

aktiv.







Eiendomsmeglerfullmektig

**Ingrid Skrindsrud**

**Mobil** 901 25 967

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

**Aktiv Valdres Eiendomskontor**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 38 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 538 850,-  
**Selger:** Hans Andreas Fay  
Johanne Elisabeth Lindvig  
Ellen Westerlund Fay

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1968  
**BRA-i/BRA Total** 51/70 kvm  
**Tomtstr.:** 2500 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1, bnr. 26  
**Oppdragsnr.:** 1201240158

# Hyttetun med meget solrik beliggenhet i vakkert turområde. Romslig tomt nær løypenett. Helårsvei.

Dette koselige hyttetunet i Svarthamarvegen 1088 er et godt sted å komme opp til. Det ligger solrikt og idyllisk til på en romslig naturtomt på Grøslie, og er et ypperlig utgangspunkt for turer sommer som vinter. På terrassene er det sol nærmest dagen lang, og den fine utsikten kan også nytes fra badestampen som følger med.

- Hytta har lys og luftig stue med åpen løsning til enkelt kjøkken.
- To soverom med tilsammen seks sengeplasser.
- Lyst og pent bad med innlagt vann (ikke omsøkt) og bido.
- Anneks med innredet rom (Ikke byggemeldt).
- Uthus med tilbygd carport. (Carport er ikke byggemeldt)
- Helårsvei og strøm.

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	42
Egenerklæring .....	69
Informasjon fra kommunen .....	74
Informasjon om el-anlegg .....	100
Energiattest .....	101
Bekreftelse på formuesverdi .....	102
Grunnbok .....	103
Tinglyst dagbok .....	105
Nabolagsprofil .....	109
Budskjema .....	120

# Om Svarthamarvegen 1088

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 51 m<sup>2</sup>

BRA - e: 19 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 70 m<sup>2</sup>

TBA: 49 m<sup>2</sup>

### Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 51 m<sup>2</sup> Vindfang, stue/kjøkken, to soverom og bad.

BRA-e: 0 m<sup>2</sup> Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 m<sup>2</sup> Terrasse.

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Bod/utedo.

### Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m<sup>2</sup> Innredet rom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

2 m<sup>2</sup> Overbygd inngangsparti/terrasse.



### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Hytte:

Utvendig bod har ikke målbart areal da takhøyde på 1,9 m har ikke bredde på 60 cm som skal til for å tilfredsstille krav til målbart areal. Gulvareal er 2 m<sup>2</sup>.

---

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**

2500 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Stor, eiet naturtomt beliggende på en liten kolle i hellende terreng. Pent opparbeidet med innkjørsel, bebyggelse og hyggelig uteplass med eldre peis. Flaggstang.

Oppgitt areal, ca. 2.500 m<sup>2</sup> er hentet fra Skylddeling tinglyst 02.11.1968. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed vil få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Åpent og fritt med gode solforhold og fin utsikt mot Grøslitjernet og Rundemellen finner du Svarthamarvegen 1088. Hyttetunet ligger på en romslig eiendom opp på en liten kulle ca. 820 moh. Her er en omgitt av vakkert turterreng sommer som vinter, så på fine vinterdager er det bare å spenne på seg skiene og gå ut i milevis med flotte, oppkjørte skiløyper. Det kan også være fristende å nyte rolige dager ved hytta, og ikke minst, ute på den solrike terrassen hvor det er en herlig badestamp!

Grøslia ligger på fjellet mellom Fagernes og Etnedal, om lag 5 km fra Nythun Fjellstue på Kruk. Her er det fint og variert turterreng med spredt hytte- og stølsbebyggelse. I dette rolige og idylliske området kan en glede seg til opplevelsesrike dager og avslappende stunder for både store og små.

Eiendommen har nydelig solforhold året rundt, og med terrasser mot både syd og vest er det sol så og si gjennom hele dagen. Her er det fin utsikt utover dalføret, til bla. Jutulen og Tveitastølfjellet, og i horisonten vestover ser en mot Jotunheimen. Tomta ligger i hellende terreng på en liten kulle, og med hytta plassert opp på høyden, er den naturlig skjermet for innsyn og lyder fra stølsveien nedenfor. På tomta er det også en koselig grillplass.

Hyttetunet er et godt utgangspunkt for turer året rundt. Sommerstid er mulighetene mange, og selger anbefaler gjerne turer opp til Skardåsen og rundt Siglovatnet. Finn gjerne fram sykkel og følg stølsveiene innover vakre stølslag, eller ta et forfriskende bade i et vakkert fjellvann. For den som liker jakt og fiske er det også muligheter. Om vinteren kjører Leirin Skiløyper opp et omfattende løypenett, som igjen henger sammen med flere andre løypenett i Valdres. En fin og populær runde er å gå til Valdres Skisenter, videre til Skardåsen - Heimåsgrinde - Hovsjøen - Dalen - Tansberggrunda - parkeringsplassen på Juvike - Valdres Skisenter, og tilbake til hytta. Har noen lyst på en lengre tur, er det bare å følge løypene opp til f.eks. Beitostølen eller Aurdalåsen.

Om noen skulle ønske en dag i alpinbakken er det ca. 29 km til Valdres Alpinsenter i Aurdal. Senteret har 5 skiheiser og 14 løyper/nedfarter med ulik vanskelighetsgrad, eget barneområde med to barneheiser, et tallerkentrekk og et beltetrekk. Terrengparken i Valdres Alpinsenter byr på hopp, big jumps, railer og bokser, i tillegg til at skianlegget også har skikro og skitulleie.

Til Fagernes og Leira med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og ulike aktivitetstilbud er det ca. 18 km. På veien kjører en forbi på Nythun Fjellstue, som



serverer deilige måltider i hyggelige omgivelser. Nythun Fjellstue har tidligere blitt rangert som distrikts-Norges tredje beste spisested.

#### **Adkomst**

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Eiendommen har egentlig postadresse 2890 Etnedal, men står som 2900 Fagernes på Finn.no for å komme i riktig kommune: Nord-Aurdal.

#### **Bebyggelsen**

Hytte, uthus og anneks.

#### **Bygningssakkyndig**

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte, anneks og uthus.

Hytten har en tradisjonell god hyttestandard på overflater og utstyr. Den er tilkoblet strøm, vann og avløp/kloakk.

Fritidsboligen er oppført over en etasje. Byggeår er 1968 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklime, fuktsikring, etc.

Det er foretatt endring med påkostninger i periode 2004- 2014 som er beskrevet i rapporten.

Fundamenteringsmetode med grunnmur på terreng var vanlig på oppføringstidspunkt, men er en risikokonstruksjon med henhold til grunnfukt, bevegelser fra tele og grunn. Dette er årsaksammenhengende med skjevheter i gulv/bygning. Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse

basert på alder/slitasje der bygningsdeler har oppnådd sin forventet levetid. For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

#### Fritidsbolig

Byggeår: 1968. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, byggetegninger/tillatelse datert 1968.

Modernisering:

2004: Ombygd inngangsparti der tidligere inngang er innbygd som vindfang

2007: Utvidet terrasse i 2007, badestamp fra 2008

2012: Skiftet alle vinduer unntatt et vindu

2013: Montert peisinnsats

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

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

#### UTVENDIG

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

Fundamentert med ringmur av betong og sparestein.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

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

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser. Taktekkingen er av pappshingel. Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og gjennomgående sprosser.

Hengslede skodder utvendig. Et koblet vindu.

Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang.

Terrasse på 47 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Montert badestamp på terrassen som skal medfølge ifølge eier. (Ikke tilstandsvurdert)

#### INNVENDIG

Gulv er belagt med heltregulv, fliser i vindfang og belegg i bad. Luke i gulv på kjøkken til matkjøl i kryprom.

Vegger er kledd med malt trepanel.

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

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



Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med høye forekomster.

Teglsteinspipe. Plassmurt peis med innsats i stue, pusset/malt utførelse.

Innvendig har fritidsboligen heltre innerdører.

Plassbygd skap på soverom, overskap over seng i folierte plater på et soverom og plassbygde køyesenger på et soverom.

---

#### Uthus

Byggeår: 1978. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og byggetillatelse/tegning fra 1978.

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

Vedlikehold: Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Uthus med bod og åpen carport/lagerplass. Oppført i bindingsverk kledd tømmermannspanel. Fundamentert med stein og lettklinker. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med shingel og montert takrenner. Plassbygd ytterdør. Koblet et lags vindu. Innvendig tregulv, eller uinnredet. Plassbygd utedo. Carport med grus/stein på terreng.

Vedlikehold, mangler:

Vedlikeholdsbehov av bygning. Stedvis råte/fukt i nedre del av ytterkledning. Sprekk i glassrute. Skjevheter i bygning/fundament, spesielt på carport som har svært enkel fundamentering med utgliding og bør vurderes fjerning av carport i sin helhet.

---

#### Anneks

Byggeår: 2004. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold: Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Anneks med soveplasser. Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med stein og lettklinker på grunn. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med shingel. Uten takrenner. Ytterdør av tre. Koblede 1+1-lags vinduer. Overbygd inngangsparti på 2 kvm.

Innvendig gulv belagt med laminat, vegger og himling kledd med trepanel. Elektrisk oppvarming med panelovn.

Vedlikehold, mangler:

Vedlikeholdsbehov av vindu. Åpninger i yttervegg på bakside og generelt vedlikeholdsbehov.

### **Verditakst**

Kr 1 400 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt. 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. Full gjennomgang av det elektriske anlegget per oktober 2024. Alle evt feil utbedret, og det foreligger

samsvarserklæring. Gjort av El-Tjenester AS v/ daglig leder Einar Ranheim. Arbeid utført av El-Tjenester AS.

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

Tilleggs kommentar:

Info fra tidligere eier: Boret etter vann i 2006, Valdres Brønnboring AS; Snurredekk med fem kammer montert i 2006; Lagt vann inn i 2011 gjort av Fagernes Rør AS; Brimer stampen, elektrisk stamp kjøpt i 2008 (ny pumpe i 2017 og nytt lokk i 2018); Nytt sikringsskap med flere sikringer gjort av Gecom AS; Byttet alle vinduer i 2012, Norwin AS; 2013 Ny Dovre peisinnsetts. Montering av peis og nye rør i pipa utført av Stenberg Service Systemer AS; 2014-2015 Malt/pusset opp innvendig. Slipt ned og lakkert gulvene.

Se også vedlagte egenerklæring for mer informasjon.

### **Innhold**

Hytte:

Vindfang, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod.

Terrasse med badestamp.

Uthus:

Bod/utedo. Tilbygd carport.

Anneks:

Overbygd inngangsparti/terrasse.

Et innredet rom.

### **Standard**

Dette koselige hyttetunet i Svarthamarvegen 1088 er et godt sted å komme opp til. Det ligger solrikt og idyllisk til på en romslig naturtomt på Grøslø, og er et ypperlig



utgangspunkt for turer sommer som vinter. Her kan en nyte solrike dager på den store terrassen, spise gode måltider i hyggelige omgivelser, samles i sofakroken nær peisen på kveldstid, eller kanskje ta et varmt og deilig bad i stampen ute på terrassen. På den trivelige tomte er det god plass til lek og moro for barna, og en koselig uteplass med peis er et fint sted å samles på lune kvelder. Peisen er noe sliten etter flere år i vær og vind, så den vil trenge noe oppgradering/reparasjon.

Inne i hytta er det en lys og luftig stue med åpen løsning til kjøkken. Her er det mønet himling med tømmeråser, og mange vinduer som lar en nyte solen og den fine utsikten utover området. Det er fin plass til både sofa- og spisegruppe, og en stor plassmurt peis med innsats gir god varme og en hyggelig stemning til rommet. Bak peisen er det kjøkken med enkel innredning. Her er det plassbygd innredning med underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum av stål. Frittstående komfyr og vegghengt kjøkkenventilator med kullfilter. Det er praktiske fliser på vegg over oppvaskkum og mellom komfyr og ventilator. På kjøkkenet er det også luke i gulv ned til matkjøl i kryprom.

I hytta er det to lyse og hyggelige soverom, hvorav ett med skap, hyller og plass til dobbeltseng. På det andre soverommet er det to sett med plassbygde køyesenger, til sammen fire sengeplasser.

På hyttas lysmalte bad er det belegg på gulv og panel på veggene. En plassbygd benk har nedfelt servant og forheng inn til vvs-utstyr med stoppekran og filter, trykktank og liten varmtvannsbereder. Over benken er det skap med speildører. På badet er det også frittstående dusjkabinett og biotoalett med snurredøløsning. Denne har tank/kammer i kryprom og lufting over tak.

Hytta har et praktisk vindfang med fliser og varmekabler i gulv. Her er det god garderobeplass til ytterjakker og sko. Hytta har også en utvendig bod med adkomst fra terrassen.

På tunet er det uthus med bod og utedo. Inntil uthuset er det bygd carport, men denne er ikke byggemeldt.

På tunet er det også anneks med overbygd inngangsparti og et koselig innredet rom. Rommet varmes opp av panelovn og har av selger blitt benyttet til ekstra sengeplasser, men er ikke godkjent som soverom. Annekset er ikke byggemeldt. For mer informasjon om lovlighet uthus og anneks, se punkt: "Ferdigattest/Brukstillatelse").

---

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

Fritidsbolig

## Utvendig

### Taktekking, TG2

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Bemerket mosedannelse på tekking, spesielt på ene siden. (bemerkninger av undertak er gjort i annet punkt)

Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

### Nedløp og beslag, TG2

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

### Veggkonstruksjon, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- (avvik bemerket spesielt mot solvendte vegger)

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

### Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Fra luke i himling ble det registrert merker/muggsopp på undertak, ved fuktmåletaking var det fuktinnhold over normal fuktinnhold i treverk. Strøm er ettermontert i hytte, ikke

oppført bygning for strøm der temperaturen spesielt vinterstid kan over tid være varmere enn konstruksjonen er oppført som, kondens med temperatur og luftfuktighet er medvirkende årsak. Bør foretas gjennomgang av konstruksjon i sin helhet der det kan være ytterligere omfang og lokale tiltak er medtatt i kostnadsestimat. Spor etter mus/skadedyr, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner) Skjevheter i takkonstruksjon, spesielt på badetromsdelen der konstruksjonen i sin helhet har seget.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- (avvik i kostnadsestimat kan forekomme og anbefales tas likt som tekking skiftes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og gjennomgående sprosser.

Hengslede skodder utvendig. Et koblet vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Koblet vindu har vedlikeholdsbehov der vedlikehold må påregnes, utskifting bør vurderes.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Dører, TG2

Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad satt utifra alder.

Tiltak:

- Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrasse på 47 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Montert badestamp på terrassen som skal medfølge ifølge eier, opplyst fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Rekkverkshøyde er under krav til høyde og åpninger er for store mellom spalter. Innfesting er ført noe enkel og utsatt for sideforskyvning Vedlikeholdsbehov av terrasse. Skjevheter i terrasse, ved kontroll av fundament med lettklinker/betongpilarer har skjevheter og trolig grunnforhold som årsaksammenhengende. Badestamp er ikke tilstandsvurdert og må hensyntas alder, opplyst om at det har vært lekkasje og ukjent tilstand noe som må hensyntas.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Innvendig

##### Overflater, TG2

Gulv er belagt med heltregulv, fliser i vindfang og belegg i bad. Luke i gulv på kjøkken til matkjøl i kryprom. Vegger er kledd med malt trepanel. Himlinger er kledd med malt trepanel, raustet med tømmeråser i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Må hensyntas alder/slitasje på overflater. Fliser i vindfang har bom (hullrom) i gulv i sin helhet, må påregnes skifte/utbedring av gulv. Bemerket maurfeller i hytte, opplyst om at det kan forekomme maur. Men ikke kjent om skade som følge av dette og må hensyntas.

Tiltak:

- Må foretas tiltak av gulv i vindfang for å lukke avvik.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

##### Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 40 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 40 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak:

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

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

##### Radon, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



#### Pipe og ildsted, TG2

Teglsteinspipe. Plassmurt peis med innsats i stue, pusset/malt utførelse. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Manglende sotluke, peisinnsett er ettermontert med ukjent tilkobling og sotluke er ikke kjent etablert.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Våtrom

- Bad

#### Generell, TG3

Bad har gulvbelegg med oppbrett, vegger og himling er kledd med malt trepanel. Montert servant, dusjkabinett og biotoalett med snurredoløsning der det er tank/kammer i kryprom og lufting over tak. Montert plassbygd benk med forheng til vvs-utstyr, overskap med dører i speil. På bakgrunn av levetidsbetraktninger, tilstand og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt. Følgende avvik er registrert i rommet: - Ikke etablert sluk i gulv. - Fall er derfor ikke etablert da det er ikke er sluk, men bemerket skjevheter i gulv med motfall mot toalett. - Åpninger/utettheter i tettesjikt ved rørgjennomføringer. - Ikke fuktbeskyttet materialer i våtsone. Avvik må hensyntas ved videre bruk, for et fullverdig våtrom må renovering av rommet i sin helhet påregnes.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Kjøkken

- Stue/kjøkken

#### Overflater og innredning, TG2

Enkel liten kjøkkeninnredning med plater/plassbygd med underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum av stål. Plate på vegg ved kum og komfyr. Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkel/liten innredning med begrenset skaplass, registrert slitasje. Fungerer for såvidt med dagens bruk, men oppgradering/utvidelse bør vurderes. Kran er tilkoblet enkel kaldtvannledning med sommervann, tilknyttet enkel overgang på utekran. Tiltak eller frakobling bør vurderes.

Tiltak:

- Tiltak kan ikke utelukkes.

Avtrekk, TG2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak:

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Tiltak:

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Må hensyntas at det ikke er etablert annet enn enkelt gråvannsavløp.

Ventilasjon, TG2

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak:

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre VVS-installasjoner, TG2

Hovedvannledning av plast med stoppekran og filter, trykktank og liten varmtvannsbereder. Utekran på yttervegg, opplegg med vannledning tilknyttet overgang med hageslange til bad og kjøkken via yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ikke omsøkt utslippstillatelse på valgt løsning og tiltak bør vurderes.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Andre installasjoner, TG2

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Varmekabler i gulv i vindfang er avstengt jmf eier og bør påregnes ny ved skifte av gulv.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundamentert med ringmur av betong og sparestein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Skjevheter i bygning, spesielt i del ved bad der sig i grunn/fundamentering har forplantet seg videre i bygning. Må påregnes lokale tiltak og som er medtatt i kostnadsestimat. Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
- Grunnmur/fundamentering ellers der forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

**Innbo og løsøre**

Hvitevarer medfølger i handelen.

Hytta selges umøblert. Treppesse montert på vegg og 4 stk. veggmonterte lampetter

følger heller ikke med i handelen.

Eventuelt kjøp av møbler avtales med selger direkte i etterkant av inngått avtale.

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

### **Parkering**

Helårsparkering ved hytta.

### **Forsikringsselskap**

JERNBANEPERSONALETS FORSIKRING (JBF)

### **Polisenummer**

1464701

### **Diverse**

Nord-Aurdal Brannvesen opplyser: "Det er ikke registrert, tilsyn eller feiing på denne adressen. Varslet tilsyn 2024." Kjøper er forberedt på at det vil komme tilsyn på feiing. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Nord-Aurdal kommune opplyser: "Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen."

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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



# Energi

## Oppvarming

Strøm og ved.

### Info strømforbruk

Etna Nett opplyser:

Det har ikke vært el-kontroll på denne hytta. Skulle vært i 2017. Kjøper er forberedt på at det vil komme tilsyn av EL-anlegg. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er ingen jordfeil- eller tilsynssaker på denne eiendommen.

Forbruk i 2024 : 8081 kWh. Dette vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

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

# Økonomi

## Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 500 000

### Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,-

Feiegebyr pr år: kr. 179,-

Tilsynsgebyr pr år: kr. 179,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 588,- (pr. 2024. Eiendomsskatt pr. 2025 er ikke fastsatt enda)

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 159.670,-.

### **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. 60,- pr tur eller årskort.

Evt. brøyting av innkjørsel/parkering.

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1, bruksnummer 26 i Nord-Aurdal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3451/1/26:

02.11.1968 - Dokumentnr: 4376 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3451 Gnr:1 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1445482 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0542 Gnr:1 Bnr:26

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

dette.

Ihht lovlighet under er det for hytte og uthus avvik i godkjente og byggemeldte tegninger. Endringen av inngangen, samt boden er ikke kjent byggemeldt. Carport er ikke byggemeldt, og for anneks foreligger det ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Lovlighet ihht tilstandsrapport:

#### Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeår, men det er avvik da endring av inngang og bod ikke er kjent byggemeldt.

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

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

Gjennomgang av anlegg og tiltak stedvis av elektriker i 2024.

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

#### Uthus

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Carport er ikke inntegnet på byggetegning eller omtalt i byggesøknad

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

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

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

#### Anneks

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

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

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

#### **Vei, vann og avløp**

Helårsvei.

Vann fra borehull.

Avløp for gråvann til terreng. (Ikke omsøkt løsning/utslippstillatelse).

Toalettløsning med snurredo/biодо.

På generelt grunnlagt skal det alltid søkes om utslippstillatelse når en eiendom har innlagt vann. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er søkt om utslippstillatelse for denne eiendommen. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger innunder

Kommuneplan:

Id: 0542K020

Navn: AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 11.09.2014

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/>

Planbestemmelser\_kommuneplan.pdf

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

---

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen ligger i friluftsområde
- Eiendommen ligger i et høyt aktsomhetsområde for Radon
- Eiendommen ligger innunder verneplan for vassdrag
- Deler av tomten ligger i vernskog mot fjell

### **Adgang til utleie**



Hytta har ikke egen utleiedel.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

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

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odell 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. 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](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

bud inngis.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

37 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

38 850 (Omkostninger totalt)

53 950 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

56 750 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 538 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 553 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 556 750 (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 38 850

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Tilrettelegging kr. 11.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 20.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 3,50 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

### **Oppdragsansvarlig**

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

### **Ansvarlig megler**

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

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

### **Salgsoppgavedato**

24.02.2025











**Velkommen inn!**























**Anneks & uthus**

















Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





**aktiv.**





# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Svarthamarvegen 1088, 2890 ETNEDAL  
 NORD-AURDAL kommune  
 # gnr. 1, bnr. 26

## Markedsverdi

**1 400 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m<sup>2</sup> BRA-i: 51 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.10.2024

Rapportdato: 30.10.2024

Oppdragsnr.: 11138-1541

Referansenummer: JE9593

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2024417



 Hallingdal og Valdres  
Eiendomstaksering as



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



### Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende i Grøslie i Nord Aurdal kommune. Eiendommen er fint beliggende med gode solforhold og fin utsikt utover bla. dalføret, Jutulen og Tveitastølfjellet. Fint turterreng sommer som vinter, kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er 18 km. Restaurant på Nythun fjellstue er 5 km.

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte, annek og uthus. Hytten har en tradisjonell god hyttestandard på overflater og utstyr. Den er tilkoblet strøm, vann og avløp/kloakk.

Fritidsboligen er oppført over en etasje. Byggeår er 1968 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklime, fuktsikring, etc.

Det er foretatt endring med påkostninger i periode 2004-2014 som er beskrevet i rapporten.

Fundamenteringsmetode med grunnmur på terreng var vanlig på oppføringstidspunkt, men er en risikokonstruksjon med henhold til grunnfukt, bevegelser fra tele og grunn. Dette er årsaksammenhengende med skjevheter i gulv/bygning.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på alder/slitasje der bygningsdeler har oppnådd sin forventet levetid. For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

### Fritidsbolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

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

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser. Taktekingen er av pappshingel. Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og gjennomgående sprosser. Hengslede skodder utvendig. Et koblet vindu. Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang.

Terrasse på 47 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Montert badestamp på terrassen som skal medfølge ifølge eier. (ikke tilstandsvurdert)

[Gå til side](#)

INNENDIG

Gulv er belagt med heltregulv, fliser i vindfang og beleg i bad. Luke i gulv på kjøkken til matkjøl i kryprom.

Vegger er kledd med malt trepanel. Himlinger er kledd med malt trepanel, raustet med tømmeråser i stue/kjøkken.

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

Teglsteinspipe. Plassmurt peis med innsats i stue, pusset/malt utførelse.

Innvendig har fritidsboligen heltre innerdører.

Plassbygd skap på soverom, overskap over seng i folierte plater på et soverom og plassbygde køyesenger på et soverom.

[Gå til side](#)

VÅTROM

## Beskrivelse av eiendommen

Bad har gulvbelegg med oppbrett, vegger og himling er kledd med malt trepanel. Montert servant, dusjkabinett og biotoalett med snurreddøsløsning der det er tank/kammer i kryprom og lufting over tak. Montert plassbygd benk med forheng til vvs-utstyr, overskap med dører i speil.

Avvik må hensyntas ved videre bruk, for et fullverdig våtrom må renovering av rommet i sin helhet påregnes. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel liten kjøkkeninnredning med plater/plassbygd med underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum av stål. Plate på vegg ved kum og komfyr. Ventilator med kullfilter. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plast. Det er avløpsrør av plast. Hovedvannledning av plast med stoppekran og filter, trykktank og liten varmtvannsberder. Utekran på yttervegg, opplegg med vannledning tilknyttet overgang med hageslange til bad og kjøkken via yttervegg.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Sikringssskap med automatsikringer og overbelastningsvern plassert i vindfang. Hovedskap på yttervegg med fjernavleser. Det er foretatt gjennomgang og nødvendige tiltak av elanlegg i 2024 etter arbeid utført i 2007 der det ble avdekket feil som er utbedret, kontroll utført av elektriker.

Montert brannslukningsapparat og røykvarsler.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Uthus med bod og åpen carport/lagerplass. Oppført i bindingsverk kledd tømmermannspanel. Fundamentert med stein og lettklinker. Saltakkkonstruksjon med sperrer, tekket med shingel og monterte takrenner. Plassbygd ytterdør. Koblet et lags vindu. Innvendig tregulv, eller uinnred. Plassbygd utedo. Carport med grus/stein på terreng.

Anneks med soveplasser. Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med stein og lettklinker på grunn. Saltakkkonstruksjon med sperrer, tekket med shingel. Uten takrenner. Ytterdør av tre. Koblete 1+1-lags vinduer. Overbygd inngangsparti på 2 kvm. Innvendig gulv belagt med laminat, vegger og himling kledd med trepanel. Elektrisk oppvarming med panelovn.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	70 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	51 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 400 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 600 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeår, men det er avvik da endring av inngang og bod ikke er kjent byggemeldt.

### Uthus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Carport er ikke inntegnet på byggetegning eller omtalt i byggesøknad

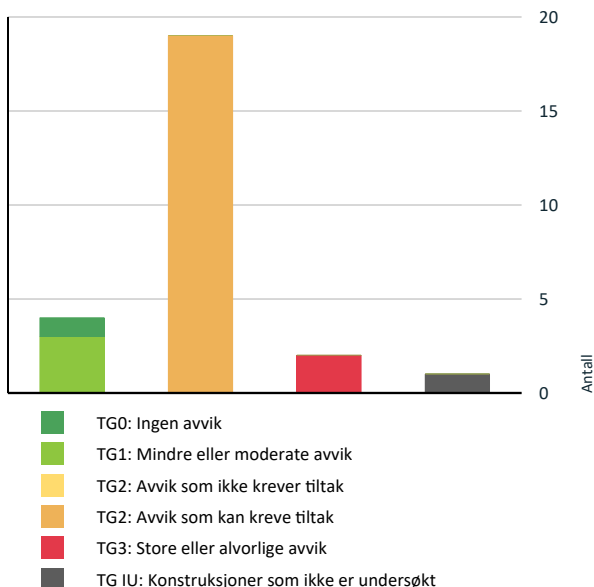
### Anneks

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger



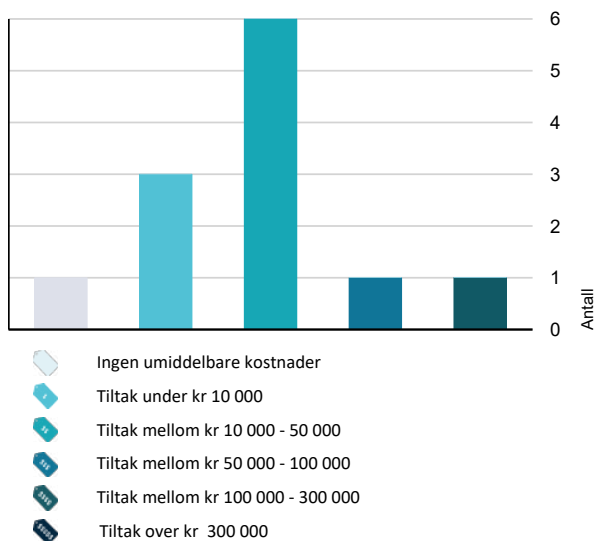
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

### Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 1/26 i Nord Aurdal kommune.

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

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

---

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

---

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

---

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

---

-  **Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1968

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, byggetegninger/tillatelse datert 1968.

### Standard

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

### Vedlikehold

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

### Tilbygg / modernisering

2004	Modernisering	Ombygd inngangsparti der tidligere inngang er innbygd som vindfang
2007	Modernisering	Utvidet terrasse i 2007, badestamp fra 2008
2012	Modernisering	Skiftet alle vinduer unntatt et vindu
2013	Modernisering	Montert peisinnatts

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

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

Bemerket mosedannelse på tekking, spesielt på ene siden.  
(bemerkninger av undertak er gjort i annet punkt)

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

### TG 2 Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mangler snøfanger i gangsoene.

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:

Må foretas tiltak for å lukke avvik.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Veggkonstruksjon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- (avvik bemerket spesielt mot solvendte vegger)

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Stedvis vedlikeholdsbehov

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Fra luke i himling ble det registrert merker/muggsopp på undertak, ved fuktmåletaking var det fuktinnhold over normal fuktinnhold i treverk. Strøm er ettermontert i hytte, ikke oppført bygning for strøm der temperaturen spesielt vinterstid kan over tid være varmere enn konstruksjonen er oppført som, kondens med temperatur og luftfuktighet er medvirkende årsak. Bør foretas gjennomgang av konstruksjon i sin helhet der det kan være ytterligere omfang og lokale tiltak er medtatt i kostnadsestimat. Spor etter mus/skadedyr, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner) Skjevheter i takkonstruksjon, spesielt på badetromsdelen der konstruksjonen i sin helhet har seget.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

(avvik i kostnadsestimat kan forekomme og anbefales tas likt som tekking skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sorheter og muggsopp på undertak og topp sperrer



Ved fuktmåletaking var det utslag over normalt fuktinnhold i treverk



Skjevheter i takkonstruksjon

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og gjennomgående sprosser. Hengslede skodder utvendig. Et koblet vindu.

**Årstall:** 2012      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Koblet vindu har vedlikeholdsbehov der vedlikehold må påregnes, utskifting bør vurderes.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Vedlikeholdsbehov av koblet vindu

## TG 2 Dører

Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad satt utifra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 47 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Montert badestamp på terrassen som skal medfølge ifølge eier, opplyst fra 2008.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde er under krav til høyde og åpninger er for store mellom spalter. Innfesting er ført noe enkel og utsatt for sideforskyvning Vedlikeholdsbehov av terrasse.

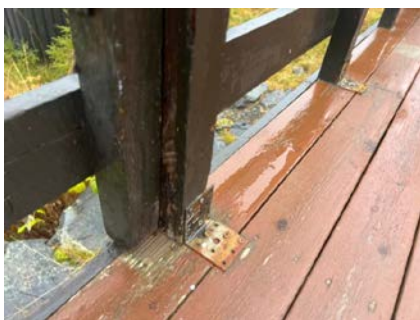
Skjevheter i terrasse, ved kontroll av fundament med lettklinker/betongpilarer har skjevheter og trolig grunnforhold som årsaksammenhengende.

Badestamp er ikke tilstandsvurdert og må hensyntas alder, opplyst om at det har vært lekkasje og ukjent tilstand noe som må hensyntas.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Begrenset innfesting utsatt for sideforskyvning

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv er belagt med heltregulv, fliser i vindfang og belegg i bad. Luke i gulv på kjøkken til matkjøl i kryprom.  
Vegger er kledd med malt trepanel.  
Himlinger er kledd med malt trepanel, raustet med tømmeråser i stue/kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Må hensyntas alder/slitasje på overflater.

Fliser i vindfang har bom (hullrom) i gulv i sin helhet, må påregnes skifte/utbedring av gulv.

Bemerket maurfeller i hytte, opplyst om at det kan forekomme maur. Men ikke kjent om skade som følge av dette og må hensyntas.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må foretas tiltak av gulv i vindfang for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Fliser i vindfang har bom (hullrom)

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 40 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 40 mm i hele rommet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Teglsteinspipe.

Plassmurt peis med innsats i stue, pusset/malt utførelse.

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

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende sotluke, peisinnatts er ettermontert med ukjent tilkobling og sotluke er ikke kjent etablert.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG IU Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

## Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Kryp kjeller er generelt en risikokonstruksjon fordi det er utsatt for fuktpåkjenning fra grunn og terreng.

## Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

## TG I Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen heltre innerdører.

## TG I Andre innvendige forhold

Plassnygd skap på soverom, overskap over seng i folierte plater på et soverom og plassbygde køyesenger på et soverom.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

Bad har gulvbelegg med oppbrett, vegger og himling er kledd med malt trepanel. Montert servant, dusjkabinett og biotoalett med snurredøløsning der det er tank/kammer i kryprom og lufting over tak. Montert plassbygd benk med forheng til vvs-utstyr, overskap med dører i speil.

På bakgrunn av levetidsbetraktninger, tilstand og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Ikke etablert sluk i gulv.
- Fall er derfor ikke etablert da det er ikke er sluk, men bemerket skjevheter i gulv med motfall mot toalett.
- Åpninger/utettheter i tettesjikt ved rørgjennomføringer.
- Ikke fuktbeskyttet materialer i våtsone.

Avvik må hensyntas ved videre bruk, for et fullverdig våtrom må renovering av rommet i sin helhet påregnes.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Utettheter i tettesjikt

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

Enkel liten kjøkkeninnredning med plater/plassbygd med underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum av stål. Plate på vegg ved kum og komfyr. Ventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Enkel/liten innredning med begrenset skaplass, registrert slitasje. Fungerer forsåvidt med dagens bruk, men oppgradering/utvidelse bør vurderes.

Kran er tilkoblet enkel kaldtvannledning med sommervann, tilknyttet enkel overgang på utekran. Tiltak eller frakobling bør vurderes.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Tiltak kan ikke utelukes.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

**Vurdering av avvik:**

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Vannrør av plast.

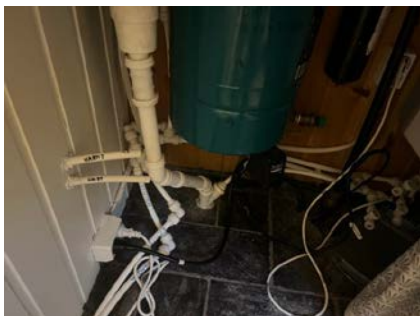
Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.



### ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Må hensyntas at det ikke er etablert annet enn enkelt gråvannsavløp.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

### ! TG 2 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast med stoppekran og filter, trykktank og liten varmtvannsbereder.

Utekran på yttervegg, opplegg med vannledning tilknyttet overgang med hageslange til bad og kjøkken via yttervegg.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Ikke omsøkt utslippstillatelse på valgt løsning og tiltak bør vurderes.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

### ! TG 2 Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Varmekabler i gulv i vindfang er avstengt jmf eier og bør påregnes ny ved skifte av gulv.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

### ! TG 1 Elektrisk anlegg



# Tilstandsrapport

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

Sikringskap med automatsikringer og overbelastningsvern plassert i vindfang. Hovedskap på yttervegg med fjernavleser. Opplyst elanlegg oppgradert i 2007.

Det er foretatt gjennomgang og nødvendige tiltak av elanlegg i 2024 etter arbeid utført i 2007 der det ble avdekket feil som er utbedret, kontroll utført av elektriker.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2024 10.oktober 2024**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja El-Tjenester As**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. 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?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. 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 varmtvannsbereider, jampør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

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

## Generell kommentar

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



Sikringskap



Utvendig skap

## 🚫 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Montert brannslukningsapparat og røykvarsler.

# Tilstandsrapport

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



Sprekk i mur

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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



### Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur av betong og sparestein.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Skjevheter i bygning, spesielt i del ved bad der sig i grunn/fundamentering har forplantet seg videre i bygning. Må påregnes lokale tiltak og som er medtatt i kostnadsestimat.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmur/fundamentering ellers der forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Sig i fundament ved bad er årsak til skjevhet i denne delen av bygning

## Bygninger på eiendommen

### Uthus



#### Anvendelse

#### Byggeår

1978

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og byggetillatelse/tegning fra 1978..

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Beskrivelse

Uthus med bod og åpen carport/lagerplass. Oppført i bindingsverk kledd tømmermannspanel. Fundamentert med stein og lettklinker. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med shingel og montert takrenner. Plassbygd ytterdør. Koblet et lags vindu. Innvendig tregulv, eller uinnred. Plassbygd utedo. Carport med grus/stein på terreng.

#### Vedlikehold, mangler:

Vedlikeholdsbehov av bygning. Stedvis råte/fukt i nedre del av ytterkledning. Sprekk i glassrute.

Skjevheter i bygning/fundament, spesielt på carport som har svært enkel fundamentering med utgliding og bør vurderes fjerning av carport i sin helhet.

## Anneks



### Anvendelse

### Byggeår

2004

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Anneks med soveplasser. Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med stein og lettklinker på grunn. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med shingel. Uten takrenner. Ytterdør av tre. Koblede 1+1-lags vinduer. Overbygd inngangsparti på 2 kvm.

Innvendig gulv belagt med laminat, vegger og himling kledd med trepanel. Elektrisk oppvarming med panelovn.

Vedlikehold, mangler:

Vedlikeholdsbehov av vindu. Åpninger i yttervegg på bakside og generelt vedlikeholdsbehov.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

51 m<sup>2</sup>/51 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Vindfang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, Bod

*Andre bygg:* Uthus, Anneks

*Bruksareal andre bygg:* 19 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 1 400 000

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

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

<b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b>  <b>Kr 1 600 000</b>  Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.  <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	<b>Markedsverdi</b>  <b>1 400 000</b>  <b>Konklusjon markedsverdi</b>  <b>1 400 000</b>
--	---

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Svarthamarvegen 1088 ,2890 ETNEDAL 0 m <sup>2</sup> 0 0 sov	09-04-2019		<b>1 400 000</b>		1 400 000	
2 Tobrøtavegen 53 ,2890 ETNEDAL 62 m <sup>2</sup> 1900 2 sov	21-11-2022	1 690 000	<b>1 650 000</b>		1 650 000	<b>26 613</b>
3 Tobrøtavegen 66 ,2890 ETNEDAL 103 m <sup>2</sup> 1918 6 sov	26-07-2020	1 990 000	<b>2 525 000</b>		2 525 000	<b>24 515</b>
4 Svarthamarvegen 1199 ,2890 ETNEDAL 91 m <sup>2</sup> 2010 3 sov	22-06-2020	1 990 000	<b>1 800 000</b>		1 800 000	<b>19 780</b>
5 Øddestølvegen 114 ,2890 ETNEDAL 69 m <sup>2</sup> 1974 3 sov	15-10-2023	1 550 000	<b>1 275 000</b>		1 275 000	<b>18 478</b>
6 Tobrøtavegen 104 ,2890 ETNEDAL 77 m <sup>2</sup> 1934 2 sov		1 300 000				<b>16 883</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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Forsikring (stipulert)	Kr.	3 000
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	5 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>8 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	600 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>950 000</b>

#### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	60 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>60 000</b>

#### Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	240 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	70 000
<b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>170 000</b>

### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 1 180 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>400 000</b>

#### Kommentar

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

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 600 000</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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	51			51	47
<b>SUM</b>	<b>51</b>				<b>47</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>51</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Utvendig bod har ikke målbart areal da takhøyde på 1,9 m har ikke bredde på 60 cm som skal til for å tilfredsstille krav til målbart areal.

Gulvareal er 2 kvm.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeår, men det er avvik da endring av inngang og bod ikke er kjent byggemeldt.

#### 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:* Gjennomgang av anlegg og tiltak stedvis av elektriker i 2024.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		8		8	
<b>SUM</b>		<b>8</b>			

**SUM BRA** 8

### Romfordeling

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

### Kommentar

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Carport er ikke inntegnet på byggetegning eller omtalt i byggesøknad

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Anneks

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		11		11	2
<b>SUM</b>		<b>11</b>			<b>2</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>11</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger  
*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?  Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	51	0
Uthus	0	8
Anneks	11	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2024	Stian Hagen Ellen Westerlund Fay	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	1	26		0	2500 m <sup>2</sup>	Arealet er hentet fra skylddelingsforretning, avvik kan forekomme og anbefales oppmåling	Eiet

### Adresse

Svarthamarvegen 1088

### Hjemmelshaver

Fay Ellen Westerlund 1/2, Fay Hans Andreas 1/4,  
Lindvig Johanne Elisabeth 1/4

### Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt. Tomtearealet er dermed omtrentlig, uten at det påvirker verdifastsettelsen.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Grøslie i Nord Aurdal kommune. Eiendommen er fint beliggende med gode solforhold og fin utsikt utover bla. dalføret, Jutulen og Tveitastølfjellet. Fint turterreng sommer som vinter, kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er 18 km. Restaurant på Nythun fjellstue er 5 km.

### Adkomstvei

Det er adkomst fra helårsvei, innkjørsel med grus/naturvei og parkering ved hytta.

### Tilknytning vann

Vann fra borehull. (opplyst etablert i 2011, ikke kjent foretatt vannprøve og tilstand er derfor ikke kjent)

### Tilknytning avløp

Avløp for gråvann til terreng. (ikke omsøkt løsning/utslippstillatelse) Toalettløsning med snurredo/biolo.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

### Om tomten

Naturtomt på en kolle i terrenget ved barskog ca 820 m.o.h. Sittegruppe med utepeis utenfor terrasse. (preget av elde/slitasje, må påregnes tiltak)  
Flaggstang.

### Tinglyste/andre forhold

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.10.2024		Gjennomgått	10	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	22.10.2024	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	24.09.2024	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	4	Nei
Dokumentasjon elanlegg gjennomgang av installasjon fra 2024			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JE9593>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Valdres	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1201240158	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Johanne Elisabeth Lindvig	Hans Andreas Fay
<b>Gateadresse</b>	
Svarthamarvegen 1088	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ETNEDAL	2890
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	JERNBANEPERSONALETS FORSIKRING (JBF)
Polise/avtalnr.	1464701

Document reference: 1201240158

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JEL, HAF

1

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Full gjennomgang av det elektriske anlegget per oktober 2024. Alle evt feil utbedret, og det foreligger samsvarserklæring. Gjort av EI-Tjenester AS v/ daglig leder Einar Ranheim.

Arbeid utført av

EI-Tjenester AS

Filer

[Skjema795.pdf](#)

[Skjema794.pdf](#)

[Skjema793.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

Beskrivelse

Se punkt om arbeid på el-anlegget.

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

Nei

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

## Tilleggskommentar

Info fra tidligere eier: Boret etter vann i 2006, Valdres Brønnboring AS; Snurredass med fem kammer montert i 2006; Lagt vann inn i 2011 gjort av Fagemes Rør AS; Brimer stampen, elektrisk stamp kjøpt i 2008 (ny pumpe i 2017 og nytt lokk i 2018); Nytt sikringsskap med flere sikringer gjort av Gecom AS; Byttet alle vinduer i 2012, Norwin AS; 2013 Ny Dovre peisinnsetts. Montering av peis og nye rør i pipa utført av Stenberg Service Systemer AS; 2014-2015 Malt/pusset opp innvendig. Slipt ned og lakket gulvene

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 forsikringsselskapets sikt 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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1201240158



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
johanne Lindvig	01bb94563f8fce65ca898cf d98d57b04f1be5d63	27.01.2025 08:21:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Andreas Fay	0c05d326d6a3716d096fe6 a06974a5193a79c39d	27.01.2025 08:00:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201240158

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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 1, Bruksnr 26	<b>Kommune:</b>	3451 Nord-Aurdal
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	101 Nord-Etnedal
Veiadresse:	Svarthamarvegen 1088, gatenr 1143	<b>Valgkrets:</b>	1 Nord-Aurdal
	2890 Etnedal	<b>Kirkesogn:</b>	3100102 Skrautvål
Oppdatert:	28.09.2019		

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Bjørgøy	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	02.11.1968	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>	0,01		
<b>Arealkilde:</b>					
<b>Arealmerknad:</b>	Fiktive grenser				

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3451/1/26	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	18.02.2013	Berørt	3451/1/2	0,0
	Matrikkelført:	18.02.2013	Berørt	3451/1/26	0,0
Feilretting	Forretning:	01.01.1980	Avgiver	3451/1/26	0,0
	Matrikkelført:	28.11.2018			
Skylddeling	Forretning:	02.11.1968	Avgiver	3451/1/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3451/1/26	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Svarthamarvegen 1088	Fritidsbolig	46,0	Kjøkken			

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	46,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	46,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	158091305			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			46,0		46,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.11.1978
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.12.1978
Energikilde:		BRA annet:	29,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	29,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.05.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	21240702			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

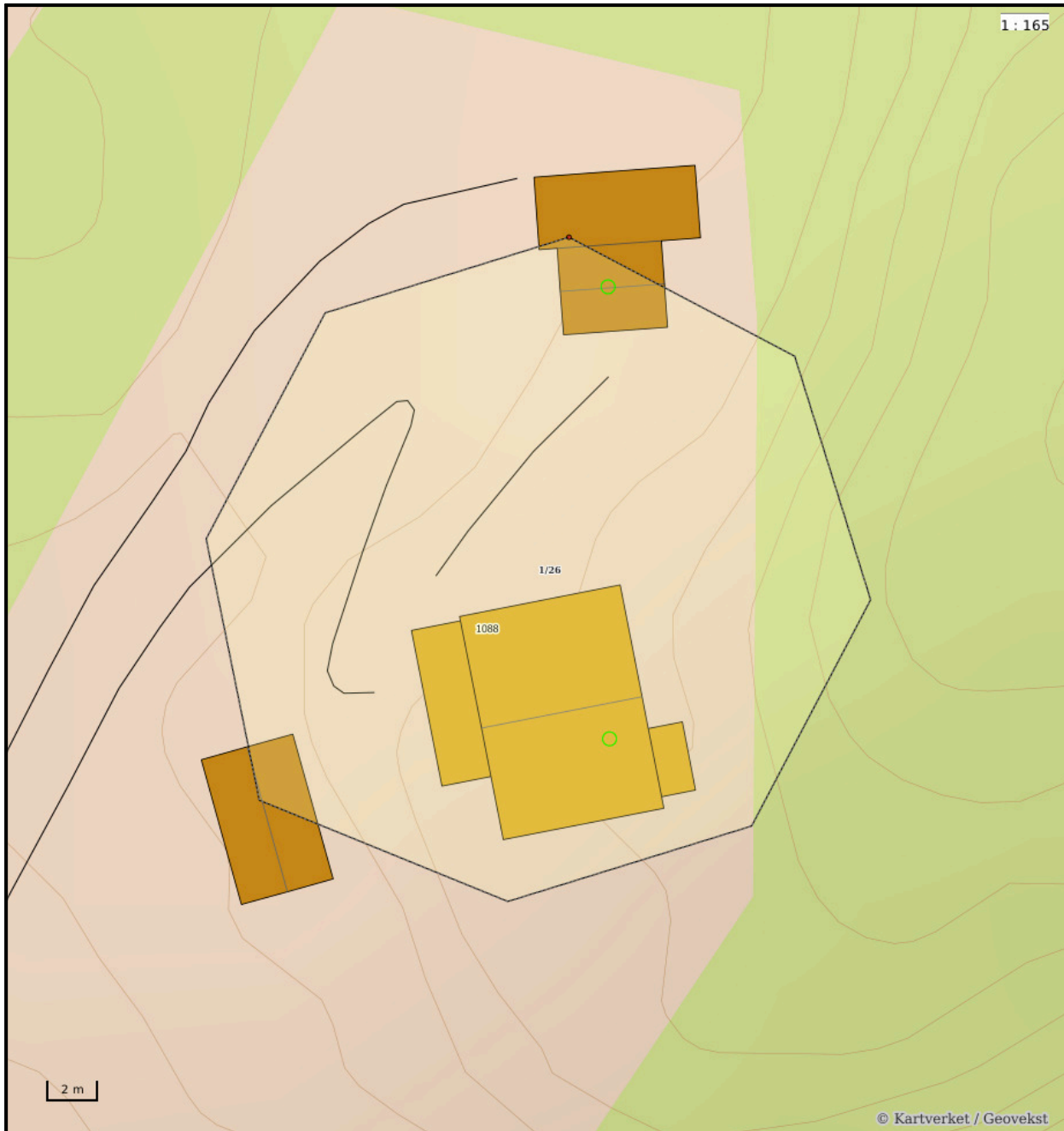
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				29,0	29,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



**Oversiktskart**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

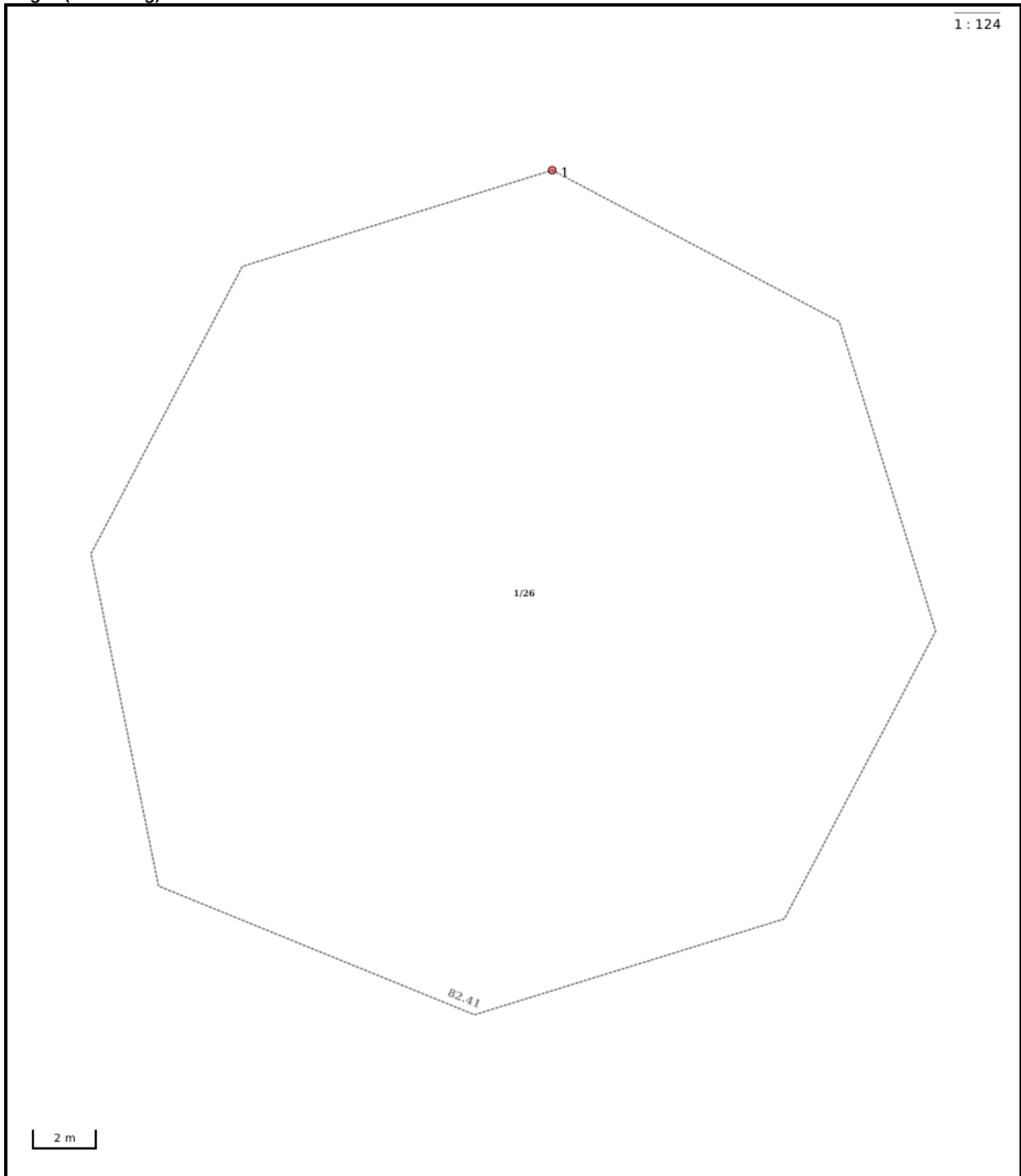
- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

### Teig 1 (Hovedteig)

1 : 124



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

#### Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

#### Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

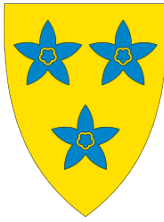
## Areal og koordinater

**Areal:** 511,00m<sup>2</sup>                      **Arealmerknad:** Fiktive grenser  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

## Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 770 592,69	518 155,49	82,41m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



## Nord-Aurdal kommune

Boks 143,  
2901 Fagernes

**Org.nr.:** 961 381 908

**Telefon:** 61 35 90 00

**E-post:** [nak@nord-aurdal.kommune.no](mailto:nak@nord-aurdal.kommune.no)

Utskriftsdato:  
14.01.2025

## Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

<b>Kommunenr.</b>	3451	<b>Gårdsnr.</b>	1	<b>Bruksnr.</b>	26	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Svarthamarvegen 1088, 2890 ETNEDAL								

### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

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

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





## Nord-Aurdal kommune

**Adresse:** Boks 143, 2901 Fagernes

**Telefon:** 61 35 90 00

Utskriftsdato: 14.01.2025

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3451	<b>Gårdsnr.</b>	1	<b>Bruksnr.</b>	26	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Svarthamarvegen 1088, 2890 ETNEDAL								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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.



## Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 14.01.2025

# Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3451	<b>Gårdsnr.</b>	1	<b>Bruksnr.</b>	26	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Svarthamarvegen 1088, 2890 ETNEDAL								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	588,00 kr
Feiing	338,00 kr
Renovasjon	2 157,52 kr
<b>Sum</b>	<b>3 083,52 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fritidseiendom	147000 prom	4,00 kr	1/1	0 %	588,00 kr	0,00 kr
Fritids- og stølsrenovasjon	1 Hytte	2 157,50 kr	1/1	0 %	2 157,50 kr	0,00 kr
Årlig feiegebyr fritidsbolig	1 Pipe	169,00 kr	1/1	0 %	169,00 kr	0,00 kr
Årlig tilsynsgebyr fritidsbolig	1 Pipe	169,00 kr	1/1	0 %	169,00 kr	0,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>3 083,50 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

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

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

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

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



# Nord-Aurdal Brannvesen

## Opplysning til eiendomsmeidler

<b>Gårdsnr:</b>	1	<b>Bruksnr:</b>	26	<b>Festnr:</b>	0	<b>Seksjonsnr:</b>	0
<b>Adresse:</b>	Svarthamarvegen 1088, 2890 Etnedal						

### Skorstein og ildsted

Det er ikke registrert, tilsyn eller feiing på denne adressen.  
Varslet tilsyn 2024.

### Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:

Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen

---

Besøksadresse:	Postadresse:	Telefon:	Direkte til saksbehandler:	Organisasjonsnummer:
Fagernes Brannstasjon	Postboks 143	61 35 90 00	91824925	961 381 908
Bygdinvegen 49	2901 Fagernes		feier@nord-aurdal.kommune.no	nak@nord-aurdal.kommune.no



## Nord-Aurdal kommune

**Adresse:** Boks 143, 2901 Fagernes

**Telefon:** 61 35 90 00

Utskriftsdato: 14.01.2025

# Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

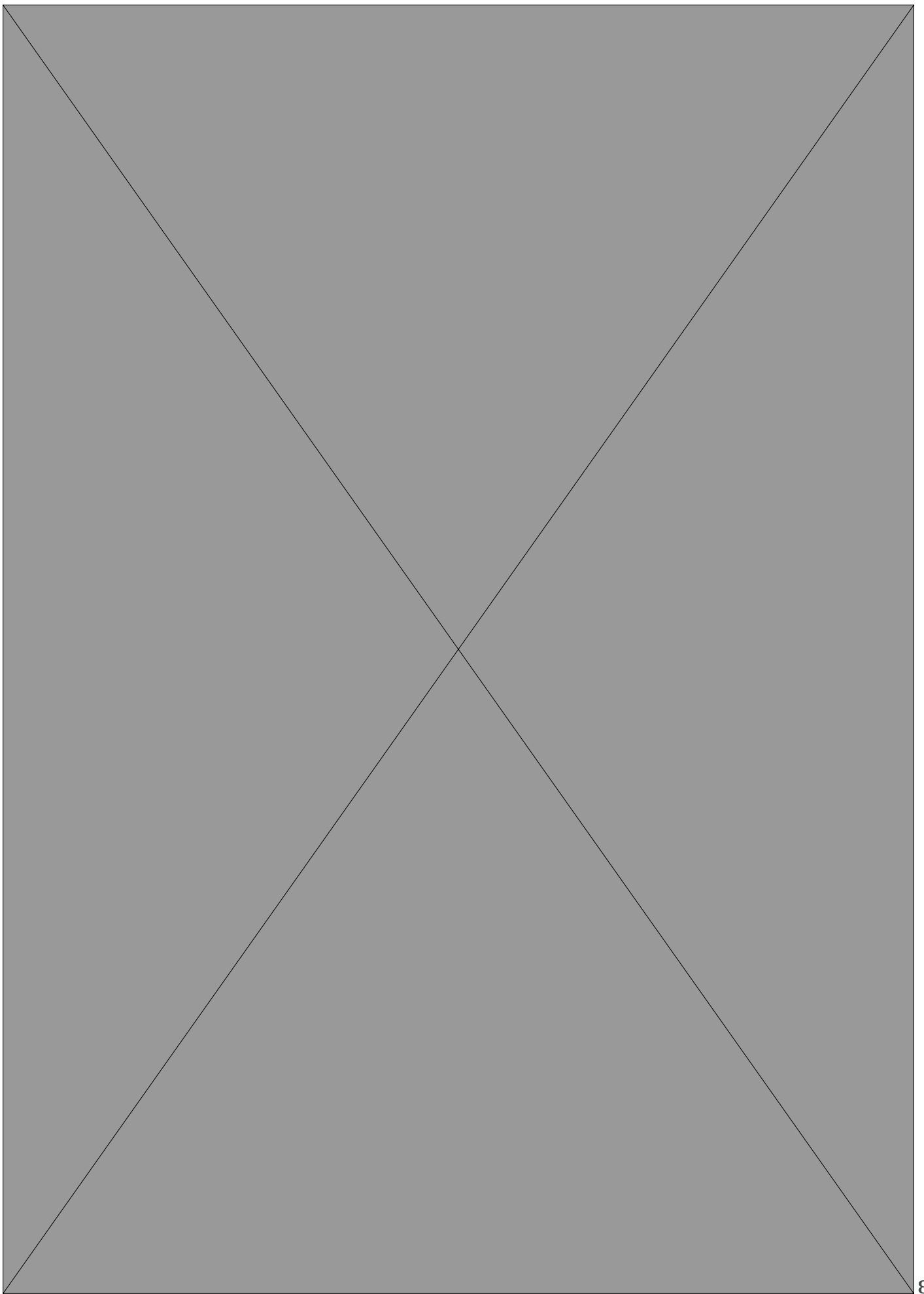
<b>Kommunenr.</b>	3451	<b>Gårdsnr.</b>	1	<b>Bruksnr.</b>	26	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
-------------------	------	-----------------	---	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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

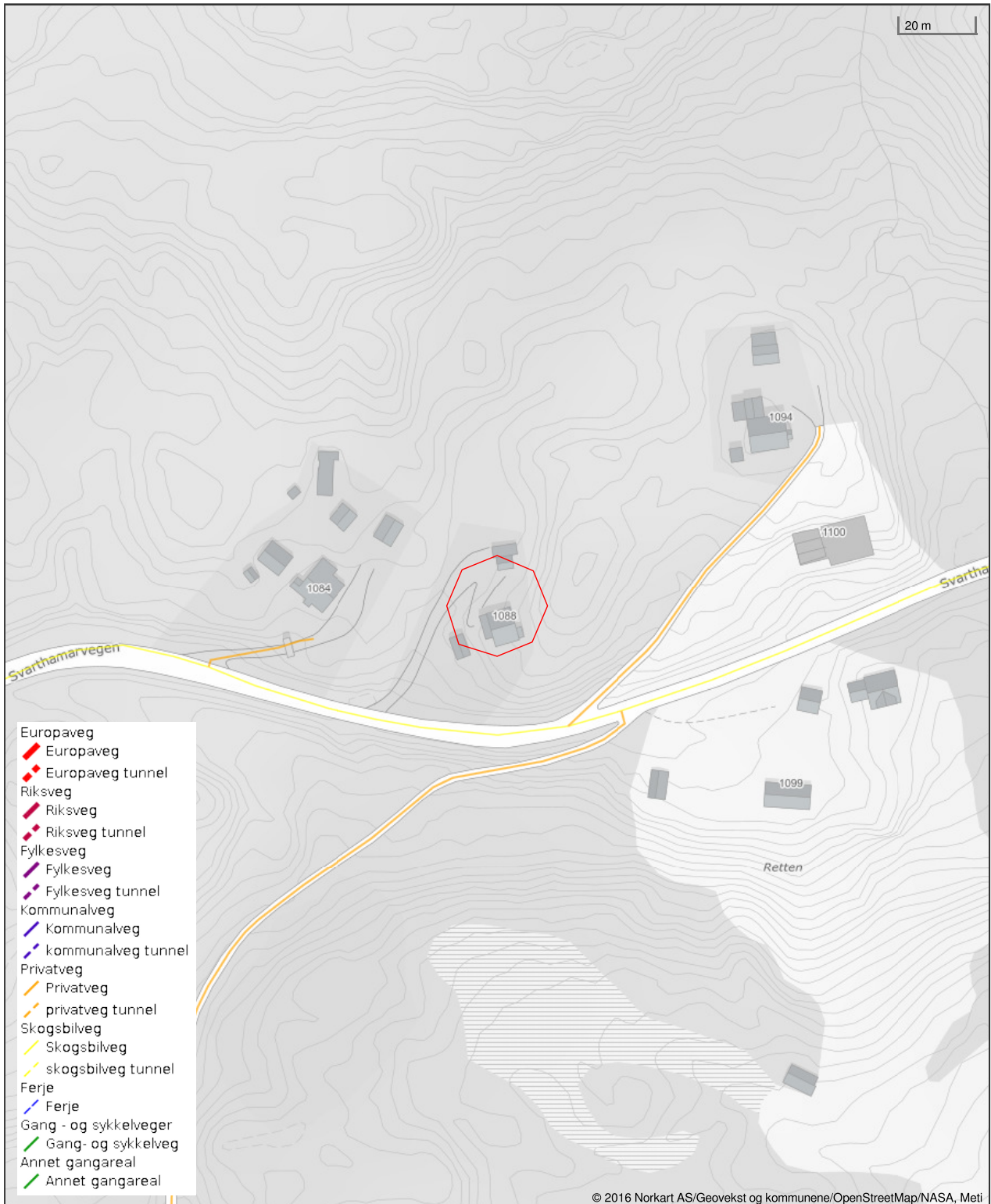
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.







# Vegstatuskart for eiendom 3451 - 1/26//



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.



## Nord-Aurdal kommune

**Adresse:** Boks 143, 2901 Fagernes

**Telefon:** 61 35 90 00

Utskriftsdato: 14.01.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3451	<b>Gårdsnr.</b>	1	<b>Bruksnr.</b>	26	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Svarthamarvegen 1088, 2890 ETNEDAL								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0542K020
<b>Navn</b>	AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	11.09.2014
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf">https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 71 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b> 440 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende



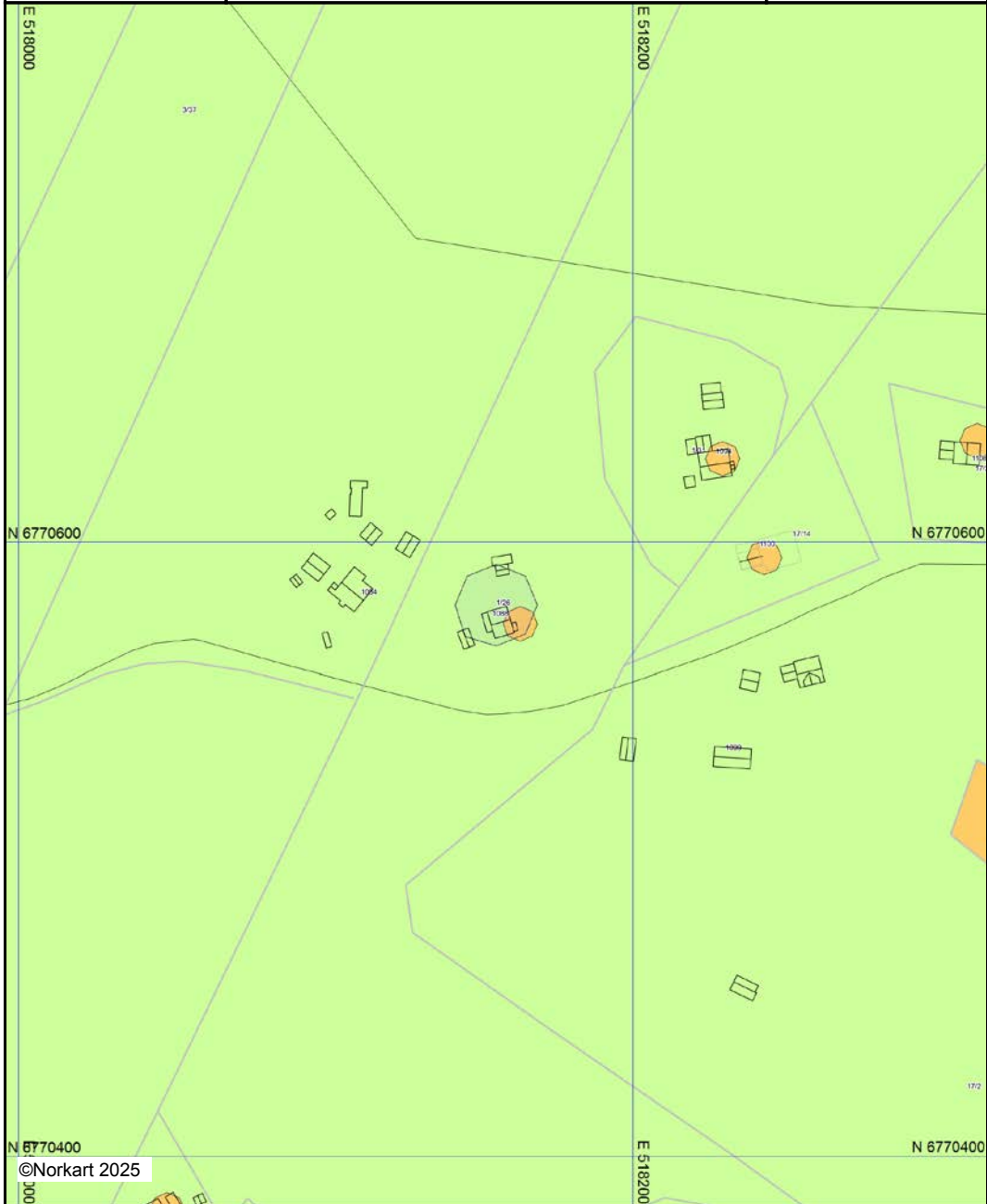
Nord-Aurdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 1/26  
Adresse: Svarthamarvegen 1088  
Utskriftsdato: 14.01.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32




©Norkart 2025

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




## Tegnforklaring


*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

 Fritidsbebyggelse - nåværende

*Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf*

 LNFR-areal - nåværende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

<b>Eiendom</b>	3451 1/26		
<b>Utskriftsdato</b>	14.01.2025	<b>Antall datasett</b>	94

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

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

## 9 Berørte datasett

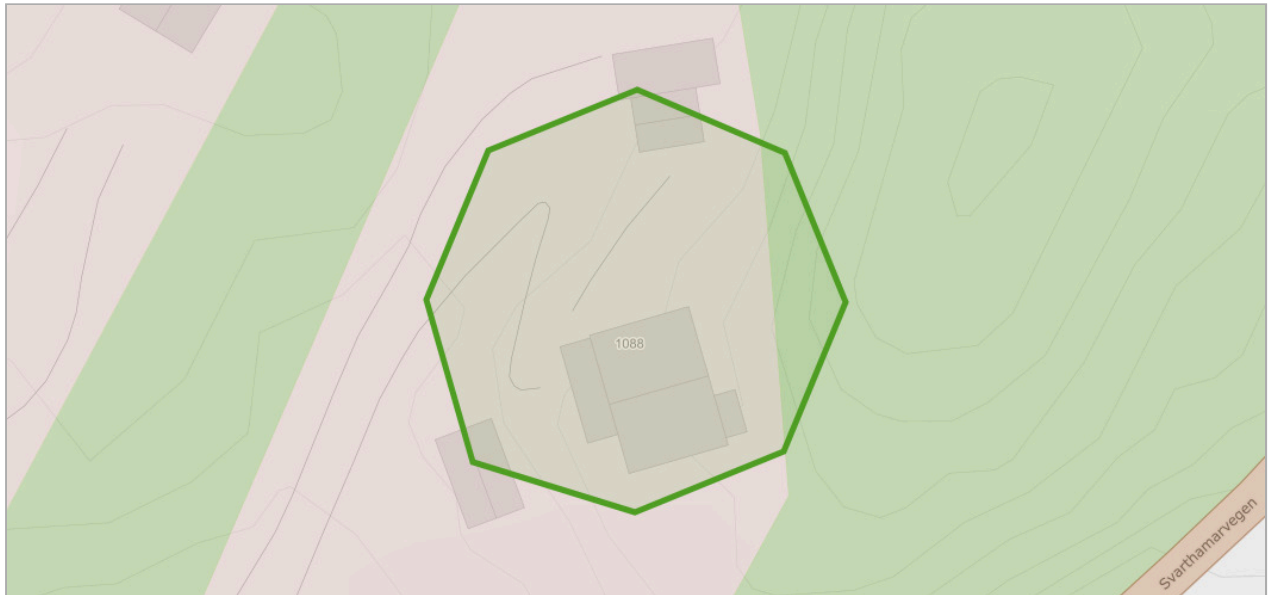
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- 📍 Vernskog
- 📍 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- 📍 Mulighet for marin leire
- 📍 Radon
- 📍 Verneplan for vassdrag

## 85 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 100-meter belte kyst
- 📍 Akvakulturlokaliteter
- 📍 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- 📍 Byggeforbudssoner kraftledninger
- 📍 Dyrkbar jord
- 📍 FKB Tiltak
- 📍 FKB-bane
- 📍 Flomsoner
- 📍 Forurenset grunn
- 📍 Grus og pukk
- 📍 Hoved- og biled
- 📍 Inngrepsfrie naturområder
- 📍 Jordkvalitet
- 📍 Kulturlandskap - utvalgte
- 📍 Kulturminner - Brannsmitteområder
- 📍 Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 📍 Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- 📍 Kvikkleire
- 📍 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- 📍 Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- 📍 Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- 📍 Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- 📍 Reindrift beitehage
- 📍 Reindrift flyttlei
- 📍 Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift oppsamlingsområde
- 📍 Reindrift reinbeitedistrikt
- 📍 Reindrift reindriftsanlegg
- 📍 Reindrift reinrestriksjonsområde
- 📍 Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- 📍 Reindrift vårbeite årstidbeite
- 📍 Skredfaresoner
- 📍 Statens vegvesens kvikkleiredata
- 📍 Steinsprang - aktsomhetsområder
- 📍 Stormflo
- 📍 Støysoner Avinors lufthavner
- 📍 Støysoner for Forsvarets flyplasser
- 📍 Strategisk støykartlegging veg
- 📍 Tilgjengelighet
- 📍 Trafikkulykker
- 📍 Utvalgte naturtyper
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0
- 📍 Vindkraft
- 📍 Aktsomhetskart for snøskred
- 📍 Ankringsområder
- 📍 Bergrettigheter
- 📍 Dybde data
- 📍 Fiskeplasser redskap
- 📍 FKB-arealbruk
- 📍 Flom - aktsomhetsområder
- 📍 Foreslåtte naturvernområder
- 📍 Grunnvannsborehull
- 📍 Gyteområder
- 📍 Hoved- og biled, arealavgrensning
- 📍 Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- 📍 Korallrev
- 📍 Kulturlandskap - verdifulle
- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 📍 Kulturminner - SEFRAK
- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger
- 📍 Låssettingsplasser
- 📍 Marin grense
- 📍 Markagrensa
- 📍 Naturtyper på land (NiN)
- 📍 Naturvernområder
- 📍 Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- 📍 Reindrift høstbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- 📍 Reindrift Reinavtaleområde
- 📍 Reindrift reinbeiteområde
- 📍 Reindrift reinkonsesjonsområde
- 📍 Reindrift siidaområde
- 📍 Reindrift trekklei
- 📍 Reindrift vinterbeite årstidbeite
- 📍 Skredhendelser
- 📍 Statlig sikra friluftslivsområder
- 📍 Store fjellskred
- 📍 Støykartlegging veg etter T-1442
- 📍 Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- 📍 Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- 📍 Tettsteder
- 📍 Trafikkmengde
- 📍 Turrutebasen
- 📍 Vannforekomster
- 📍 Villreinområder

## FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	14.01.2025
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

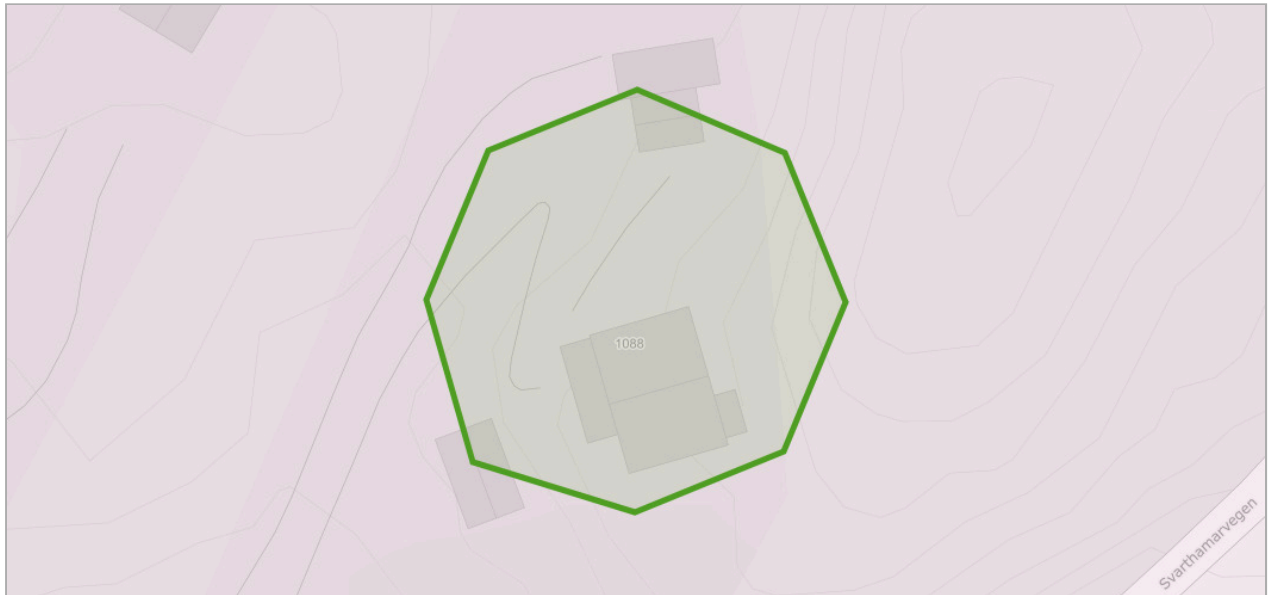
	Bebyggelse
	Skog
	Åpen fastmark
	Samferdsel

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Lav	Barskog

## Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	13.01.2025
-------	-------------------	---------	------------



### 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

<input type="checkbox"/> Kartlagte friluftslivsområder
<input checked="" type="checkbox"/> Registrert friluftslivsområde

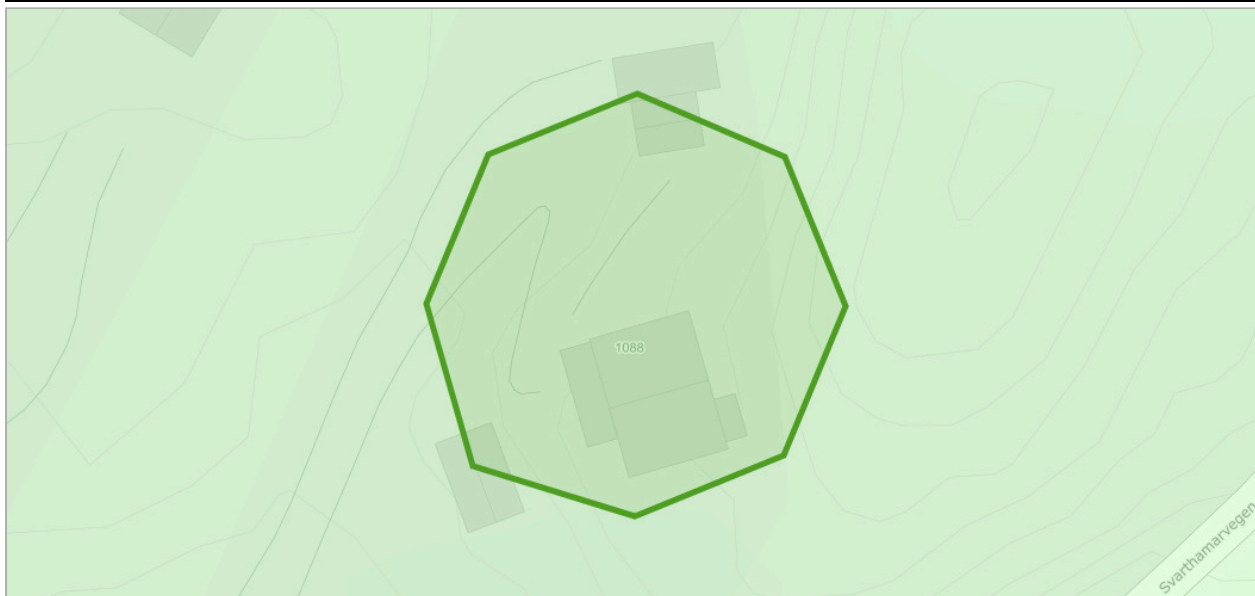
### Objekter

Navn	Fritype	Friverti	Faktaark
Grøslie-Etnsenn	stortTurområdeUtenTilrettelegging	registrertFriluftslivsområde	<a href="http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00025589">Faktaark (pdf)</a> (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00025589)



## Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avledede temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

### Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tynn morene

### Objekter

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

## Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.01.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

### Tegnforklaring

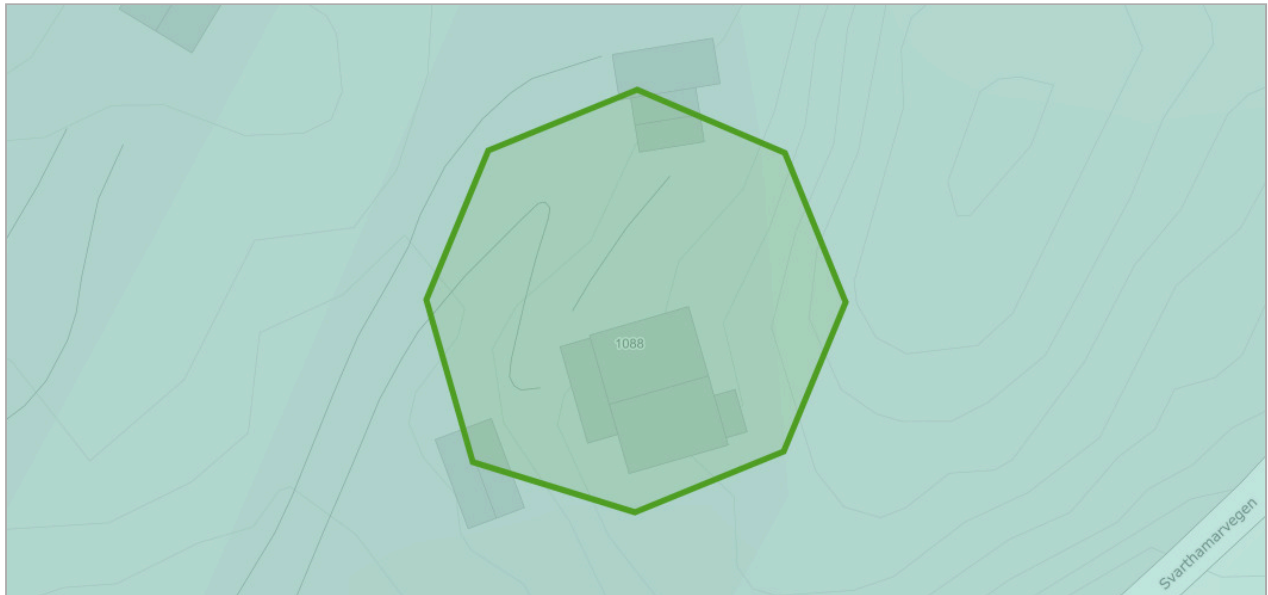
Mulighet for marin leire
Stort sett fraværende

### Objekter

Mulg marin leire	Løsmasstype
stortSettFraværende	Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

## Naturtyper i Norge - landskap


Kilde	Artsdatabanken	Versjon	13.01.2025
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

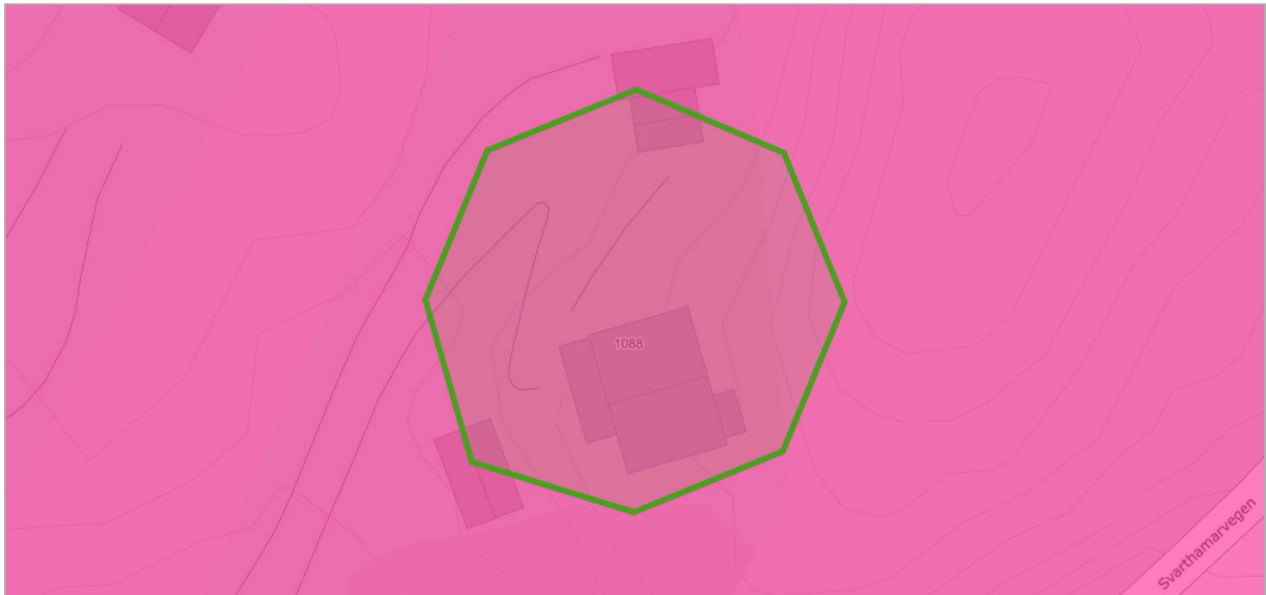
Innland - dallandskap
 Innland - dallandskap

### Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Åpent dallandskap under skoggrensen med bebygde områder

## Radon

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



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

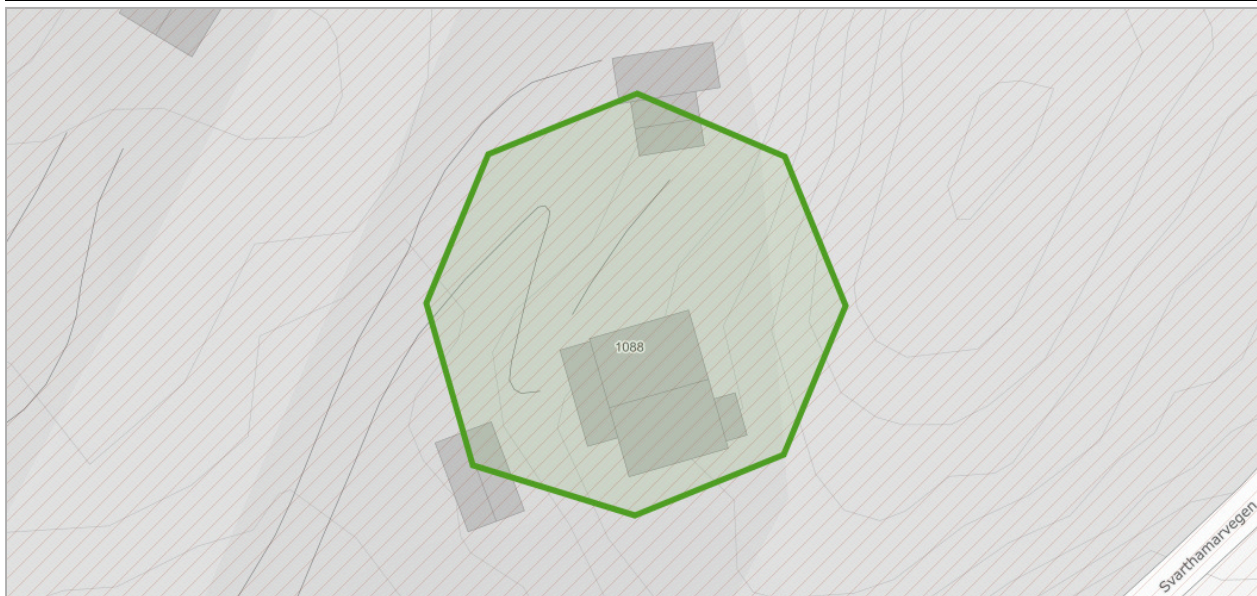
Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav
■ Høy

### Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	14.01.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

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

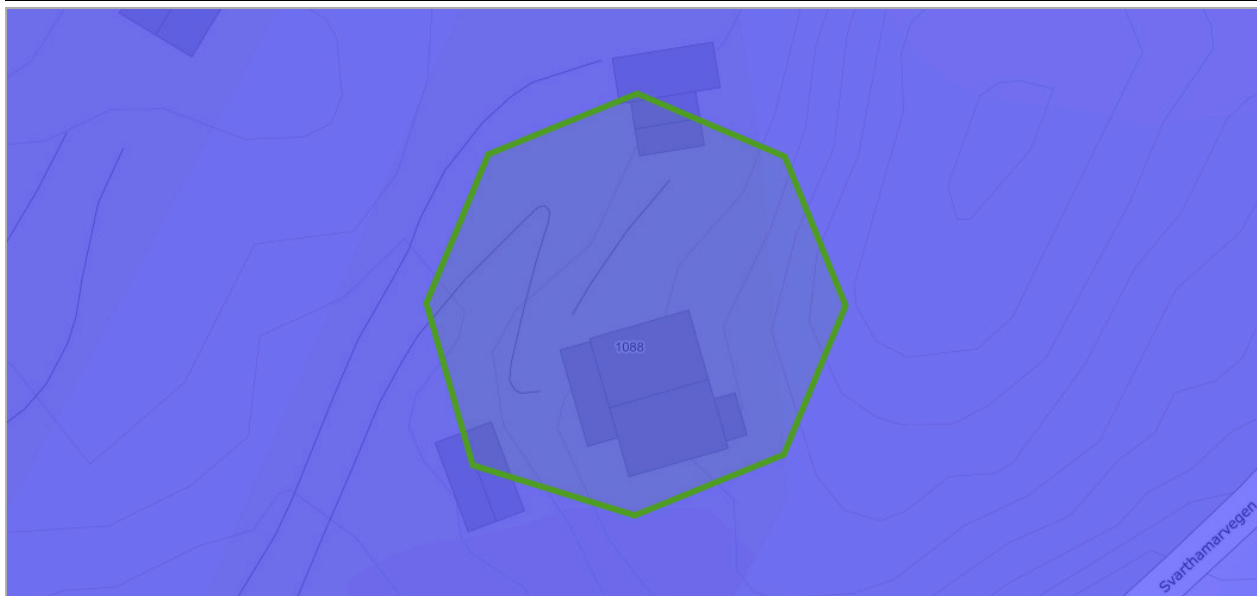
### Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
RANDSFJORD	Bergerfoss



## Verneplan for vassdrag

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	13.01.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



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

### Objekter

Navn
Etna

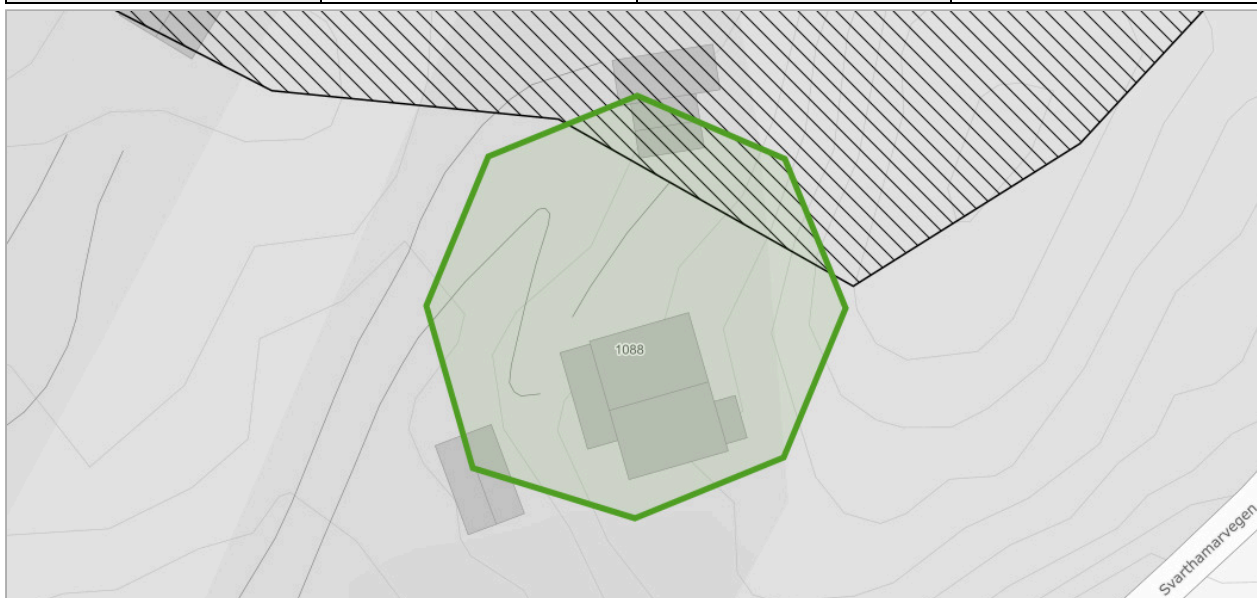
## Vernskog

Kilde

Fylkesmannsembetene

Versjon

18.06.2020



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

- Vernskog
-  Vernskog mot fjell

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

**Sendt:** onsdag 8. januar 2025 08:24

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

**Emne:** SV: Informasjon om el-anlegg Svarthamarvegen 1088

Hei!

Det har ikke vært el-kontroll på denne hytta. Skulle vært i 2017.

Det er ingen jordfeil- eller tilsynssaker på denne eiendommen.

Forbruk i 2024 : 8081 kWh

Vennlig hilsen

**Etna Nett AS**

*Olav Slåttsveen*

*Faglig ansvarlig/Tilsynsingeniør*

*Det Lokale Etilsyn*

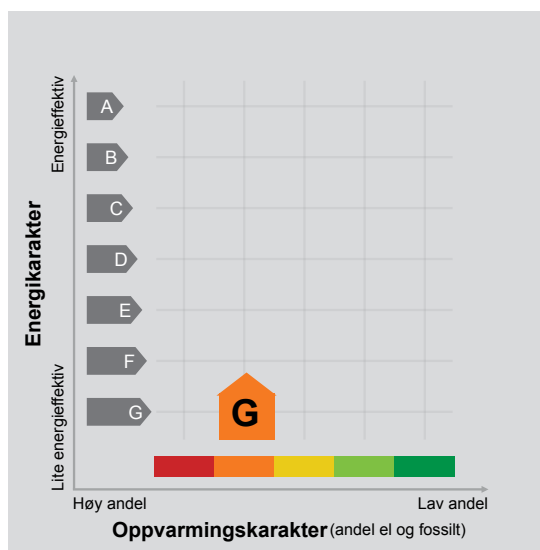
*Mobil: 90 15 06 55*

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

The logo for Etna Nett AS, featuring the word "etna" in a stylized, lowercase, teal font, with "NETT" in a smaller, uppercase, black font directly below it.

# ENERGIATTEST

Adresse	Svarthamarvegen 1088
Postnummer	2890
Sted	ETNEDAL
Kommunenavn	Nord-Aurdal
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	26
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158091305
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-59130
Dato	11.12.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk 9 840 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 515 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved



Skatteetaten

Dato  
07.01.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
Jernbanevegen 14  
2900 FAGERNES

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3451 NORD-AURDAL**

Gnr 1            Bnr 26            Fnr 0            Snr 0

### Eiendommens adresse:

Svarthamarvegen 1088, 2890 ETNEDAL

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**    kr 159 670

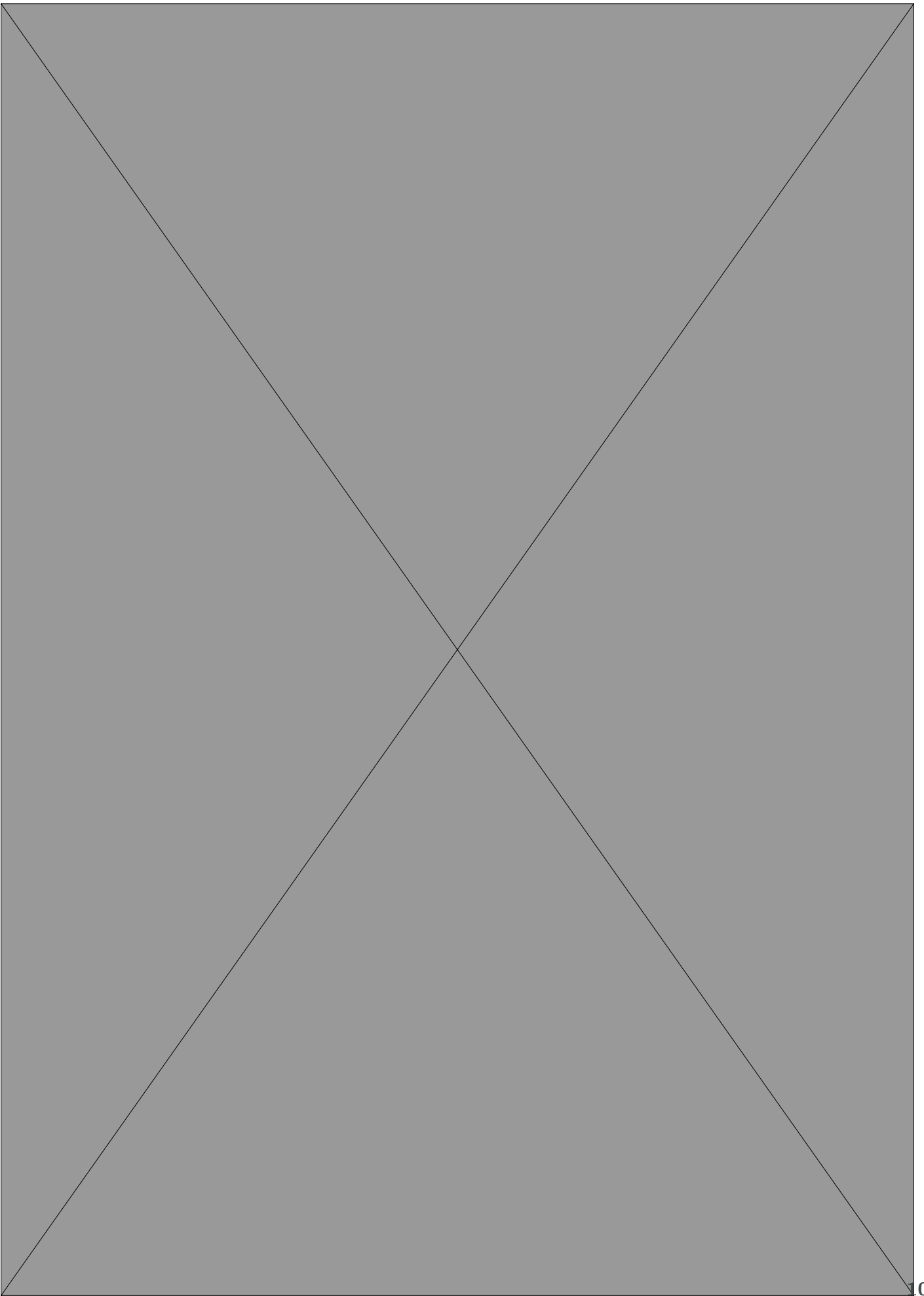
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000







Avskrift.

Godkjent til innhefting i grunnboka.

Nord-Aurdal Bygningsråd Dagbok nr. 4376 1968. 3/11  
Sak 287/68 Valdres sorenskrivarambete

## Skylddelingsforretning

7/11.

Lar dag, den Juni 19 68 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte

menn skylddelingsforretning over gården keisdalen

g.-nr. 1 br.-nr. 2 av skyld mark 4.40 i Nord Aurdal

kommune. Forretningen er forlangt av Frue Rakel Keisdal, Hoden

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup>

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønns-  
menn alle

Ved forretningen møtte:

Av partene:<sup>3)</sup> Suzeren Rakel Keisdal og  
Ljaker Odd Tundness, Hoden

Av naboer:<sup>3)</sup> Suzeren. Kaufmann det imødseendig a°  
varsel naboer. Ola Espang

Mennene valte til formann Ola Espang

Over de 10 del 100 av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord 60 dekar, naturlig eng og kulturbeite 25 dekar, pro-  
duktiv skog 100 dekar, annet areal 65 dekar. I alt 220 dekar.

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

Den fra enkelte parsell ligger på Grolia  
Grensene for til med en gammel merkestien  
cau er oppsatt 6 m. øst for stiensvegens  
skiftet med skogens til Brødrene Bergers.

<sup>1)</sup> Hvis rekvierten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rek-  
virenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skyld-  
delingslovens § 1).

<sup>2)</sup> Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forret-  
ningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskrivaren sammen med skyld-  
delingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighets-  
fullt og etter beste overbevisning. den 19

N. N.»

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

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



Herfra går grensen i østlig retning 68,5 m  
til en oppsatt merkestein. Herfra i syd-  
lig retning 37 m. til en oppsatt hjørnestein

Herfra i vestlig retning 56 m. til en  
opsatt merkestein. Herfra i sørvest  
retning 14 m. til Skåsdalen.

Herfra følger grensen Skåsdalen i  
nordlig retning 46 m. til utgangs-  
punktet.

<sup>100</sup>  
Lansellen er ca. 2,5 da

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

Ja.

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

Ja

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

Ingen

Det bevitnes:

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

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

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

Skylden for de n fraskilte del en ble bestemt til lære

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.2 4/39

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ca 60 dekar, annet areal ca 2/37  
dekar. I alt ca 2/197 dekar.

De n fraskilte del en er gitt bruksnavn<sup>5)</sup> Bjergly

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: \_\_\_\_\_  
Kjøperen Odd Vandrusem, Nordre.

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

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

Vi har bestemt at \_\_\_\_\_  
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Ola Sigvald Ola Larsen Spør Smeitvold

<sup>1)</sup> Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).  
<sup>2)</sup> Jfr. § 54 (jordlova).  
<sup>3)</sup> Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseieendom.  
<sup>4)</sup> Det som ikke passer strykes over.  
<sup>5)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke



Går til ..... jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Fradelingen behandlet i  
Nord-Aurdal jordstyre den 20/9 1968  
Jordstyret samtykker i fradelingen.  
Nord-Aurdal jordstyre 20/9 1968

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

formann.

*A. Traa*

sekretær.

Går til ..... landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

OPPLAND FYLKESLANDBRUKSSTYRE HAR SAMTYKKET  
I DELINGEN DEN 27/9 Sak 1374 1968

*Juri Hansbråten*

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

formann.

fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 1 b.nr. 26

# Nabolagsprofil

Svarthamarvegen 1088

## Høyde over havet

810 m



## Offentlig transport

Skjenaløk Linje 309	7 min	4.2 km
Kruk Linje 309	8 min	5.3 km

## Avstand til byer

Fagernes	22 min
Gjøvik	1 t 41 min
Oslo	2 t 59 min

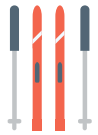
## Ladepunkt for el-bil

Recharge Leira	23 min
Burger King Valdres	23 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 308 m



Alpin

- Valdres Alpinsenter
- Kjøretid: 34 min
- Skitrek i anlegget: 5



## Aktiviteter

Fagernes kulturhus	23 min
Valdres Folkemuseum	24 min
Fagernes Gjestegård Bowling	23 min
Valdres Golfklubb	30 min

## Sport

Skrautvål skole Aktivitetshall, ballspill	15 min	11.1 km
Skrautvål friidrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	15 min	11.5 km
Valdres Treningssenter	23 min	

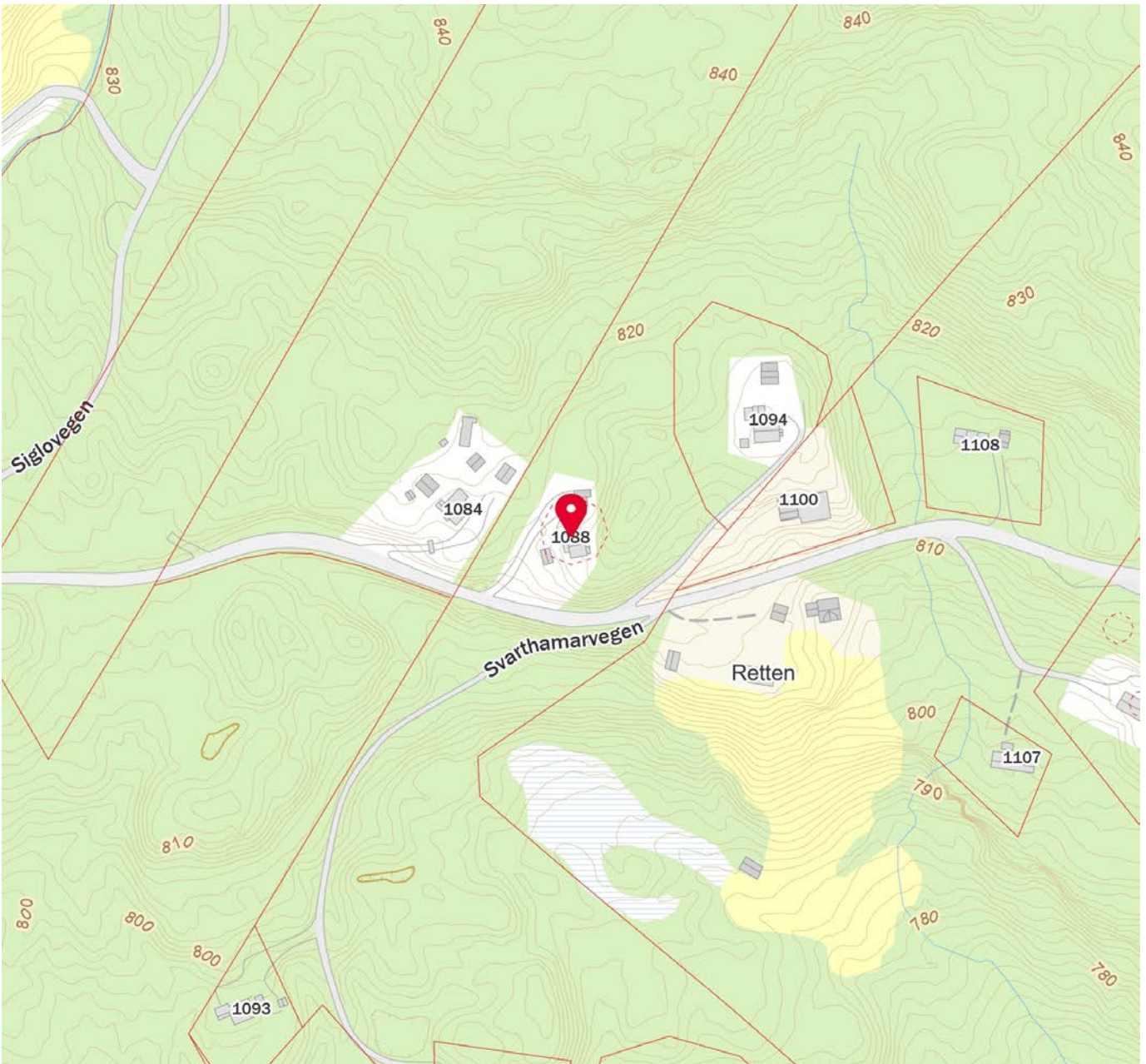
## Dagligvare

Kiwi Leira	23 min
Eurospar Fagernes	23 min

## Varer/Tjenester

Fagernes Kjøpesenter	22 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 2024



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Svarthamarvegen 1088  
2900 FAGERNES

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre