

aktiv.





Eiendomsmegler

Fredric Bachér

Mobil 478 14 975

E-post fredric.bacher@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Selger: Jm Lunde Eiendom AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1937
BRA-i/BRA Total 367/468 kvm
Tomtstr.: 52100 m²
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 27, bnr. 6
Gnr. 27, bnr. 5
Gnr. 27, bnr. 9

Oppdragsnr.: 1201230080

Stor eiendom ved Steinsetfjorden – enebolig, garasje og tomt på 52 mål.

Velkommen til "Røyslund"! En eiendom med sjelden beliggenhet inntil Steinsetfjorden, med flott utsikt og en romslig tomt på hele 52 086 m². Her er det strandlinje og på vakre sommerdager kan du sitte i strålende solskinn mens du nyter synet av blikkstilte vann.

Eneboligen er opprinnelig fra 1937, tilbygd i 2000 og delvis renovert, men fremstår med behov for oppgraderinger – en unik mulighet for deg som vil skape drømmehjemmet.

Boligen har flere stuer med store vindusflater, verandaer, kjøkken med spisekrok, sju fleksible rom som kan benyttes til soverom, kontor eller oppholdsrom, bad, vaskerom og toalettrom. Kjeller med boder og dobbelgarasje følger med.

Her kan du bo landlig og fritt, med god plass for hele familien – og samtidig nyte vakker utsikt fra morgen til kveld!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	88
Kommunal informasjon	92
Info fra VKR	139
Info fra e-verk.	140
El-kontroll	141
Energiattest	152
Dagboknr. 241, tinglyst 16.01.1965. Festekontrakt, festekontrakt - vilkår.	157
Dagboknr. 900120/900121 Tinglyst 21.11.1916 Skylddelingsforretning	159
Nabolagsprofil	162
Andre vedlegg	164
Budskjema	170

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 367 m²

BRA - e: 101 m²

BRA totalt: 468 m²

TBA: 148 m²

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 76 m² Lager og bodrom.

BRA-e: 54 m² Lagerrom.

1. etasje

BRA-i: 187 m² Entré, hall m/trapp, gang, kjøkken/forstue, spisestue, stue/alkove, toalettrom, bad, vaskerom, garderoberom og tre soverom.

2. etasje

BRA-i: 104 m² Hall m/trapp, stue, bad, soverom/allrom og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

120 m² Terrasse

2. etasje

28 m² Veranda

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 47 m² Garasje.

Ikke målbare arealer

- 2.etg:

Ett rom over tilbygd del fra 2000 er bygd opp med knevegger og skråhimlinger og har ett innvendig målt gulvareal på ca 25 kvm, og har en største innvendige takhøyde på over 1,9 meter i midtpartiet av rommene. Utover dette er det skråhimlinger ned mot knevegger på begge sider av rommet.

Skråhimlingene strekker seg ned og forbi nedre målegrense jfr. måleregler.

- Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm.

Ut fra ovenstående vil det da bli foretatt et trekk i gulvarealet som ikke vises i arealberegningen, men som uansett legges inn i verdiansettelsen av bygget.

Dette rommet får da et beregnet innvendig, målbart bruksareal på 18 kvm jfr. gjeldende måleregler på takseringstidspunktet - ikke målbart areal = 7 kvm.

- Loft:

Det er tilkomst til kaldloft via nedfellbar luke i gangen i 2.etg. Arealer på kaldloftet settes ikke inn i ovenstående arealberegning.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar fra takstmann:

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 148 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Ca 3 kvm overbygd inngangsparti i 1.etg.

- 11 kvm overbygd gavlt Terrasse ut for stue i 1.etg.

- 10 kvm overbygd svalgang ut for soverom og garderobe.

- Øvrige som åpne arealer etter nedre langside samt frontfasade.

- 28 kvm åpent Terrasse/verandaareal (takterasse) ut for hall i 2.etg (arealet danner tak over inngangsdelen).

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 148 kvm.

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

52 086,9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av tre teiger med et samlet areal på ca. 52,1 dekar. Av dette utgjør 23,9 dekar fulldyrket mark, mens de resterende 28,2 dekarene består av skog, myr og et bebyggd areal på 2,6 dekar.

Arealene ligger etter Steinsetbygdvegen, hvor hoveddel med bebyggelse ligger med utsikt utover Steinsetfjorden.

Oppgitt areal er ca. areal hentet fra kommunens eiendomskart.

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet. For begge eiendommene er alle grensene lilla, rosa blå og orasje og dermed unøyaktige.

Det foreligger en eldre skylddeling fra 1916, som er håndskrevet og vanskelig å tyde. Det gjøres oppmerksom på at arealangivelser fra slike dokumenter ofte er upresise. Ved en eventuell fremtidig oppmåling må det derfor påregnes avvik i både areal og grenselinjer. Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende som følge av eventuelle avvik i areal eller grenser. Det anbefales å få eiendommen oppmålt for å få fastsatt nøyaktige grenser og areal.

Gnr. 27 Bnr. 5:

Eiet tomt ca. 31.374 m²

Arealet ligger på hver sin side av en bekk.

Arealet er hentet fra kommunes matrikkelkart.

Tomten er ikke nøyaktig oppmålt, og arealet vil avvike ved oppmåling.

Gnr. 27 Bnr. 6:

Eiet tomt ca. 20.711 m².

Tomten er ikke nøyaktig oppmålt, og arealet vil avvike ved oppmåling.

Eiendommen består av totalt 23.9 m² fulldyrka jord, og totalt 9 m² produktiv skog. Se kopi av gardskart i salgsoppgava.

Opprettelse av jordsameie, tinglyst 20.06.2016

Denne matrikkelenhet har andel i:

Gnr:152 Bnr:1 i Etnedal kommune, 25/10000

Eiendommen har to registrerte kulturminner, hvor ett er automatisk fredet:

Kulturminneld 19662, beliggende på gnr. 27 bnr. 5

Fangstlokalitet, fangstgrop.

Datering: Yngre jernalder–middelalder,

Vernestatus: Automatisk fredet

Kulturminneld 77390, beliggende på gnr. 27 bnr. 5

Funnsted, løsfunn

Datering: Uviss tid

Vernestatus: Uavklart

Beliggenhet

Denne koselige eiendommen ligger i Steinsetsbygda i vestre del av Etnedal kommune.

"Røyslund" som eiendommen heter, ligger nydelig til ved Steinsetfjorden. Her er det strandlinje og på vakre sommerdager kan du sitte i strålende solskinn mens du nyter synet av blikkstilte vann.

Boligen ligger i et fint turområde med kort vei til vakkert turterreng, flere stølsveier og enda flere turmuligheter på bl.a. Grøslia, Dalen og Vinjaråsen. Den flotte turløypa langs Steinsetfjorden, som er et steinkast fra eiendommen, innbyr til enkle og lett tilgjengelige dagsturer.

I Steinsetbygda kan du gå på fine stier eller sykle på gode stølsveier. Turer til Jomfruslett fjell og Spåtind kan anbefales. På turen kan du gjerne plukke med litt bær, for hva er vel bedre enn nyrørt syltetøy av selvplukket bær? For den som liker fiske er det gode muligheter for dette i Steinsetfjorden. Den barnevennlige turen til Goaren (1069moh) bør utforskes. På toppunktet er det et koselig leirsted hvor du kan fyre opp

bål, og eventuelt sitte noe i le fra vinden.

Om vinteren finner du velpreparerte skiløyper like i nærheten. Du kan også kjøre opp til Kruk og prøve løypenettet som strekker seg fra Aurdalsåsen og helt til Beitostølen. Turen kan du gjerne avslutte med et godt måltid på Nythun Fjellstue, som tidligere har blitt rangert til distrikt-Norges 3. beste spisested.

Avstand til kommunesenteret på Bruflat med bl.a barnehage, skole, legekontor, bank og butikker er ca. 28 km. Ved skolen finner du også en flott idrettshall som brukes flittig av Etnedals mange lag og foreninger. Ønsker du et større utvalg av aktivitetstilbud, serveringssteder og butikker er det ca. 16 min. kjøring til Leira og Fagernes. På grunn av den korte avstanden er det mange som bor i Steinsetbygda, men har jobben sin på Fagernes.

Etnedal kommune har mange naturmessige og kulturhistoriske godbiter, og dette gjør Etnedal til et attraktivt turmål for friluftsmennesker og historisk interesserte. I tillegg til et av Noregs største varig verna vassdrag - Etna - finner du i Etnedal også et av de mest verneverdige kulturlandskapene i Oppland. Steinsetfjorden omkranset av Steinsetbygda, byr på et biologisk mangfold av de sjeldne.

Adkomst

Fra Oslo kan en kjøre E18 til Sandvika, og deretter E16 til Leira i Valdres.

Når du kommer til Leira (som er ca. 4 km før Fagernes), tar du til høyre i rundkjøringen og følger skiltingen mot Fagernes Lufthavn, N. Etnedal og Gausdal. Etter ca. 4 km kommer du til Ranheimskrysset. Her tar du til høyre inn på Steinsetbygdvegen, skiltet mot Fagernes Lufthavn, N. Etnedal og Gausdal.

Følg Steinsetbygdvegen i ca 11,3 km, og ta til høyre. Du ser boligen etter ca 94 m. merket med Aktiv "til salgs"-skilt.

God tur!

Bebyggelsen

Våningshus og garasje.

Bygningssakkyndig

Takstkontoret Valdres v/ Gudbrand Sælid

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Våningshus:
Byggeår: 1937

Tilbygg / modernisering:
Tilbygg: Boligen er opprinnelig bygd i 1937 tilbygd i 2000.
Det har blitt utført i 1998 og 2002.

Det oppsto en vannskade i 2021, hvor det i denne sammenheng er etablert nye himlinger i spisestue og stue samt noe nye gulv.
(Rørbrudd på rom over kjøkken).

Standard:
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold:
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Boligen er bygd i 1937 og tilbygd i 2000, renoverert i 1998 og 2002 samt noe senere reparasjonsarbeider i forbindelse med vannskade.
Bygget er oppført i stedlig bygde, tradisjonelle bindingsverkskonstruksjon med støpte fundamenter og støpt/murt kjeller ført ned i terreng.
Utvendige fasader med stående tømmermannspanel. En og tofags vinduer samt saltak tekket med stålplater/taksteinsplater.
Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med dels noe flisgulv, lakkerte tregulv samt laminatgulv.
Malte overflater/plater og trepanel på vegger - malte plater og trepaneler i alle himlinger.
kjellerplanet med støpte gulv/råbetong, dels noe jordgulv samt støpte/murte kjellervegger med pussede overflater - trepaneler i himlinger.
2-lags vinduer fra år for tilbygg og renovering.
5 stk inn/utganger - hoveddør samt 4 stk terrassedører.

Garasje:
Byggeår: 1994

Standard:
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold:
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse:
Frittstående garasje på 50 kvm bruttoareal/47 kvm innvendig bruksareal - Bygd 1994.

Bygget er utført med støpte platefundamenter til etablert terreng.
Forøvrig uisolerte bindingsverkskonstruksjoner med stående tømmermannspanel i samme fasademessige stand og stil som huset.
Saltakskonstruksjon bygd opp med selvbærende takstoler - ytre tekking med svartlakkerte stålplater/taksteinsplater.
Garasjen ses etablert som en dobbelgarasje med to stk biloppstillingsplasser med en kjøreport til hver.
Videre avsatt noe areal til lager og oppbevaring.
Uisolerte vippeporter, hvor tak er trekt frem og danner overbygd del over portene.
Smårutede vinduer.
Innlagt strøm for belysning og tekniske uttak.
- Kommentar tilstand:
Påvist ett lekkasjepunkt i tak.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

STANDARD:

Generelt vil tilstanden på bebyggelsen betegnes som 'fra byggeår', med event. senere tilførte renoveringer/oppussinger samt event. påviste skader og avvik.

Bygningene er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er normalt strengere enn de som gjaldt da bygningen ble bygget.

Det henvises til at boligen fremstår uferdig/fremstår med gjenstående arbeider samt andel bygningsdeler forbi lengste teoretiske levetid, bla bad.

Garasje med ett mindre lekkasjepunkt rundt skruerhull.

- Undersøkelsesplikt:

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers egen undersøkelsesplikt jfr. påpekte forhold og øvrige behov for å gjøre seg kjent med bygget/ene og byggenes tilstand.

Verditakst

Kr 3 750 000

Sammendrag selgers egenerklæring

- PKT. 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner? Ja. Noe nytt pga. renoveringsarbeid eller vannskade.
- PKT. 11.1. Hvem er arbeidet utført av? Elektro 1.
- PKT. 11.2. Foreligger det samsvarserklæring? Ja. Samsvarserklæring vedlegges.
- PKT. 12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el.anlegget ? Ja. Rapporten vedlegges.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Våningshus:

1. etg: Entré, hall m/trapp, gang, kjøkken/forstue, spisestue, stue/alkove, toalettrom, bad, vaskerom, garderoberom og tre soverom.

2. etg: Hall m/trapp, stue, bad, soverom/allrom og tre soverom.

Kjeller: Flere lagerrom og bodrom.

Kaldloft.

Overbygd inngangsparti.

Terrasser og verandaer.

Dobbel garasje.

Standard

Velkommen til Steinsetbygdvegen 1898 og 1900 - en eiendom, tidligere småbruk, med flott beliggenhet inntil Steinsetfjorden.

Eiendommen ligger i et område med både gårds- og boligbebyggelse, og kan by på en sjelden kombinasjon av stor tomt, vakker utsikt og gode muligheter for den som ønsker plass og frihet rundt seg. Fra eiendommen har du direkte nærhet til Steinsetfjorden, og et fantastisk utsyn over vannet og det vakre landskapet omkring.

Tomta måler hele 52 086 m², og består av noe dyrket mark, skog og naturlige utearealer. Her finnes rikelig med boltreplass, enten du ønsker å drive småskalajordbruk, etablere en stor hage eller bare nyte naturen slik den er. Bebyggelsen består av enebolig og dobbelgarasje, samt at det er registrert en fritidsbolig som ikke er tilstandsvurdert på eiendommen.

Boligen er en trivelig enebolig med røtter tilbake til 1937, tilbygd i 2000 og med renoveringsarbeider gjennomført i 1998 og 2002. Noe reparasjoner er også utført senere i forbindelse med vannskade. Det er verdt å merke seg at eiendommen fremstår med gjenstående arbeider, samt enkelte bygningsdeler som er forbi lengste teoretiske levetid – blant annet våtrom. Dette gir imidlertid en gylden mulighet til å forme boligen etter egne ønsker og behov.

Hovedoppvarmingen er basert på vannbåren sentralvarme med vann-til-vann varmepumpe tilknyttet egen energikilde. Store deler av hovedetasjen har vannbåren gulvvarme, i tillegg luft-til-luft varmepumpe.

Utearealene byr på flere terrasser, verandaer og en stor platting hvor du kan nyte lange, lyse sommerdager fra tidlig morgen til sen kveld.

Fra et overbygget inngangsparti kommer du inn romslig gang med flislagt gulv. Her er det godt med plass til yttertøy og sko.

Boligen har to hyggelige stuer i hovedetasjen, begge med flott utsikt utover Steinsetfjorden. Den ene stua har plassmurt peis med innsats, kledd i fasadeskifer – en elegant detalj som gir rommet en lun atmosfære. Fra stua leder en dobbel terrassedør deg ut på den delvis overbygde terrassen. Her kan du nyte den fine utsikten til Steinsetfjorden, gjerne sammen med familie, venner og kjente.

Delvis åpent inn til lys spisestue med dragere og spotter i taket. Flere vinduer gir optimal utnyttelse av den flotte utsikten til vakre Steinsetfjorden og de slipper inn godt med lys.

Kjøkkenet er lyst og romslig, men står i dag uten innredning etter en vannskade. Her får du mulighet til å skape ditt eget drømmekjøkken, med direkte tilgang til en koselig spisekrok med utsikt mot fjorden.

I hovedetasjen finnes tre gode soverom. Et litt større soverom som passer godt til et foreldresoverom. Her er det god skapplass, store vinduer og direkte utgang til terrasse. Det andre soverommet har tilknyttet walk-in garderobe. Det tredje kan innredes etter behov – som barnerom, gjesterom eller kontor.

Badet har støpt gulv med belegg samt fliser som veggoverflater. Stor innredning med servant, skuffer og skap, dusjkabinett og toalett.

Praktisk vaskerom med stor innredning med over- og underskap, gode arbeidsbenker og stor stålkum. Opplegg for vaskemaskin, samt noe tekniske installasjoner, bla. samleskap for vannbårent varmesystem. Fra vaskerommet er det utgang til liten veranda.

Separat toalettrom med støpte gulv med varme og fliser, samt tapet på vegger. Rommet har toalett og veggmontert servant.

Fra hallen går det trapp opp til 2.etg som inneholder trappegang, stue, bad og soverom/allrom, i tillegg til utgang til stor takterrasse som danner tak over inngangsdelen.

Loftstua er en flott plass for barna å få litt privatliv, eller for de voksne som søker litt ro. Her kan du også lage deg en trivelig tv-stue for hele familien. Store vinduer ivaretar utsikten og slipper inn rikelig med lys.

Etasjen rommer i tillegg tre fleksible rom som kan benyttes til soverom, kontor eller oppholdsrom. Dette gir mulighet for flere soveplasser, og gjør at boligen har god plass til mange. En drøm for den tallrike familien eller for de som elsker å ha venner på overnatting.

Et enklere bad finnes også her, med dusj, servant og toalett.

I trapperommet er det en nedfellbar trappestige med adkomst til loft med god lagringsplass.

Kjellerplanet har flere bod- og lagerrom med støpte gulv og murvegger. Praktisk lagringsplass for en aktiv familie.

Eiendommen har en frittstående dobbelgarasje med støpt dekke og to biloppstillingsplasser, hver med egen kjøreport. Her er det også plass til lagring, og bygget er tilkoblet strøm.

Ute på tomta ligger en nedgravd parafintank på 1800 liter, som ikke har vært i bruk de siste 10–15 årene.

"Røyslund" er en eiendom med mange kvaliteter og et stort potensial. Her får du en innholdsrik bolig med romslige planløsninger, vakker utsikt over Steinsetfjorden og en imponerende tomt på over 52 mål. Samtidig gir behovet for oppgraderinger en unik mulighet til å skape en bolig helt etter egne ønsker.

Selger trekker spesielt frem beliggenheten ved fjorden som et høydepunkt ved eiendommen.

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.

UTVENDIG:

Taktekking, TG 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Ytre tekking med stålplater/svartlakkerte plater med taksteinsmønster.

- Kommentar:

Det antas at taktekkingen er lagt ny i 2000, samtidig med at bygget ble tilbygd.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

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.

Veggkonstruksjon, TG 2

Yttervegger/veggkonstruksjoner oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk, - helisolerte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg.

Utvendige fasader med stående tømmermannspanel.

- Kommentar:

Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg.

Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp/plater til bindingsverket, mineralullisolering samt dampsperre og innvendige overflater.

Det er ikke foretatt kontroll av event. loddavvik på ytter- og innervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. bygge og renoveringsår med reis- og bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende/reduisert lufting.

Vinduer, TG 2

2-lags energivinduer med heltre karmen.

Vannbrett med beslag.

Spalteventil i overkarm.

- Kommentar:

Alle vindusprodukter er utført og holdt med trekarmen.

Åpningsvinduer med ett-greps betjeningshendel med to låsetapper på åpningsvinduer/h-vinduet.

De tilfeldig valgte funksjonstestede vinduer fungerte tilfredsstillende ved besiktigelsen.

Vinduer i opprinnelig del ses fra 1988 - tilbygd del fra år for tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, men det skal merkes at det uansett anbefales satt inn nye produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG 2

Det er samlet 148 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Ca 3 kvm overbygd inngangsparti i 1.etg.

- 11 kvm overbygd gavlt Terrasse ut for stue i 1.etg.
- 10 kvm overbygd svalgang ut for soverom og garderobe.
- Øvrige som åpne arealer etter nedre langsida samt frontfasade.
- 28 kvm åpent terrasse/verandaareal (takterrasse) ut for hall i 2.etg (arealet danner tak over inngangsdelen).

Alle konstruksjoner forutsettes bygd opp med punktfundamenter til terreng samt impregnerte materialer i hovedkonstruksjoner.

Spaltegulv samt rekkverk med panel som rekkverksbord - kraftig stolpeverk samt håndrekk i malt utførelse.

- Kommentar:

Det antas at terrasser er etablert sammen med at bygget ble tilbygd i 2000.

Vurdering av avvik:

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

Terrasserekverket i både 1.etg og 2.etg er målt til en største høyde på inntil 91 cm, noe som samsvarer med byggeårets krav til minimum 90 cm.

Pr. dd er kravet 100 cm høyde på samtlige terrasse og balkong/verandaløsninger som ligger mer enn 50 cm over terreng = Avvik på rekkverkshøyden i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

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

INNVENDIG:

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG 2

Etasjeskillere mellom etasjeplanene er bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor disse forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter.

Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

- Kommentarer:

Merk at konstruksjonen er fra opprinnelig byggeår, og at det da er avvik på krav til dimensjonering, lydisolering samt isolering forøvrig sett opp mot dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved gjennomgang av boligen påvist noe mindre skjevheter og helningsavvik i gulvene i begge etasjene. Dette anses som naturlig og naturlige resultat av belastninger og bruk over tid.

(Merk større skjevheter og ujevnheter i kjeller)

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. Det ses ingen behov i å imøtekomme de påviste avvik, da disse anses som mindre vesentlige og ikke har noen relevans eller er til hinder for videre bruk.

Radon, TG 2

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger.

Denne boligen er bygd i 1937 og tilbygd i 2000 med støpt såle og kjellervegger samt gulv til grunn, hvor det da forutsettes å være stedlige masser som bygget er fundamentert til, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG 3

Bygget har 2 stk murt piper, begge med pussede overflater og som helbeslåtte over tak.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

En av pipene ses kledt inn med veggplater og lettvegg satt opp mot pipevange uten hensyn til brannforskrifter.

(Det opplyses om at pipen ikke lenger er i bruk).

Konsekvens/tiltak:

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det må foretas spesifikk brannteknisk vurdering av pipene og ildstedene.

Rom Under Terreng, TG 3

Kjellerplan etablert med støpte gulv til terreng samt støpte/murte murvegger med pusset overflate - synlige mur og betongoverflater.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Innvendige trapper, TG 3

Trapp mellom kjeller samt 1 og 2.etg er etablert som del av innredningen i hall, og er etablert som en internttrapp mellom etasjeplanene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

VÅTROM:

2. ETASJE > BAD

Generell, TG 3

Enklere dusjbad med støpte gulv med belegg og baderomsplater til vegger. sanitæreinstallasjoner med dusjnische med forheng, gulvmontert vannklosett samt vegghengt porselensservant.

