG ELDRID LEIN<br>F190962***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Vestgard, SKULERUDVEGEN 66<br>2848 2848 SKREIA | Bosatt (B)         |

### Adresse

#### Vegadresse: Hestehagaberget 17

#### Adressetilleggsnavn:

|            |              |           |                  |
|------------|--------------|-----------|------------------|
| Poststed   | 2890 ETNEDAL | Kirkesogn | 03100301 Bruflat |
| Grunnkrets | 103 Breien   | Tettsted  |                  |
| Valgkrets  | 1 Etne       |           |                  |

### Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                | Bygningsstatus    | Dato       |
|----|------------|-----|-------------------------------------|-------------------|------------|
| 1  | 300605840  |     | Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161) | Ferdigattest (FA) | 13.08.2025 |



**1: Bygning 300605840: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 13.08.2025**

**Bygningsdata**

|                  |                              |                    |      |
|------------------|------------------------------|--------------------|------|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |      |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 78,2 |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 78,2 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering          | BTA Bolig          |      |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |      |
| Vannforsyning    | Privat innlagt               | BTA Totalt         |      |
| Avløp            | Privat kloakk                | Bebygd areal       | 68   |
| Energikilder     | Biobrensel, Elektrisitet     | Ufullstendig areal | Nei  |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Elektrisk  | Antall boenheter   |      |

**Bygningsstatushistorikk**

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
|-------------------------|------------|------------|
| Igangsettingstillatelse | 03.02.2017 | 03.02.2017 |
| Tatt i bruk             | 25.01.2019 | 25.01.2019 |
| Ferdigattest            | 13.08.2025 | 13.08.2025 |

**Bruksenheter**

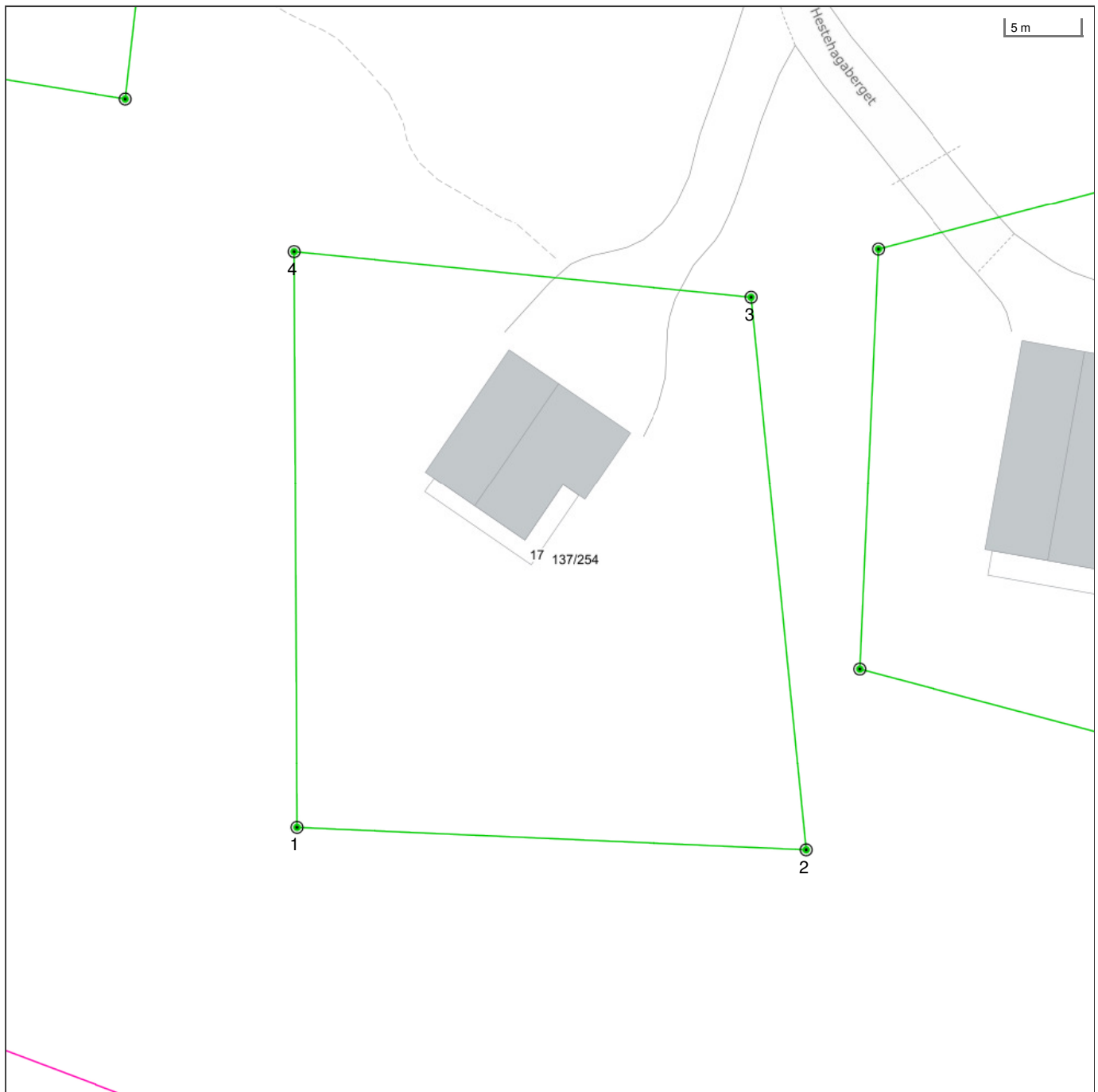
| Type         | Adresse            | Br.enhet | Eiendom | BRA  | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|--------------|--------------------|----------|---------|------|-----|-----|----|----------------|
| Fritidsbolig | Hestehagaberget 17 | H0101    | 137/254 | 78,2 | 6   | 1   | 1  | Kjøkken        |

**Etasjer**

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H02    | 0           | 0         | 22,5      | 22,5    | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 0           | 0         | 55,7      | 55,7    | 0         | 0         | 0       |



# Eiendomskart for eiendom 3450 - 137/254//



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

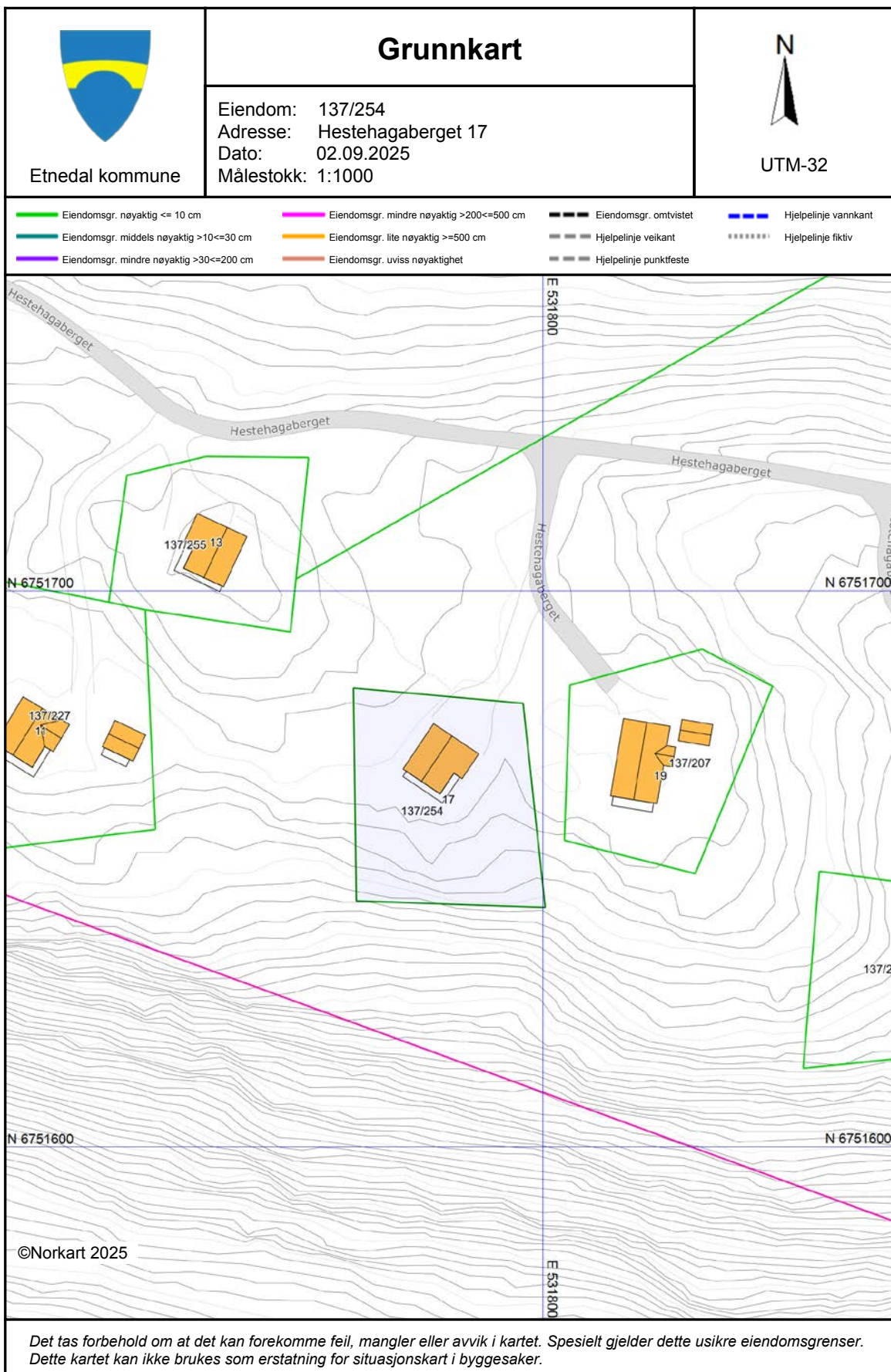
|                                |                                            |                                |                                     |
|--------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|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

## Areal og koordinater for eiendommen

|                             |                         |                     |             |                    |            |                   |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|-------------|--------------------|------------|-------------------|
| <b>Areal</b>                | 1 205,60 m <sup>2</sup> | <b>Arealmerknad</b> |             |                    |            |                   |
| <b>Representasjonspunkt</b> | <b>Koordinatsystem</b>  | EUREF89 UTM Sone 32 | <b>Nord</b> | 6751662,7378651155 | <b>Øst</b> | 531782,2828979383 |

| <b>Grensepunkter</b> |                  |                  |            |           |                                | <b>Grenselinjer (m)</b> |        |
|----------------------|------------------|------------------|------------|-----------|--------------------------------|-------------------------|--------|
| #                    | Nord             | Øst              | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype                | Lengde                  | Radius |
| 1                    | 6751644,19712054 | 531766,435816895 | 10 cm      | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 38,30                   |        |
| 2                    | 6751643,01147233 | 531800,417659673 | 10 cm      | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 34,00                   |        |
| 3                    | 6751679,73677237 | 531796,434110803 | 10 cm      | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 36,94                   |        |
| 4                    | 6751682,49560713 | 531765,901880759 | 10 cm      | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 30,66                   |        |







# Etnedal kommune

**Adresse:** KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

**Telefon:** 61 12 13 00

Utskriftsdato: 02.09.2025

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

| Kommunenr. | 3450                             | Gårdsnr. | 137 | Bruksnr. | 254 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
|------------|----------------------------------|----------|-----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Adresse    | Hestehagaberget 17, 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>                                                                                                                                                                                   | 1 206 m <sup>2</sup>                 |  |
|                       | <b>KPHensynsonenavn</b>                                                                                                                                                                           | H910_52                              |  |
|                       | <b>KPDetaljering</b>                                                                                                                                                                              | Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |  |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|             |                        |
|-------------|------------------------|
| <b>Id</b>   | 20090095               |
| <b>Navn</b> | Fjellsbygda hyttegrend |

|                       |                                                                                                                                       |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                 |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                             |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 22.10.2009                                                                                                                            |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/99/20090095.pdf">https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/99/20090095.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 1 159 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Fritidsbebyggelse<br><b>Feltnavn</b> T25                                        |
|                       | <b>Delareal</b> 6 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Jord- og skogbruk                                                                   |
|                       | <b>Delareal</b> 41 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Fritidsbebyggelse<br><b>Feltnavn</b> T24                                           |



## **REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR: Fjellsbygda hyttegren**

Bestemmelsene er datert 20.03.2009 og revidert i henhold til kommunestyrets vedtak i sak 37/09

### ***Veiledende opplysning***

Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnet eller sikringssonen rundt dette på 5 meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding om dette skal straks sendes til kulturminnestyresmaktene i Oppland fylkeskommune slik at vernestyresmaktene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette og eventuelle vilkår for dette.

### ***§ 1. Avgrensning & reguleringsformål***

I medhold av plan- og bygningsloven § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på vedtatt plankart (datert 20.03.09) er avgrenset med reguleringsgrense. I medhold av plan- og bygningslovens § 25 er området regulert til følgende formål:

#### **Byggeområder (§ 25 1.ledd nr.1)**

Område for fritidsbebyggelse

#### **Landbruksområde (§ 25, ledd nr. 2)**

Område for jord- og skogbruk

#### **Spesialområder (§ 25, ledd nr. 5)**

Område for steinbrudd og masseuttak

Privat veg og parkeringsplass

Område for skileikanlegg

### ***§ 2. Fellesbestemmelser***

#### **2.1 Generelle bestemmelser.**

Den til en hver tid gjeldende renovasjonsordning for Etnedal kommune skal gjelde for hyttene innenfor reguleringsplanen.

Nødvendige grøfter for eventuelle strømkabler, vannledninger osv, skal kunne etableres i området etter behov. Arbeidet skal utføres så skånsomt som mulig, og mest mulig naturlig vegetasjon skal ivaretas.

Ved inngrep i terrenget, som grøftegraving eller lignende, skal terrenget straks føres tilbake til tilnærmet opprinnelig form. Planering skal utføres straks arbeidet er avsluttet.

### ***§ 3. Byggeområder (Pbl § 25 1.ledd nr.1)***

#### **Områder for fritidsbebyggelse.**

Ingen tomter skal deles ytterligere.

På område regulert til byggeområde for eksisterende og nye fritidsboliger kan det på hver enkelt tomt ikke oppføres flere enn tre bygg med et samlet bebygd areal, BYA, på 240m<sup>2</sup>. Disse kan bestå av hovedhytte

på inntil 190 m<sup>2</sup> BYA, anneks maks 45 m<sup>2</sup> BYA og uthus maks 20 m<sup>2</sup> BYA. Av dette er det avsatt 36 m<sup>2</sup> BYA til parkeringsformål pr. tomt. Bygningene skal i størst mulig grad være plassert i tunform.

Maksimal takhøyde over topp grunnmur skal ikke overstige 560 centimeter. Synlig grunnmurshøyde skal ikke overstige 100 centimeter over ferdig planert terreng, og gjennomsnittlig synlig grunnmurshøyde skal ikke overstige 40 centimeter over ferdig planert terreng. Anneks skal ikke ha takhøyde som overstiger 400 cm over topp grunnmur og skal tilpasses stil og byggeskikk som hovedhytte.

Retning på hovedbygget skal primært følge naturlig terreng. Alle bygninger skal ha takvinkel mellom 13 og 40 grader.

Bygninger på nye tomter (T1-T76) skal ha mørke fasader, brunt, mørkebrunt eller svart. Taktekking skal være torv, tre, skifer eller shingel. Ved bruk av shingel skal takene være mørke grå, sort eller Valdres shingel.

Det er forbudt å sette opp flaggstang på nye tomter (T1-T76). Eventuell parabolantenne skal plasseres lavere enn mønet, festes på vegg, og beises/males i samme farge som veggen på bygget. Flaggstang skal ikke føres opp etter vedtaksdato på tomter innenfor det regulerte området.

Det er forbudt å legge vann inn i hytta, uten at det på forhånd er innhentet godkjent utslippstillatelse fra Etnedal kommune. Det skal utarbeides og godkjennes felles vann- og avløpsplan for hele planområdet.

Det tillates inngjerdet inntil 150 kvadratmeter pr. tomt, eller inntil 30 meter gjerde pr. tomt. Gjerdet skal ikke på noe sted stå mer enn 10m fra bygning. Gjerdene skal utformes i tre og grinder skal slå utover. Gjerdet som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Gjerde skal ikke hindre den frie ferdselen eller stenge stier.

All parkering/etablering av parkeringsplasser skal skje på egen tomt, med unntak av gjesteparkering jf. §5.

Eiendommene med gnr. 138 bnr. 84 og gnr. 138 bnr. 98, H16, kan slås sammen til en tomt. Denne tomten kan utbygges med et samlet BYA på inntil 700 m<sup>2</sup>. Herav skal minimum 48 m<sup>2</sup> settes av til parkeringsformål. Tomten kan bebygges med inntil 4 bygg. Øvrige bestemmelser beskrevet ovenfor gjelder også for denne tomten.

## **§ 4. Landbruksområder (Pbl § 25, ledd nr. 2)**

### **Områder for jord- og skogbruk.**

I områder regulert til jord- og skogbruk kan det drives tradisjonell næringsutøvelse.

Formålet er ikke til hinder for graving av nødvendige grøfter. Det kan etableres felles vannløsninger innenfor formålet. Vannkilder kan gjerdes inn inntil 15 meter fra brønnpunkt.

Skiløyper og turstier kan etableres fritt i området avsatt til landbruksområde, også dersom det medfører inngrep i terrenget for etablering.

## **§ 5. Spesialområder (Pbl § 25, ledd nr. 5)**

### **Område for steinbrudd og masseuttak.**

Området har ei reserve med grusmasse (spesialområde massetak). Området er regulert som kombinasjonsformål med fritidsbebyggelse. Når grusmassa er tatt ut, skal området gå over til å være byggeområde (T1), og ha regler i samsvar med §3 Byggeområde. Kategoriendringa skjer ved behandling av søknad om byggetillatelse og fradeling til hyttetomt.

**Område for privat veg.**

I området regulert til privat veg, er formålsbredden for eksisterende veier 8 meter inkludert skulder og grøft.

**Område for privat parkeringsplass.**

Området regulert til fellesparkering kan brukes av dagbesøkende.

**Område for skileikanlegg.**

I område regulert til skileikanlegg, kan det etableres heistrekk med nødvendige installasjoner. Varmebygg/ kiosk/ serviceanlegg/ mindre parkering til anlegget, kan etableres innenfor område avsatt til skileikanlegg.

***§ 6. Rekkefølgebestemmelser***

Før det gis tillatelse til byggetiltak innenfor planområdet skal det foreligge vedtak fra Statens vegvesen om utvidet bruk av avkjørsel til fylkesveg 252.



Etnedal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 137/254  
Adresse: Hestehagaberget 17  
Utskriftsdato: 02.09.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

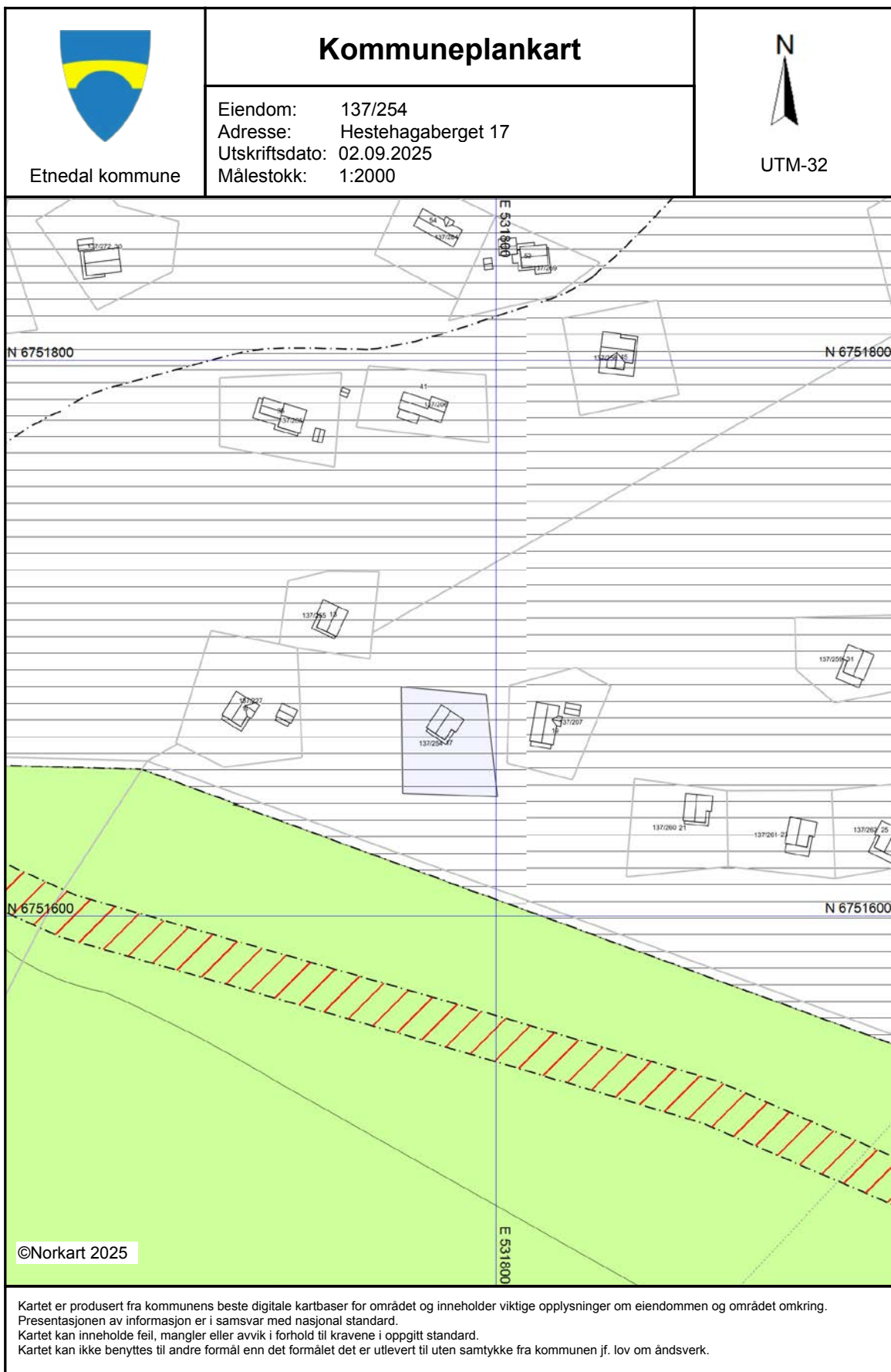


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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



## Tegnforklaring

|                                                                                   |                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|  | <i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>    |
|                                                                                   | Område for fritidsbebyggelse                      |
|  | <i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198</i>   |
|                                                                                   | Område for jord- og skogbruk                      |
|  | <i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>  |
|                                                                                   | Privat veg                                        |
|  | <i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i> |
|                                                                                   | Regulerings- og bebyggelsesplanområde             |
|  | Planens begrensning                               |
|  | Formålsgrense                                     |
|  | Byggegrense                                       |
| Abc                                                                               | Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift        |



## Tegnforklaring

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

 LNFR-areal - nåværende

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

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

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

 Faresone grense

 Detaljeringgrense

 Forbudsgrense vassdrag

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

 Planområde

 Grense for arealformål

 Adkomstveg - nåværende

|               |              |                 |    |
|---------------|--------------|-----------------|----|
| Eiendom       | 3450 137/254 |                 |    |
| Utskriftsdato | 02.09.2025   | Antall datasett | 99 |

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

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

## 9 Berørte datasett

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

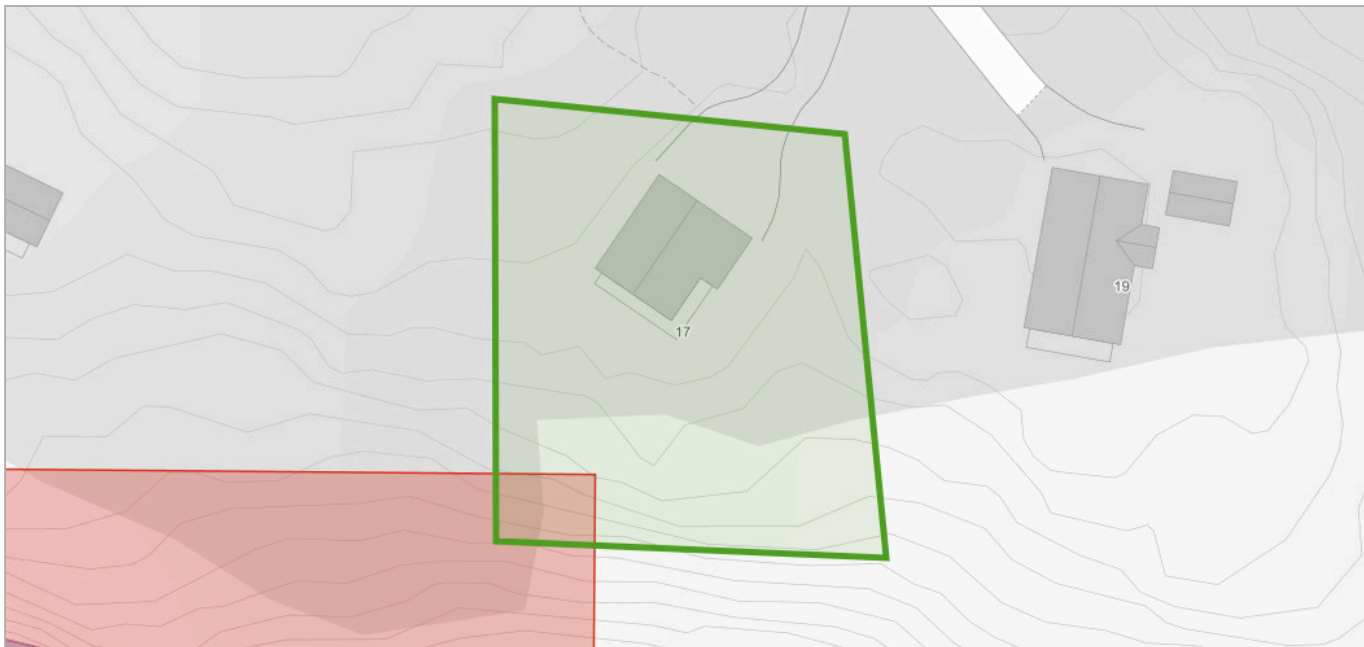
## 90 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✔ Forurensset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepss frie naturområder
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marin grense
- ✔ Markagrensa
- ✔ Mulighet for marin leire
- ✔ Naturtyper - verdsatte
- ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindriftsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tettsteder
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Villreinområder
- ✔ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✔ Aktsomhetskart for steinsprang
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdedata
- ✔ Faresonekart for flom
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-bane
- ✔ Foreslåtte naturvern områder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - Utvalgte
- ✔ Naturtyper på land (NiN)
- ✔ Naturvern områder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ✔ Statlig sikra friluftslivs områder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft



## Aktsomhetskart for snøskred

|       |     |         |            |
|-------|-----|---------|------------|
| Kilde | NVE | Versjon | 01.09.2025 |
|-------|-----|---------|------------|



### Om datasettet

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

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

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

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

### Tegnforklaring

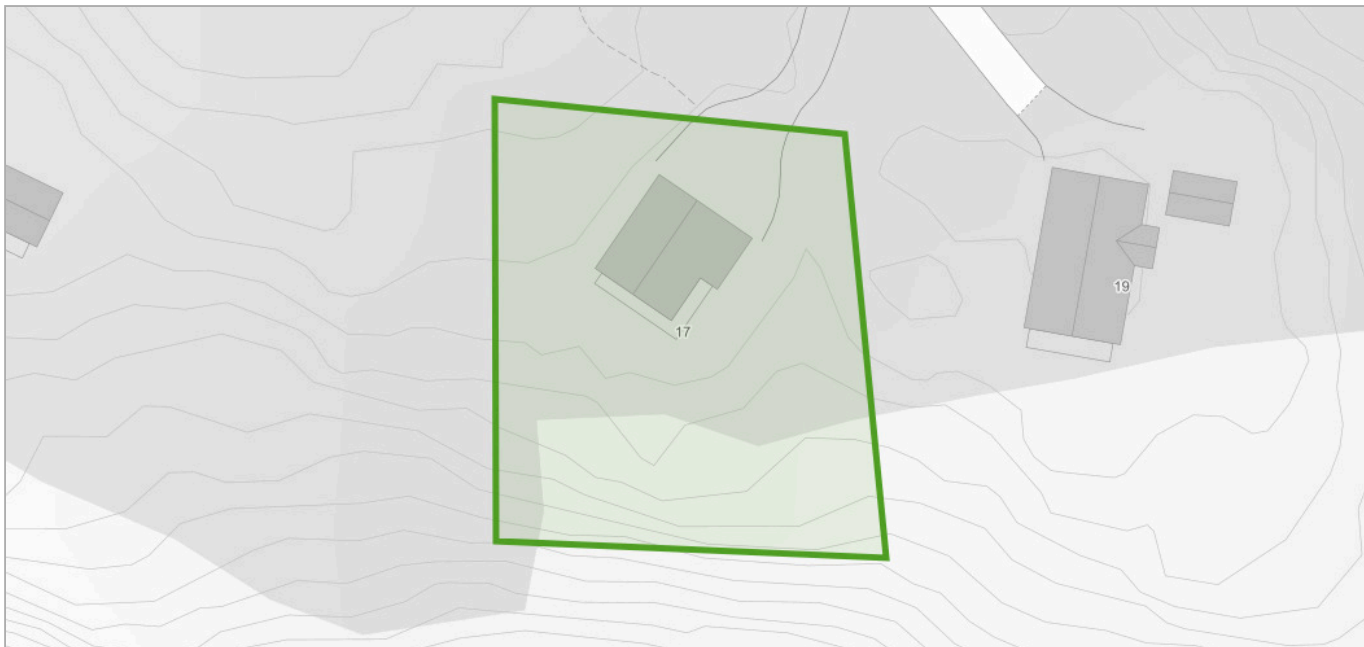
|                                     |
|-------------------------------------|
| S2 - Snøskredfare med skogeffekt    |
| S2 - aktsomhetskart med skogeffekt  |
| S2 - Snøskredfare uten skogeffekt   |
| S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt |
| S3 - Snøskredfare                   |
| S3 - aktsomhetskart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

### Objekter

| Objekttype          |
|---------------------|
| Sikkerhetsklasse S3 |

## FKB Tiltak

|       |          |         |            |
|-------|----------|---------|------------|
| Kilde | Geovekst | Versjon | 02.09.2025 |
|-------|----------|---------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

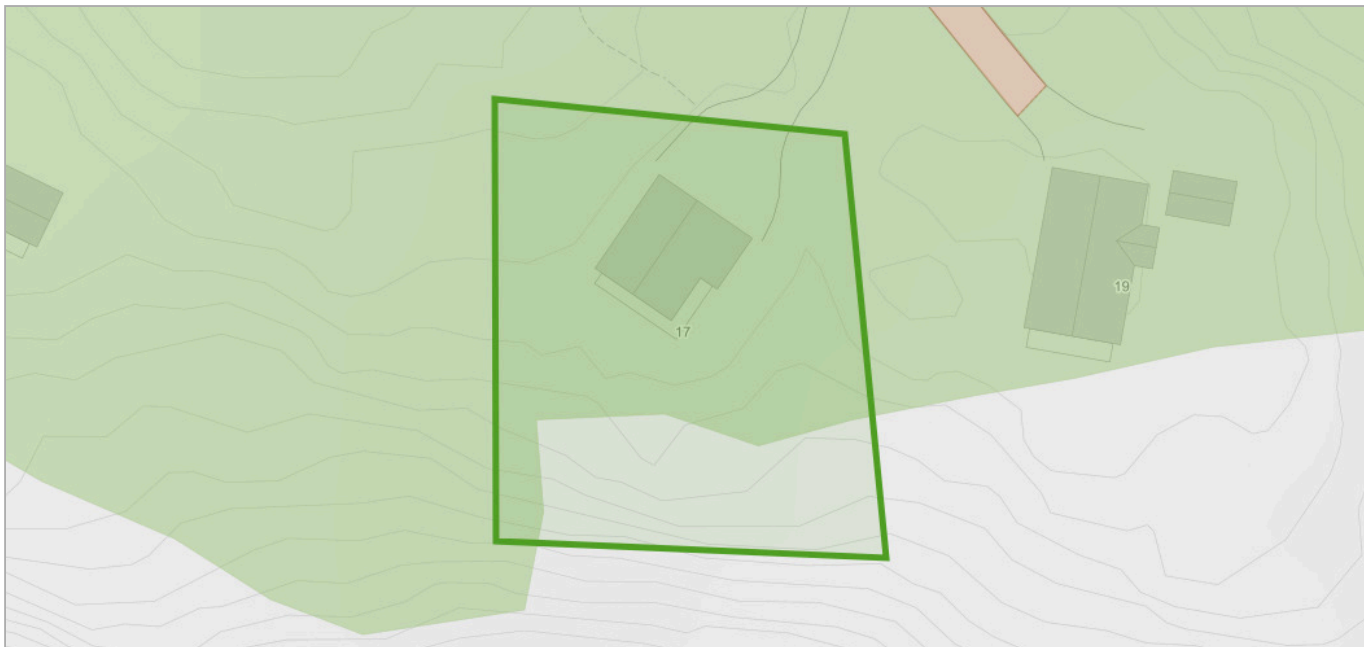


### Objekter

| Objekttype    | Behandlingsstatus | Saksreferanse | Bygningsnummer | Tiltakstype |
|---------------|-------------------|---------------|----------------|-------------|
| BygningTiltak | godkjent          | 201601421     | 300605840      | nybygg      |

## FKB-AR5

|       |          |         |            |
|-------|----------|---------|------------|
| Kilde | Geovekst | Versjon | 02.09.2025 |
|-------|----------|---------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

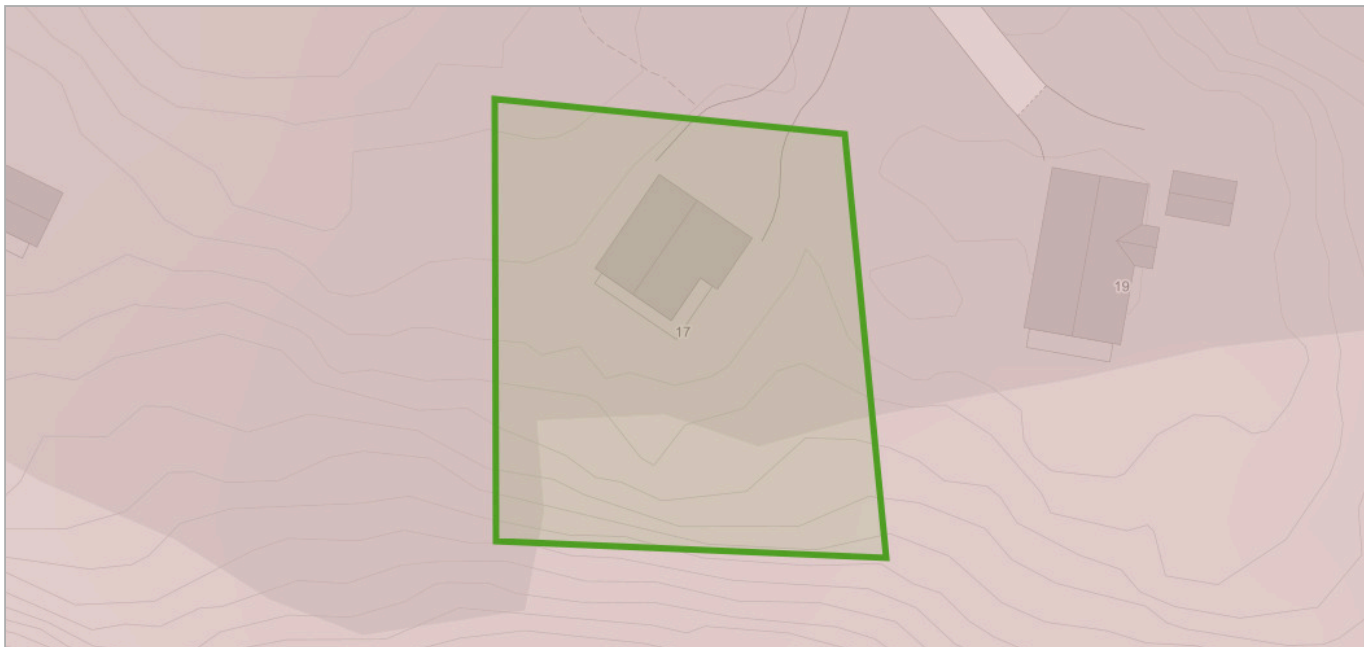
|               |
|---------------|
| Skog          |
| Åpen fastmark |
| Samferdsel    |

### Objekter

| Arealtype     | Grunnforhold  | Skogbonitet | Treslag      |
|---------------|---------------|-------------|--------------|
| Åpen fastmark | Fjell i dagen | Impediment  | Ikke tresatt |
| Skog          | Grunnlendt    | Impediment  | Barskog      |

## Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

|       |                   |         |            |
|-------|-------------------|---------|------------|
| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 01.09.2025 |
|-------|-------------------|---------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

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

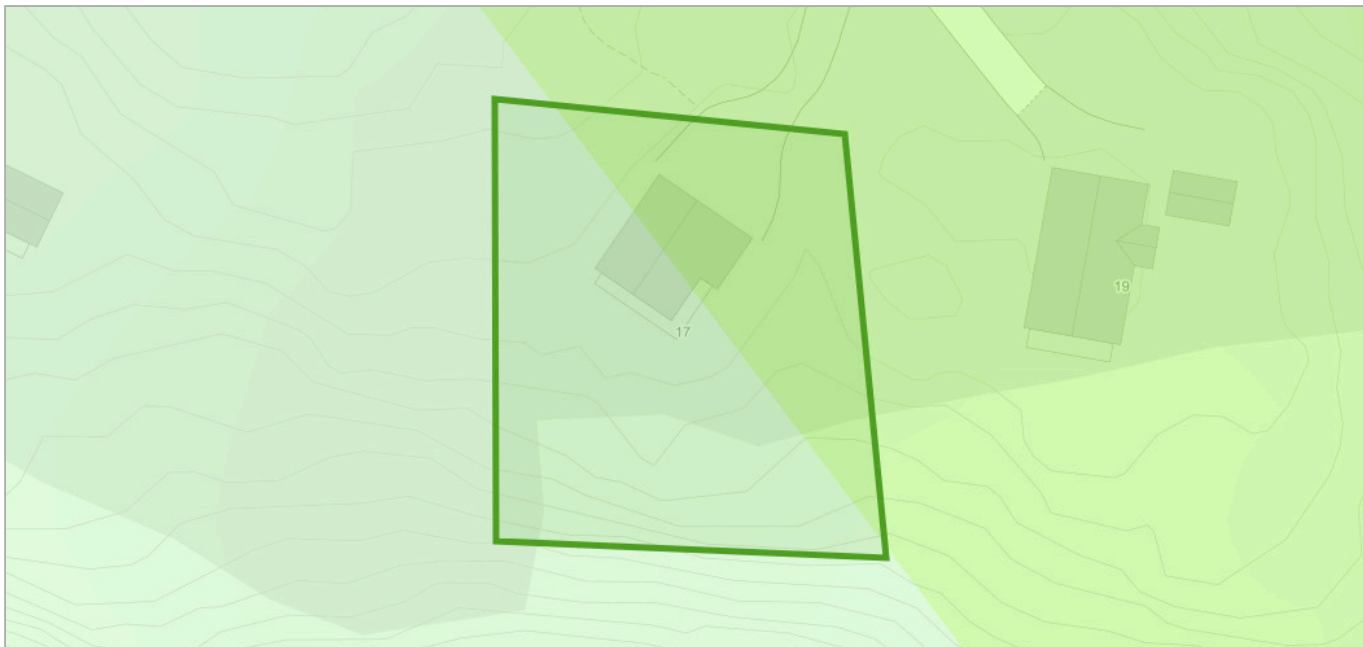
### Objekter

| Navn     | Fritype                          | Friverdi                      | Faktaark                                                                                                                                                                           |
|----------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 | 15.05.2025 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

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

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

### Tegnforklaring

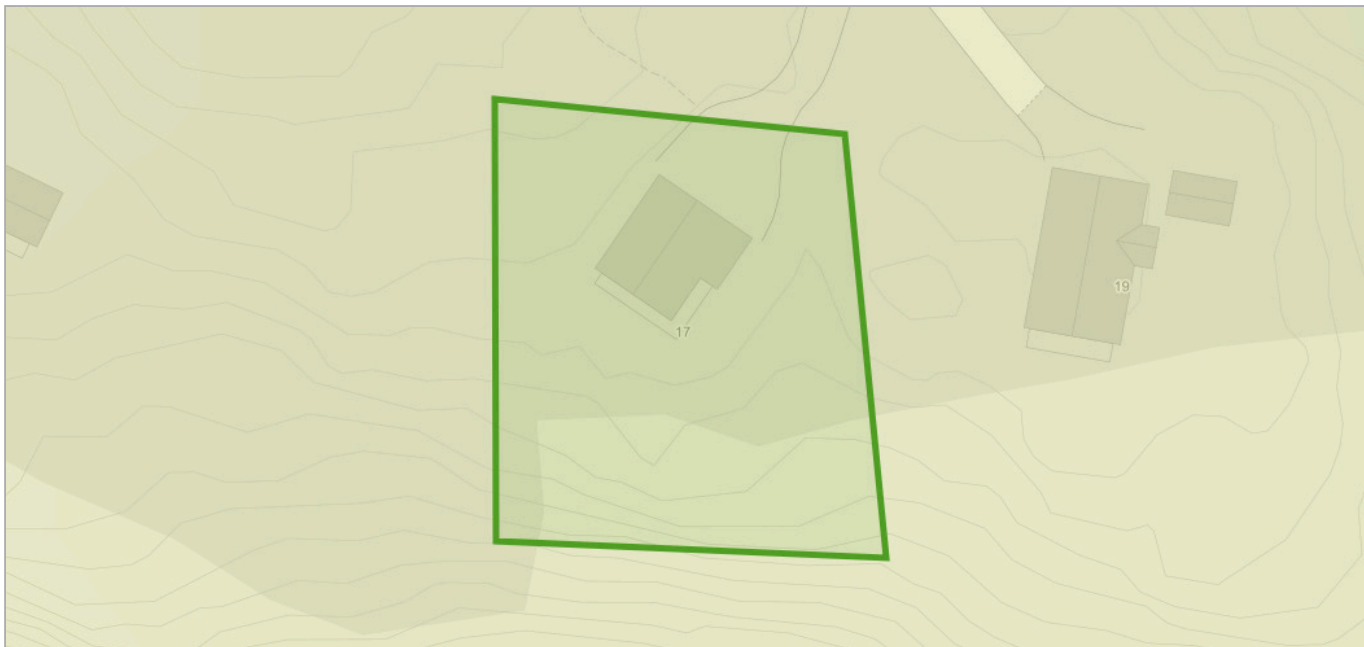
|                    |
|--------------------|
| Løsmasser N50/N250 |
| Tykk morene        |
| Tynn morene        |

### Objekter

| Løsmasstype                                                        | Infiltrasjonsegenskap | Grunnvann                             |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen | Lite egnet            | Ikke grunnvannspotensial i løsmassene |
| Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet  | Middels egnet         | Begrenset grunnvannspotensial         |

## Naturtyper i Norge - landskap

|       |                |         |            |
|-------|----------------|---------|------------|
| Kilde | Artsdatabanken | Versjon | 01.09.2025 |
|-------|----------------|---------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

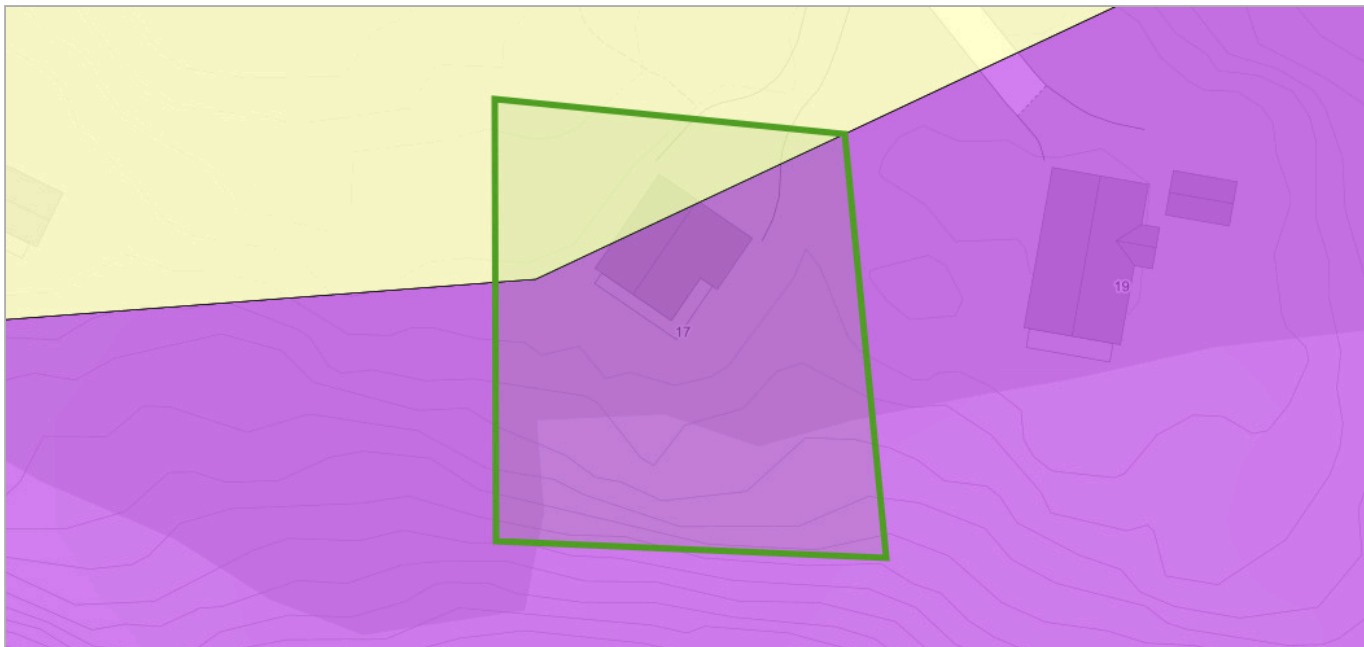
|                              |
|------------------------------|
| Innland - ås og fjellandskap |
| Innland - ås og fjellandskap |

### Objekter

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

### Tegnforklaring

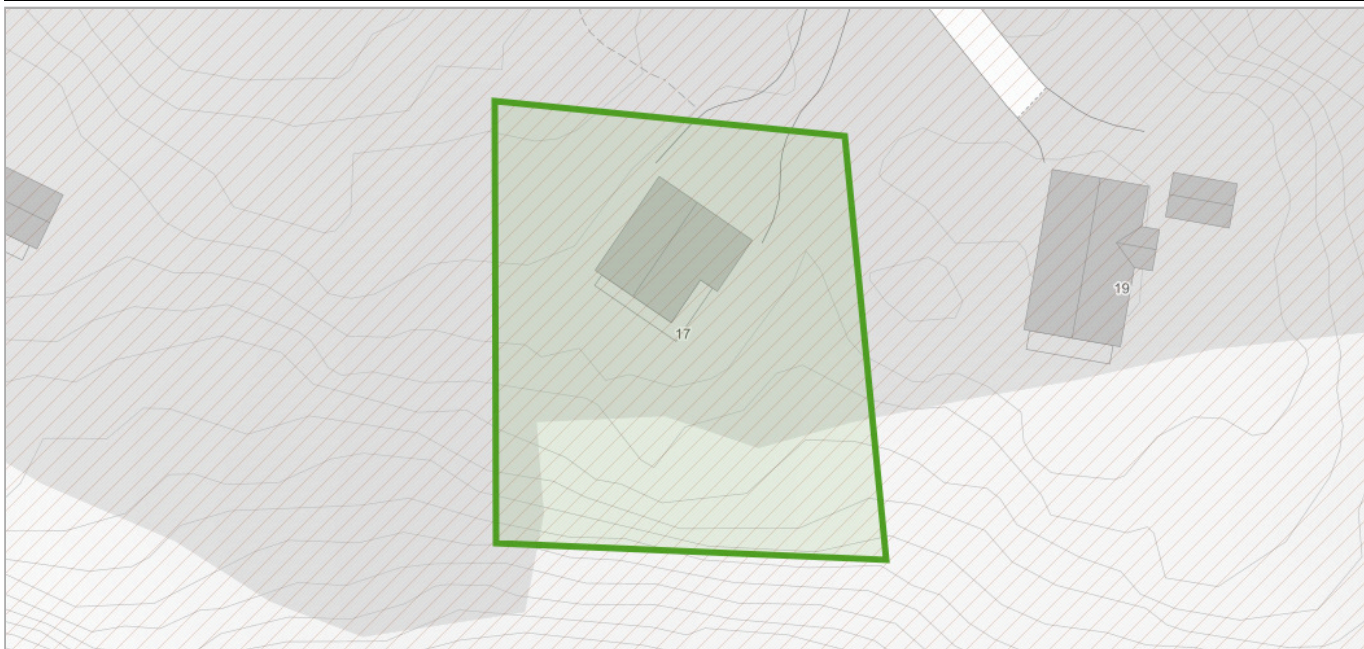
|                        |
|------------------------|
| Radon aktsomhetsområde |
| Moderat til lav        |
| Særlig høy             |

### Objekter

| Aktsomhetsgrad  | Antall |
|-----------------|--------|
| Moderat til lav | 2      |
| Særlig Høy      | 1      |

## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

|              |                                       |                |            |
|--------------|---------------------------------------|----------------|------------|
| <b>Kilde</b> | Norges vassdrags- og energidirektorat | <b>Versjon</b> | 31.08.2025 |
|--------------|---------------------------------------|----------------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

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

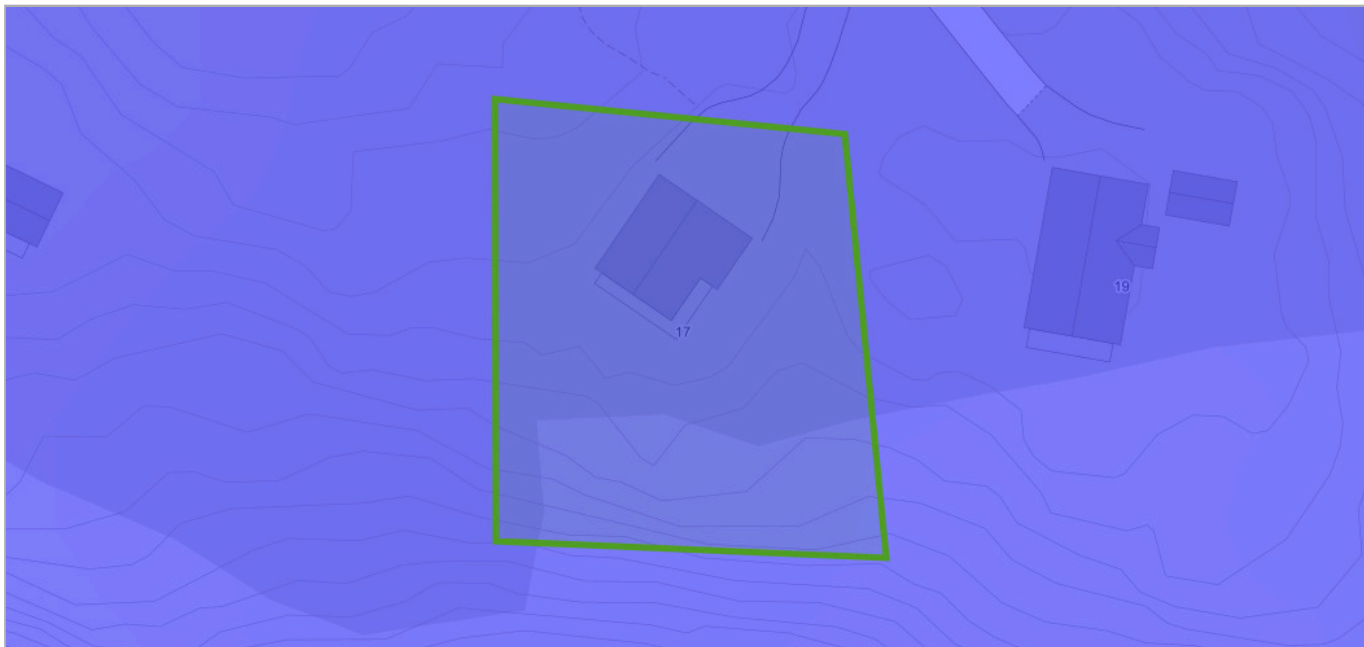
### Delfelt vannkraft

| Delfeltnavn | Kraftverknavn |
|-------------|---------------|
| RANSEFJORD  | Bergerfoss    |



## Verneplan for vassdrag

|       |                                       |         |            |
|-------|---------------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 01.09.2025 |
|-------|---------------------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

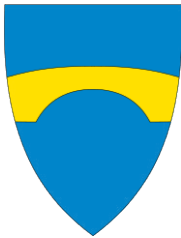
Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først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

### Tegnforklaring

|                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verneplan for vassdrag                                                                                                                          |
| <span style="background-color: blue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Verneplan for vassdrag |

### Objekter

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



## 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:  
04.09.2025

### Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

|                   |                                  |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|----------------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3450                             | <b>Gårdsnr.</b> | 137 | <b>Bruksnr.</b> | 254 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse:</b>   | Hestehagaberget 17, 2890 ETNEDAL |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |

#### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

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

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               |                                                                                                                                                               |                 |          |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------|-------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               | <b>Ferdigattest</b><br>Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §§ 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. |                 |          |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               | JplID: 25/4813                                                                                                                                                |                 |          |             |
| <b>Ansvarlig søker:</b><br>Fjellsbygda Hytteservice As<br>Nordfjellsvegen 204<br>2890 ETNEDAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               | <b>Tiltakshaver:</b><br>Bjørn Terje Molteberg<br>Skulerudvegen 66<br>2848 Skreia                                                                              |                 |          |             |
| <b>FERDIGATTEST ER GITT FOR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               |                                                                                                                                                               |                 |          |             |
| Adresse:<br>Hestehagaberget 17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               | Gårdsnr.<br>137                                                                                                                                               | Bruksnr.<br>254 | Festenr. | Seksjonsnr. |
| <b>Tiltakets/byggets art</b><br><br>Ny fritidsbolig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |                                                                                                                                                               |                 |          |             |
| <b>Vedtaksdato</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Saksnr</b> |                                                                                                                                                               |                 |          |             |
| 06.08.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 144/25        |                                                                                                                                                               |                 |          |             |
| <b>Dato for søknad om ferdigattest:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               | 09.06.2025                                                                                                                                                    |                 |          |             |
| Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                                                                                                                                                               |                 |          |             |
| <b>Merknader:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.</li> <li>- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.</li> </ul> |               |                                                                                                                                                               |                 |          |             |
| <b>Sted</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Dato</b>   | <b>Underskrift</b>                                                                                                                                            |                 |          |             |
| Etnedal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 06.08.2025    | Bjørn Erling Sogn                                                                                                                                             |                 |          |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               | <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>                                                                       |                 |          |             |



# Etnedal kommune

**Adresse:** KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

**Telefon:** 61 12 13 00

Utskriftsdato: 02.09.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

|                   |                                  |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|----------------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3450                             | <b>Gårdsnr.</b> | 137 | <b>Bruksnr.</b> | 254 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Hestehagaberget 17, 2890 ETNEDAL |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| <b>Gebyr</b>  | <b>Fakturert beløp i 2024</b> |
|---------------|-------------------------------|
| Eiendomsskatt | 4 463,96 kr                   |
| Feiing        | 438,50 kr                     |
| Renovasjon    | 2 157,50 kr                   |
| <b>Sum</b>    | <b>7 059,96 kr</b>            |

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| <b>Vare</b>            | <b>Mva</b> | <b>Grunnlag</b> | <b>Enhetspris</b> | <b>Andel</b> | <b>Korreksjon</b> | <b>Årsprognose</b> |
|------------------------|------------|-----------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------------|
| Hytterrenovasjon       | 25%        | 1 stk           | 2266.25           | 1/1          | 0 %               | 2 266,25 kr        |
| Tilsyn/feiing hytte    | 0%         | 1 stk           | 457.00            | 1/1          | 0 %               | 457,00 kr          |
| Eiendomsskatt - fritid | 0%         | 1539300 prom    | 2.90              | 1/1          | 0 %               | 4 464,00 kr        |
|                        |            |                 |                   |              | <b>Sum</b>        | <b>7 187,25 kr</b> |

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

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**



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



# Etnedal kommune

**Adresse:** KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

**Telefon:** 61 12 13 00

Utskriftsdato: 02.09.2025

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

|                   |      |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3450 | <b>Gårdsnr.</b> | 137 | <b>Bruksnr.</b> | 254 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
|-------------------|------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|

|                       |              |                           |                                     |
|-----------------------|--------------|---------------------------|-------------------------------------|
| <b>BruksenhetId</b>   | 580212001    | <b>Bygningstype</b>       | Fritidsbolig                        |
| <b>Bygningsnummer</b> | 300605840    | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | H0101                               |
| <b>Bygningstatus</b>  | Ferdigattest | <b>Bruksenhetsadresse</b> | Hestehagaberget 17, 2890<br>ETNEDAL |

### Situasjon

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

### Ildsteder

| Plassering | Type   | Produsent | Modell |
|------------|--------|-----------|--------|
| Stue       | Vedovn | Opus      | Ignis  |

### Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet |        | Siste utførte tiltak røykløp |        |
|---------------------------------|--------|------------------------------|--------|
| Dato                            | Type   | Dato                         | Type   |
| 21.02.2025                      | Tilsyn | 21.02.2025                   | Feiing |

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 580212001

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

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



## Etnedal kommune

**Adresse:** KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

**Telefon:** 61 12 13 00

Utskriftsdato: 02.09.2025

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

|                   |                                  |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|----------------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3450                             | <b>Gårdsnr.</b> | 137 | <b>Bruksnr.</b> | 254 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Hestehagaberget 17, 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 |

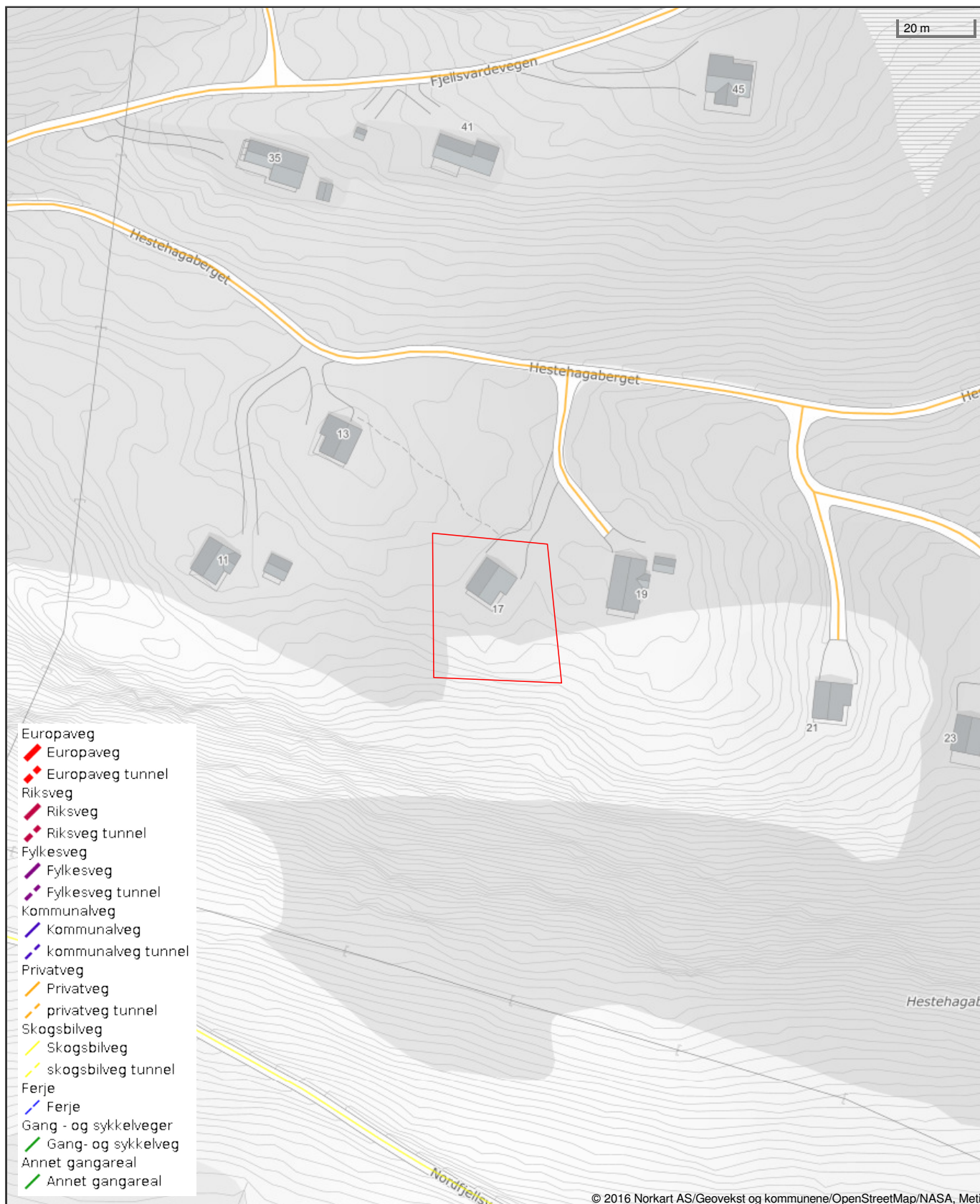
#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





# Vegstatuskart for eiendom 3450 - 137/254//



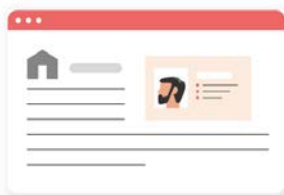
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



# SAMMENDRAG



**Boligmappennummer:** AUY0115  
**Matrikkel:** 3450-137/254/0/0  
**Bruksenhet:** H0101  
**Andelsnr:** 0



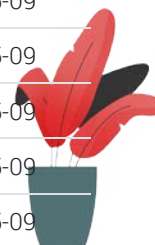
**Hjemmelshavere:**  
Bjørn Terje Molteberg, Eldrid Molteberg



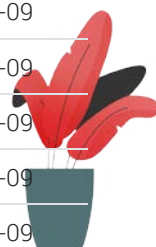
**Adresse:**  
Hestehagaberget  
17, 2890 ETNEDAL

## LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 54 dokumenter)

| Tittel                                                        | Oppdatert av            | Fagområde  | Dato       |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|------------|------------|
| Varmekabel_kabel_og_beregning_36043.doc                       | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| 4_Kursfortegnelse_medBrukerveiledning_jfa+_OSV_36043.doc      | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| hytte1_Kursfortegnelse_medBrukerveiledning_jfa+_OSV_36043.doc | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| 1_Samsvarserklæring_-_sign_øh_grønn_36043.doc                 | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| 4-ER PN 4G2,5 ANTI TWIN                                       | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| RK ANTITWIN 10MM2 SORT                                        | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| TKXP/2R 500/17 10022337                                       | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| TERMOSKJØT 1,5 - 2,5 MM2,4 STK10066638                        | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| MONT./TILKOB. DEFROST WATER 10066641                          | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| PFXP 500V 3G1,5 E4 300M 10022212                              | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| PN 750V 2,5 BLÅ SN100 10022654                                | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| PR PLUSS 500V 4X1,5/1,5 50M 10022193                          | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| PFSP 3X2,5/2,5 TR CU/AL                                       | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| PFXP 1KV 5G10 TR 10052360                                     | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| WAGO KOBLINGSKLEMMER 2 LEDER 2,221-                           | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |



| Tittel                                             | Oppdatert av            | Fagområde  | Dato       |
|----------------------------------------------------|-------------------------|------------|------------|
| WAGO KOBLINGSKLEMME 5 LEDER 2,221-415              | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| 16-100 3G2,5 POWERLINE PN I RØ590803               | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| 20-50 3G6 POWERLINE PN I RØR                       | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| PREFIX PLS 90 16/2X1,5                             | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| PREFIX PR 16/2X1,5/1,5                             | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| PREFIX PR 16/2X2,5/2,5                             | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| PREFIX PR 16/3X1,5+J ANTI TWINPREFIX PR 16/3X1,5+J | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| KE 61 UNIVERSALKL.GRÅ KE61                         | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| BRYTER 1P PHV RS16/1INNF. 3366                     | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| BRYTER 2P RS16/2 I PHV 3403                        | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| BRYTER 2P+1P RS16/2-1PHV 3415                      | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| RS KOBLINGSSETT IP44 PH EKO06185                   | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| LAST.BR ISW 2P 32A 415V A9S60232                   | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| LAST.BR ISW 2P 20A 220V S.LAMPA9S61220             | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| KOMFYRVAKT TRÅDLØS GARO SR3 PCU5.1-P SAFERA        | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| RS16/315 GLE DIMMER PH EKO05107                    | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| STIKKINNF.BVERN RS1014 PT 6285                     | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| RS 1031 EUROSTIKK INNFELT PH 3957                  | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| STIKK INNF.BVERN RS1091PT 5739                     | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| STIKK PÅV.B.VERN RS1090PT 6240                     | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| TEKN. PLUGG 2X25A +JORD HVIT WDE000092             | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| STIKK DOB.SPRUTS.1090 UPTINNF 4323                 | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| iC60 RCBO 2P 20A C 30MA JFA A9D17220               | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| iC60 RCBO 2P 25A C 30MA JFA A9D17225               | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| iC60 RCBO 2P 15A C30MA JFA NEKA9D14215             | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| FLEXIBOX 3 RAD INNFELT 3X18ModFB3R-I               | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| SORRENTO 100W SORT 614100                          | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| JUNISTAR GYRO 8W MATT-HVIT 270912300               | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| ENØK LED 10W HVIT 3000K IP44 181193                | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| ENØK ALU HVIT E27 121191                           | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| LED Classic FLM E27 5W 470lm                       | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| VFGG/TAKVIFTE 4 M/SPINLED MURØ 100                 | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |



| Tittel                                                                       | Oppdatert av            | Fagområde  | Dato       |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------|------------|
| 4_Risikovurdering_36043.doc                                                  | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| 5_Ny_Sluttkontroll_36043.doc                                                 | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2019-05-09 |
| 1_Samsvarserklæring_-_sign_øh_grønn_51205.doc                                | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2022-09-12 |
| Sjekkliste etter servicejobber/utskifting utstyr (Effektregulator vk kloakk) | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2022-09-12 |

#### **LASTET OPP AV BOLIGEIER** (Total: 5 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen "Del mappa di".





**Fra:** Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>

**Sendt:** onsdag 3. september 2025 08:27

**Til:** Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>

**Emne:** SV: Rekvisisjon info e-verk - 1201250127 Hestehagaberget 17 - gnr. 137, bnr. 254 (Ideell andel 1/1) i Etnedal kommune

Hei!

Her er opplysningene om anlegget :

- Anlegget er ikke kontrollert, nytt 2017
- Ingen åpne tilsyns- eller jordfeil saker.
- Forbruk i 2024 : 4099 kWh

Vennlig hilsen

**Etna Nett AS**

*Olav Slåttsveen*

*Faglig ansvarlig/Tilsynsingeniør*

*Det Lokale Eltilsyn*

*Mobil: 90 15 06 55*

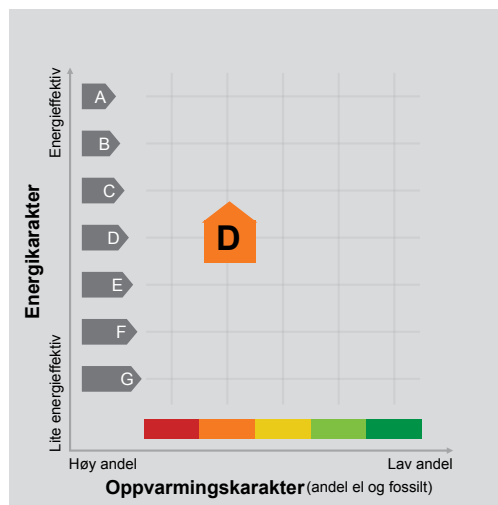
[olav.slaatsveen@etna.no](mailto:olav.slaatsveen@etna.no)

**etna**  
NETT

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Hestehagaberget 17       |
| Postnummer        | 2890                     |
| Sted              | ETNEDAL                  |
| Kommunenavn       | Etnedal                  |
| Gårdsnummer       | 137                      |
| Bruksnummer       | 254                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 300605840                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-168538 |
| Dato              | 15.09.2025               |



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



**Skatteetaten**

Dato  
04.09.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
Jernbanevegen 14  
2900 FAGERNES

### **Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 3450 ETNEDAL**

Gnr 137      Bnr 254      Fnr 0      Snr 0

#### **Eiendommens adresse:**

Hestehagaberget 17, 2890 ETNEDAL

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**      kr 918 750

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

## Utskrift fast eiendom

### Gårdsnummer 137, Bruksnummer 254 i 3450 ETNEDAL kommune

|                                                |               |                      |
|------------------------------------------------|---------------|----------------------|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret          | Data uthentet | 02.09.2025 kl. 14.57 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | Oppdatert per | 02.09.2025 kl. 14.56 |

### Adresse(r) :

Gateadresse: **Hestehagaberget 17**  
 Gatenr: **1079**  
 Kommune: **ETNEDAL**  
 Postkrets: **2890 ETNEDAL**

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/992456-1/200 12.09.2017 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
 21:00  
 VEDERLAG: NOK 2 450 000  
 Omsetningstype: Fritt salg  
**MOLTEBERG BJØRN TERJE**  
 FØDT: 09.07.1963 IDEELL: 1/2  
**MOLTEBERG ELDRID LEIN**  
 FØDT: 19.09.1962 IDEELL: 1/2

### HEFTELSE

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

#### Heftelser i eiendomsrett:

2017/434968-2/200 26.04.2017 **BESTEMMELSE OM BEITERETT**  
 21:00  
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 1  
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3450 GNR: 137 BNR: 3  
 Utglemt registrert  
 Rettet etter tingl. § 18  
 28.04.2017. Arkivref. 17/03151-3

2017/992486-1/200 12.09.2017 **PANTEDOKUMENT**  
 21:00  
 Beløp: NOK 2 300 000  
 Panthaver: LANDKREDITT BANK AS  
 ORG.NR: 980 374 181



## GRUNNDATA

2017/223344-1/200 14.03.2017 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3450 GNR: 137  
BNR: 1

2020/1178376-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00

Tidligere:  
KNR: 0541 GNR: 137 BNR: 254

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

# Nabolagsprofil

Hestehagaberget 17

## Høyde over havet

829 m



## Offentlig transport

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Torvet<br>Linje 330     | 7 min<br>3.2 km |
| Åseplassen<br>Linje 330 | 7 min<br>3.6 km |

## Avstand til byer

|          |            |
|----------|------------|
| Fagernes | 36 min     |
| Gjøvik   | 1 t 10 min |
| Hamar    | 1 t 41 min |
| Oslo     | 2 t 36 min |

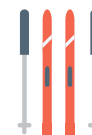
## Ladepunkt for el-bil

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Kople Joker Etnedal | 15 min |
| Coop Prix Bagn      | 20 min |

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 229 m
- 302 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Valdres Alpinsenter
- Kjøretid: 25 min
- Skitrekk i anlegget: 5



## Aktiviteter

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Reinli Stavkyrkje | 25 min |
| Valdres Golfklubb | 29 min |

## Sport

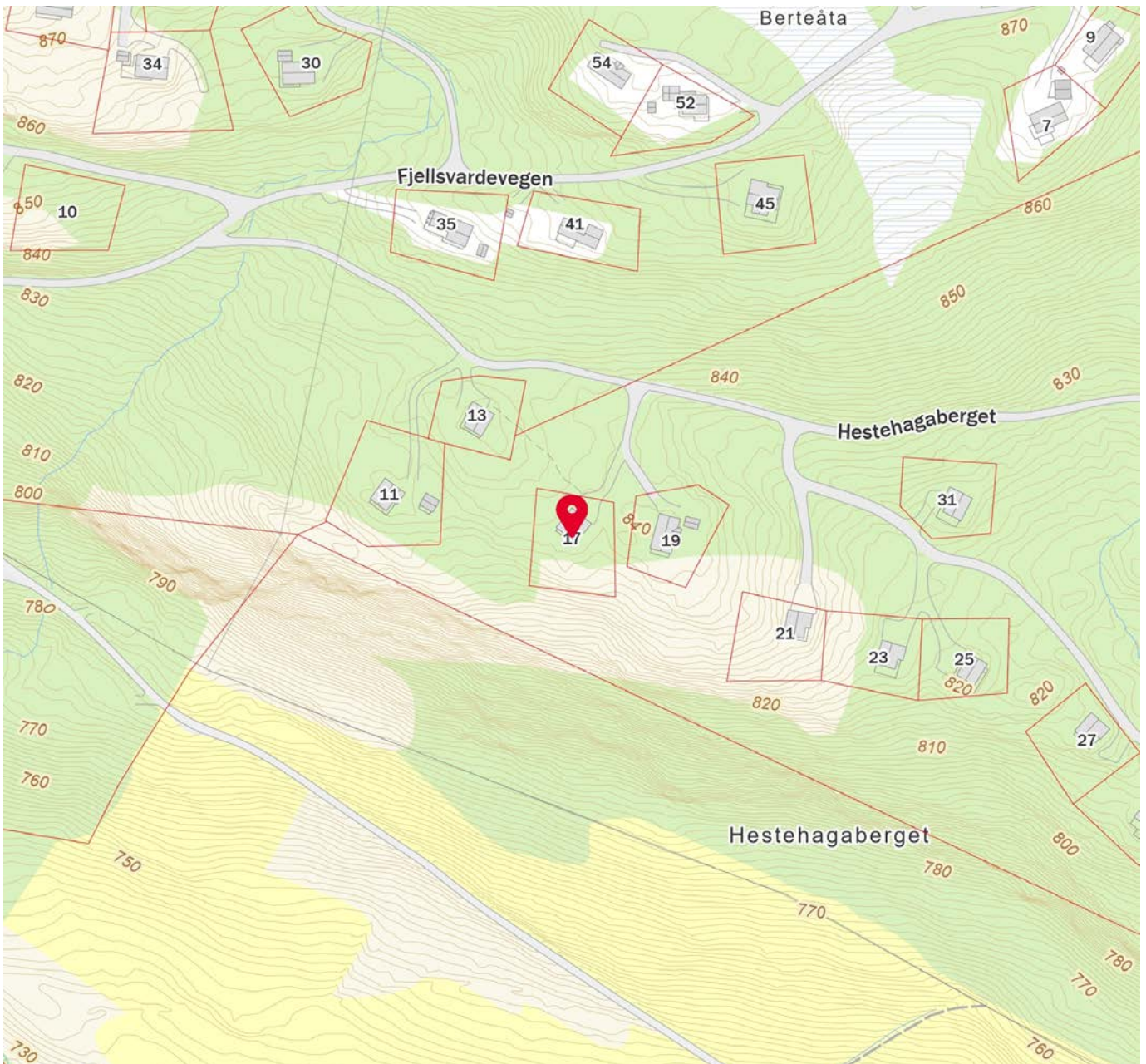
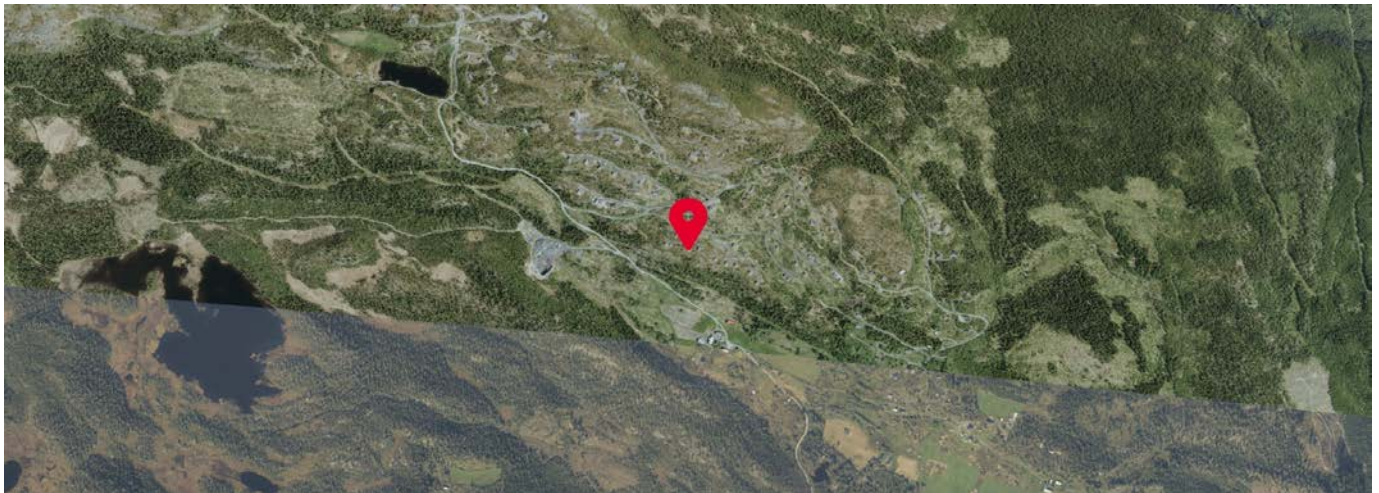
|                                                              |                   |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| Bruflat sandvolleyballbane<br>Sandvolleyball                 | 10 min<br>6.6 km  |
| Etnedal skule<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 15 min<br>11.4 km |

## Dagligvare

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Matkroken Etnedal<br>Post i butikk, PostNord | 11 min<br>6.9 km |
| Joker Etnedal                                | 15 min           |

## Varer/Tjenester

|                 |        |
|-----------------|--------|
| Valdrestunet    | 20 min |
| Bagn Apotek     | 20 min |
| Bagn Vinmonopol | 20 min |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





## Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?  
Da er det mange fordeler med å bruke  
lokalbanken!

Ring oss eller se [valdressparebank.no](http://valdressparebank.no) for mer informasjon.



**Valdres**  
SPAREBANK

FRÅ  
VALDRES.  
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre  
Slidrevegen 18  
2965 Slidre

Avdeling Vang  
Tynvegen 5171  
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes  
Jernbanevegen 12  
2900 Fagernes

Avdeling Bagn  
Storebruvegen 3  
2930 Bagn

Tlf: +47 61 34 36 00  
Org. nr. 937 888 759  
[post@valdressparebank.no](mailto:post@valdressparebank.no)





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.no).



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Hestehagaberget 17  
2890 ETNEDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fredric Bachér

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 478 14 975  
**E-post:** fredric.bacher@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

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

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