Vurdering av avvik:

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

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.

Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Konsekvens/tiltak:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

1. ETASJE > BAD

Generell, TG 3

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår/år for tilbygg og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1987 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Våtrom med støpt gulv med belegg lagt med oppkant til vegg samt fliser som veggoverflater og overlappende til belegget.

Sanitært utstyr med frittstående dusjkabinett, gulvmontert vannklosett samt servantskap.

Det ses å ha vært installert større badekar inne på rommet (Dette er fjernet - ukjent årsak).

Vurdering av avvik:

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

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.

Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav

der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Konsekvens/tiltak:

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

- Andre tiltak:

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

1. ETASJE > VASKEROM:

Generell, TG 3

Vaskerom med støpte gulv med belegg og fliser til vegger.

Fall på gulv til sluk.

Vann og avløpsinstallasjoner for vaskemaskin samt vaskebeslag til benk.

Dels noe tekniske installasjoner, bla samleskap for vannbårent varmesystem.

Vurdering av avvik:

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

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.

Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Merk at det ikke er definerte overganger fra gulv som våt sone til vegg.

Konsekvens/tiltak:

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

- Andre tiltak:

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Rommet kan benyttes som det står, men det gjøres oppmerksom på at forandring i bruk kan medføre skjulte feil og mangler.

SPESIALROM:

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon, TG 2

Toalettrom i hovedplanet med støpte gulv med varme og fliser, tapet til vegger og trepanel i himlinger.

Frittstående klosett.

Servantskap med heldekkende porselensservant og ett-greps blandebatteri.

- Kommentar:

Ingen påviste avvik ved teknisk gjennomgang av rommet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannledninger, TG 2

Vanninntak ført inn i kjeller til hovedstoppekran samt trykksatte rørføringer med fordelinger ut til de respektive tappepunkter.

Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber/kobberstrekk.

Dels noe nye strekk med rør i rør system.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TOMTEFORHOLD:

Fuktsikring og drenering, TG 3

Påvist manglende fuktsikring og drenering i opprinnelig del med kjellerrom.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter, TG 3

Utgravd byggegrube ned til fast grunn.

Støpte sålefundamenter og støpte gulv samt støpte vegger ført ned i terreng.

Pussede overflater utvendig og innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Påvist brudd i kjellervegger pga jordtrykk.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det opplyses om at tilstanden har vært stabil de senere år.

Det må nberegnes gravd opp rundt bygget for å event, fjerne årsaken til skaden. Merk at tilbygde deler er bygd inntil, uten at det her er gravd helt ned til fast grunn under laveste punkt under kjellervegger, og at dette tilsier at tiltak vil bli vanskelig å utføre.

Eiers ettersynsansvar.

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp.

Terrengforhold, TG 2

Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht kart.

Naturlig kolle i terrenget hvor bebyggelsen er plassert.

Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.

Tilkomst til tomten via stikkvei inn fra offentlig adkomst (offentlig til privat).

Gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.

Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.

Tomten grenser ned mot Steionsetfjorden og har ihht eier strandlinje.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Ihht NGU-Norges Geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i flomutssatt område - teoretisk område for flom.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det er ikke gitt noen form for pålegg med å utføre tiltak eller sikring i forbindelse med event. flomhendelser.

- Kommentar:

Ved event. nye bygningsmessige tiltak på eiendommen (søknadspliktige tiltak), skal det ihht gjeldende planbestemmelse dokumenteres tilstrekkelig trygghet før tiltak kan igangsettes, f.eks ved å hente inn eksterne analyser mm.

Oljetank, TG 2

Det opplyses om 1800 liter nedgravd parafintank utenfor hovedinngangen.

Anlegget har ikke vært i bruk de siste 10-15 årene.

- Ukjent tilstand.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det anbefales kontroll av tanken.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Boligen selges med innbo og utstyr som er tilstede på visningen.

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

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd.

Parkering

Parkering i garasje eller på egen tomt.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP91729713

Diverse

Vedr. Brannforebygging:

Etnedal kommune opplyser følgende datoer: Sist feiing bolig: 03.06.2025. Ingen anmerkninger. Sist feiing fritidsbolig: 13.11.2015. Ingen anmerkninger.

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

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

løypenettet og kjøring av dette.

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

Energi

Oppvarming

Strøm og vedfyring.

Jordvarme.

Info strømforbruk

Etna Nett AS opplyser:

Steinsetbygdvegen 1900

- Kontrollert i 2012 uten feil eller mangler.
- Ingen åpne tilsyns- eller jordfeilsaker.
- Forbruk i 2024 : 23485 Kwh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Steinsetbygdvegen 1898

- Ikke tilkoblet vårt strømnnett

Etna Nett informerte i 2022 følgende:

Det er ikke kapasitet til å forsyne strøm til 27/5 med dagens nett.

Energikarakter

F

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Sekkerenovasjon pr. år: kr. 4.046,25

Hytterenovasjon pr. år: kr. 2.266,25

Brannsyn, feiing: kr. 686,-

Tilsyn/feiing f.o.m. 2. pipe kr. 343,-

Tilsyn/feiing hytte: kr. 457,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.734,-

Slamtømming: Grunnsats pr tømming: kr. 1.344,- + Slamavskiller kr.531,- pr. m3.

Slamavskiller på 4 m3, som tømmes årlig med avvanningsbil. Sist tømt 02.06.2025.

Det er registrert fritidsbolig og våningshus på eiendommen. Derfor er det gebyrer for begge bygningene.

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

Info formuesverdi

Formuesverdi kr. 1 237 751,- per 31.12.2021 iflg. selger.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 27, bruksnummer 6 i Etnedal kommune. Gårdsnummer 27, bruksnummer 5 i Etnedal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3450/27/6:

17.04.1991 - Dokumentnr: 1524 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1992 - Dokumentnr: 68 - Jordskifte
Bestemmelse om benyttelse
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.2010 - Dokumentnr: 56983 - Jordskifte
Sak nr. 0510-2006-0025 Steinsetfjorden
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1916 - Dokumentnr: 900121 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3450 Gnr:27 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 452474 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0541 Gnr:27 Bnr:6

17.04.1991 - Dokumentnr: 1524 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1992 - Dokumentnr: 68 - Jordskifte
Bestemmelse om benyttelse
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.2010 - Dokumentnr: 56983 - Jordskifte
Sak nr. 0510-2006-0025 Steinsetfjorden
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1916 - Dokumentnr: 900121 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3450 Gnr:27 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 452474 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0541 Gnr:27 Bnr:6

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

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.

Det ble oppført et tilbygg på eiendommen i år 2000. Det foreligger imidlertid ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for dette tilbygget. Kjøper overtar risiko, ansvar og eventuelle kostnader forbundet med dette forholdet.

Lovlighet:

Våningshus:

Byggetegninger:

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

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

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Utbedring av vannskade i regi av forsikringsselskapet.

Krav for rom til varig opphold:

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

Garasje:

Byggetegninger:

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat stikkvei.

Privat vanntilknyttet via inntak i Steinsetfjorden.

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

VKR opplyser følgende:

På Steinsetbygdvegen 1900 er det registrert en slamavskiller på 4 m³, som tømmes årlig med avvanningsbil. Sist tømt 02.06.2025.

Finner ikke noe privat avløpsanlegg på Steinsetbygdvegen 1898.

Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner:

Id: 20170130

Navn: Kommuneplanens arealdel 2019-2029

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 21.11.2019

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

Planbestemmelser vedtatt 21.11.19.pdf

Delarealer:

Delareal: 319 m

Arealbruk: Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone,

Nåværende

Områdenavn: V1

Delareal: 20 353 m

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Delareal: 2 938 m

KPHensynsonenavn: H220_26

KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Delareal: 42 m

Arealbruk: Veg, Nåværende

Områdenavn: o_SV

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift), jfr. plan- og bygningslovens § 11-7,a) areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. Området kan som hovedregel ikke utvikles med tanke på bygging av bolig/ fritidsbolig eller annet bebyggelse, fordi det 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/ fritidsboliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Interessenter som vurderes utvidelse/ endring av bebyggelsen på eiendommen oppfordres til å kontakte kommunen for informasjon om muligheter og søkeprosess. Ta evt også kontakt med kommunen for nærmere informasjon.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Aktsomhetskart for snøskred
- Dyrkbar jord endret etter 2008
- Flom aktsomhetsområde
- Svært viktig friluftslivsområde
- Moderat til lav forekomst av radon på tomte, men høy forekomst av radon i nærområdet.
- Høyt støynivå fra veg
- Verneplan for vassdrag

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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 odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 600 (Omkostninger totalt)

104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 594 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 597 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 9.900,- oppgjør og tinglysing kr. 6.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.636,-, grunnbokutskrift og kopi av tinglyste dokumenter kr. 590,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 585,- markedspakke kr. 18.900,- samt provisjon 1,60 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

23.09.2025





































Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Vedlegg

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Steinsetbygdvegen 1900, 2890 ETNEDAL
 ETNEDAL kommune
 gnr. 27,27,27, bnr. 6,5,55, snr. 0,0,0

Markedsverdi

3 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 468 m² BRA-i: 367 m²



Befaringsdato: 16.06.2025

Rapportdato: 28.08.2025

Oppdragsnr.: 20062-1866

Referansenummer: DW2127

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid

Vår ref: Gudbrand Sælid



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid
Uavhengig Takstingeniør
post@valdrestakst.no
911 81 534



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT:

Taksert eiendom består av selveiet, større tomteareal, hvor deler er bebygd med enebolig og dobbelgarasje.

- Tomt:

Tomten måler samlet 52100 kvm og består av noe dyrket mark, del snø skog mm.
Gruset adkomstvei/privat stikkvei inn fra offentlig vei.

- Bolig:

Boligen er bygd i 1937 og tilbygd i 2000, renoveret i 1998 og 2002 samt noe senere reparasjonsarbeider i forbindelse med vannskade.

Bygget er oppført i stedlig bygde, tradisjonelle bindingsverkskonstruksjon med støpte fundamenter og støpt/murt kjeller ført ned i terreng.

Utvendige fasader med stående tømmermannspanel. En og to-fags vinduer samt saltak tekket med stålplater/taksteinsplater.

Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med dels noe flisgulv, lakkerte tregulv samt laminatgulv.

Malte overflater/plater og trepanel på vegger - malte plater og trepaneler i alle himlinger.

Kjellerplanet med støpte gulv/råbetong, dels noe jordgulv samt støpte/murte kjellervegger med pussede overflater - trepaneler i himlinger.

2-lags vinduer fra år for tilbygg og renovering.

5 stk inn/utganger - hoveddør samt 4 stk terrassedører.

- Garasje:

Frittstående dobbelgarasje med støpt plate til mark.

Forøvrig holdt i uisolerte bindingsverkskonstruksjoner.

Saltak tekket med takstensplater, stående tømmermannspanel som utv. kledning.

2 stl vippeporter samt egen gådør.

Innlagt strøm for lys og tekniske uttak.

STANDARD:

Generelt vil tilstanden på bebyggelsen betegnes som 'fra byggeår', med event. senere tilførte renoveringer/oppussinger samt event. påviste skader og avvik.

Bygningene er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er normalt strengere enn de som gjaldt da bygningen ble bygget.

Det henvises til at boligen fremstår uferdig/fremstår med gjenstående arbeider samt andel bygningsdeler forbi lengste teoretiske levetid, bla bad.

Garasje med ett mindre lekkasjepunkt rundt skruehull.

- Undersøkelsesplikt:

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers egen

undersøkelsesplikt jfr. påpekte forhold og øvrige behov for å gjøre seg kjent med bygget/ene og byggenes tilstand.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	468 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	421 m ²
Totalpris	3 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

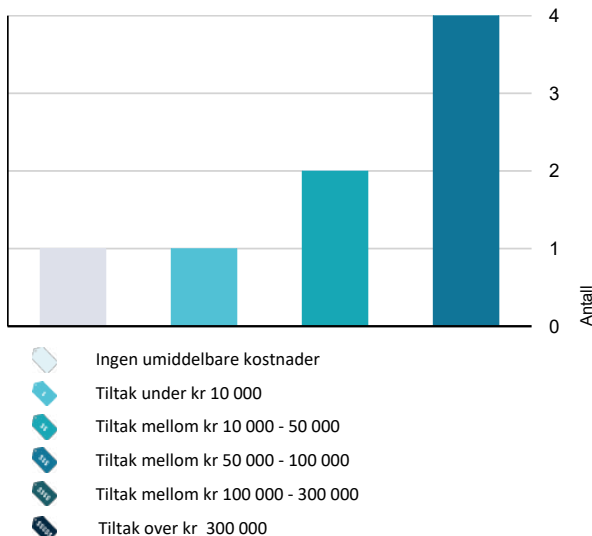
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/forstue > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/forstue > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)



Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1937

Kommentar
Byggeår hentet fra
eiendomsmatrikkelen

Anvendelse
Rom for varig opphold - helårsbolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Boligen er opprinnelig bygd i 1937 tilbygd i 2000. Det har blitt utført i 1998 og 2002.
	Det oppsto en vannskade i 2021, hvor det i denne sammenheng er etablert nye himlinger i spisestue og stue samt noe nye gulv. (Rørbrudd på rom over kjøkken).

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Ytre tekking med stålplater/svartlakkerte plater med taksteinsmønster.
- Kommentar:
Det antas at taktekingen er lagt ny i 2000, samtidig med at bygget ble tilbygd.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

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.

Tilstandsrapport



Platetekking fra år 2000 - 25 år og forbi mer enn halvparten av sin beregnede brukstid.

Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker med bærende stag i svartlakkert stål.
Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng.

- Kommentar:

Takrenner og beslag fra år for tilbygg og ny taktekking.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Yttervegger/veggkonstruksjoner oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk, - helisolerte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg. .

Utvendige fasader med stående tømmermannspanel.

- Kommentar:

Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg.

Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp/plater til bindingsverket, mineralullisolering samt dampsperre og innvendige overflater.

Det er ikke foretatt kontroll av event. loddavvik på ytter- og innervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. bygge og renoveringsår med reis- og bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende/reduert lufting.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

- Opprinnelig del:

Plassbygd saltak/sperretak med bærende kneveggkonstruksjon etablert til bjelkelag som etasjeskille mellom loft og 2.etg.

Undertak som robust rupanel, underlagstekking samt platetekking.

- Tilbygd del:

Det antas selvbærende A-takstoler på deler av tilbygd del samt noe plassbygde konsytruksjoner med sperre og bærende bjelkelagskonstruksjoner som takterasse over deler av tilbygd del.

Loftsrom med skråtak og lavere knevegger på deler.

Tilstandsrapport



Sperrekonstruksjon med bærende knevegger fra opprinnelig byggeår på hovedbygget.
Det ses at tilleggisolering er utført.

TG 2 Vinduer

2-lags energivinduer med heltre karmar.

Vannbrett med beslag.

Spalteventil i overkarm.

- Kommentar:

Alle vindusprodukter er utført og holdt med trekarmar.

Åpningsvinduer med ett-greps betjeningshendel med to låsetapper på åpningsvinduer/h-vinduet.

De tilfeldig valgte funksjonstestede vinduer fungerte tilfredsstillende ved besiktigelsen.

Vinduer i opprinnelig del ses fra 1988 - tilbygd del fra år for tilbygg.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, men det skal merkes at det uansett anbefales satt inn nye produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene.



Åpningsvinduer med spalteventil i overkarm.

TG 1 Dører

Ytterdør som helisolert dør med trekarmar samt 4 stk terrassedører med større glassfelter.

Stedlig behandlede overflater.

- Kommentar:

Dører antas fra renoveringsår.

Samtlige dører som utadslående.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Det er samlet 148 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Ca 3 kvm overbygd inngangsparti i 1.etg.
- 11 kvm overbygd gavlterasse ut for stue i 1.etg.
- 10 kvm overbygd svalgang ut for soverom og garderobe.
- Øvrige som åpne arealer etter nedre langside samt frontfasade.
- 28 kvm åpent terrasse/verandaareal (takterasse) ut for hall i 2.etg (arealet danner tak over inngangsdelen).

Alle konstruksjoner forutsettes bygd opp med punktfundamenter til terreng samt impregnerte materialer i hovedkonstruksjoner. Spaltegulv samt rekkverk med panel som rekkverksbord - kraftig stolpeverk samt håndrekk i malt utførelse.

- Kommentar:

Det antas at terrasser er etablert sammen med at bygget ble tilbygd i 2000.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Terrasserekverket i både 1.etg og 2.etg er målt til en største høyde på inntil 91 cm, noe som samsvarer med byggeårets krav til minimum 90 cm.

Pr. dd er kravet 100 cm høyde på samtlige terrasse og balkong/verandaløsninger som ligger mer enn 50 cm over terreng = Avvik på rekkverkshøyden i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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



Takterasse.

NB: Merk høyde på rekkverk er 90 cm. Merk at det ut mot taket mangler sikringsrekkverk i ett mindre part.



Del av overbygd svalgang ut for soverom/garderobe.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med dels noe flisgulv, lakkerte tregulv samt laminatgulv.

Malte overflater/plater og trepanel på vegger - malte plater og trepaneler i alle himlinger.

Kjellerplanet med støpte gulv/råbetong, dels noe jordgulv samt støpte/murte kjellervegger med pussede overflater - trepaneler i himlinger.

Tilstandsrapport



Del av innvendige overflater.



Del av innvendige overflater.



Del av innvendige overflater.



Del av innvendige overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjeplanene er bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor disse forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter. Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

- Kommenter:

Merk at konstruksjonen er fra opprinnelig byggeår, og at det da er avvik på krav til dimensjonering, lydisolering samt isolering forøvrig sett opp mot dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved gjennomgang av boligen påvist noe mindre skjevheter og helningsavvik i gulvene i begge etasjene. Dette anses som naturlig og naturlige resultat av belastninger og bruk over tid.

(Merk større skjevheter og ujevnheter i kjeller)

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.

Det ses ingen behov i å imøtekomme de påviste avvik, da disse anses som mindre vesentlige og ikke har noen relevans eller er til hinder for videre bruk.

Radon

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger.

Denne boligen er bygd i 1937 og tilbygd i 2000 med støpt såle og kjellervegger samt gulv til grunn, hvor det da forutsettes å være stedlige masser som bygget er fundamentert til, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

Bygget har 2 stk murt piper, begge med pussede overflater og som helbeslätte over tak.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

En av pipene ses kledt inn med veggplater og lettvegg satt opp mot pipevange uten hensyn til brannforskrifter.
(Det opplyses om at pipen ikke lenger er i bruk).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det må foretas spesifikk brannteknisk vurdering av pipene og ildstedene.

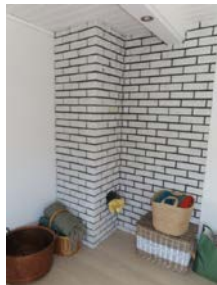
Kostnadsestimat: Under 10 000



Pipe i 2.etg kledt inn med plater samt lettvegger.



Ikke tilfredsstillende sikring av rørrinnføring.



Ikke tilfredsstillende sikring av rørrinnføring.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerplan etablert med støpte gulv til terreng samt støpte/murte murvegger med pusset overflate - synlige mur og betongoverflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Del av kjeller.
Kjellergulv er brutt opp.
Det ses fukt/saltutslag i vegger.



Råteskader i oppforet tilfarergulv.

Innvendige trapper

Trapp mellom kjeller samt 1 og 2.etg er etablert som del av innredningen i hall, og er etablert som en intertrapp mellom etasjeplanene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trappe mellom 1 og 2.etg.
Det mangler rekkverk og håndløper.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Enklere dusjbad med støpte gulv med belegg og baderomsplater til vegger.
sanitæreinstallasjoner med dusjinisje med forheng, gulvmontert vannklosett samt vegghengt porselensservant.

Vurdering av avvik:

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

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggetype ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.

Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Konsekvens/tiltak

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Åpen dusjløsning med forheng og toalett.

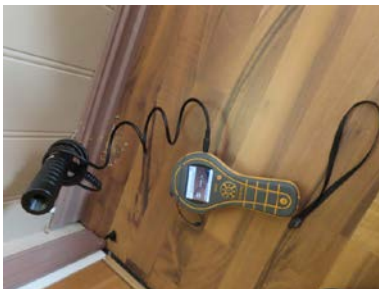


Porselenservant.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt fuktsøk i vegg inne i entre, hvor denne sjikter til dusjnisen.
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår/år for tilbygg og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1987 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Våtrom med støpt gulv med belegget lagt med oppkant til vegg samt fliser som veggoverflater og overlappende til belegget.

Sanitært utstyr med frittstående dusjkabinett, gulvmontert vannklosett samt servantskap.

Det ses å ha vært installert større badekar inne på rommet (Dette er fjernet - ukjent årsak).

Vurdering av avvik:

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

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.

Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Konsekvens/tiltak

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Større bad/våtrom med toalettet og servantskapet inne i opprinnelig del av bygget. Dusjkabinett samt plass for badekar (har vært badekar - er fjernet) i tilbygd del. Brudd i veggskive mellom opprinnelig og tilbygd del.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne på soverom, hvor dette sjikter til dusjnisen. Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med støpte gulv med belegget og fliser til vegger.

Fall på gulv til sluk.

Vann og avløpsinstallasjoner for vaskemaskin samt vaskebeslag til benk.

Dels noe tekniske installasjoner, bla samleskap for vannbårent varmesystem.

Vurdering av avvik:

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

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.

Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Merk at det ikke er definerte overganger fra gulv som våt sone til vegg.

Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Rommet kan benyttes som det står, men det gjøres oppmerksom på at forandring i bruk kan medføre skjulte feil og mangler.

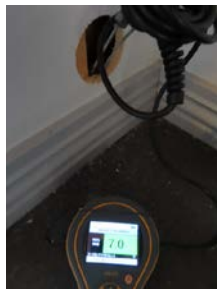
Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne i gang, hvor dette sjikter til våte soner/gulv.
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/FORSTUE

TG IU Overflater og innredning

Ett rom som tidligere er benyttet til kjøkken, ses pr. dd å bli benyttet som forstue.

- Kommentar:

Kjøkkeninnredningen er fjernet (ble ødelagt i sammenheng med oppstått vannskade, og ble ikke nyinstallert).

Det antas å ligge vann og avløpsrør i underliggende konstruksjoner, som kan benyttes ved nyinstallasjon av nytt kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN/FORSTUE

TG IU Avtrekk

Ikke etablert.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i hovedplanet med støpte gulv med varme og fliser, tapet til vegger og trepanel i himlinger.

Veggmontert klosett med innbygd systerne.

Servantskap med heldekkende porselensservant og ett-greps blandeblender.

- Kommentar:

Ingen påviste avvik ved teknisk gjennomgang av rommet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



Toalettrom i gang med toalett og servant som sanitære installasjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vanninntak ført inn i kjeller til hovedstoppekran samt trykksatte rørføringer med fordelinger ut til de respektive tappepunkter. Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber/kobberstrekk. Dels noe nye strekk med rør i rør system.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Samleskap med trykksatte rørføringer.

Avløpsrør

Nyere avløpsrør ses i kjellerplanet - ukjent installasjonsalder.



Eksempel på nyere avløpsrør.

Ventilasjon

Spalteventiler i vinduer som naturlig ventilering av oppholdsrom.

Tilstandsrapport

Periodisk avtrekk med mekanisk avtrekk på bad/våtrom i 1.etg.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe som tilleggsvarme utover vannbårent anlegg.

TG 1 Vannbåren varme

Hovedoppvarming er basert på vannbåren sentralvarme via egen vann til vann varmepumpe tilknyttet egen energikilde (Kollektorrør er lagt i sløyfe ut i Steinsfjorden).

Anlegget er plassert inne i kjeller med 2 stk beredere og vann til væske varmepumpe.

- Kommentar:

Det ligger vannbåren gulvvarme i store deler av hovedetasjen - eier vil legge frem hvilke rom som er tilknyttet varmeanlegget.



Kjellerplan med varmtvannsberedere samt åpent installert rørsystem for vannbåren varme.



Samleskap for vannbårent varmesystem.



2 stk varmtvannsberedere - en for tappevannet og en dobbelmantlet for bla varmeanlegget.



Vann til væske varmepumpe som leverandør av oppvarmet vann til vannbårent varmeanlegg i bygget.

Elektrisk anlegg

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

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

230 Volts elektrisk anlegg fra bygge og renoveringsår.

230/3-faset inntakssikringer - automatsikringer - jordfeilbryter. Ingen kjente påbud.

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

Tilstandsrapport

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.
2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
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, brannpill 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kopslinger?
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

Tilstandsrapport



Jordfeilbryter.



Kursfortegnelse.



Samsvarserklæring.



Fulltankalarm avløpsanlegg.

Branntekniske forhold

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

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

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Det ble registrert røykvarsler og brannslukningsapparat i bygget.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført, men det antas å være benyttet stedlige masser. Ved inspeksjon inne i kjelleren, er det påvist endel saltutslag i muren som tilsier fuktgjennomgang/fuktopptrekk - da benevnt som kapilærsug jfr. fuktvandring i terreng og manglende fuksikringer i gulv og vegg. Muren ses utvendig med endel avskallinger og dels noe frostskaader og mindre sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad:

Tilstandsgrad er ikke vurdert da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Påvist manglende fuktsikring og drenering i opprinnelig del med kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Utgravd byggegrube ned til fast grunn.

Støpte sålefundamenter og støpte gulv samt støpte vegger ført ned i terreng.

Pussede overflater utvendig og innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Påvist brudd i kjellervegger pga jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det opplyses om at tilstanden har vært stabil de senere år.

Det må nberegnes gravd opp rundt bygget for å event, fjerne årsaken til skaden. Merk at tilbygde deler er bygd inntil, uten at det her er gravd helt ned til fast grunn under laveste punkt under kjellervegger, og at dette tilsier at tiltak vil bli vanskelig å utføre.

Eiers ettersynsansvar.

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht kart.

Naturlig kolle i terrenget hvor bebyggelsen er plassert.

Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.

Tilkomst til tomten via stikkvei inn fra offentlig adkomst (offentlig til privat).

Gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.

Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.

Tomten grenser ned mot Steionsetfjorden og har ihht eier strandlinje.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Ihht NGU-Norges Geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i flomutsatt område - teoretisk område for flom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke gitt noen form for pålegg med å utføre tiltak eller sikring i forbindelse med event. flomhendelser.

- Kommentar:

Ved event. nye bygningsmessige tiltak på eiendommen (søknadspliktige tiltak), skal det ihht gjeldende planbestemmelse dokumenteres tilstrekkelig trygghet før tiltak kan igangsettes, f.eks ved å hente inn eksterne analyser mm.

Tilstandsrapport

TG 2 Oljetank

Det opplyses om 1800 liter nedgravd parafintank utenfor hovedinngangen.
Anlegget har ikke vært i bruk de siste 10-15 årene.
- Ukjent tilstand.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales kontroll av tanken.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Rom for biloppstilling.
Lagerrom.

Byggeår

1994

Kommentar

Opplyst byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje på 50 kvm bruttoareal/47 kvm innvendig bruksareal - Bygd 1994.

Bygget er utført med støpte platefundamenter til etablert terreng.

Forøvrig uisolerte bindingsverkskonstruksjoner med stående tømmermannspanel i samme fasademessige stand og stil som huset.

Saltakskonstruksjon bygd opp med selvbærende takstoler - ytre tekking med svartlakkerte stålplater/taksteinsplater.

Garasjen ses etablert som en dobbelgarasje med to stk biloppstillingsplasser med en kjøreport til hver.

Videre avsatt noe areal til lager og oppbevaring.

Uisolerte vippeporter, hvor tak er trekt frem og danner overbygd del over portene.

Smårutede vinduer.

Innlagt strøm for belysning og tekniske uttak.

- Kommentar tilstand:

Påvist ett lekkasjepunkt i tak.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

421 m²/367 m²

Våningshus: 3 Lagerrom, 2 Hall m/trapp, 7 Soverom, 2 Stuer, 2 Bad, Entré, Gang, Garderobe, Toalettrom, Vaskerom, Kjøkken, Spisestue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 47 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 750 000

Konklusjon markedsverdi

3 750 000

Markedsvurdering

Dagens normale salgsverdi er satt noe under eiendommens tekniske verdi. Differansen her fremkommer ved at det er foretatt et skjønnsmessig trekk i eiendommens beregnede tekniske verdi. Den sum som da blir lagt til grunn som 'Dagens normale salgsverdi' er da en verdi som skal gjenspeile dagens marked samt en vurdering av denne eiendommen spesielt, vurdert etter beste skjønn samt størrelse, standard og beliggenhet jfr. erfaringsmessige forhold opp mot dagens marked.

Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.

Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte årlige driftskostnader:	Kr.	
- Forsikring.		
- Vedlikehold.		35 000
- Offentlige avgifter.		
- Vei mm.		

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	35 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 720 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.	4 350 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 125 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	280 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 630 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	350 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 300 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

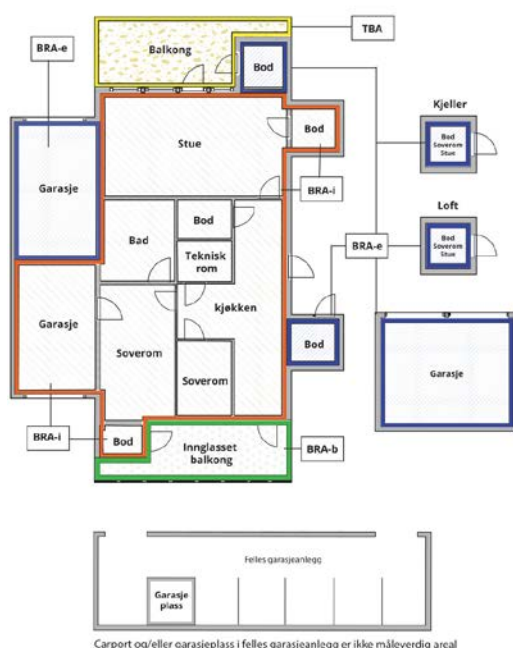
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft							
2. Etasje	104			104	28	7	111
1. Etasje	187			187	120		187
Kjeller	76	54		130			130
SUM	367	54			148	7	428
SUM BRA	421						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Lagerloft		
2. Etasje	Hall m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom/allrom, Stue, Bad		
1. Etasje	Entré, Hall m/trapp, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Garderobe, Toalettrom, Bad, Vaskerom, Kjøkken/forstue, Spisestue, Stue/alkove		
Kjeller	Lager og bodrom.	Lagerrom	

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestANDARD.
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- 2.etg:

Ett rom over tilbygd del fra 2000 er bygd opp med knevegger og skråhimlinger og har ett innvendig målt gulvareal på ca 25 kvm, og har en største innvendige takhøyde på over 1,9 meter i midtpartiet av rommene. Utover dette er det skråhimlinger ned mot knevegger på begge sider av rommet.

Skråhimlingene strekker seg ned og forbi nedre målegrense jfr. måleregler.

- Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm.

Ut fra ovenstående vil det da bli foretatt et trekk i gulvarealet som ikke vises i arealberegningen, men som uansett legges inn i verdiansettelsen av bygget.

Dette rommet får da et beregnet innvendig, målbart bruksareal på 18 kvm jfr. gjeldende måleregler på takseringstidspunktet - ikke målbart areal = 7 kvm.

- Loft:

Det er tilkomst til kaldloft via nedfellbar luke i gangen i 2.etg.

Arealer på kaldloftet settes ikke inn i ovenstående arealberegning.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 148 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Ca 3 kvm overbygd inngangsparti i 1.etg.

- 11 kvm overbygd gavlt Terrasse ut for stue i 1.etg.

- 10 kvm overbygd svalgang ut for soverom og garderobe.

- Øvrige som åpne arealer etter nedre langside samt frontfasade.

- 28 kvm åpent terrasse/verandaareal (takterasse) ut for hall i 2.etg (arealet danner tak over inngangsdelen).

Ovenstående arealer/arealer iht definisjon åpent areal = 148 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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: Utbedring av vannskade i regi av forsikringsselskapet.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Våningshus	286	135
Garasje	0	47

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
	Jm Lunde Eiendom As v/Jarle Magne Lunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	27	6		0	20700 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Steinsetbygdvegen 1900

Hjemmelshaver

Jm Lunde Eiendom AS

Kommentar

Arealet/teigen består av noe dyrket mark ihht kart samt noe uproduktiv skog samt påstående bebyggelse.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	27	5		0	5600 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Steinsetbygdvegen

Hjemmelshaver

Jm Lunde Eiendom AS

Kommentar

Arealet/teigen består av ett mindre parti dyrket mark samt noe myr.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	27	55		0	25800 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Steinsetbygdvegen

Hjemmelshaver

Jm Lunde Eiendom AS

Kommentar

Arealet/teigen består av dyrket mark, noe myr samt uproduktiv skog.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Steinsetbygdvegen 1900, og ligger i et område med etablert gårds- og boligbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat stikkvei.

Tilknytning vann

Privat vanntilknyttet via inntak i Steinsetfjorden.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten består av 3 stk teiger og måler samlet 52,1 daa, hvorav 23,9 daa fulldyrket mark og øvrige 28,2 daa som noe skog, myr og ett areal definert som bebygd på 2,6 daa.

Arealene ligger etter Steinsetbygdvegen, hvor hoveddel med bebyggelse ligger med utsikt utover Steinsetfjorden.

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			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	28.08.2025	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DW2127>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv Valdres Eiendomskontor	Oppdragsnr.	1722 0060
Adresse	Steinsetbyggvegen 1900		
Postnr.	2890	Sted	Etnedal
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen? 30.10.2014			
Hvor lenge har du bodd i boligen? 1 mnd			
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja			
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? IF			
Polise/avtalenr. SP917297.13			
Selger 1 Fornavn		Etternavn	
JH LUNDE EIENDOM AS		Ong. nr. 992 780 851	
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse *Nae mykt pga renoveringsarbeid eller anskade*

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse *Elektro 1*

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse *Samsvarserklæringen vedlegges*

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse *Rapporten vedlegges*

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGSGKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssopdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

Skredal 20/7-22

Sted

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	RØISLUND	Beregnet areal	0
Etablert dato	22.11.1916	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.2	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	27/6
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	22.11.1916			27/4, 27/6
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Teig med flere matrikkelenheter	6769088.47	520798.66	0	Ja	20711.9	Hjelpelinje vannkant (VA), Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JM LUNDE EIENDOM AS S992780851	Hjemmelshaver (H) 1/1	Steinsetbygdvegen 1825 2890 2890 ETNEDAL	

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3450-152/1	Jordsameie	25/10000

Adresser

Vegadresse: Steinsetbygdvegen 1898

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2890 ETNEDAL	Kirkesogn	03100302 Nord-Etnedal
Grunnkrets	112 Bergsbakken	Tettsted	
Valgkrets	1 Etnedal		

Vegadresse: Steinsetbygdvegen 1900

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2890 ETNEDAL	Kirkesogn	03100302 Nord-Etnedal
Grunnkrets	112 Bergsbakken	Tettsted	
Valgkrets	1 Etnedal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	157937405		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	157938045		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
3	157937391		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 157937405: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	462
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	462
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Steinsetbygdvegen 1900	H0101	27/6	462	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	54	0	54	0	0	0
H02	0	85	0	85	0	0	0
H01	1	181	0	181	0	0	0
U01	0	57	0	57	0	0	0
K01	0	85	0	85	0	0	0

2: Bygning 157938045: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Steinsetbygdvegen 1898	H0101	27/6	20	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0

3: Bygning 157937391: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	47
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	47
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	27/6	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	47	47	0	0	0



Etnedal kommune

Matrikkelkart

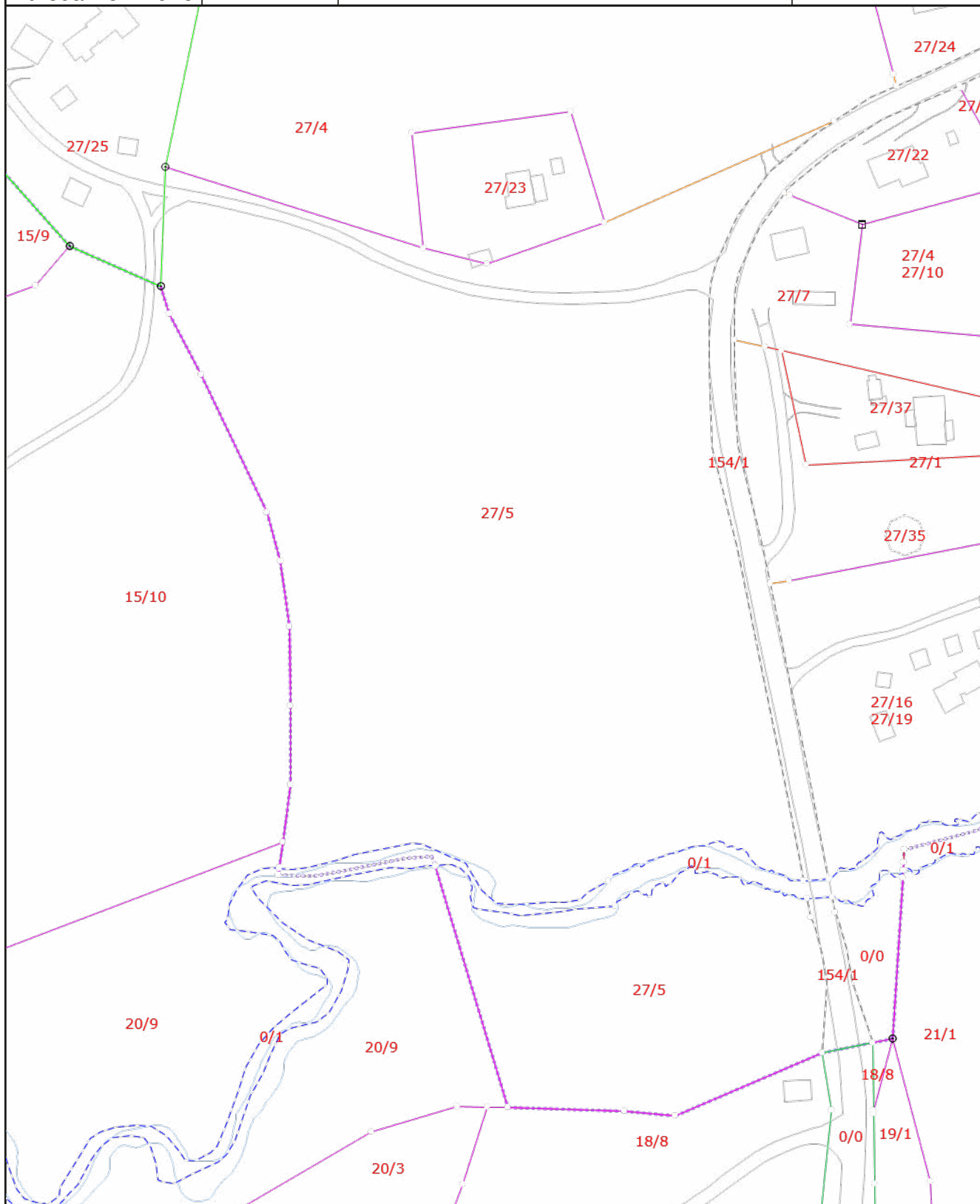
Eiendom: Gnr: 27 Bnr: 5 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse:

Annen info:



Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

Andre grensepunkt	 Røys	 Teiggrense Fiktiv
Teiggrense Fiktiv (Tykk gjennomsliktig for tooltip)	 Teiggrense i Vegkant	Teiggrense i Vegkant (Tykk gjennomsliktig for tooltip)
 Teiggrense i Vannkant	Teiggrense i Vannkant (tykk gjennomsliktig for tooltip)	 Offentlig godkjent grensemerke
 Nøyaktige målinger	Nøyaktige målinger	 Middels Nøyaktige maalinger
Middels Nøyaktige målinger (Tykk gjennomsliktig for tooltip)	 Økonomiske kart	Økonomiske kart (Tykk gjennomsliktig for tooltip)
 Norge 1:50 000	Norge 1:50 000 Økonomiske kart (Tykk gjennomsliktig for tooltip)	 Skissenøyaktighet eller ikke angitt nøyaktighet
Skissenøyaktighet eller ikke angitt nøyaktighet (Tykk gjennomsliktig for tooltip)	Eiendomsteig	Fylkesveg gatenavn .
 Veranda	 Fortauskant ytre	 Vegdekkekant
 Vegkant avkjørsel	 Bygning	 Annen bygning
 Annetvegareal avgrensing	 ParkeringsområdeAvgrensning	 Elv bekk kant
 Kommunegrense		



Etnedal kommune

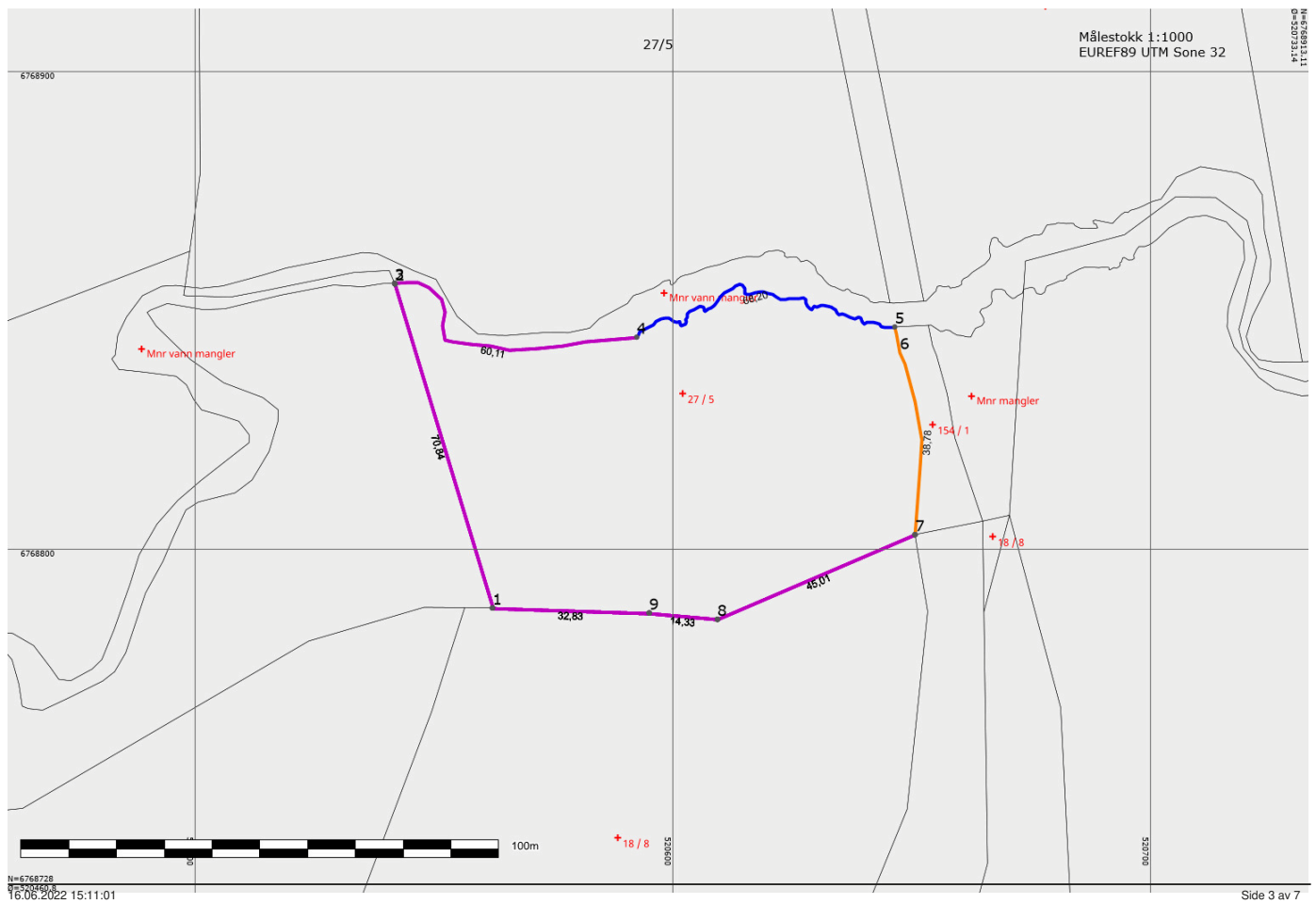
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3450 - Etnedal kommune	27	5	0	0

Orientering om matrikkelkart

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



Areal og koordinater

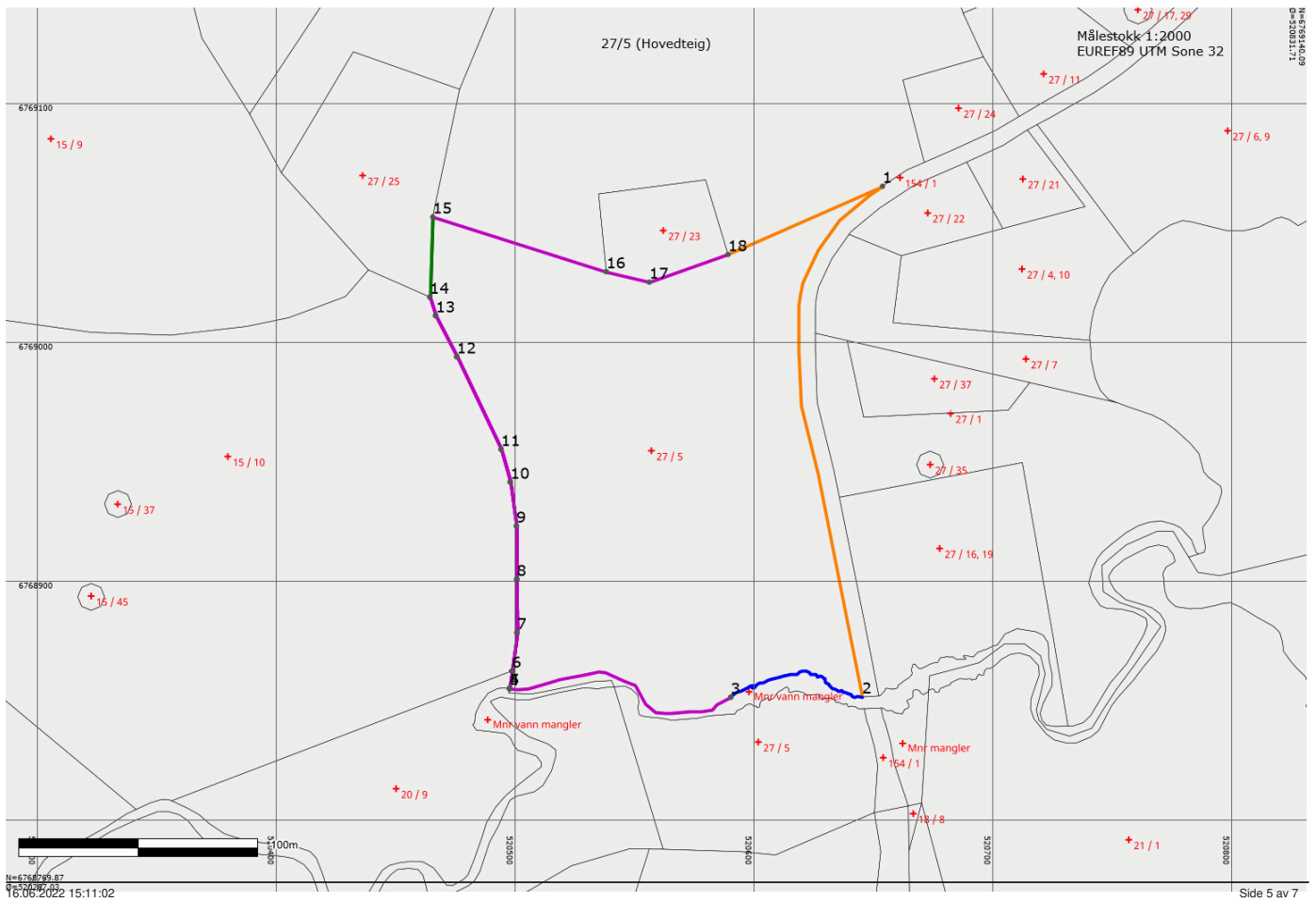
Areal: 5616,10

Arealmerknad: Noen fiktive grenser

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6768832,51 Øst: 520602,14

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6768787,63	520562,31	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			70,84	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
2	6768855,46	520541,88	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			0,18	Fiktiv grense	Transparent film - god kvalitet	200	
3	6768855,63	520541,81	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	32 Scannet fra kart: Rissfolie	200	
			60,11	Vannkant		200	
4	6768844,33	520592,48	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	32 Scannet fra kart: Rissfolie	200	
			68,20	Vannkant		53	
5	6768846,47	520646,51	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
			5,47	Vegkant		500	
6	6768841,11	520647,58	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
			38,78	Vegkant		500	
7	6768802,98	520650,76	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			45,01	Ikke hjelpelinje		200	
8	6768785,25	520609,39	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			14,33	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
9	6768786,59	520595,12	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			32,83	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	



Areal og koordinater

Areal: 25758,90

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6768954,48 Øst: 520557,40

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde Hjelpelinjetype		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6769065,31	520654,15	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
			229,91	Vegkant		500	
2	6768851,48	520645,53	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
			64,40	Vannkant		53	
3	6768851,34	520590,58	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	32 Scannet fra kart: Rissfolie	200	
			102,25	Vannkant		200	
4	6768854,89	520497,95	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	32 Scannet fra kart: Rissfolie	200	
			0,29	Ikke hjelpelinje		200	
5	6768855,18	520497,99	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			7,17	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
6	6768862,29	520498,94	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			16,29	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
7	6768878,43	520501,11	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			22,30	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
8	6768900,73	520501,02	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			22,29	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
9	6768923,02	520500,83	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			18,58	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
10	6768941,43	520498,29	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			14,27	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
11	6768955,17	520494,42	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			42,96	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
12	6768993,93	520475,90	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			19,31	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
13	6769011,10	520467,06	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			8,17	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
14	6769018,89	520464,59	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

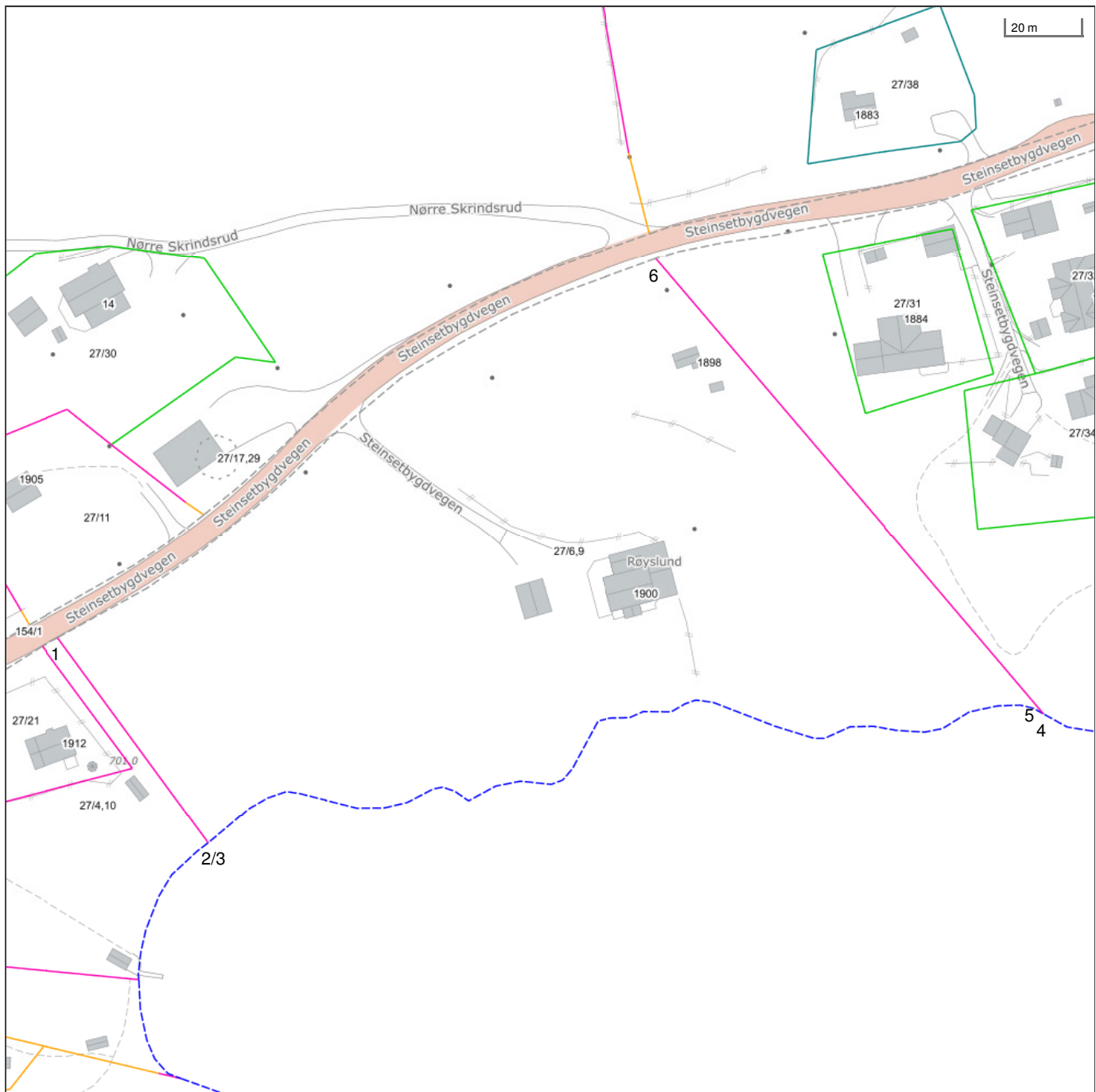
16.06.2022 15:11:02

Side 6 av 7

			33,61	Ikke hjelpelinje		10	
15	6769052,48	520465,81	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			76,23	Ikke hjelpelinje		200	
16	6769029,52	520538,50	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			18,48	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
17	6769025,15	520556,46	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			34,98	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
18	6769036,75	520589,46	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			70,71	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	500	



Eiendomskart for eiendom 3450 - 27/6//



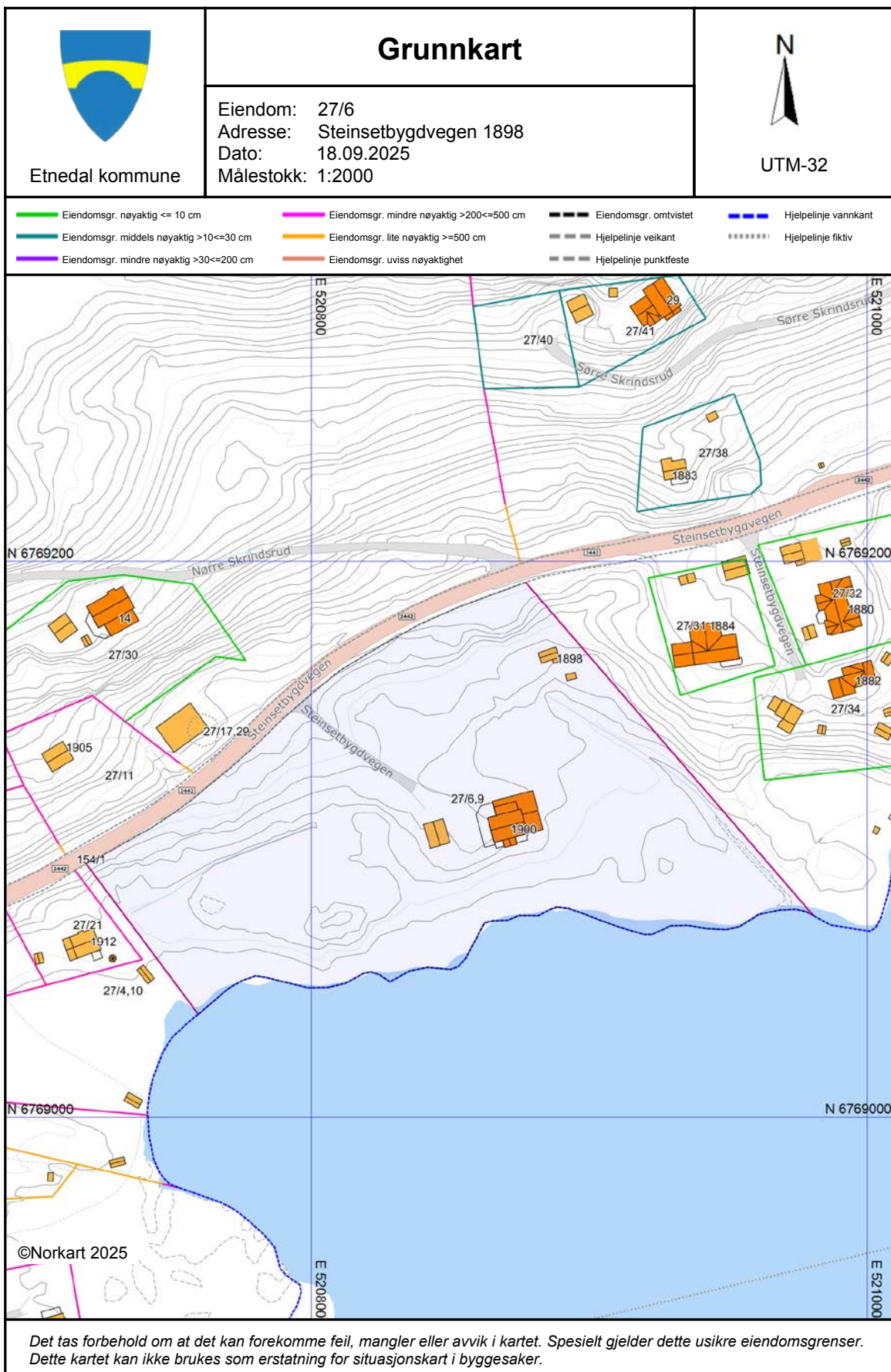
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfast	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

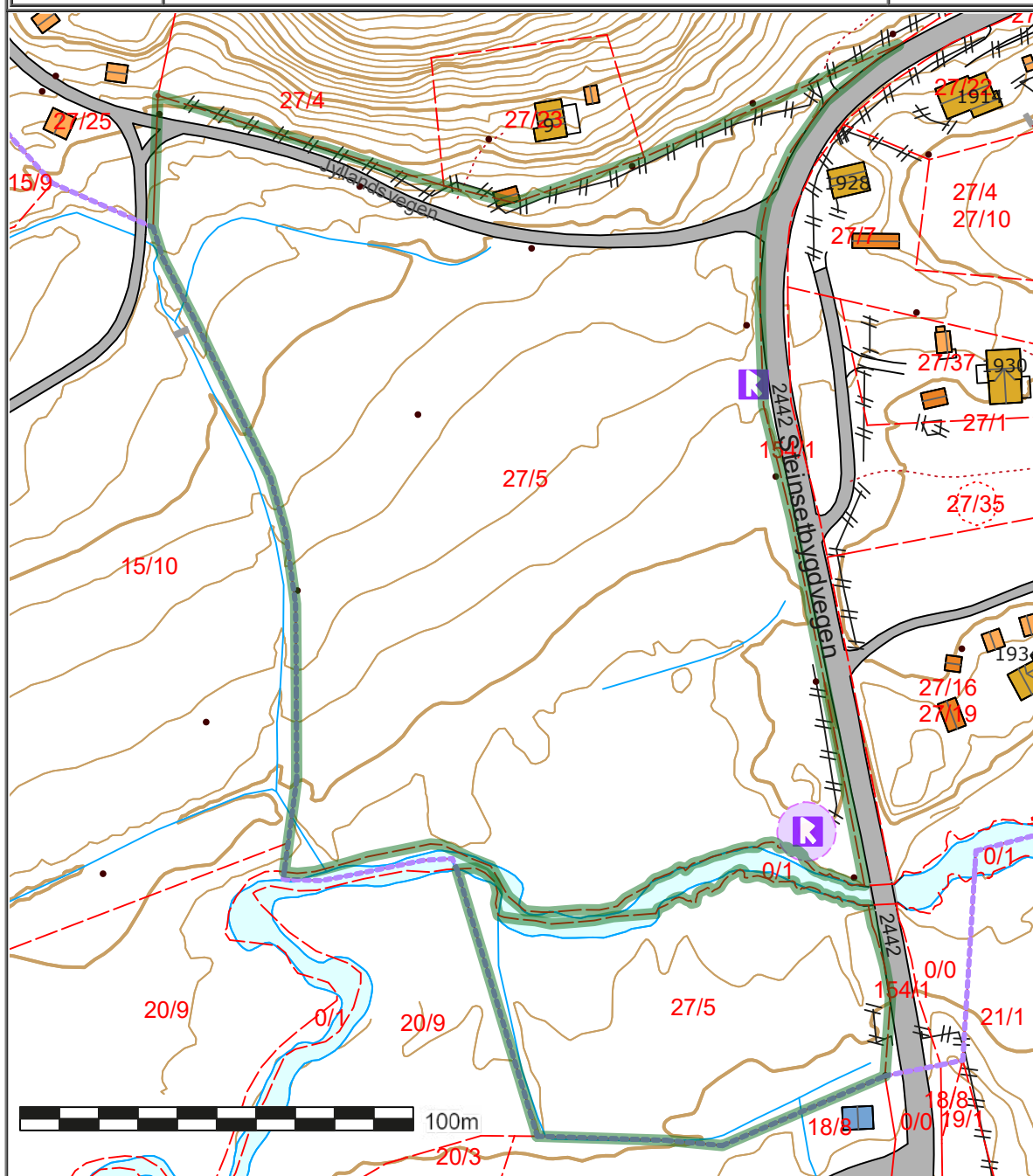
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	20 711,90 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6769088,47	Øst	520798,66

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6769091,11	520718,91	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	189,51	
2	6769037,46	520758,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	66,91	
3	6769037,05	520759,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	0,51	
4	6769072,55	520980,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	244,47	
5	6769076,41	520977,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	5,10	
6	6769192,5	520877	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	153,40	



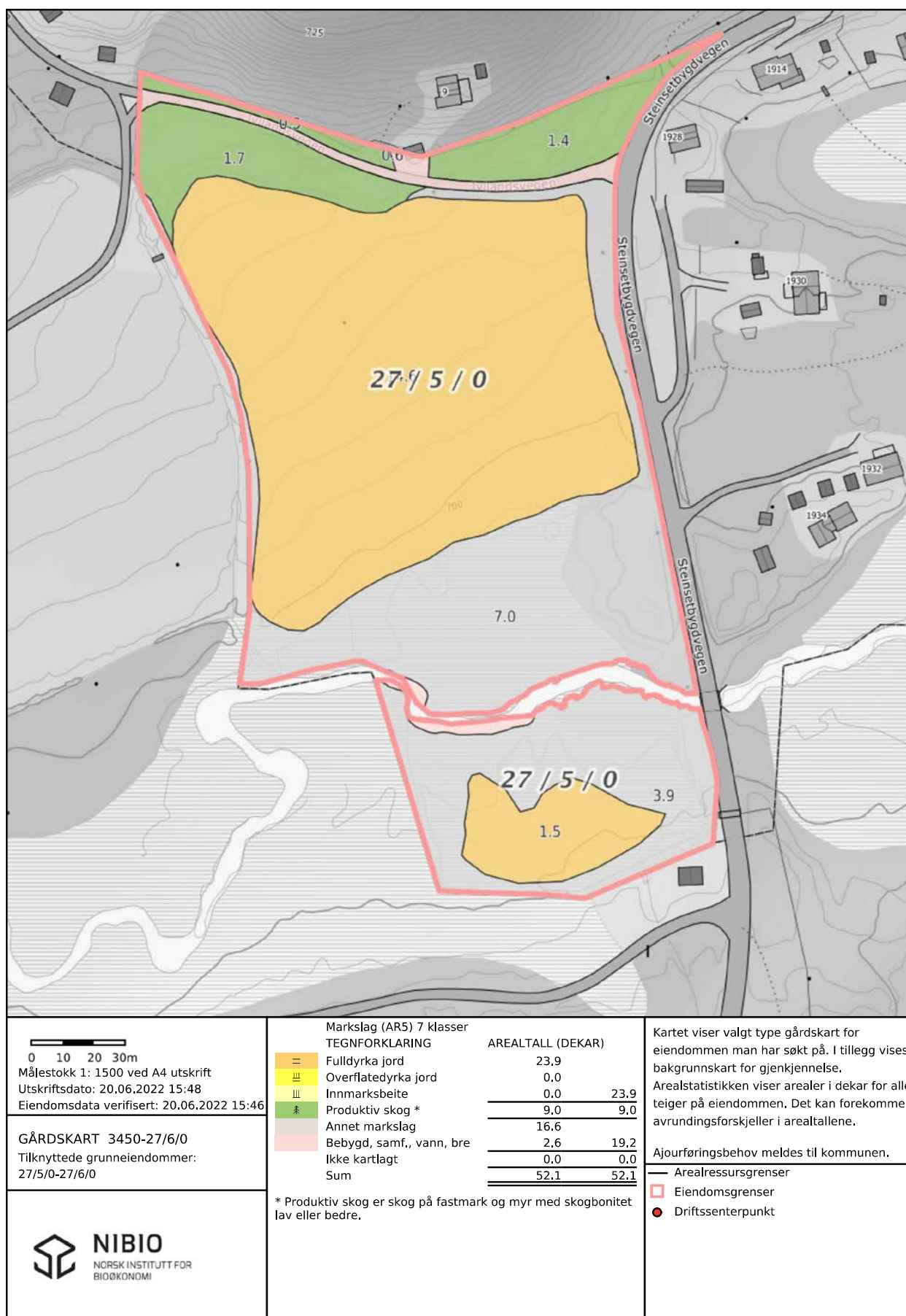
	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 27	Bnr: 5	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse:				
Hj.haver/Fester:	JM LUNDE EIENDOM AS, Steinsetbygdsvegen 1825, 2890 ETNEDAL					
ETNEDAL KOMMUNE	Dato: 16/6-2022 Sign:				Målestokk 1:1600	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



0102030m Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 20.06.2022 15:49 Eiendomsdata verifisert: 20.06.2022 15:46		Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Produktiv skog * Annet markslag Bebygg, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum		AREALTALL (DEKAR) 23.9 0.0 0.0 9.0 16.6 2.6 0.0 52.1 9.0 19.2 0.0 52.1	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressurgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI		* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.			





Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 18.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Steinsetbygdvegen 1898, 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

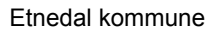
- | | |
|---|----------------------------------|
| ❗ Kommuneplaner under arbeid | ❗ Kommunedelplaner |
| ❗ Kommunedelplaner under arbeid | ❗ Reguleringsplaner |
| ❗ Reguleringsplaner under bakken | ❗ Reguleringsplaner over bakken |
| ❗ Reguleringsplaner under arbeid | ❗ Reguleringsplaner bunn |
| ❗ Reguleringsplaner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

Kommuneplaner

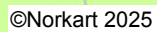
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170130		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2019-2029		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.11.2019		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/199/Planbestemmelser%20vedtatt%2021.11.19.pdf		
Delarealer	Delareal	319 m ²	
	Arealbruk	Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone,Nåværende	
	Områdenavn	V1	
	Delareal	20 353 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
	Delareal	2 938 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220_26	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	

Delareal 42 m²
Arealbruk Veg,Nåværende
Områdenavn o_SV



Eiendom: 27/6
Adresse: Steinsetbygdvegen 1898
Utskriftsdato: 18.09.2025
Målestokk: 1:2000



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i> Veg - nærværende
	<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfu</i> LNFR-areal - nærværende
	<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i> Kombinerte formål sjø og vassdrag - nærværende
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i> Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i> Støysonegrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nærværende

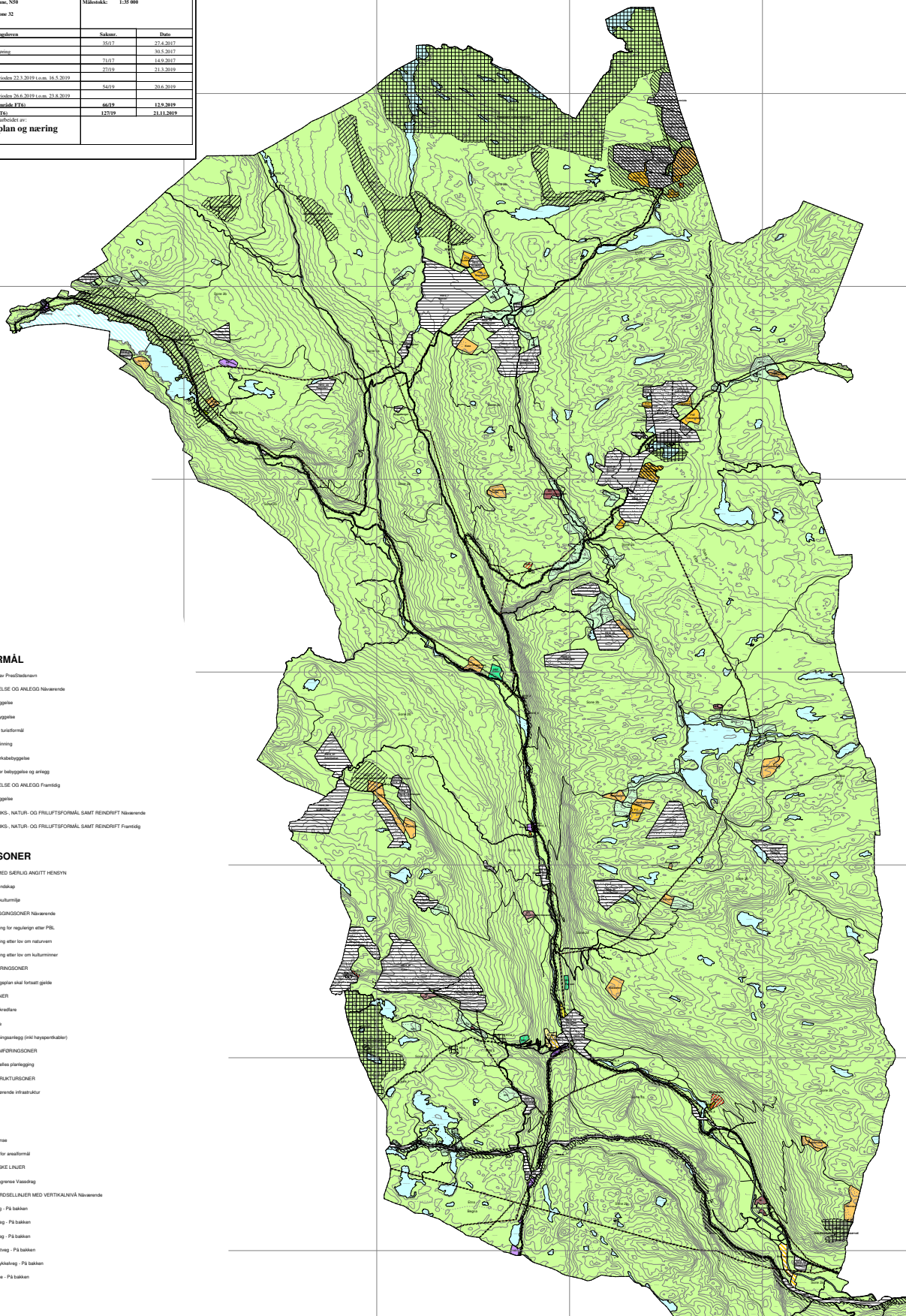
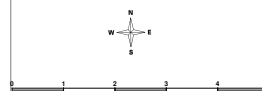


Kommuneplanens arealdel 2019-2029

Etnedal kommune

Vedtatt av Etnedal kommunestyre i møte 21.11.2019, sak 127/19

Planid: 6541-20170130	Ekvidians: 20 meter	
Kilde for kartskilt: Etnedal kommune, N50	Målestokk: 1:50 000	
Dato for kartskilt: 21.11.2019		
Koordinatsystem: Euro 89, UTM zone 32		
Utdragsskala: 1:2000		
Saksbehandling til plan- og byggesaksen		
Saksbehandling til plan- og byggesaksen	Saksbehandler	Dato
Varefart av saksbehandler	15/17	27.4.2017
Varefart av saksbehandler	15/17	30.5.2017
Varefart av saksbehandler	71/17	14.07.2017
1. gangs behandling	71/19	21.11.2019
1. gangs offentlig ettersyn i perioden 22.5.2019 i.o.m. 16.5.2019		
2. gangs offentlig ettersyn i perioden 26.6.2019 i.o.m. 21.6.2019	54/19	20.6.2019
Kommunestyrets vedtak i perioden 27.6.2019 i.o.m. 27.6.2019	66/19	12.5.2019
Kommunestyrets vedtak i perioden 27.6.2019 i.o.m. 27.6.2019	127/19	21.11.2019
Plan- og byggesaksen		
Etnedal kommune, plan og næring		
Norconsult		



AREALFORMÅL

Geometri av Planbildekart

BEBYGGELSE OG ANLEGG NÅVARENDE

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Fritids- og turistformål
- Rikstufulling
- Næringsutviklingsbebyggelse
- Andre typer bebyggelse og anlegg

BEBYGGELSE OG ANLEGG FURTIDIG

- Boligbebyggelse

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT NÅVARENDE

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT FURTIDIG

HENSYNSSONER

SONER MED SÆRLIG ANDRE HENSYN

- Hensyn til landskap
- Beskyttelse av kulturmiljø
- Båndlegging for regulering etter PBL
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturmiljø

DETAILERINGSZONER

- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- FARESONER
- Ras- og skredfare
- Skyløst
- Høyopprettelse (inkl. høyopprettelse)

GRUNNFORINGSONER

- Krav om felleis planlegging
- INFRASTRUKTURESONER
- Krav vedrørende infrastruktur

LINJER

- Planegrens
- Grens for arealformål
- JURIDISKE LINJER
- Futuristegrens
- SAKFERDELLINJER MED VERTIKALITET NÅVARENDE
- Fjernveg - På bakken
- Hovedveg - På bakken
- Samlingsveg - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Jernbane - På bakken



Etnedal kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3450 - Etnedal kommune	27	5	0	0	

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende	Kommuneplan (12.9.2019)
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplan (12.9.2019)
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplan (12.9.2019)
Adkomstvei - Nåværende	Kommuneplan (12.9.2019)

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Eiendom	3450 27/6		
Utskriftsdato	18.09.2025	Antall datasett	99

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

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

15 Berørte datasett

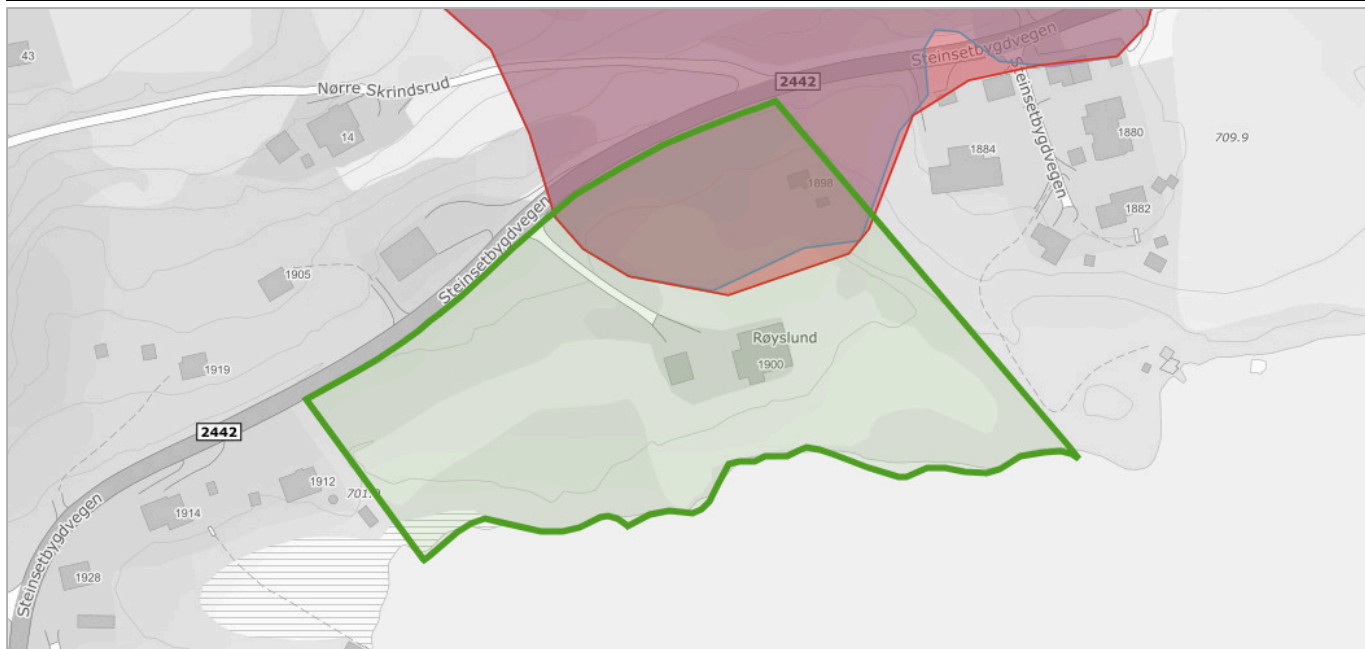
- ❗ Aktsomhetskart for snøskred
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Radon
- ❗ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ Verneplan for vassdrag
- ❗ Dyrkbar jord
- ❗ Flom - aktsomhetsområder
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❗ Vannforekomster
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0

84 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ 100-meter belte kyst
- ✓ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ✓ Akvakulturlokaliteter
- ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✓ Faresonekart for flom
- ✓ Fiskeplasser redskap
- ✓ FKB-arealbruk
- ✓ Foreslåtte naturvernområder
- ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✓ Grunnvannsborehull
- ✓ Gyteområder
- ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✓ Jordkvalitet
- ✓ Kulturlandskap - utvalgte
- ✓ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✓ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✓ Kulturminner - Verneverdige tette trehusmiljøer
- ✓ Kvikkleire
- ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✓ Naturtyper - verdsatte
- ✓ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✓ Reindrift beitehage
- ✓ Reindrift flyttlei
- ✓ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift oppsamlingsområde
- ✓ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✓ Reindrift reindrifsanlegg
- ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✓ Skredhendelser
- ✓ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✓ Stormflo
- ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✓ Tettsteder
- ✓ Trafikkmengde
- ✓ Turrutebasen
- ✓ Villreinområder
- ✓ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✓ Aktsomhetskart for steinsprang
- ✓ Ankringsområder
- ✓ Bergrettigheter
- ✓ Dybdedata
- ✓ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ✓ FKB Tiltak
- ✓ FKB-bane
- ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✓ Forurenset grunn
- ✓ Grus og pukk
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Inngrepsfrie naturområder
- ✓ Korallrev
- ✓ Kulturlandskap - verdifulle
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - SEFRAC
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Låssettingsplasser
- ✓ Marin grense
- ✓ Markagrensa
- ✓ Naturtyper - Utvalgte
- ✓ Naturtyper på land (NiN)
- ✓ Naturvernområder
- ✓ Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- ✓ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✓ Reindrift Reinavtaleområde
- ✓ Reindrift reinbeiteområde
- ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✓ Reindrift siidaområde
- ✓ Reindrift trekklei
- ✓ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✓ Store fjellskred
- ✓ Støysoner Avinors lufthavner
- ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✓ Strategisk støykartlegging veg
- ✓ Tilgjengelighet
- ✓ Trafikkulykker
- ✓ Vernskog
- ✓ Vindkraft

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	17.09.2025
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

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

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

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

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

Tegnforklaring

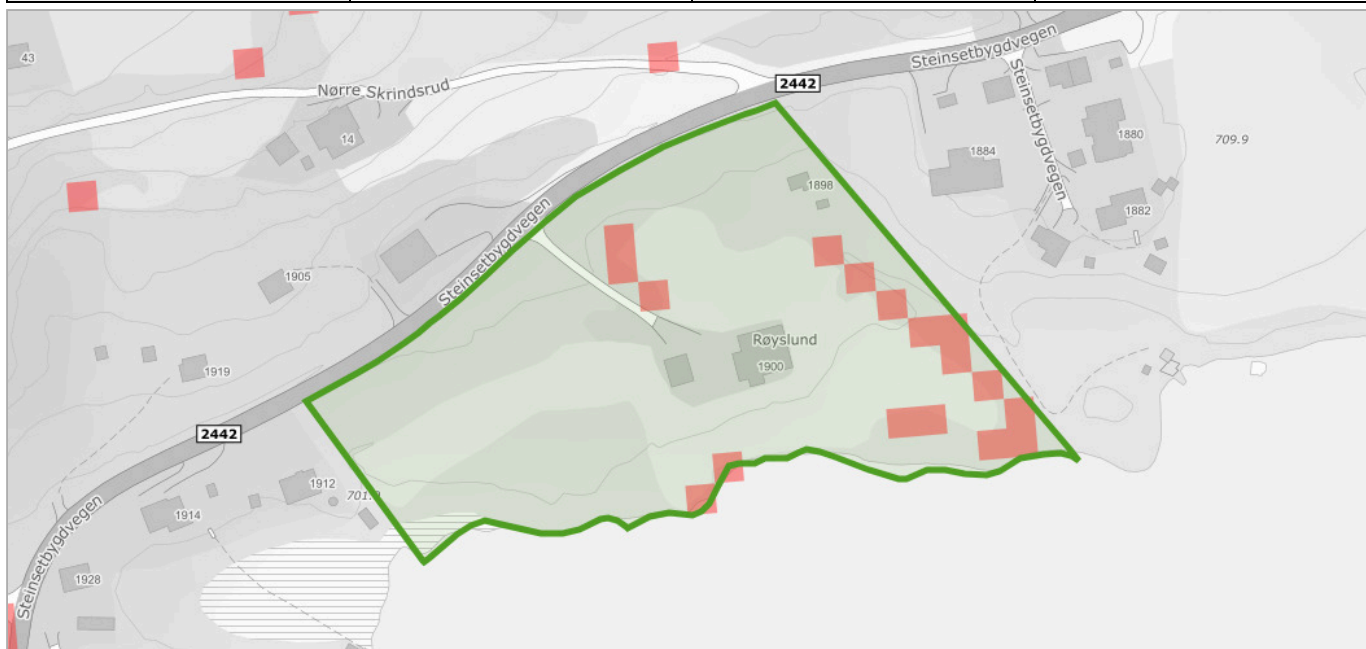
S2 - Snøskredfare med skogeffekt
S2 - aktsomhetskart med skogeffekt
S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt
Sikkerhetsklasse S2 med skogeffekt
Sikkerhetsklasse S3

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DyrkbarJord. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtype overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Tegnforklaring

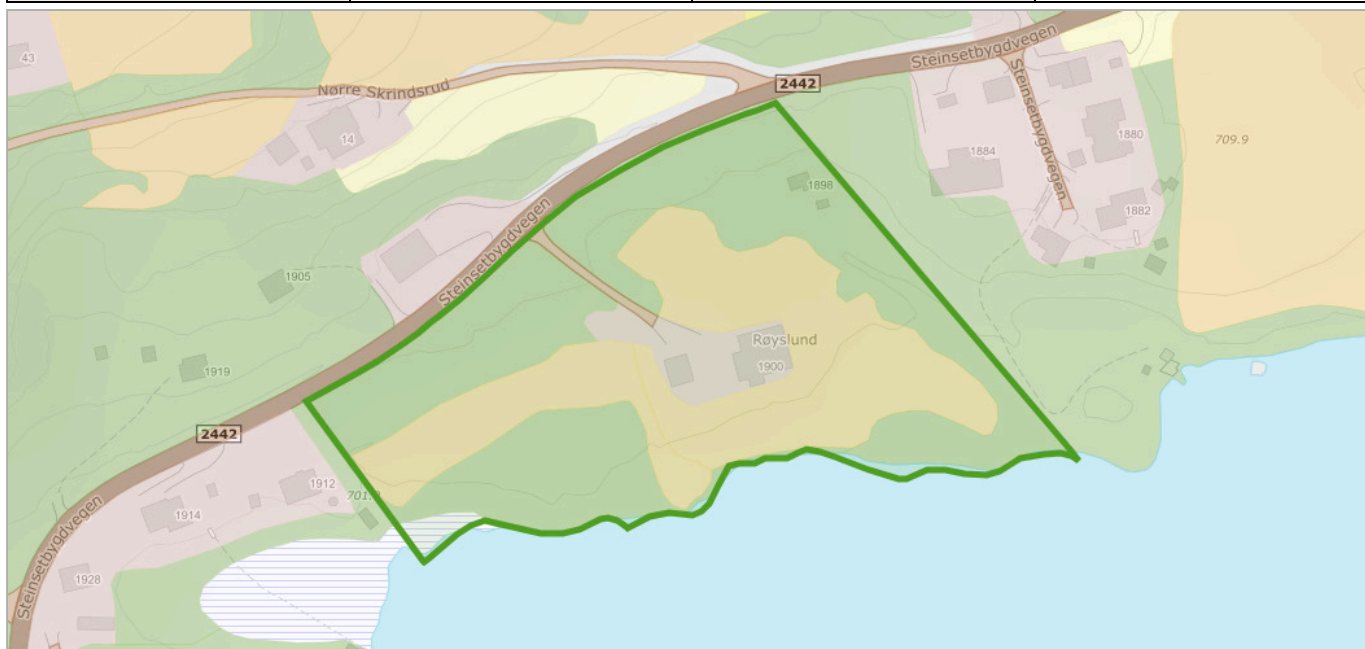
Arealressursflate
Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008	Antall
Endret etter 2008	11

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.09.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

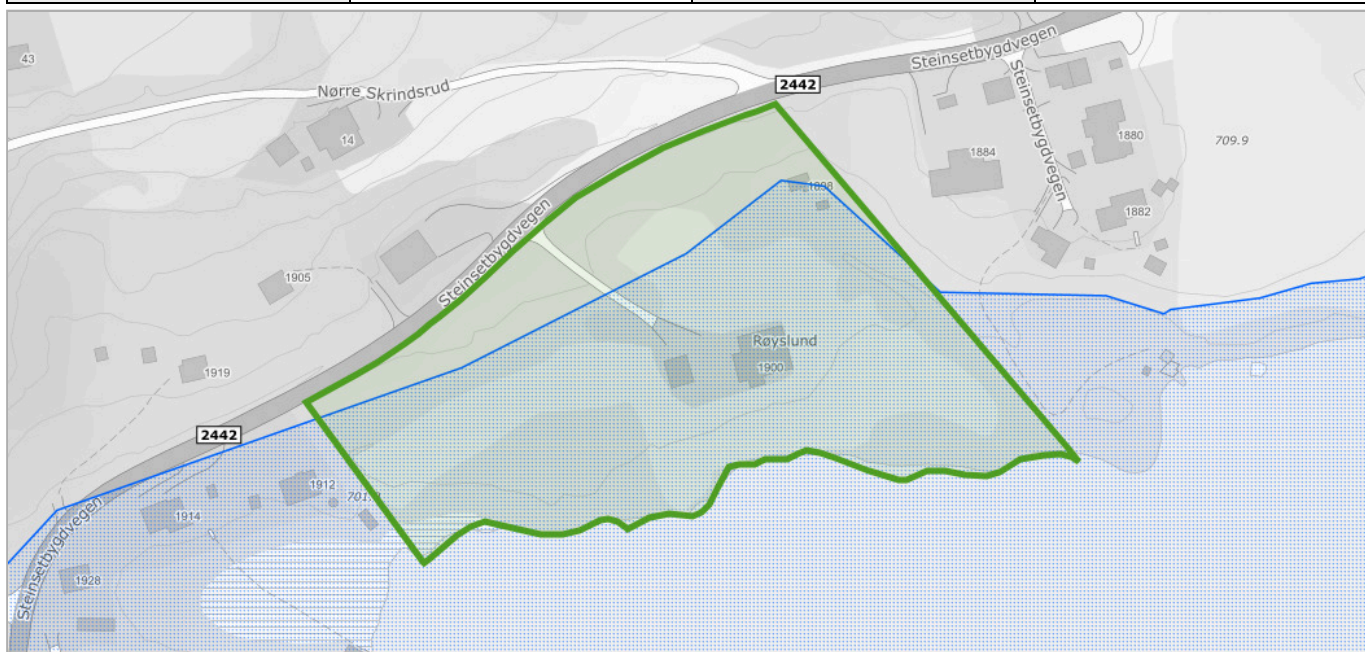
 Bebyggelse
 Fulldyrka jord
 Overflatedyrka jord
 Innmarksbeite
 Skog
 Åpen fastmark
 Ferskvann
 Samferdsel
 Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog	1
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Jorddekt	Lav	Blandingsskog	1
Myr	Organiske jordlag	Impediment	Ikke tresatt	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Ferskvann	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	17.09.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

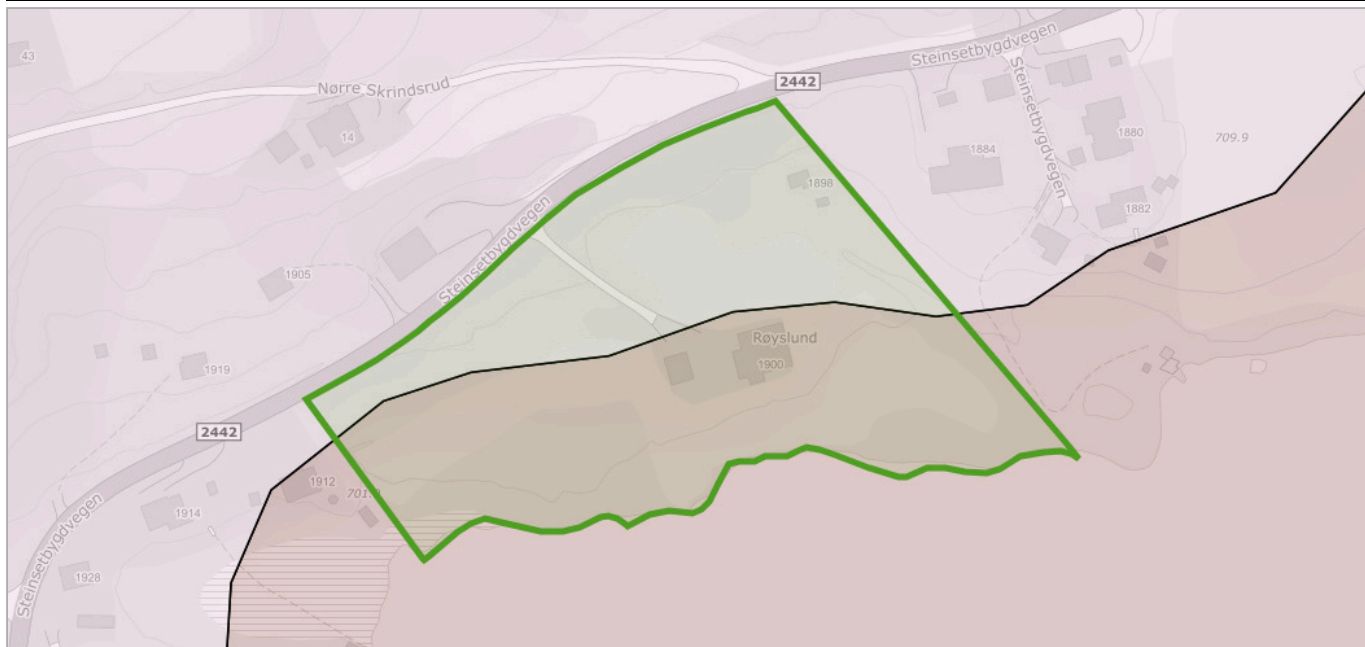
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen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

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	17.09.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

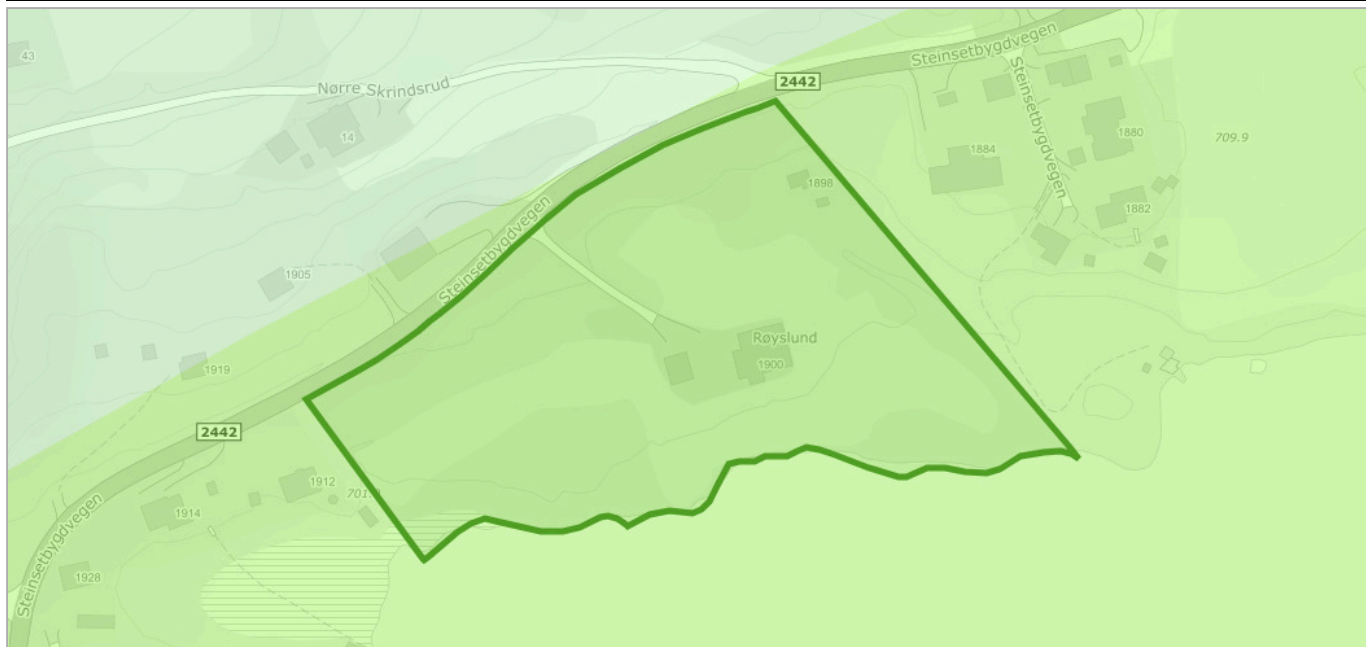
Kartlagte friluftslivsområder
■ Svært viktig friluftslivsområde
□ Registrert friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Steinsetfjorden	strandsoneMedTilhørendeSjøOgVassdrag	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00036769)
Øvrig areal nord	stortTurområdeUtenTilrettelegging	registrertFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00036785)

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

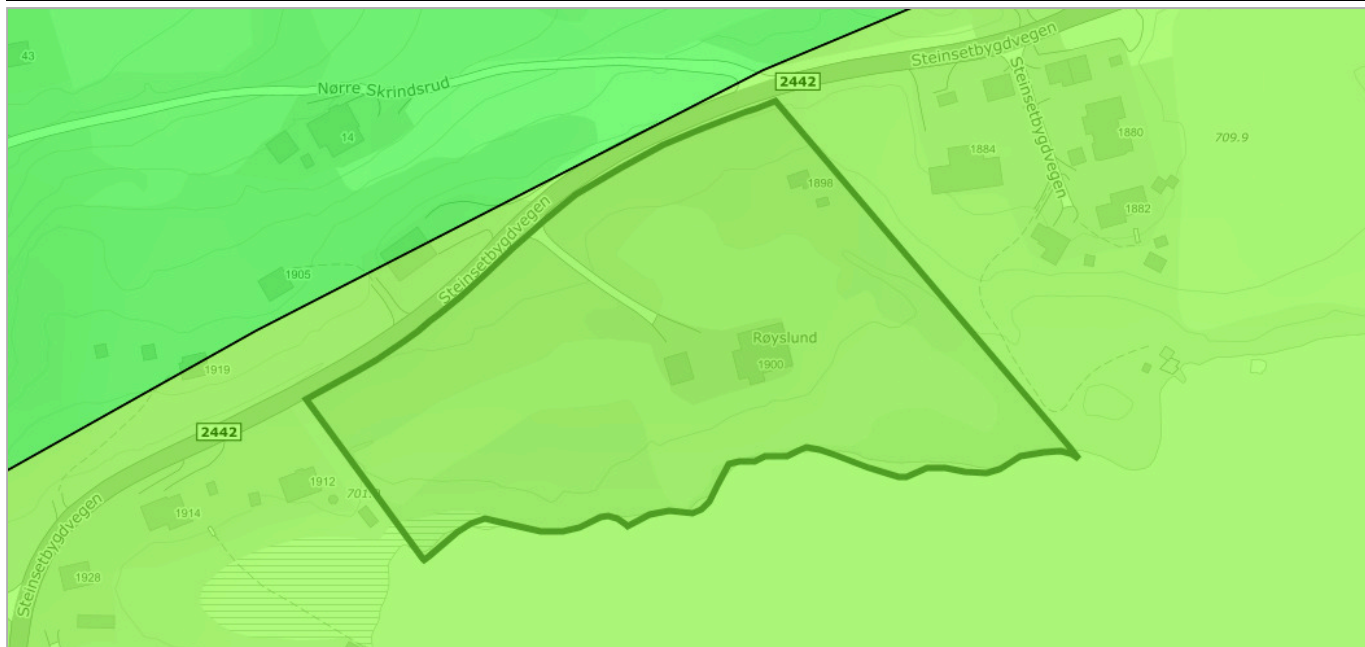
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Tynn morene

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	17.09.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmasseyper 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

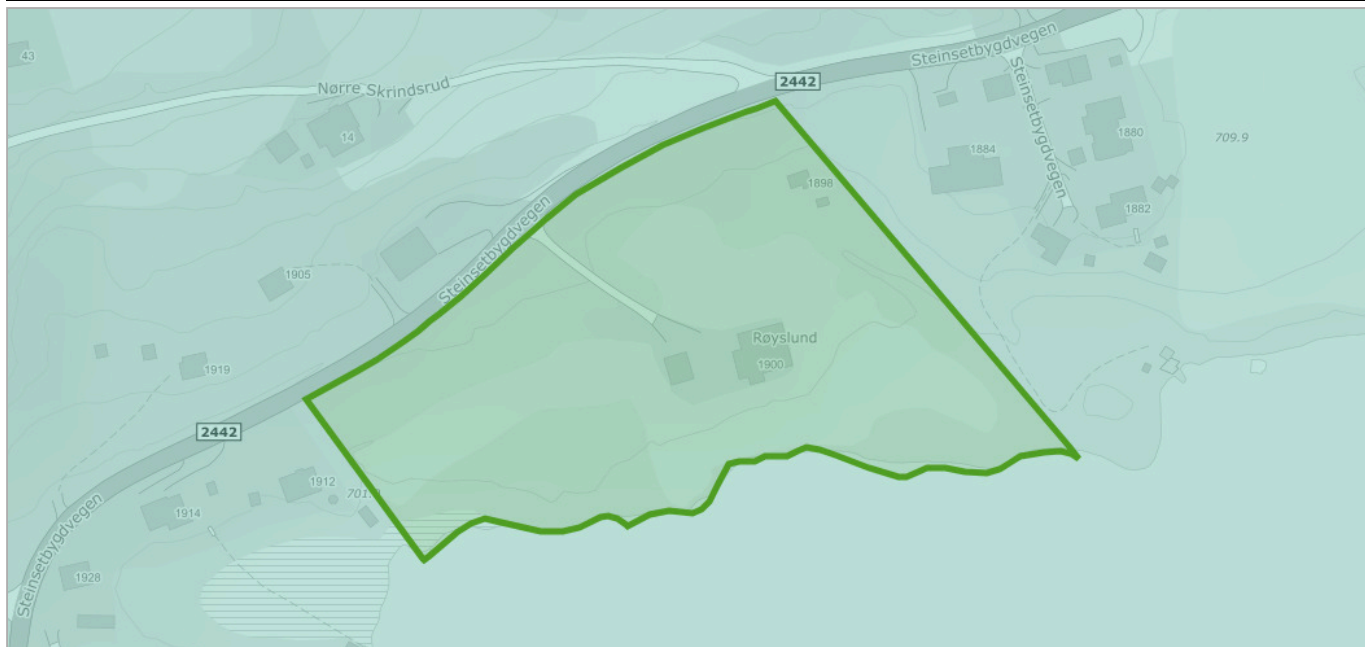
Mulighet for marin leire
■ Liten
■ Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasseytype
liten	Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	17.09.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

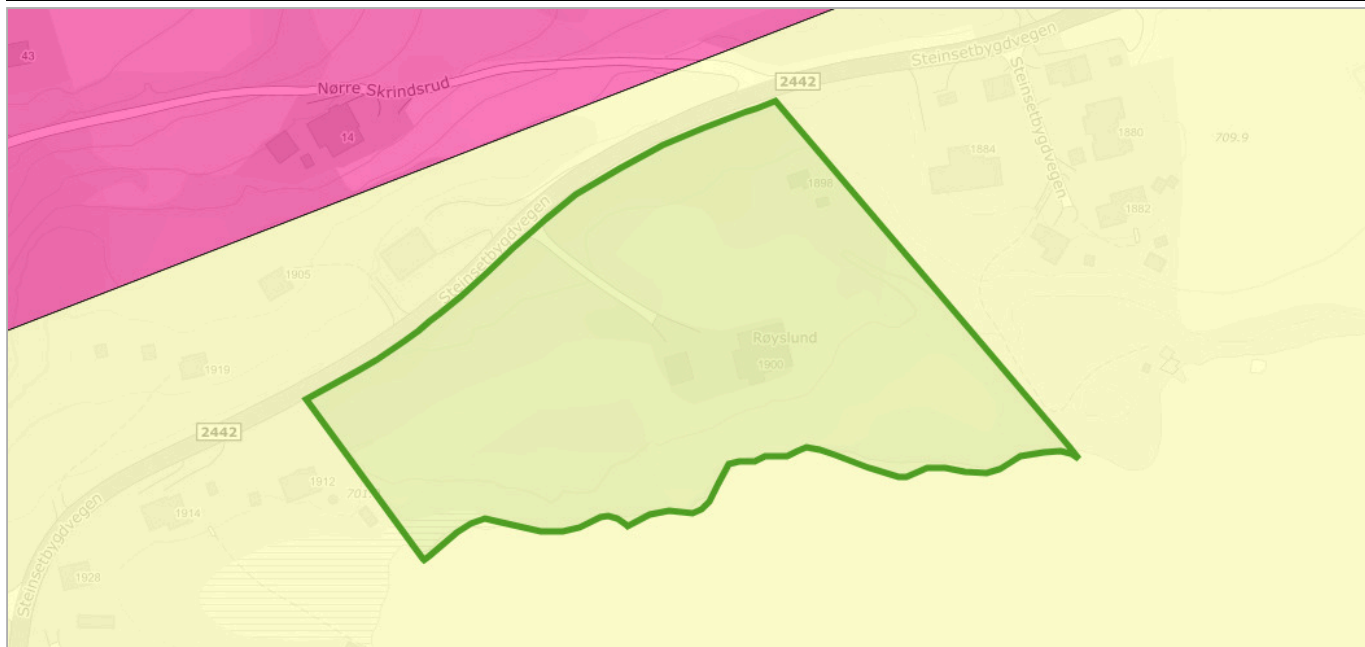
Innland - dallandskap
 Innland - dallandskap

Objekter

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

Radon

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



Om datasettet

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

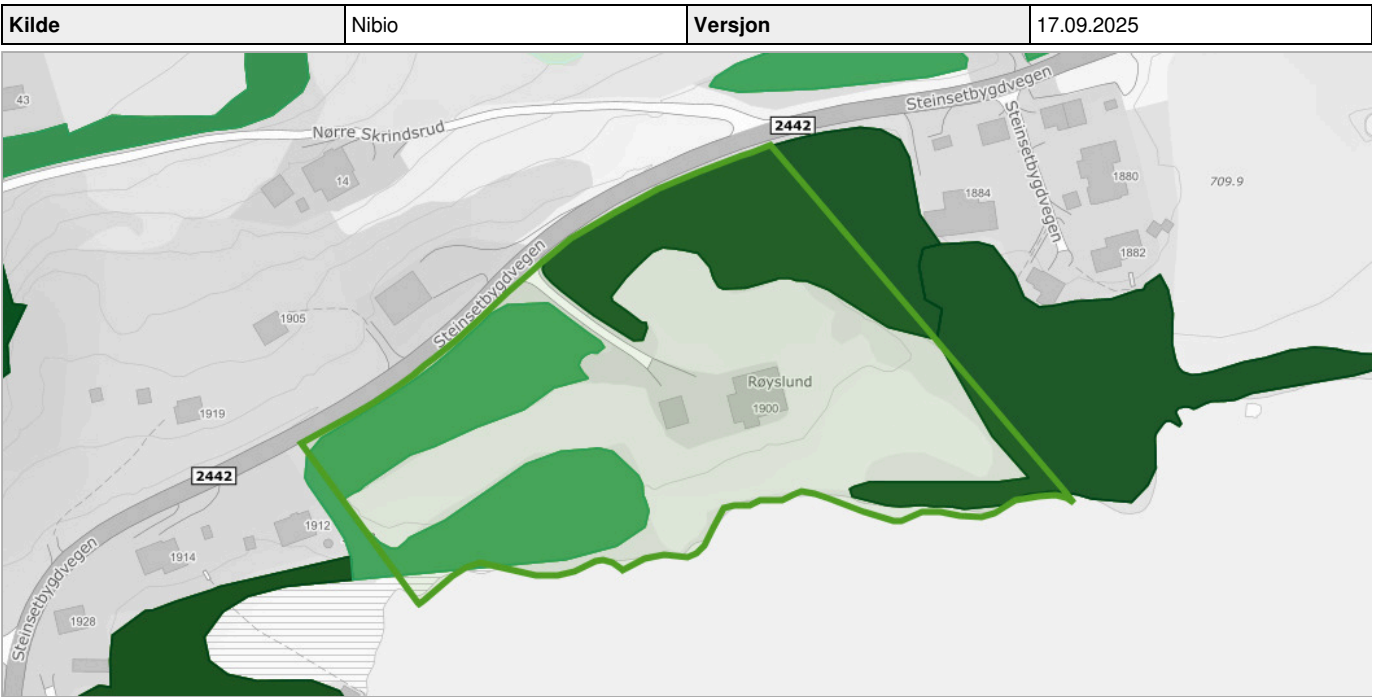
Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter



Om datasettet

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

Tegnforklaring

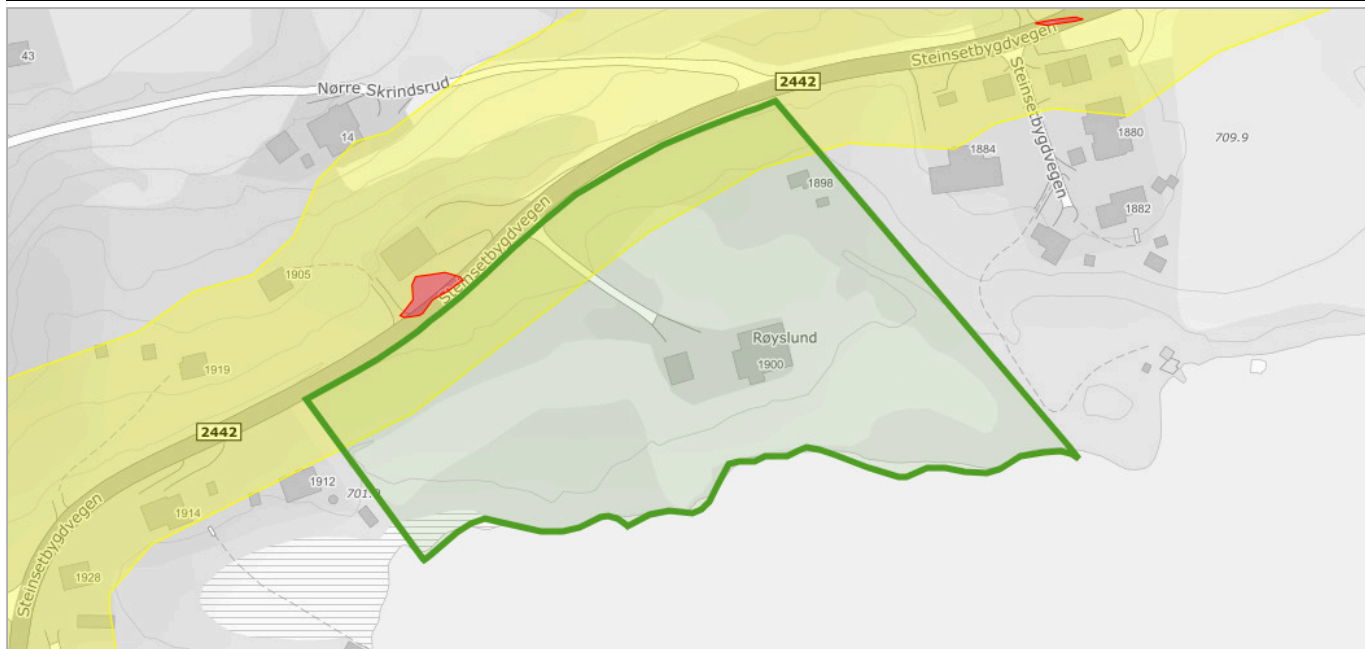
Biomasse - overjordisk masse	
0 - 10 t/daa	
20 - 30 t/daa	
30 - 40 t/daa	
>40 t/daa	
Biomasse - underjordisk masse	
0 - 10 t/daa	
10 - 20 t/daa	
20 - 30 t/daa	
Bonitet furu	
B11	
Bonitet gran	
B11	
B14	
Bonitet lauv	
B11	
Høyde	
40 - 60 dm	
60 - 80 dm	
80 - 100 dm	
120 - 140 dm	
140 - 160 dm	
Treslag sammenstilt	
Grandominert	
Blanding	
Lauvdominert	
Volum med bark	
10 - 20 t/daa	
30 - 40 t/daa	
>40 t/daa	
Volum uten bark	
0 - 10 t/daa	
30 - 40 t/daa	
>40 t/daa	

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
----------------------	-----------------------	--------------	--------------	--------------	-----------------	-------------	---------------------	----------	----------------	-----------------

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	17.09.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

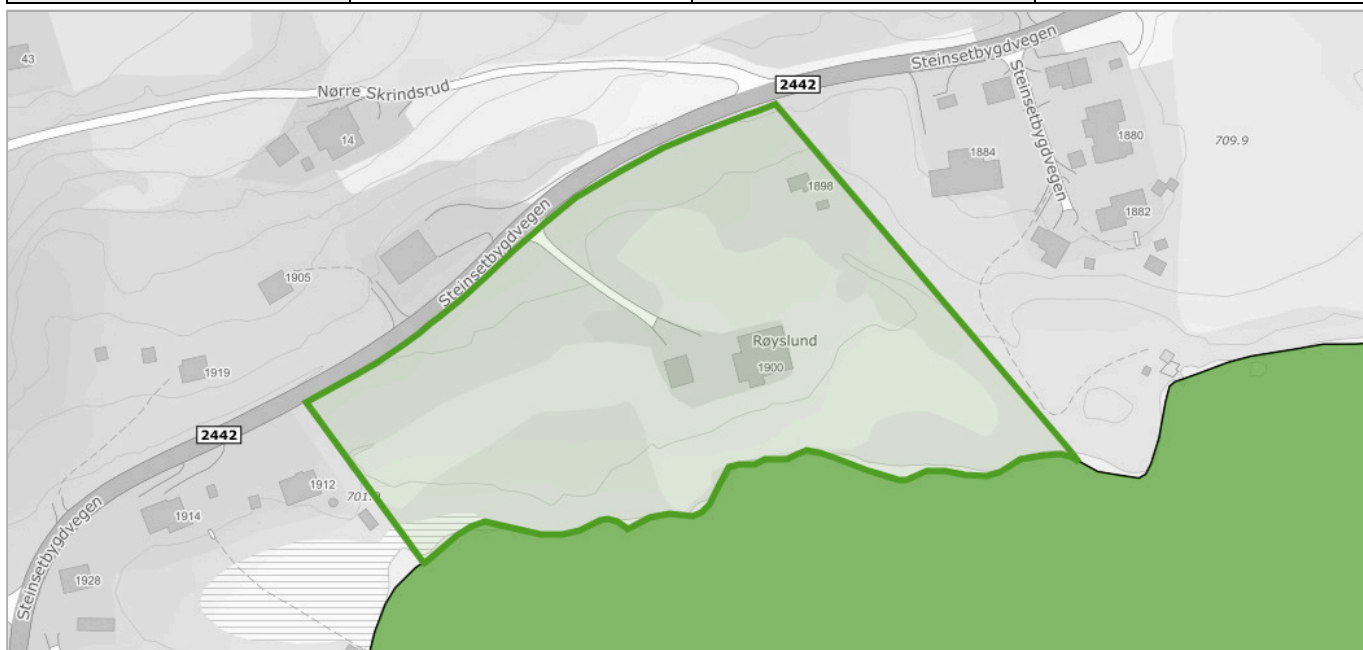
■	Lavt støynivå
■	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G

Vannforekomster

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

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

Kjemisk tilstand

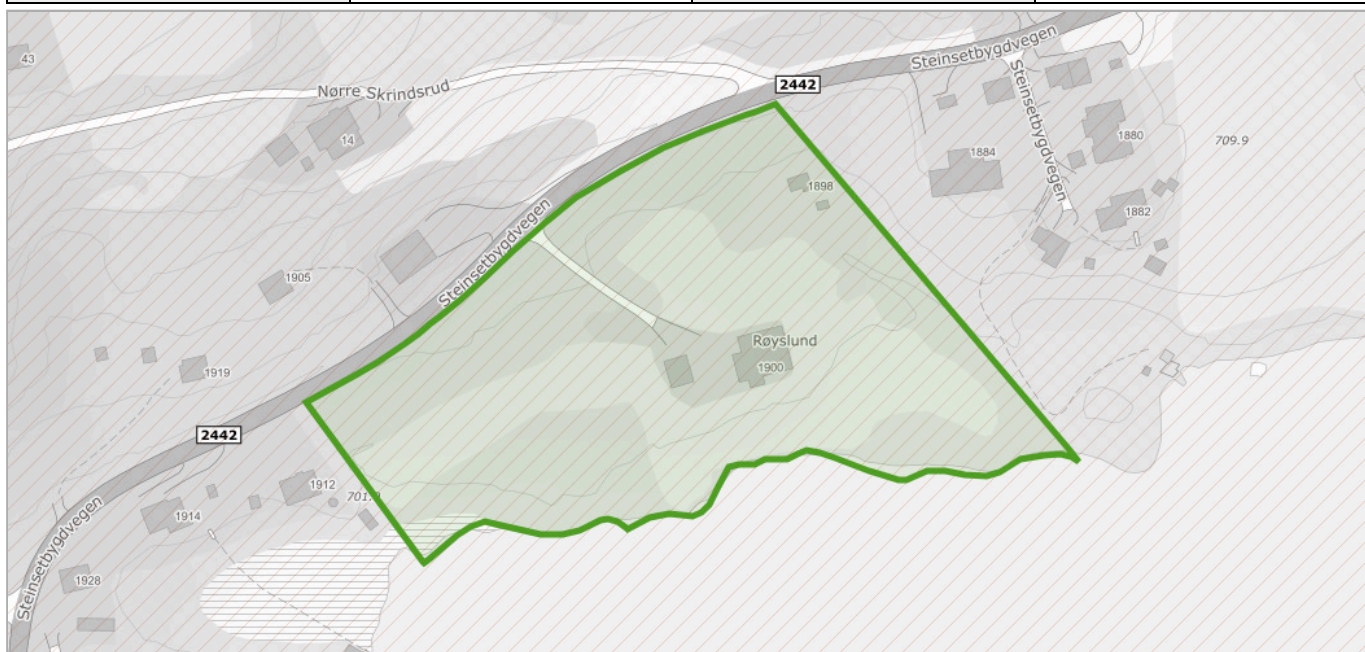
Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_innsjø	Steinsetfjorden	Viken FK	Udefinert

Økologisk tilstand eller potensial

Objekttype	Navn	Region	Økologisk tilstand/potensial	Naturlig/Modifisert
økologisk_tilstand_eller_potensial_innsjø	Steinsetfjorden	Viken FK	God	Naturlig

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	12.09.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

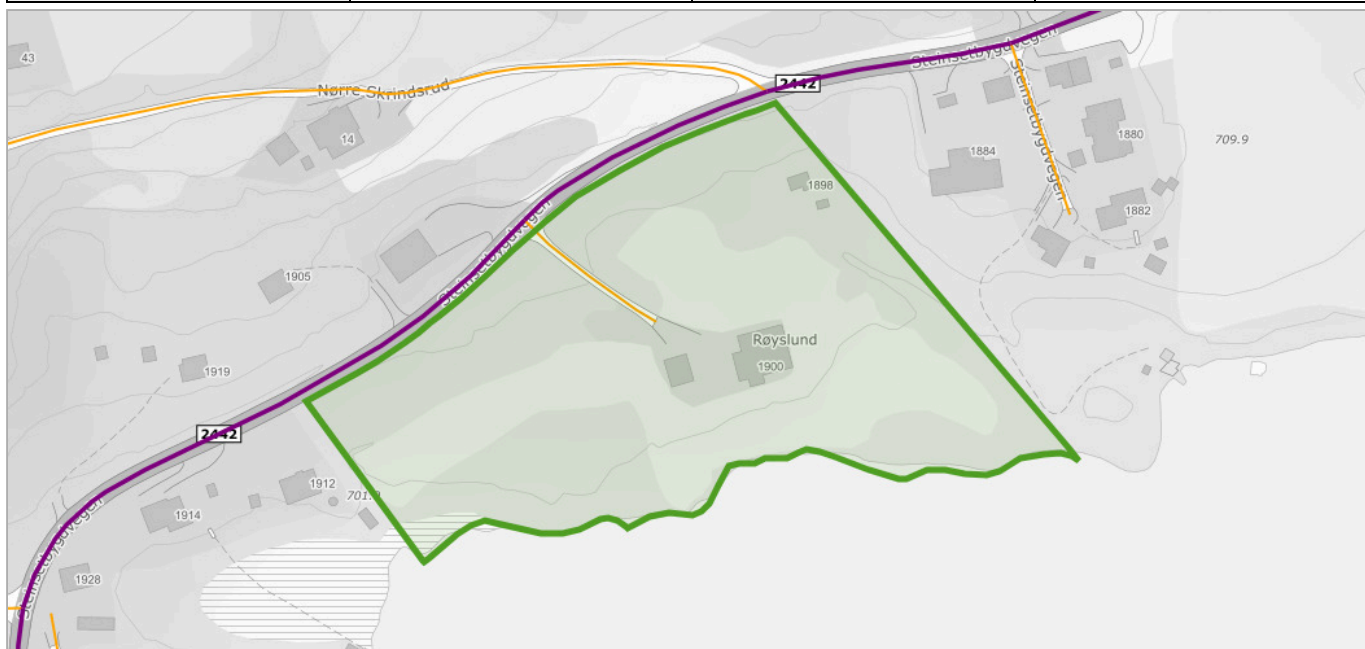
☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
RANDSFJORD	Bergerfoss

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	08.09.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettssdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

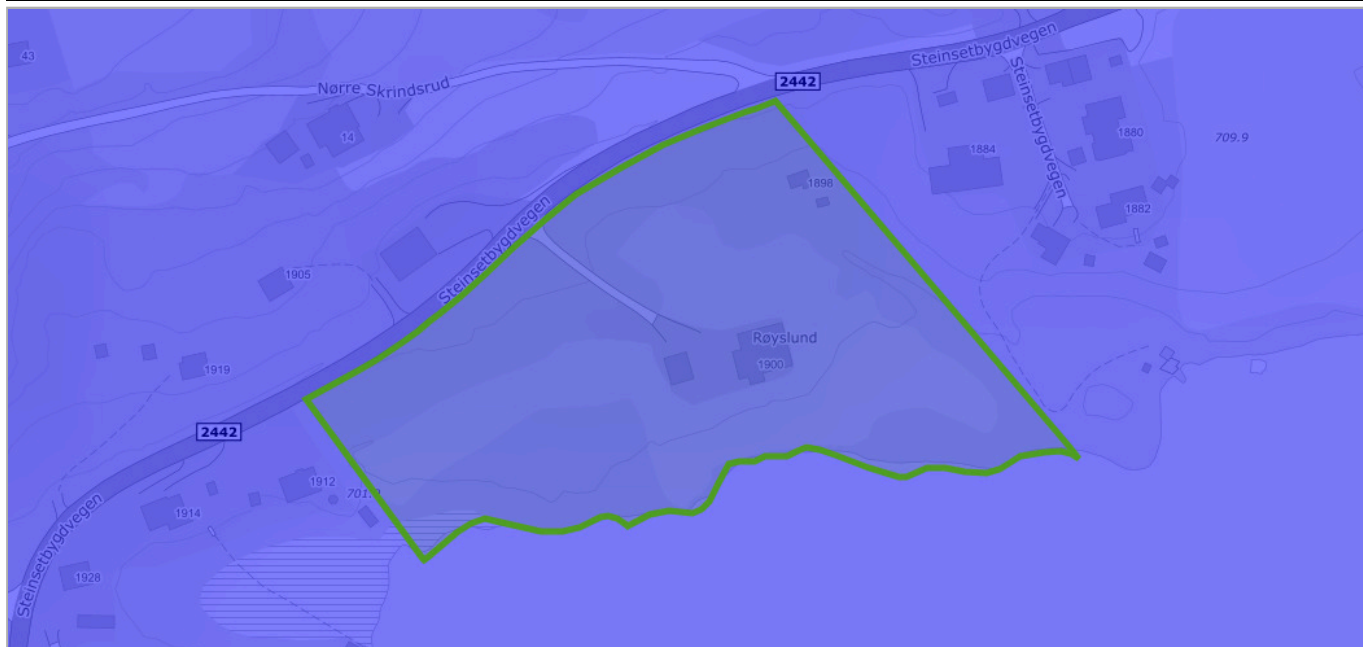
Fylkesveg
Privatveg
Privatveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	99728

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	17.09.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

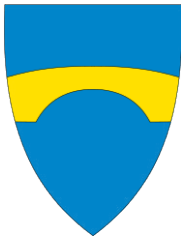
Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først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

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Etna



Etnedal kommune

Kyrkjevegen 10
2890 Etnedal

Org.nr.: 933 038 173

Telefon: 61 12 13 00

E-post: postmottak@etnedal.kommune.no

Utskriftsdato:
19.09.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Steinsetbygdvegen 1898, 2890 ETNEDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Kommentarer:		

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 18.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Steinsetbygdvegen 1898, 2890 ETNEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	1 733,62 kr
Feiing	1 426,80 kr
Renovasjon	6 011,26 kr
Slam	3 625,00 kr
Sum	12 796,68 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Årsavg feiing/tilsyn	0%	1 stk	686.00	1/1	0 %	686,00 kr
Sekkerenovasjon	25%	1 stk	4046.25	1/1	0 %	4 046,25 kr
Hytterenovasjon	25%	1 stk	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr
Tilsyn/feiing f.o.m. 2. pipe	0%	1 stk	343.00	1/1	0 %	343,00 kr
Tilsyn/feiing hytte	0%	1 stk	457.00	1/1	0 %	457,00 kr
Eiendomsskatt	0%	597800 prom	2.90	1/1	0 %	1 734,00 kr
					Sum	9 532,50 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 18.09.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	---	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 184601633

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 157937405

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Steinsetbyggdvegen 1900, 2890
ETNEDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		03.06.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 184601633

BruksenhetId 184602247

Bygningstype Fritidsbolig

Bygningsnummer 157938045**Bruksenhetsnummer** H0101**Bygningstatus** Tatt i bruk**Bruksenhetsadresse** Steinsetbygdvegen 1898, 2890
ETNEDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Kakkelovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		13.11.2015	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 184602247

BruksenhetId 184601727**Bygningstype** Unummerert**Bygningsnummer** 157937391**Bruksenhetsnummer** 0000**Bygningstatus** Tatt i bruk**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 184601727.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 18.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Steinsetbygdvegen 1898, 2890 ETNEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

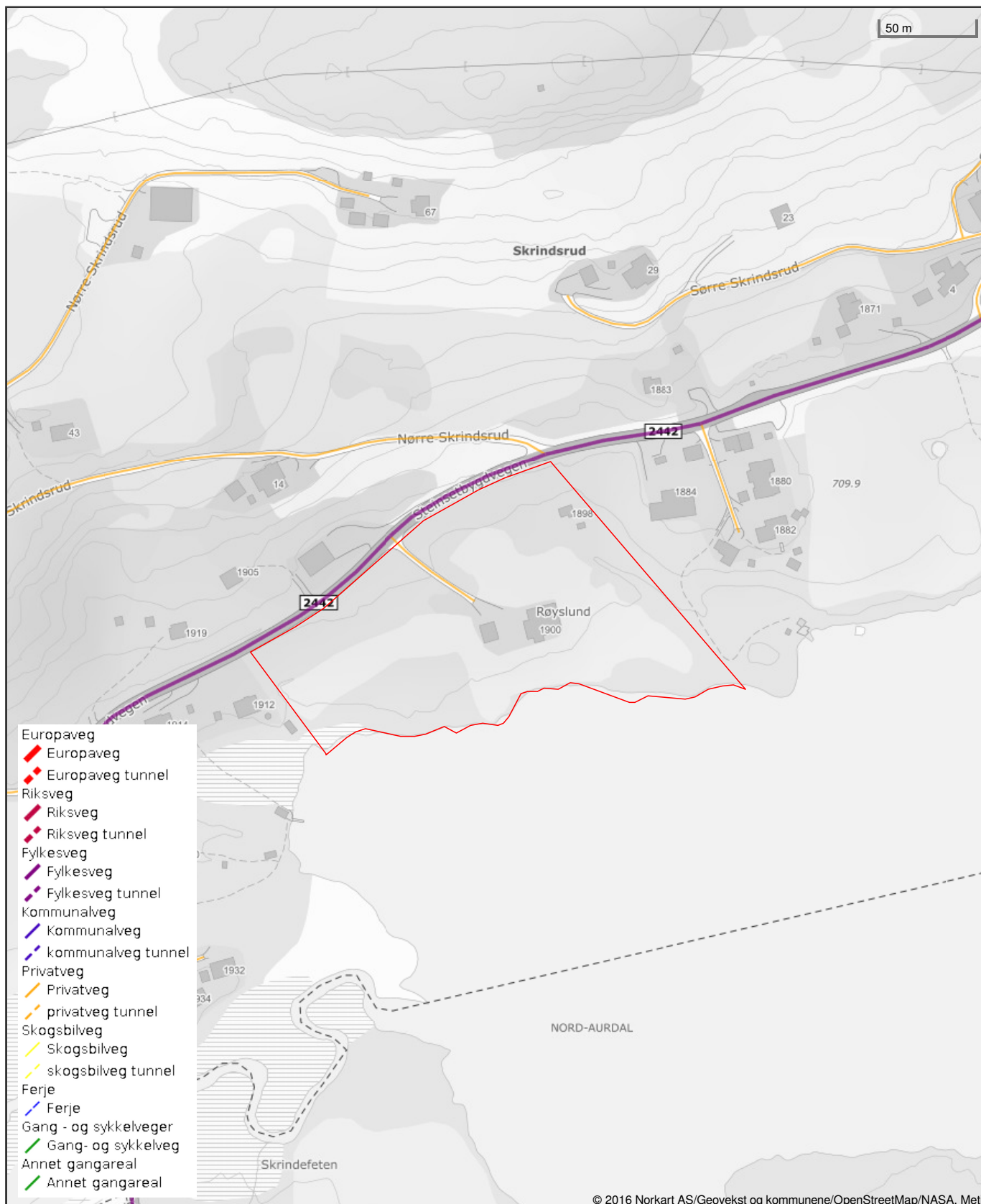
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3450 - 27/6//



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

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Sendt: mandag 22. september 2025 12:01
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: SV: Rekvisisjon info privat slamanlegg Steinsetbygdvegen 1900

Hei

På Steinsetbygdvegen 1900 er det registrert en slamavskiller på 4 m3, som tømmes årlig med avvanningsbil. Sist tømt 02.06.2025.

Finner ikke noe privat avløpsanlegg på Steinsetbygdvegen 1898.

Med vennlig hilsen

Helene Wolla
Kundebehandler

Tlf. 613 63 866 / 480 11 455

E-post: helene@vkr.no

www.vkr.no



Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: mandag 22. september 2025 11:23
Til: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Emne: Rekvisisjon info privat slamanlegg Steinsetbygdvegen 1900

Hei.

Vårt firma har for salg Steinsetbygdvegen 1900 og 1898 – gnr 27 bnr 6 og 5 i Etnedal kommune, tilhørende JM Lunde Eiendom AS v/ Jarle Magne Lunde.

Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

På forhånd takk og ha en fin dag!

Vennlig hilsen

Tove Berg

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>
Sendt: mandag 22. september 2025 12:23
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: SV: Rekvisisjon info e-verk Steinsetbygdvegen 1898 og 1900

Hei!
Her er opplysningene :

Steinsetbygdvegen 1900

- Kontrollert i 2012 uten feil eller mangler.
- Ingen åpne tilsyns- eller jordfeilsaker.
- Forbruk i 2024 : 23485 Kwh

Steinsetbygdvegen 1898

- Ikke tilkoblet vårt strømnnett

Vennlig hilsen

Etna Nett AS

Olav Slåttsveen

Faglig ansvarlig/Tilsynsingeniør

Det Lokale Eltilsyn

Mobil: 90 15 06 55

olav.slaatsveen@etna.no



Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: mandag 22. september 2025 11:17
Til: Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk Steinsetbygdvegen 1898 og 1900

Etna Nett AS
Gamle Jevnakervegen 3
2870 Dokka



Elkontroll NEK 405, bolig

Steinsetbygdvegen 1900

VALDRES HØYFJELLSHOTELL AS

Oppdragsinformasjon

Kontrollert dato	28.10.2020		
Sikkerhetsingeniør	Eirik Dalby Andersen	eirik@valdres-elkontroll.no	99544083
Kunde	VALDRES HØYFJELLSHOTELL AS		
Kontrollsted	Steinsetbygdvegen 1900		

Sertifikat - Elektrotermografi



Sertifikat: Elektrotermografi
Utsted til: Eirik Dalby Andersen
Sertifikatnr: 804.13–3395

Utsteder: Nemko
Utstedt dato: 22.01.2018
Gyldig til: 22.01.2023

Sertifikat - Elkontroll næring



Sertifikat: Elkontroll næring
Utsted til: Eirik Dalby Andersen
Sertifikatnr: 804.15–6410

Utsteder: Nemko
Utstedt dato: 08.02.2017
Gyldig til: 08.02.2022

Sertifikat - Elkontroll bolig



Sertifikat: Elkontroll bolig
Utsted til: Eirik Dalby Andersen
Sertifikatnr: 804.15–6410

Utsteder: Nemko
Utstedt dato: 08.02.2017
Gyldig til: 08.02.2022

Kalibrert utstyr

Verktøy	Fabrikat	Type	Serienummer	Kalibrert
C.A 6416	Chauvin Arnoux	Jordsystemstang	132826SMS	
EurotestXD MI3155	METREL	Måleverktøy	18390086	09.10.2018
KEW 2413R	Kyoritsu	Lekkasjestrømstang	E0132459	
T530	FLIR	Termokamera	79301093	14.10.2019

Innledning

VALDRES EL-KONTROLL AS har i henhold til oppdrag, utført elektrokontroll for VALDRES EL-KONTROLL AS. Kontrollen er utført 28. oktober 2020 av Eirik Dalby Andersen. Kontrollen er utført i henhold til NEK 400-62.1.2 - Periodisk verifikasjon, og er en visuell kontroll.

Beskrivelse av oppdraget

Oppdraget består av:

- Elkontroll og eventuell termografering er utført etter gjeldende kontrollplan. Oversikt over bygg og anlegg for internkontroll elektro og termografering.
- Visuell kontroll (stikkprøvekontroll) av de elektriske installasjoner i bedriftens bygningsmasse. Dette for å kunne avdekke eventuelle feil eller mangler ved utstyr, verninnretninger, kabler, etc. som er montert i installasjonen. Det er også foretatt noen målinger.
- Rapportering av registrerte målinger og avvik.

Vurderinger er basert på tilgjengelig informasjon på besiktigelsesdagen, samt stikkprøvekontroller av anlegget. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normal, aktsom vurdering ikke kan avdekke.

Oversikt over avvik fordelt på tilstandsgrader

	TG 1	TG 2	TG 3
	1	4	0

Tabellen viser antall avvik fordelt på tilstandsgrader.

Hvordan lese denne rapporten?

Beskrivelse	Tilstandsgrad
Ingen avvik Ikke behov for tiltak.	TG 0
Mindre avvik Forbedringstiltak eller informasjon.	TG 1
Viktig avvik Utbedres iht. nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn avviksklasse 3.	TG 2
Alvorlig avvik Utbedres straks. Sikkerhets- og forskriftsavvik som medfører at spenning tas av anleggsdel.	TG 3

Tabellen beskriver de forskjellige tilstandsgradene.

Utbedring av avvik

Vi anbefaler om å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør for utbedring og lukking av avvik, slik at anlegget kan nullstilles. Vi ønsker også en tilbakemelding på hva som er utbedret, slik at vi kan lukke avvikene i vårt system.

Elektromåling

Observasjon - Plassering	Kontrollpunkt	ID	Status	L1 (A)	L2 (A)	L3 (A)	Utl. t (ms)	Utl. I (mA)	Kont. (Ohm)	Anm
2038.007 – 1.etg: Gang	Hovedfordeling		Kontrollert	26,0	29,0	28,0	24,0	22,0	0,58	 TC 0

Termografering

Observasjon - Plassering	Kontrollpunkt	ID	Status	Anm
2038.006 – 1.etg: Gang	Hovedfordeling		Kontrollert	 TC 0

2038.005 1.etg: Gang

TG
2

Hovedfordeling

Beskrivelse
Jordfeilvarsler er defekt. Jf. FEL §9.
Virker ikke på testknapp



Avvik utbedret	Dato/sign

2038.001 1.etg: Sov

TG
2

Beskrivelse
Utstyr er dårlig festet. Jf. FEL §9, FEL §16.
Mangler også lokk



Avvik utbedret	
	Dato/sign

2038.002 2.etg: Gang

TG
2

Beskrivelse
Stikkontakt mangler jording. Jf. FEL §19, FEL §21.



Avvik utbedret	Dato/sign

2038.003 Kjeller

TG
2

Beskrivelse
Installasjon er ikke forskriftsmessig installert. Jf. FEL §16.



Avvik utbedret	Dato/sign

2038.004 Kjeller

TG
1

Beskrivelse
Kabel er dårlig festet. Jf. FEL §9, FEL §16.



Avvik utbedret	
	Dato/sign

Sjekkliste: Boligkontroll - NEK 405

Sjekkliste for elektrokontroll av bolig

1. Inntak og sikringsskap	
1.1	Temperaturer ved belastet anlegg
1.2	Sikringsstørrelser og kabelversnitt
1.3	Sikringslokk, bunnskruer og renhold
1.4	Kabelinnføring
1.5	Isolasjonsmåling
1.6	Jordfeilbryter/jordfeilvarsler Defekt
1.7	Overspenningsvern
1.8	Jording og utjevning – sikringsskap
2. Installasjon forøvrig	
2.1	Jording og utjevning – installasjon Feil materialvalg Stikkontakt mangler jording
2.2	Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.
2.3	Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr Feil med kabler
2.4	Lavvoltage belysningsanlegg
3. Brannvern	
3.1	Funksjon av røykvarslere og test

3. Brannvern

3.2 Brannslukkingsutstyr

4. Informasjonspunkter

4.1 Komfyrbranner

4.2 Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

4.3 Tildekking av ovner og bruk av elektrisk utstyr

4.4 Fare ved bruk av for store lyskilder

4.5 Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

4.6 Risiko ved løse lamper og ovner i barnerom

4.7 Risiko for TV-og monitorbranner

4.8 Behov for overspenningsvern

4.9 Behov for jordfeilbrytere

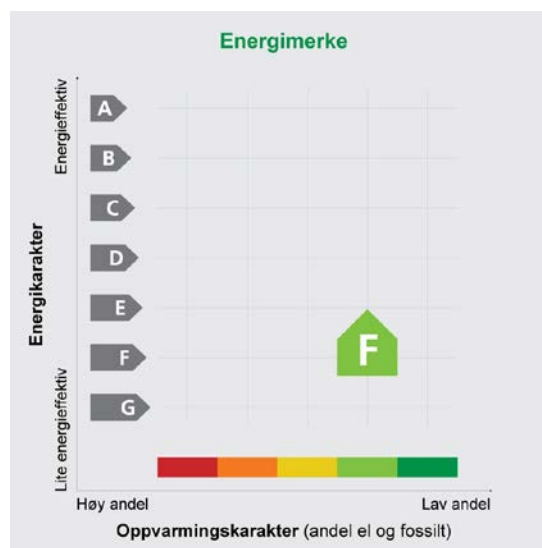
4.10 Tørt/sprøtt ledningsanlegg

4.11 Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere samt service på slukkeapparater.

4.12 Batteribytte på røykvarslere

Adresse	Steinsetbygdsvegen 1900
Postnr	2890
Sted	Etne
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	27
Bnr.	6
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	157937405
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1423070
Dato	20.07.2022

Innmeldt av Jarle Magne Lunde



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 27, Bruksnummer 6 i 3450 ETNEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

30.09.2025 kl. 13.53

Oppdatert per

30.09.2025 kl. 13.52

Adresse(r) :

Gateadresse: **Steinsetbygdvegen 1898**

Gatenr: **1167**

Kommune: **ETNEDAL**

Postkrets: **2890 ETNEDAL**

Gateadresse: **Steinsetbygdvegen 1900**

Gatenr: **1167**

Kommune: **ETNEDAL**

Postkrets: **2890 ETNEDAL**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/97291-1/200 03.02.2015

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 2 100 000

Omsetningstype: Fritt salg

JM LUNDE EIENDOM AS

ORG.NR: 992 780 851

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Andel i jordsameie:

2016/551932-1/200 20.06.2016

OPPRETTELSE AV JORDSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 3450 GNR: 152 BNR: 1 IDEELL: 25/10000

Stedbundne servitutter som kan ha betydning for de matrikkelenhetene med eierandel, kan være registrert på jordsameiet.

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2022/654678-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 30.09.2025 13:53 - Sist oppdatert 30.09.2025 13:52

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

Side 1 av 2

Heftelser i eiendomsrett:

1991/1524-1/21 17.04.1991	JORDSKIFTE Grensegangssak GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1992/68-1/21 08.01.1992	JORDSKIFTE Bestemmelse om benyttelse GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2010/56983-1/200 25.01.2010	JORDSKIFTE Sak nr. 0510-2006-0025 Steinsetfjorden GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2022/654678-1/200 16.06.2022 16:41	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 4 320 000 Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS ORG.NR: 979 870 167 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2022/654678-2/200 16.06.2022 16:41	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS ORG.NR: 979 870 167 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1916/900121-1/21 21.11.1916	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3450 GNR: 27 BNR: 4
2020/452474-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0541 GNR: 27 BNR: 6

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 27, Bruksnummer 5 i 3450 ETNEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

30.09.2025 kl. 13.53

Oppdatert per

30.09.2025 kl. 13.52

Adresse(r) :

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/97291-1/200 03.02.2015

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 2 100 000

Omsetningstype: Fritt salg

JM LUNDE EIENDOM AS

ORG.NR: 992 780 851

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2022/654678-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1965/241-3/21 16.01.1965

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Festetid: 0 år

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 3450 GNR: 27 BNR: 5

FNR: 1

ÅRLIG AVGIFT NOK 80

FESTERETT FOR BESTANDIG

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE

FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2010/56983-1/200 25.01.2010

JORDSKIFTE

Sak nr. 0510-2006-0025 Steinsetfjorden

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/654678-1/200 16.06.2022

PANTEDOKUMENT

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 30.09.2025 13:53 - Sist oppdatert 30.09.2025 13:52

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

Side 1 av 2

16:41

Beløp: NOK 4 320 000
Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/654678-2/200 16.06.2022
16:41

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1916/900120-1/21 21.11.1916

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3450 GNR: 27
BNR: 4

2020/1664403-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0541 GNR: 27 BNR: 5

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Sted kr. 5.

Dagbok nr 241 1965. 16/1
Valdres saksakriversambete

~fr.

F e s t e k o n t r a k t.

Marit Skrindsrud, som eier av eiendommen Røyslund gnr. 27, bnr. 5 i Etneidal bortfester hermed til Olaf Solbrekken v/verge Alfred Steinseth en tomt med grenser som nedenfor anført og på følgende betingelser:

1.

Tomtens grense går fra en jordfast sten i sydlig retning 20 meter til en jordfast sten, derfra i østlig retning 19 meter til skiftesgjærde med Søndre Skrindsrud gnr. 1, bnr. 27, derfra i nordlig retning 20 meter til jordfast sten, derfra i nordlig retning 13 meter til utgangspunktet.

2.

Tomten bortfestes i den stand den er på overtagelsesdagen. Festetiden regnes fra 1/1-1964 og skal være på festeren Olaf Solbrekkens livstid.

Tomten ble bebygget høsten 1963 og er stillet til festerens rådighet.

3.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 80,- kroner-åtti - som skal svares forskuddsvis og ukrevet hvert år 1. januar.

Bortfesteren (eieren) holder bebyggelsen på tomten assureert. Premien på brannpolisen refunderes festeren bortfesteren.

Manglende betaling av festeavgift og refusjon brannskatt har ikke tilfølge kontraktens opphør. Dersom betaling ikke skjer, blir forfallsdag for de påløpne og ubetalte terminer først å regne ved Olaf Solbrekkens død, eller tidligst ved kontraktens opphør av andre grunner enn manglende betaling.

Rettkopi bekreftes
Anja Christine Bakken



Bortfesteren (eieren) forbeholder seg 1.prioritets pant i den på tomten oppførte bebyggelse til sikkerhet for festeavgiften og brannskatten.

4.
Festekontrakten kan ikke overdras til andre. Bortfesteren har kostet en del av bebyggelsen. For dette utlegg har festeren utferdiget pantobligasjon.

5.
Etter Olaf Solbrekkens dager blir

a. bebyggelsen på tomten å fjerne, ^{og} tomten å ryddiggjøre - eller bebyggelsen å innløse av grunnens daværende eier etter nedrivningspris, som blir å fastsette av tre menn oppnevnt av lensmannen, dersom enighet om prisen ikke oppnås.

b. Obligasjonen nevnt under punkt 4 ovenfor m/renter blir å innløse. Oppgjør for denne og oppgjør for eventuell skyldig festeavgift og brannskatt under punkt 3 ovenfor nevnt, blir å utrede til bortfesteren eller rettsetterfølgere.

6.
Omkostningene med denne festekontrakt til stempeltinglysning og skriving samt på samme måte omkostningene med pantobligasjonen blir å betale av festeren.

7.
Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer med ett ^{og} til hver av Marit Skrindsrud, Olaf Solbrekken v/vergen Alfred Stenseth.

Fagernes, den

Nord Etnedal, den 31. mars 1964

Som bortfester:

Marit Skrindsrud

Som fester:

For Olaf Solbrekken
Alfred Stenseth



Etnedal Overformynderi

Ole Flørum
Sigurd Somelhus

Bydelingsforhandling. Aar 1776 den 14 november skedd
 under tequens av bevarnaren givande med
 Bydelingsforhandling avr gansen Thundrunt
 ombes, p m 27 les 4 av oyd mark 1,58 i Skudalen
 lund, tillhörande Kunt of Thundrunt i aukering
 av at der er solgt 2 parceller av gansen til Kunt
 of Thundrunt 7 Lugen J. Hagarseth den 1^{te} parcell
 belddet Nordre Bygrenne den 2^{de} belddet Røis lund.
 Hversegjendommen mølge. De mendeen kan bit
 K. Skurdet, Andrus Grønbrødt 7 Lars O. Sker-
 seth adelt id enn Njorranent. Vid forhandling
 mätte Kunt Thundrunt, Anders Thundrunt
 For Lugen Hagarseth mätte Raul Hagarseth. Hver seg
 talge til forranent bit K. Skurdet. Over de del
 av gansen som er fraktilt, mattedes de på-
 gende genseberbrinte: 1^{te} parcell med oyd for en
 god fort mattedes med en sving med bygdelacen of
 følger dem mendeen bit pinden mattedes lund.

75
 desja ondoen ofte gjerde til det med konge
 lert konge ofte konge med den til den
 konge den konge konge 50 meter nord
 ofte den til konge konge konge konge
 ofte det gjerde til en konge sten ca. 5 meter
 over gjerden i konge konge i konge konge
 i en konge sten 87 meter i konge 50 meter til
 konge sten.
 2^{de} parcel: for en konge sten ca. 5 meter nord
 konge i konge og konge ofte det i
 konge ofte konge til konge og konge konge
 for i en konge i konge og konge ofte det
 i en konge i konge og konge ofte den
 i den konge konge. Konge ofte konge.
 1. Konge den en den om det konge og konge? Ja.
 2. Ja konge i de ad konge konge konge
 den til konge i konge konge konge konge
 konge. 3. Konge den en den om det konge og konge
 konge konge konge konge konge konge konge? Ja.
 4. Ja konge i de ad konge konge konge konge
 den for konge konge konge konge konge? Ja.
 Konge konge 1 konge og konge konge 2
 og konge, eller konge konge 3 konge og konge
 i konge konge konge og konge; konge konge
 konge konge at konge i konge konge.
 ut konge konge? Ja. 6. Konge konge
 konge konge den det konge, at den parcel om
 konge konge, ut konge til at konge
 eller konge til konge, ut konge konge
 eller konge konge konge? til konge.
 konge konge ut til at konge konge og konge
 konge til konge for parcel no. 2. Konge konge.
 at ut konge konge konge i konge. at
 konge konge konge en for konge i konge en
 konge konge konge om konge konge. Konge for
 de konge konge konge konge ut konge o. konge for parcel.

Förklaring af skulden 20 12 1876
 Hvarvalls gjærdsmænd og udgjør med 1. 18.
 De forklarer, at de har skrevet med sine hender
 skulden. Deres navn er: Rasmussen. Deres navn er
 med omhyggeligheden og forklaringen afholdt
 og tilgængelig. Det er ligesom de har skrevet den
 gjærdsmænd og at forklaringen kan gøres
 til overens. Foran det er der en del af den
 der i mange tingene deling, og at der er
 med flere personer til sammenkomme (for) den
 3 måneder for en del af forklaringen.
 Vi vil gerne at vi har udgjør forklaringen efter
 de der er og sammenkomme i forhold til at
 ed eller skulden er ed. Vi har skrevet, at vi
 H. Skulden skal have forklaringen med
 indført til sammenkomme til tilgængelig
 H. Skulden. Deres navn er Skulden. Deres navn er
 det til tilgængelig den 20 12 1876. O. H. Eeg.

Steinsetbygdvegen 1900

Offentlig transport

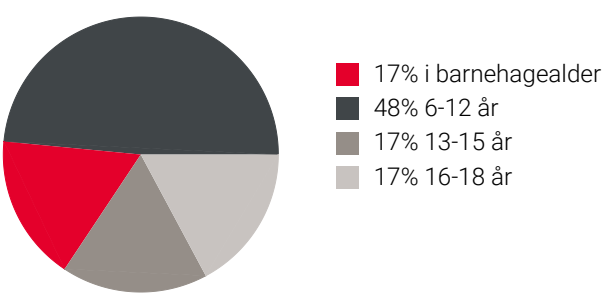
 Røyslund
Linje 309, 3020, 3021

4 min 
0.3 km

Skoler

Etnedal skule (1-10 kl.) 121 elever, 10 klasser	28 min  24.3 km
Valdres vidaregåande skule 547 elever	21 min  16.5 km
Dokka videregående skole 359 elever	58 min  56.9 km

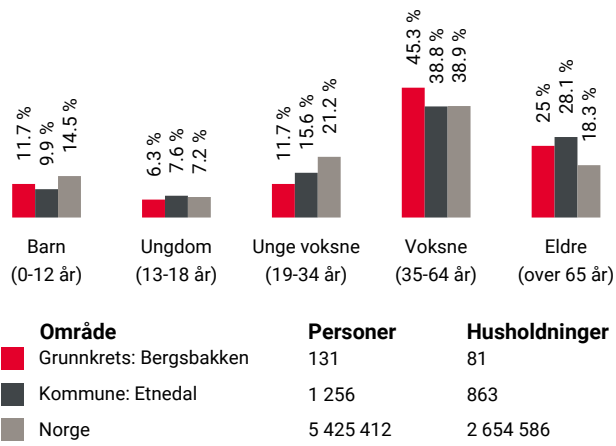
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Ranheim naturbarnehage (1-5 år) 24 barn	15 min  12.6 km
Skrautvål barnehage (1-5 år) 48 barn	20 min  13.4 km
Leira barnehage (1-5 år) 27 barn	19 min  15.8 km

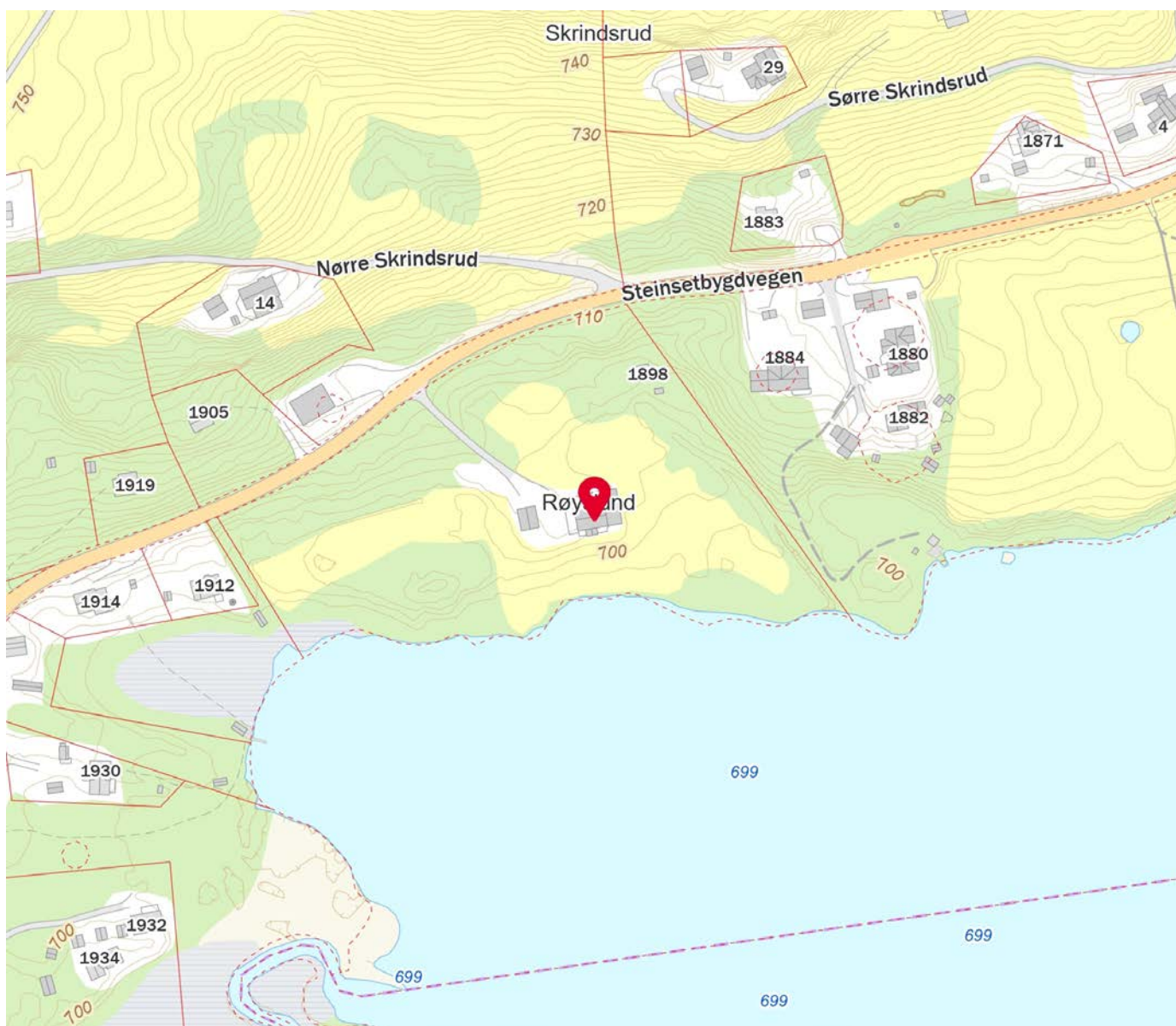
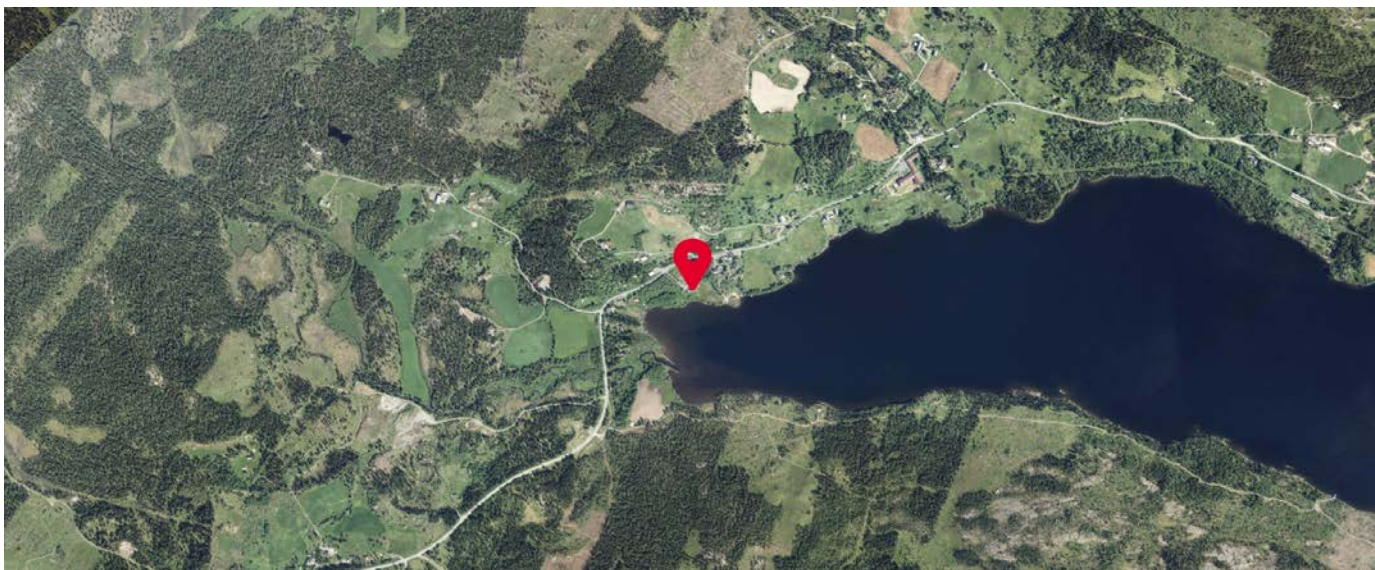
Dagligvare

Kiwi Leira	19 min 
Coop Extra Leira Post i butikk	19 min  15.5 km

Sport

 Oset gressbane Fotball	8 min  6.6 km
 Nord-Aurdal barneskole Aktivitetshall, ballspill	20 min  15.9 km
 Valdres Treningssenter	21 min 

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Valdres kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Valdres kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?

Da er det mange fordeler med å bruke
lokalbanken!

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Steinsetbygdvegen 1900
2890 ETNEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric Bachér

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre