

aktiv.





Eiendomsmegler

## Fredric Bachér

**Mobil** 478 14 975

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

### Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 150 000,-  
**Omkostn.:** Kr 55 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 205 100,-  
**Selger:** Jofrid Svanhild Kongsnes  
Per Albert Evald Kongsnes

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1976  
**BRA-i/BRA Total** 56/114 kvm  
**Tomtstr.:** 1063.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 114, bnr. 113  
**Oppdragsnr.:** 1201250024

# Usjenert og idyllisk beliggende hyttetun nær Skåletjednet. Helårsvei, vann og strøm.

Dette koselige hyttetunet ligger solrikt og fint til med nydelig utsikt til Skåletjednet, ca. 890 moh. Eiendommen ligger i et hyggelig hytteområde nær Bakkebygda og Gamlestølen, hvor en kan nyte gode dager i klar, frisk fjelluft omgitt av vakkert turterreng.

Med sin fine beliggenhet i Skåletjednet Hyttegrend er mulighetene mange. Her kan en starte dagen med et friskt morgenbad i Skåletjednet og spise en god frokost i solen. Vinterstid finner en oppkjørte skiløyper 100 m. fra hytteveggen, så her er det bare å spenne på seg skiene og gå rett inn i et fantastisk løypenett.

Bebyggelsen består av tun med hytte, anneks og uthus, alle med tradisjonell hyttestandard. Med innlagt vann, strøm og "ring hytta varm", kan hytteturen starte i lune og gode omgivelser selv på mørke høstkvelder.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	45
Egenerklæring .....	70
Kommunal informasjon .....	74
Svar på forespørsel om el-anlegg .....	107
Formuesverdi .....	108
Grunnbok .....	109
Dagbøker .....	111
Nabolagsprofil .....	115
Andre vedlegg .....	117
Budskjema .....	124

# Om Solsvingen 2

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 56 m<sup>2</sup>

BRA - e: 58 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 114 m<sup>2</sup>

### Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 m<sup>2</sup> Vindfang, stue, kjøkken, bad og tre soverom.

BRA-e: 12 m<sup>2</sup> Bod og toalettrom.

### Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 m<sup>2</sup> Vindfang, stue/kjøkken, vaskerom og to soverom.

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m<sup>2</sup> Bod

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- 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**

1063.7 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet naturtomt med plen forran hytta, ca. 890 moh. Tomta heller ned mot Skåletjednet.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

### **Beliggenhet**

Dette koselige hyttetunet ligger solrikt og fint til med nydelig utsikt til Skåletjednet, ca. 890 moh. Eiendommen ligger i et hyggelig hytteområde nær Bakkebygda og Gamlestølen, hvor en kan nyte gode dager i klar, frisk fjellluft omgitt av vakkert turterreng.

Med sin fine beliggenhet i Skåletjednet Hyttegrend er mulighetene mange. Her kan en gjerne starte dagen med et friskt morgenbad i Skåletjednet og spise en god frokost på terrassen. Eiendommen har gode solforhold, og med flere fine uteplasser er det enkelt "å flytte seg med solen". Området er stille og fredelig, og den fine utsikten til Skåletjednet går en aldri lei!

Om noen vil på tur, kan denne starte rett utenfor hyttedøra. Terrenget innbyr til turer både til fots- og på sykkel, og på turen kan en gjerne plukke litt bær, kanskje også multer til juledesserten. Her kan en sykle på stier og stølsveier til Hugulia, Spåtind eller Lenningen, gå tur til Jomfruslettfjell (1.139 m.o.h.) eller Djuptjernkampen, eller kanskje fiske litt i Skåletjednet eller Langvatnet. En liten ettermiddagstur til Juvfossen er et flott skue der den renner fritt fra 40 m. høyde ned i elva Åfeta. Om en er interessert i jakt er det mulig å kjøpe jaktkort for småvilt og skogsfugl. Et besøk til Langsua gir mange muligheter for flotte turer året rundt, både til fots, på sykkel og ski. Ta gjerne turen opp på en av de mange toppene som byr på praktfull utsikt, som mange steder kan gjøres i løpet av få timer.

Vinterstid finner en oppkjørte skiløyper 100 m. fra hytteveggen, så her er det bare å spenne på seg skiene og gå rett inn i et fantastisk løypenett.

Gamlestølen og omegn er et svært populært og ettertraktet område for alle langsrennsinteresserte, og det kjøres dobbeltspor med skøyetrasé i hele området. Her kan en selv velge om en vil gå i lunt skogsterrang eller innover vakkert, åpent fjellterang. I påsken samles alle til påskeskirenn på Gamlestølen. Palmesøndag arrangeres Jomfruslettfjellet rundt - et populært skiarrangement. På Gamlestølen finner en også Jomfruslettfjellheisen, en barnevennlig slalåmbakke med 600 m langt skitrek og tre nedfarter. Om en ønsker større utfordringer er det ca. 32 km til Valdres Alpinsenter i Aurdal.

Fra hytta er det ca. 4 minutters kjøring til Gamlestølen Turistsenter, hvor en bl.a. kan nyte gode måltider i hyggelige omgivelser. Fjellgården ligger ca. 900 moh. og er et flott utgangspunkt for turer, fiske og bading. Turistsenteret har også utleiehytter om en skal ha mange gjester. Iskremfabrikken «Gards-is frå Valdres» ligger like i nærheten av gården, og kan friste med mange gode smaker!

Fra Solsvingen 2 er det ca. 20 km til kommunesenteret Bruflat med butikker, bank, bensin m.m. Til Joker Etnedal og Maxbo er det ca. 14 km, og det er ca. tre kvarters kjøring til Fagernes.

### **Adkomst**

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

### **Bebyggelsen**

Hytte, anneks og uthus.

## **Bygningssakkyndig**

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte:

Byggeår: 1976

Standard :

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

Vedlikehold :

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

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1976 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklime, fuktsikring, etc.

Avvik som er påvist skyldes generelt som følge av utidsmessigheter, bruksslitasje og anbefalinger. Det er bemerket avvik hvor det må påregnes tiltaksbehov, se rapport for ytterligere opplysninger.

UTVENDIG:

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

Fundamentert med ringmur av betong på terreng.

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel.

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Doble koblede 1+1-lags vinduer av tre med sprosser i ytre ramme.

Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang. Ytterdør av tre, adkomst til bod.

INNVENDIG:

Gulv er belagt med lakkert heltregulv, fliser i vindfang. Luke i gulv på kjøkken med matkjøkk på kryprom.

Vegger er kledd med trepanel.

Himlinger er kledd med trepanel, tømmeråser i stuen.

Bod har støpt dekke av betong, ellers uinnred.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret.

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

Teglsteinspipe. Pipe over tak forblendet med skiferstav.

Plassmurt peis i stue med pusset utførelse, skiferstav og treomramning på bro, skifer på bunn. Grue i støpejern.

Vedovn mot kjøkken.

Innvendig har fritidsboligen furu fyllingsdører.

Anneks:

Byggeår: 2003

Standard :

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

Vedlikehold :

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Anneks med vindfang, stue/kjøkken, vaskerom og to soverom. Hems med ekstra soveplass fra stue/kjøkken.

Yttervegger i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater over kryprom.

Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med stålplater og montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål. Terrasseplating ved inngang og mot vestlig retning. (snødekket og ikke besiktiget).

Vinduer av malt tre med 2-lags isolerglass fra 2002.

Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang.

Innvendig lakkert heltregulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Raustet himling i stue/kjøkken og hems.

Elementpipe i lettklinker, pusset utførelse på pipe innvendig og heldekkende beslag på pipe over tak. Tilkoblet vedovn i stue/kjøkken med ubrennbar plate på gulv under ovn.

Plassbygd sittebenk.

Enkel liten kjøkkeninnredning i plater og profilerte heltre fronter med over-og underskap, heltre benkeplate i eik.

Vaskerom for hygienisk bruk med servant og utslagsvask med kran. Hovedvannledning av plast med varmekabel, tilknyttet pumpe/trykktank og liten varmtvannsbereder.

Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil på overskap med tilhørende belysning.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Bemerket manglende sikring av hems rundt åpning mot stue/kjøkken. manglende brennbar plate på gulv ved sotluke og avstand brennbart material er for kort.



Brannslukningsapparat er over ti år. Slitasje på terrasse ved inngang.  
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus:  
Byggeår: 2012

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

Vedlikehold :  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse:  
Uthus med bod.  
Oppført i bindingsverk kledd med liggende falset kledning. Fundamentert med støpt dekke av betong, yttermur i betong med systemblokk. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med stålplater og montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.  
Ytterdør av tre. Vindu av tre med et lags glass. Innvendig betonggulv, ellers uinnred.  
Strøm med belysning og kontakter.  
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

- Pkt. 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Skiftet bereder i hytta. Detaljer i vedlagt faktura.  
Arbeid utført av Rørlegger Thomas Bjørke.  
- Pkt. 2.1: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Nei  
- Pkt. 2.2: Er arbeidet byggemeldt? Nei  
- Pkt. 24: Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja.  
Disposisjonsrett over deler av naboeiendom (gnr 114 bnr 19) beskrevet i egen avtale som utløp i 2018, kan fornyes (megler har kopi av avtalen).

Tilleggs kommentar:  
Jeg har konferert med mine sønner om utfyllingen av denne egenerklæringen, men den som kan mest om hytta, min ektemann, er dessverre på sykehjem og kan på grunn av Alzheimers sykdom ikke bidra med ytterligere opplysninger.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Hytte:  
Vindfang, stue, kjøkken, bad og tre soverom.

Bod og toalettrom.  
Overbygd inngangsparti.

Anneks:  
Vindfang, stue/kjøkken, vaskerom og to soverom.  
Overbygd inngangsparti.  
Terrasse.

Uthus med bodrom.

### **Standard**

I Solsvingen 2 kan du glede deg til gode dager i ei koselig hytte med solrik beliggenhet. Her kan du nyte livet i stille og fredelige omgivelser med vakker utsikt til Skåletjednet og områdene rundt. Hytta ligger i et koselig hyttefelt med spredt bebyggelse, og på en solrik sommerkveld kan du rusle de få meterne ned til tjernet og nyte solnedgangen der.

Eiendommen har lett helårs adkomst og en trivelig eiertomt med fine uteplasser og god plass til lek og moro. Bebyggelsen består av tun med hytte, anneks og uthus, alle med tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Med innlagt vann, strøm og "Ring hytta varm", kan hytteturen starte i lune og gode omgivelser selv på mørke høstkvalder og kalde vinterdager.

Ved inngangen er det skiferheller på terreng og et overbygd inngangsparti, før du kommer inn til praktisk vindfang med garderobeplass. Her er det fliser med varmekabler på gulvet, så klær og sko tørker raskt etter en aktiv dag ute.

Lys og luftig stue med trehvite vegger og tømmeråser i flat himling gir et fint hyttepreg. Her kan en samles rundt et vakkert langbord eller slappe av i sofakroken nær peisen for å lese en god bok. Peisen strekker seg helt opp til himlingen, og gir et flott innsyn til peisflammene. Den har trestokk på peisbro, praktisk vednisje og grue i støpejern. Stuedelen har mange vinduer som slipper inn mye lys og gir deg godt utsyn til naturen utenfor.

Kjøkkenet har innredning i malte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling, samt frittstående kjøleskap, komfyr og ventilator. Det er belegg mellom benk/overskap, og fliser på benk på ene siden av komfyren. Kjøkkenet har også en kjellerluke i gulvet med god lagringsplass for mat-og drikkevarer. En vedovn sørger for ekstra varme på kalde dager.

Hytta har tre hyggelige soverom, hvor en kan våkne uthvilt og klar for en ny dag på fjellet. På det ene soverommet er det dobbeltseng. De to andre soverommene har plassbygde køyesenger.

Badet er konstruert som et enkelt baderom og er ikke å betrakte som et fullverdig våtrom. Her finner du servantskap i plater og dusjkabinett med tråpumpe.

Fra inngangspartiet er det dør inn til toalettrom og bod. Boden har støpt dekke av betong, ellers uinnredet. Toalettrommet har gulv med laminat, vegger og himling er kledd med trepanel, og det er montert en Cinderella biotoalett i rommet.

I tilknytning til hytta er det et innbydende annekset med vindfang, stue/kjøkken, hems, vaskerom og to soverom. Dette vil garantert være et populært oppholdssted for familiens ungdommer, eller for den som er heldig å bli bedt med på hyttetur.

Annekset har terrasseplattning ved inngangen og ned mot vestlig retning. Her er det flott å sitte og nyte solen med en kopp nytrukket kaffe. Et lite overbygd inngangsparti tar deg inn til romslig gang med plass til yttertøy og sko.

Oppholdsrommet har raustet himling og liten vedovn som gir lun og god varme til hytta, i tillegg til oppvarming med strøm. Et spisebord med plassbygd sittebenk skaper en fin ramme for hyggelige måltider og andre familieaktiviteter. Enkel liten kjøkkeninnredning med over-og underskap i plater med profilerte heltre fronter, heltre benkeplate i eik og frittstående kjøleskap og hybelkomfyr.

Vaskerom for hygienisk bruk med servantskap i folierte plater, speilskap og utslagsvask med kran.

Annekset har to gode soverom, begge med praktisk familiekøye. I tillegg har bygget en liten hems med ekstra soveplass over stue/kjøkken delen.

Uthuset har godt med lagringsplass til alt du trenger av utstyr, for eksempel ski, sykler, grill med mer. Her er det innvendig betonggulv og opplegg for strøm til belysning og kontakter.

Velkommen til eiendommen «Osihaug» på Skåletjednet! En eiendom presentert av Fredric Bachér hos Aktiv Valdres Eiendomskontor.

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

Fritidsbolig:

Utvendig:

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Andre tiltak:

- Ansees mest restlevetid, bemerket avvik registrert fra kryploft omtalt i annet punkt.

Nedløp og beslag, TG2

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Det er påvist andre avvik:

- Mangler snøfangere i gangsoner. Bemerket frostspreng på enkelte nedløp.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Veggkonstruksjon, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Andre tiltak:

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

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltakkonstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Takkonstruksjonen ble innsisert fra luke i gavl, registrert begrenset lufting av konstruksjonen og anbefales forbedring med etterisolering som kan vurderes. Fra pipefot var det fukt skjolder og saltutslag, ved taktro/undertak var det skjolder og muggdannelse. Anbefales tiltak på pipe over tak der fotbeslag bør etableres og/eller heldekkende pipebeslag. Spor etter mus/skadedyr, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner, må hensyntas)

Tiltak:

- Lokal utbedring bør utføres.

Vinduer, TG2

Doble koblede 1+1-lags vinduer av tre med sprosser i ytre ramme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vinduer er fra byggeår, må hensyntas alder og vedlikeholdsbehov.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

#### Dører,TG2

Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang. Ytterdør av tre, adkomst til bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dører fra byggeår, må hensyntas alder og vedlikeholdsbehov. Dør til bod har utettheter/luftlekkasjer i overgang dørblad/karm.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

#### Innvendig:

##### Overflater,TG2

Gulv er belagt med lakkert heltregulv, fliser i vindfang. Luke i gulv på kjøkken med matkjøl til kryprom. Vegger er kledd med trepanel. Himlinger er kledd med trepanel, tømmeråser i stuen. Bod har støpt dekke av betong, ellers uinnred.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Overflater er fra byggeår, tilstandsgrad satt utifra alder der oppgradering/oppussing bør vurderes. Registrert spor etter mus/skadedyr i hytte og bod, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas)

Andre tiltak:

- Må foretas tiltak for å lukke avvik.

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

Gulvkomstruksjon er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 23 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 35 mm i hele rommet. Målt middelhøyde til 48 cm høyde utifra laser, avvik mellom 45-50 cm og avvik totalt på 5 cm høydeforskjell.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Radon,TG2

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

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

Teglsteinspipe. Pipe over tak forblendet med skiferstav. Plassmurt peis i stue med pusset utførelse, skiferstav og treomramning på bro, skifer på bunn. Grue i støpejern. Vedovn mot kjøkken. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

Vurdering av avvik:

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

- Sprekkdannelse i peis og pipe fra kryploft.

Tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Våtrom

Bad

Generell, TG3

Bad har tregulv gulvspon ved dusj, trepanel på vegger og himling. Montert servant, utslagsvask med kran og dusjkabinett med tråpumpe. Servantskap i plater. Baderom er fra eldre og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet. Badet er konstruert som et enkelt baderom og er ikke å betrakte som et fullverdig våtrom. Men det er innlagt vann og benyttet overflater som ikke tåler belastning av fukt, ved lekkasje/vannsøl vil der føre til fukt i konstruksjoner. Avløp er ført direkte til avløpsrør fra kabinett, ikke fastmontert vanntilkobling til dusj. På bakgrunn av tilstand, levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt. Følgende avvik er registrert i rommet: - Manglende tettesjikt på gulv og vegger i våtsone. - Manglende sluk. - Avvik i lufting.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

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

Kjøkken

#### Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredning i malte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling. Ventilator. Fliser på benk på ene siden ved komfyr, belegg ved mellom benk/overskap.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tiltak:

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

#### Spesialrom

##### Toalettrom

#### Overflater og konstruksjon,TG2

Toalettrom har gulv belagt med laminat, vegger og himling er kledd med trepanel.

Montert forbrenningstolett.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

#### Tekniske installasjoner

##### Andre VVS-installasjoner,TG2

Hovedvannledning av plast med varmekabel, tilknyttet pumpe/trykktank.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er ikke påvist stoppekran på hovedvannledning.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

#### Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er på ca. 45 liter fra 2021, fremlagt faktura av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

#### Elektrisk anlegg,TG2

Sikringskap med skrusikringer, en automatsikring og fjernavleser plassert i skap på yttervegg. Fjernavleser er skiftet i 2016.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Kommentar: Hovedhytta , "gamle sikringer", men trolig noen nyere automatsikringer. Anekset, nytt i 2003, automatsikringer.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja, det tror vi.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Nei. Kommentar: Annekset tatt i bruk og nybygd i 2003. Vi har ikke funnet samsvarserklæring.

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? Ukjent. Kommentar: Usikker, ikke funnet, ikke kjente avvik.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ja, en sjelden gang i hovedhytta.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei, ikke det vi er kjent med.

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei

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 kapslinger? Nei

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

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

Branntekniske forhold, TG3



Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
  2. Er det skader på røykvarslere? Nei
  3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja, eldre enn ti år.
  4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
- Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundamentert med ringmur av betong på terreng.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Hytta selges møblert og utstyrt som på visning.

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

Hytta:

- Avisbord i stua
- Diverse bilder/malerier/brodert veggteppe
- Kobberpletter over peisen

Annekset:

- Spisebordet

Frittstående bod og bod i tilknytning til hytta ryddes og tømmes før overtakelse, her følger vedlikeholdsartikler til hytta med.

Under annekset er det lagringsplass med låste dobbeltdører, der tilgangen nå er dekket av snø.

Vi tar forbehold om at det her kan være gjenstander som ikke vil følge med kjøpet.

Brunevarer (tv, musikkanlegg, tv-antenner, parabolantenner, tuner, dekode 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**

Antenne på taket (ikke i bruk de siste årene)  
Tilfredsstillende mobildekning.

#### **Parkering**

Flere parkeringsplasser ved hytta og annekset.

#### **Forsikringsselskap**

Gjensidige

#### **Polisenummer**

92417908

#### **Diverse**

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

Eiendommen har disposisjonsrett over deler av naboeiendom (gnr. 114 bnr. 19) beskrevet i egen avtale som utløp i 2018, kan fornyes. (Megler har kopi av avtalen)

Etnedal kommune har ingen opplysninger om branntilsyn på denne eiendommen.

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

av hjemmel.

## Energi

### **Oppvarming**

Strøm og vedfyring.

Varmekabler i vindfang.

"Ring hytta varm" (Krever abonnement)

### **Info strømforbruk**

Etna Nett opplyser:

Det er ikke utført el-kontroll på anlegget, neste kontroll i 2027.

Det er ingen åpne jordfeil- eller tilsynssaker på anlegget.

Forbruk i 2024 : 2813 kWh, hittil i år 1615 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Rød

### **Info energiklasse**

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

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

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 150 000

### **Info kommunale avgifter**

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25

Brannsyn, feiing: kr. 457,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 2.406,-

Slamtømming: Grunnsats pr tømming: kr. 1.405,- + Slamavskiller kr. ,- pr. m3.?

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

### **Info formuesverdi**

Pr. 2023 kr. 347.114,-

### **Andre utgifter**

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Brøyting kr. 5.500,- inkl. parkeringsplasser. Dagens brøyter er Alf Einar Brusveen, tlf. 413 14 482

Pliktig velavgift kr. 650,-, inkluderer sommedvedlikehold av vei.

Frivillig løypeavgift kr. 2.000,- Vi oppfordrer alle til å betale løypeavgift for å sikre gode, oppkjørte skiløyper i området.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 114, bruksnummer 113 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:

3450/114/113:

13.10.1967 - Dokumentnr: 3485 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3450 Gnr:114 Bnr:19

14.03.1997 - Dokumentnr: 973 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0541 Gnr:114 Bnr:172

01.01.2020 - Dokumentnr: 1528928 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0541 Gnr:114 Bnr:113

05.12.1967 - Dokumentnr: 4235 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:114 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:114 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1969 - Dokumentnr: 2141 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:114 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:114 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på hytta 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.

Ferdigattest foreligger på anneks, datert 20.08.2003.

Frittstående utebod er ikke byggemeldt til kommunen, og heller ikke ført inn i matrikkelen. Dette blir kjøpers ansvar, risiko og evt. kostnad å påse.

Lovlighet ihht. tilstandsrapport:

Fritidsbolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

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.

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

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

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

Anneks:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

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

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

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

Uthus:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

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.

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

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

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

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst fra helårsvei.

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen. (vannkilde er ikke tilstandsvurdert, ikke kjent om det er foretatt vannprøve og ikke opplyst om avvik ved kvalitet). Iflg. selger er vannforsyningen registrert i kommunen.

Bygningen har ikke innlagt avløp. Avløp for gråvann/vaskevann til terreng. (ikke kjent om det foreligger utslippstillatelse, det er gråvannsavløp til terreng og kan kreves tiltak). Toalettløsning med forbrenningstoalett ved hytte i bod.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utslippstillatelse for vann og avløp. Dette blir kjøpers ansvar, risiko og evt. kostnad å påse.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger innunder :

Kommuneplaner:

Id: 20170130

Navn: Kommuneplanens arealdel 2019-2029  
Plantype: Kommuneplanens arealdel  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 21.11.2019  
Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/199/Planbestemmelser vedtatt 21.11.19.pdf](https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/199/Planbestemmelser%20vedtatt%2021.11.19.pdf)

Delarealer:  
Delareal: 1 064 m  
KPHensynsonenavn: H910\_33  
KPDetaljering Reguleringsplan: skal fortsatt gjelde.

Reguleringsplaner:  
Id: 20090085  
Navn: Skåletjednet  
Plantype: Eldre reguleringsplan  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 22.10.2009  
Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/242/20090085\\_1.pdf](https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/242/20090085_1.pdf)

Delarealer:  
Delareal: 1 060 m  
Formål: Fritidsbebyggelse  
Felt navn: 114/113  
Delareal: 3 m  
Formål: Privat veie

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.  
Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Svært viktig friluftslivsområde
- Torv og myr
- Særlig høy forekomst av radon
- Verneplan for vassdrag
- Vernskog mot fjell

#### **Adgang til utleie**

Hytta har ikke egen utleiedel.

#### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke



eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 150 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

53 750 (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))

---

55 100 (Omkostninger totalt)

71 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

73 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 205 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 221 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 223 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 55 100

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglervederlag**

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 2,70 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

### **Oppdragsansvarlig**

Fredric Bachér  
Eiendomsmegler  
[fredric.bacher@aktiv.no](mailto:fredric.bacher@aktiv.no)  
Tlf: 478 14 975

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

### **Salgsoppgavedato**

04.04.2025





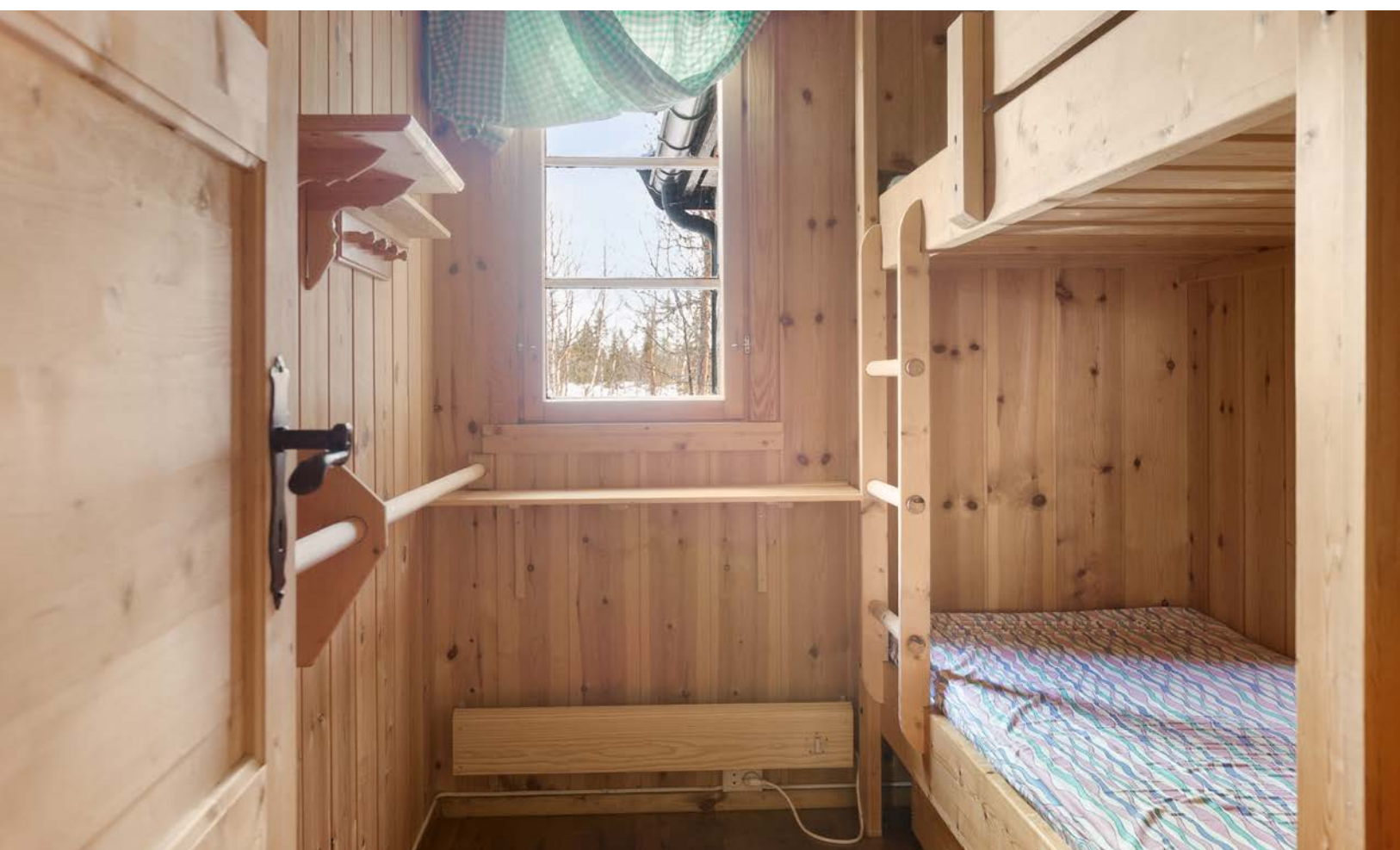




































# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Solsvingen 2, 2890 ETNEDAL  
 ETNEDAL kommune  
 # gnr. 114, bnr. 113

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m<sup>2</sup> BRA-i: 56 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.03.2025

Rapportdato: 02.04.2025

Oppdragsnr.: 11138-1617

Referansenummer: KD8371

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2025075



 Hallingdal og Valdres  
Eiendomstaksering as



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



### Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende på Skåletjedet i område sør for Gamlestølen øst for dalføret i Etnedal kommune. Eiendommen ligger fint til med gode solforhold og utsikt til bla. Skåletjernet. Fint turterreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet, kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett. Kort avstand til Gamlestølen med fjellstue, liten alpinbakke og turmuligheter innover store fjellområder som bla Synnfjell, Jomfruslett fjell mm.

Fritidseiendommens bebyggelse er bestående av tun med hytte, anneks og uthus. Fritidsboligen har en tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm og vann, men ikke avløp/kloakk. Toalettløsning med forbrenningstoalett i hytte ved bod.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1976 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklime, fuktsikring, etc.

Avvik som er påvist skyldes generelt som følge av utidsmessigheter, bruksslitasje og anbefalinger. Det er bemerket avvik hvor det må påregnes tiltaksbehov, se rapport for ytterligere opplysninger.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1976

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Fundamentert med ringmur av betong på terreng.

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

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

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Doble koblede 1+1-lags vinduer av tre med sprosser i ytre ramme. Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang. Ytterdør av tre, adkomst til bod.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med lakkert heltregulv, fliser i vindfang. Luke i gulv på kjøkken med matkjøkk på kryprom. Vegger er kledd med trepanel. Himlinger er kledd med trepanel, tømmeråser i stuen.

Bod har støpt dekke av betong, ellers uinnred.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført

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

Teglsteinspipe. Pipe over tak forblendet med skiferstav. Plassmurt peis i stue med pusset utførelse, skiferstav og treomramning på bro, skifer på bunn. Grue i støpejern. Vedovn mot kjøkken.

Innvendig har fritidsboligen furu fyllingsdører.

Plassbygde køyesenger på to soverom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad har tregulv gulvspan ved dusj, trepanel på vegger og himling. Montert servant, utslagsvask med kran og dusjkabinett med tråpumpe. Servantskap i plater.

Baderom er fra eldre og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

Badet er konstruert som et enkelt baderom og er ikke å betrakte som et fullverdig våtrom. Men det er innlagt vann og benyttet overflater som ikke tåler belastning av fukt, ved lekkasje/vannslø vil der føre til fukt i konstruksjoner. Avløp er ført direkte til avløpsrør fra kabinett, ikke fastmontert vanntilkobling til dusj.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling. Ventilator. Fliser på benk på ene siden ved komfyr, belegg ved mellom benk/overskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har gulv belagt med laminat, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert forbrenningstoalett.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast. Det er avløpsrør av plast. Hovedvannledning av plast med varmekabel, tilknyttet pumpe/trykktank. Varmtvannstanken er på ca. 45 liter fra 2021, fremlagt faktura av rørlegger.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i vindfang.

Sikringssskap med skrusikringer, en automatsikring og fjernavleser plassert i skap på yttervegg. Fjernavleser er skiftet i 2016.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er bestående av naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 890 m.o.h.

# Beskrivelse av eiendommen

Skifer bruddheller på terreng ved inngang og skiferheller i trinn til inngangsdør.

Anneks med vindfang, stue/kjøkken, vaskerom og to soverom. Hems med ekstra soveplass fra stue/kjøkken.

Yttervegger i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater over kryprom. Saltakkonstruksjon med sperrer, teknet med stålplater og montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål. Terrasseplating ved inngang og mot vestlig retning.

Vinduer av malt tre med 2-lags isolerglass fra 2002.  
Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang.

Innvendig lakkert heltregulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Raustet himling i stue/kjøkken og hems.

Elementpipe i lettklinker, pusset utførelse på pipe innvendig og heldekkende beslag på pipe over tak. Tilkoblet vedovn i stue/kjøkken med ubrennbar plate på gulv under ovn. Plassbygd sittebenk.

Enkel liten kjøkkeninnredning i plater og profilerte heltre fronter med over-og underskap, heltre benkeplate i eik. Vaskerom for hygienisk bruk med servant og utslagsvask med kran. Hovedvannledning av plast med varmekabel, tilknyttet pumpe/trykktank og liten varmtvannsbereder. Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil på overskap med tilhørende belysning. Sikringssskap med automatsikringer plassert i vindfang. Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Uthus med bod.

Oppført i bindingsverk kledd med liggende falset kledning. Fundamentert med støpt dekke av betong, yttermur i betong med systemblokk. Saltakkonstruksjon med sperrer, teknet med stålplater og montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål. Ytterdør av tre. Vindu av tre med et lags glass. Innvendig betonggulv, ellers uinnred. Strøm med belysning og kontakter.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

### Anneks

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

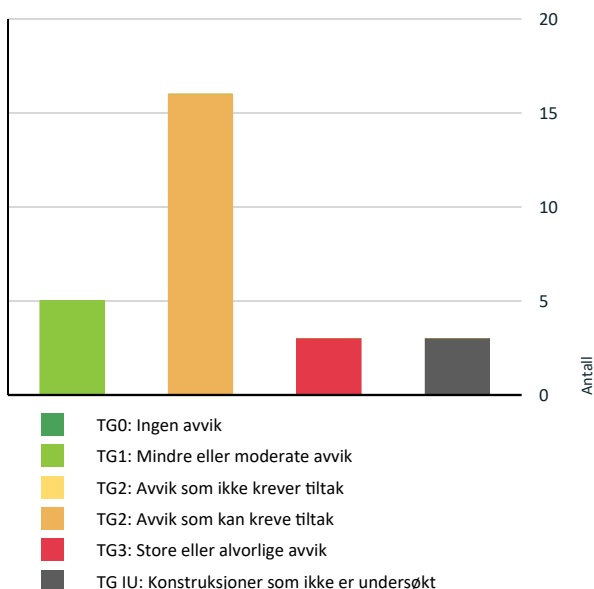
Ikke kjent om det foreligger ferdigattest for bygning, kreves ved tiltak utført etter 1.1.1998

### Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Bygningen er registrert i matrikelopplysning.

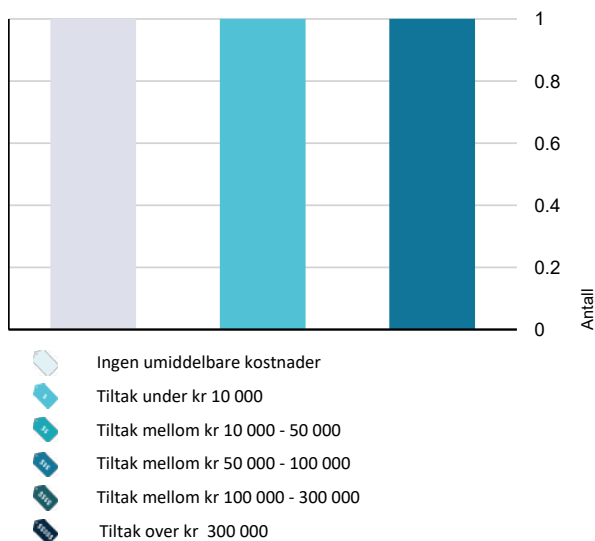
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å tilstandsvurdere bygning eiendommen med 114/113 i Etnedal kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger at bygningen er møblert/i bruk. Pga. snø var det begrenset mulighet for besiktigelse av yttertak, grunnmur og utearealer. Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Det forutsettes at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknadstidspunktet.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold** [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
  - Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
  - Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
  - Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
  - Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
  - Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- 
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1976

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent.

### Standard

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

### Vedlikehold

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

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ansees mest restlevetid, bemerket avvik registrert fra kryploft omtalt i annet punkt.



Ansees med restlevetid

### TG 2 Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Mangler snøfangere i gangsoene.

Bemerket frostspreng på enkelte nedløp.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Frostspreng på nedløp

### TG 2 Veggkonstruksjon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon med sperrer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen ble inspisert fra luke i gavli, registrert begrenset lufting av konstruksjonen og anbefales forbedring med etterisolering som kan vurderes.

Fra pipefot var det fukttskjolder og saltutslag, ved taktro/undertak var det skjolder og muggdannelse. Anbefales tiltak på pipe over tak der fotbeslag bør etableres og/eller heldekkende pipebeslag.

Spor etter mus/skadedyr, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner, må hensyntas)

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

# Tilstandsrapport



Fuktskolder med mugg på undertak og saltutslag på pipe

## ! TG 2 Vinduer

Doble koblede 1+1-lags vinduer av tre med sprosser i ytre ramme.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er fra byggeår, må hensyntas alder og vedlikeholdsbehov.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Vedlikeholdsbehov og sprekkdannelse i kitt



Må påregnes vedlikehold/utskifting

## ! TG 2 Dører

Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang.  
Ytterdør av tre, adkomst til bod.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører fra byggeår, må hensyntas alder og vedlikeholdsbehov. Dør til bod har utettheter/luftlekkasjer i overgang dørblad/karm.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## INNSENDIG

### ! TG 2 Overflater

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

Vegger er kledd med trepanel.

Himlinger er kledd med trepanel, tømmeråser i stuen.

Bod har støpt dekke av betong, ellers uinnred.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er fra byggeår, tilstandsgrad satt utifra alder der oppgradering/oppussing bør vurderes.

Registrert spor etter mus/skadedyr i hytte og bod, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas)

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må foretas tiltak for å lukke avvik.

### ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 23 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 35 mm i hele rommet. Målt middelhøyde til 48 cm høyde utifra laser, avvik mellom 45-50 cm og avvik totalt på 5 cm høydeforskjell.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 2 Radon

# Tilstandsrapport

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe. Pipe over tak forblendet med skiferstav. Plassmurt peis i stue med pusset utførelse, skiferstav og treomramning på bro, skifer på bunn. Grue i støpejern. Vedovn mot kjøkken.

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Sprekkdannelse i peis og pipe fra kryploft.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



Riss/sprekkdannelse i pipe og til overgang peis



Rennemerke på pipestamme



Bed fuktmåletaking var det ikke fuktutslag

## ! TG 10 Kryp Kjeller

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Kryprom kun inspisert fra luke i mur der det er svært begrenset inspeksjon da luke lot seg ikke åpne pga frost under befaring og kun via netting.

#### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

## ! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen furu fyllingsdører.

## ! TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygde køyesenger på to soverom.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Bad har tregulv gulvspan ved dusj, trepanel på vegger og himling. Montert servant, utslagsvask med kran og dusjkabinett med tråpumpe. Servantskap i plater.

Baderom er fra eldre og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

Badet er konstruert som et enkelt baderom og er ikke å betrakte som et fullverdig våtrom. Men det er innlagt vann og benyttet overflater som ikke tåler belastning av fukt, ved lekkasje/vannsløp vil der føre til fukt i konstruksjoner. Avløp er ført direkte til avløpsrør fra kabinett, ikke fastmontert vanntilkobling til dusj.

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

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Manglende tettesjikt på gulv og vegger i våtsone.
- Manglende sluk.
- Avvik i lufting.

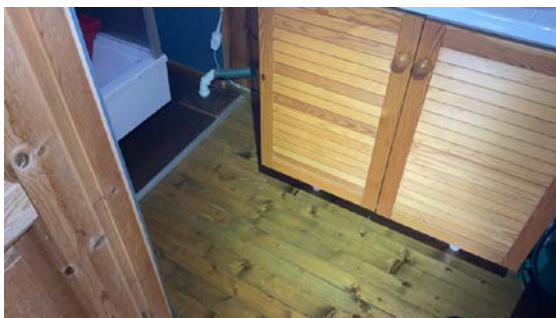
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Mangler tettesjikt

1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Ved fuktmåletaking av gulv inne på badet er det ikke fuktutslag



Ved fuktmåletaking av overgang vegg inne på badet er det ikke fuktutslag

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling. Ventilator. Fliser på benk på ene siden ved komfyr, belegg ved mellom benk/overskap.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet ved bruk av papirark, alder på ventilator må hensyntas uavhengig av tilstandsgrad satt etter funksjonalitet på befarings.

## SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon



# Tilstandsrapport

Toalettrom har gulv belagt med laminat, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert forbrenningstoalett.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast.

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

### TG 1U Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ukjent løsning og ikke tilstandsvurdert, da det må hensyntas avløpsløsning kan ha fare for frost da det ikke er opplyst etablert annet enn gråvannsavløp til terreng. Må hensyntas at det ikke er kjent utslippstillatelse og tiltak av avløpsrør og etablering av avløpsanlegg kan kreves.

### TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

### TG 2 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast med varmekabel, tilknyttet pumpe/trykktank.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist stoppekran på hovedvannledning.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 45 liter fra 2021, fremlagt faktura av rørlegger.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

## Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i vindfang.

### TG 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringskap med skrusikringer, en automatsikring og fjernavleser plassert i skap på yttervegg. Fjernavleser er skiftet i 2016.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Hovedhytta, "gamle sikringer", men trolig noen nyere automatsikringer. Anekset, nytt i 2003, automatsikringer.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Det tror vi**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**  
**Annekset tatt i bruk og nybygd i 2003. Vi har ikke funnet samsvarserklæring.**
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?  
**Ukjent Usikker, ikke funnet, ikke kjente avvik**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ja En sjelden gang i hovedhytta**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

# Tilstandsrapport

**Nei** Ikke det vi er kjent med.

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringssskap

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

## Generell kommentar

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann. Men som følge av eldre anlegg og skrusikringer må det foretas etterhvert oppgraderinger.



Sikringssskap

## TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur av betong på terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

### TG IU Terrengforhold

# Tilstandsrapport

Tomt er bestående av naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 890 m.o.h.  
Skifer bruddheller på terreng ved inngang og skiferheller i trinn til inngangsdør.

**Vurdering av avvik:**

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

## Bygninger på eiendommen

### Anneks



#### Anvendelse

#### Byggeår

2003

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent og opplyst om igangsettelsestillatelse i 2003 jmf matrikelopplysning

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

#### Beskrivelse

Anneks med vindfang, stue/kjøkken, vaskerom og to soverom. Hems med ekstra soveplass fra stue/kjøkken. Yttervegger i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater over kryprom. Saltakkonstruksjon med sperrer, teknet med stålplater og montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål. Terrasseplating ved inngang og mot vestlig retning. (snødekket og ikke besiktiget)

Vinduer av malt tre med 2-lags isolerglass fra 2002.

Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang.

Innvendig lakkert heltregulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Raustet himling i stue/kjøkken og hems.

Elementpipe i lettklinker, pusset utførelse på pipe innvendig og heldekkende beslag på pipe over tak. Tilkoblet vedovn i stue/kjøkken med ubrennbar plate på gulv under oven.

Plassbygd sittebenk.

Enkel liten kjøkkeninnredning i plater og profilerte heltre fronter med over-og underskap, heltre benkeplate i eik.

Vaskerom for hygienisk bruk med servant og utslagsvask med kran. Hovedvannledning av plast med varmekabel, tilknyttet pumpe/trykkttank og liten varmtvannsbereder. Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil på overskap med tilhørende belysning.

Sikringskap med automatsikringer plassert i vindfang.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Bemerket manglende sikring av hems rundt åpning mot stue/kjøkken. manglende brennbar plate på gulv ved sotluke og avstand brennbart material er for kort. Brannslukningsapparat er over ti år. Slitasje på terrasse ved inngang.

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

## Uthus



### Anvendelse

### Byggeår

2012

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvisitent.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Uthus med bod.

Oppført i bindingsverk kledd med liggende falset kledning. Fundamentert med støpt dekke av betong, yttermur i betong med systemblokk. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med stålplater og montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål. Ytterdør av tre. Vindu av tre med et lags glass. Innvendig betonggulv, ellers uinnred. Strøm med belysning og kontakter.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

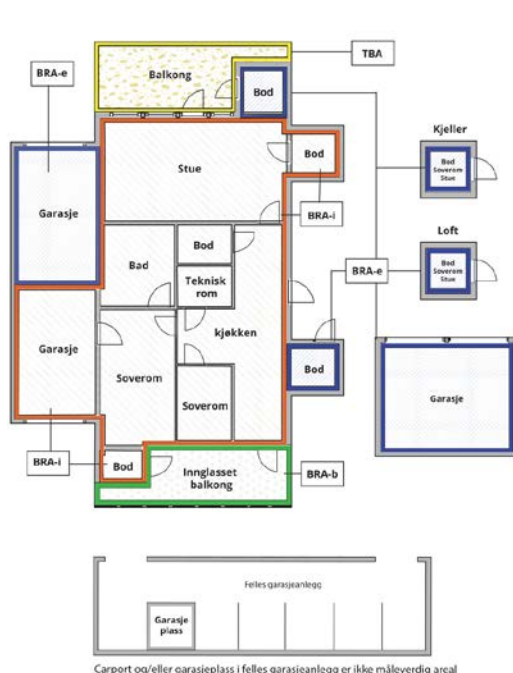
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	56	12		68	
<b>SUM</b>	<b>56</b>	<b>12</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>68</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad	Bod, Toalettrom	

### Kommentar

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

## Anneks

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		32		32	
<b>SUM</b>		<b>32</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>32</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Ikke kjent om det foreligger ferdiggattest for bygning, kreves ved tiltak utført etter 1.1.1998

### 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:*

## Uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		14		14	
<b>SUM</b>		<b>14</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>14</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger  
*Kommentar:* Bygningen er registrert i matrikelopplysning.



#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	56	12
Anneks	32	0
Uthus	0	14

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Stian Hagen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	114	113		0	1063.7 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

#### Adresse

Solsvingen 2

#### Hjemmelshaver

Kongsnes Jofrid Svanhild 1/2, Kongsnes Per Albert  
Evald 1/2

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Skåletjedet i område sør for Gamlestølen øst for dalføret i Etnedal kommune. Eiendommen ligger fint til med gode solforhold og utsikt til bla. Skåletjernet. Fint turterreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet, kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett. Kort avstand til Gamlestølen med fjellstue, liten alpinbakke og turmuligheter innover store fjellområder som bla Synnfjell, Jomfruslett fjell mm.

### Adkomstvei

Adkomst fra helårsvei, innkjørsel og parkering ved hytte.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen. (vannkilde er ikke tilstandsvurdert, ikke kjent om det er foretatt vannprøve og ikke opplyst om avvik ved kvalitet)

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Avløp for gråvann/vaskevann til terreng. (ikke kjent om det foreligger utslippstillatelse, det er gråvannsavløp til terreng og kan kreves tiltak)

Toalettløsning med forbrenningstolett ved hytte i bod.

### Regulering

Eiendommen er beliggende under reguleringsplanen Skåletjednet, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

### Om tomten

Tomt er bestående av naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 890 m.o.h.

### Tinglyste/andre forhold

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

## Siste hjemmelsovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
500 000	1997

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Naf/Gjensidige forsikring		Fullverdi		4 734
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Rekvirent		Opplysninger er gitt av rekvirent per telefon og epost	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	31.03.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	11.03.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	4	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.04.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KD8371>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Valdres	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1201250024	
<b>Selger 1 navn</b>	
Jofrid Svanhild Kongsnes	
<b>Gateadresse</b>	
Solsvingen 2	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ETNEDAL	2890
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Per Kongsnes (ideell 1/2)
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1997
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	38
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	92417908

Document reference: 1201250024

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JSK

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skiftet bereder i hytta. Detaljer i vedlagt faktura.
Arbeid utført av	Rørlegger Thomas Bjørke

Filer

[Faktura nr. 12983 fra Rørlegger Thomas Bjørke As.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Beskrivelse

Ja, disposisjonsrett over deler av naboeiendom (gnr 114 bnr 19) beskrevet i egen avtale som utløp i 2018, kan fornyes (megler har kopi av avtalen).



## Tilleggs kommentar

Jeg har konferert med med sine sønner om utfyllingen av denne egenerklæringen, men den som kan mest om hytta, min ektemann, er dessverre på sykehjem og kan på grunn av Alzheimers sykdom ikke bidra med ytterligere opplysninger.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

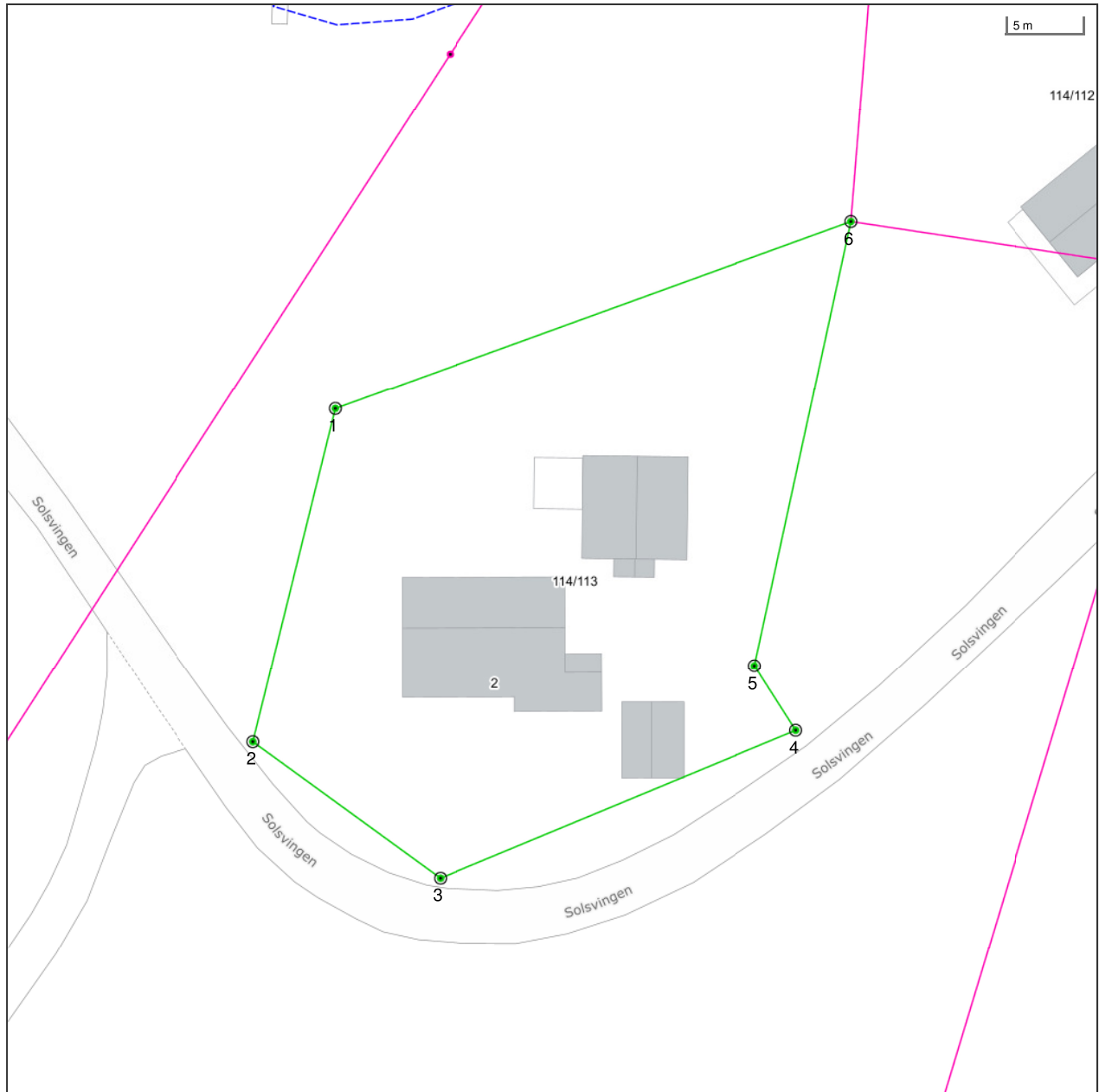
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jofrid Svanhild Kongsnes	905a04b9831a800a27174f2 2e882cd55c17f2547	15.03.2025 20:32:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201250024

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



# Eiendomskart for eiendom 3450 - 114/113//



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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 063,70 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6764231,84	<b>Øst</b>	536707

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6764245,89	536700,23	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,40	
2	6764223,74	536695,01	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,76	
3	6764214,84	536707,5	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,34	
4	6764224,87	536731,01	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,56	
5	6764229,13	536728,23	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,09	
6	6764258,65	536734,32	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,14	

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	OSIHAUG	Beregnet areal	1063.7
Etablert dato	13.10.1967	Historisk oppgitt areal	1063,7
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylid	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 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	114/113
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Sammenslåing	14.03.1997			0541-114/172, 114/113
Skyliddeling	13.10.1967			114/19, 114/113
Skyliddeling				

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6764231.84	536707	0	Ja	1063.7	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KONGSNES JOFRID SVANHILD F010242*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GRANVEIEN 56 1911 1911 FLATEBY	Bosatt (B)
KONGSNES PER ALBERT EVALD F010840*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Jofrid Svanhild Kongsnes, GRANVEIEN 56 1911 1911 FLATEBY	Bosatt (B)

### Adresse

#### Vegadresse: Solsvingen 2

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	2890 ETNEDAL	Kirkesogn	03100301 Bruflat
Grunnkrets	109 Bakkane	Tettsted	
Valgkrets	1 Etnedal		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	157959468		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	19964396		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	20.08.2003

**1: Bygning 157959468: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	59
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	59
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

**Bygningsstatshistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.11.2007

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Solsvingen 2	H0101	114/113	59	0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	59	59	0	0	0

**2: Bygning 19964396: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 20.08.2003**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	32
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	32
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

**Bygningsstatshistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	04.04.2002	04.04.2002
Igangsettingstillatelse	14.05.2003	14.05.2003
Tatt i bruk	20.08.2003	27.08.2003

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	114/113	-	-	-	-	-

***Etasjer***

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	32	32	0	0	0



Etnedal kommune

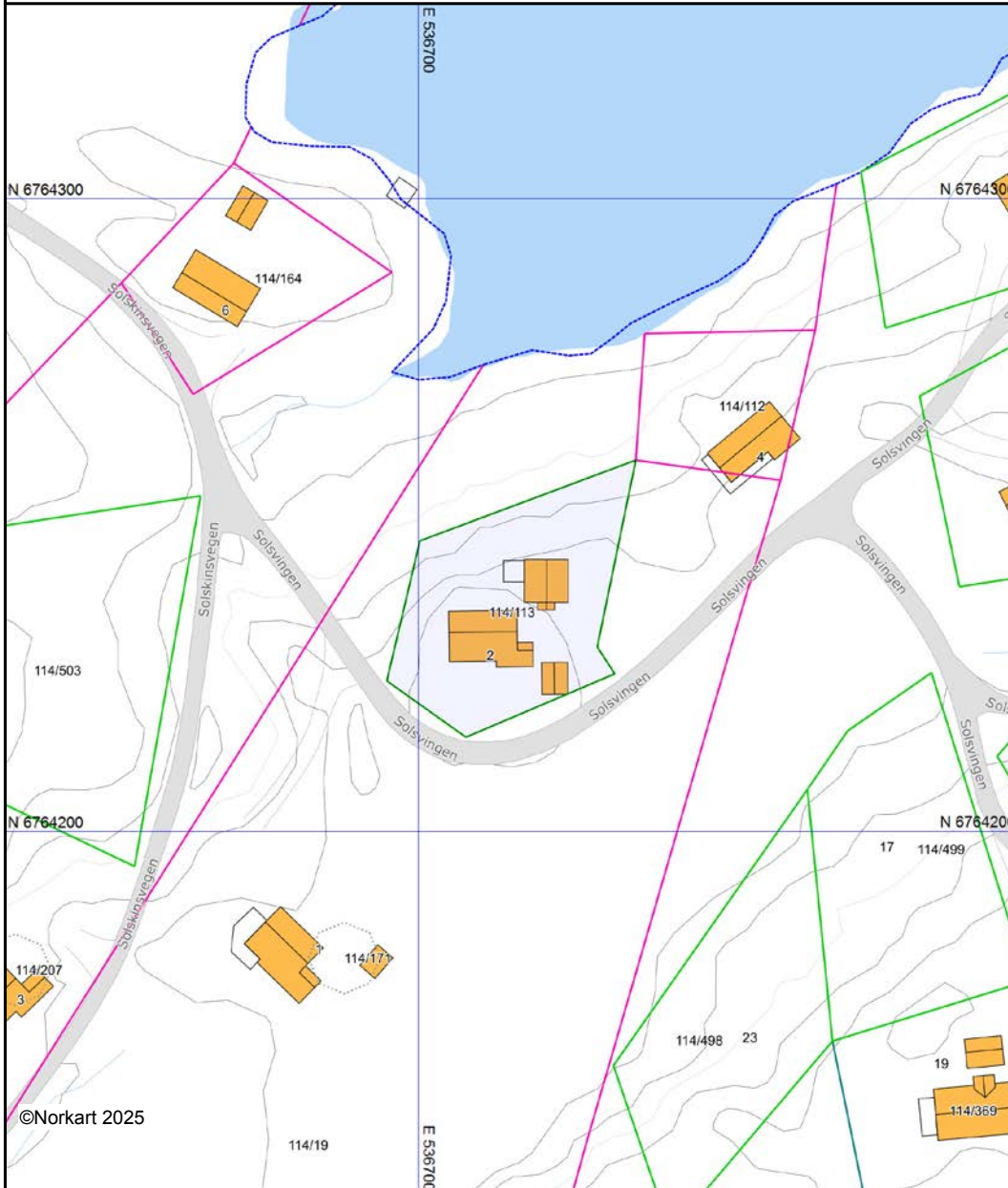
# Grunnkart

Eiendom: 114/113  
Adresse: Solsvingen 2  
Dato: 26.03.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2025

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





# Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 26.03.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3450	<b>Gårdsnr.</b>	114	<b>Bruksnr.</b>	113	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Solsvingen 2, 2890 ETNEDAL								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20170130		
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2019-2029		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	21.11.2019		
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/199/Planbestemmelser%20vedtatt%2021.11.19.pdf">https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/199/Planbestemmelser%20vedtatt%2021.11.19.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 064 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H910_33	
	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20090085
<b>Navn</b>	Skåletjednet

<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	22.10.2009
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/242/20090085_1.pdf">https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/242/20090085_1.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 060 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse <b>Feltnavn</b> 114/113
	<b>Delareal</b> 3 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Privat veie

## PLANBESTEMMELSER FOR

### *SKÅLETJEDNET*

(Del av H9 område)

Gnr. 114 Bnr. 1 /2/3/9/18/19/21/26

#### **BESKRIVELSE:**

Omfatter deler av eiendommene: 114/1, 114/2, 114/3, 114/9, 114/18, 114/19, 114/21 og 114/26. Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel.

#### **PLANBESTEMMELSER**

Det henvises til kommuneplan, plankartet og PBL § 25.

#### ***1. FELLESBESTEMMELSER***

##### **1.1. Kulturminner**

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og evt. vilkårene for dette.

##### **1.2. Vannforsyning**

Området bygges ut med mulighet for privat borebrønnsanlegg som føres frem til den enkelte tomt.

##### **1.3. Renovasjon**

Avfall fraktes til container oppsatt for dette formål eller etter Etnedal Kommune sine bestemmelser.

##### **1.4. Terrenginngrep**

Anleggs- og bygningsarbeidene skal tilstrebes utført slik at naturinngrepene blir minst mulig synlige.

#### ***2. BYGGEOMRÅDER***

##### **2.1. Område for fritidsbebyggelse:**

Området består av en eksisterende hyttebebyggelse og nye tomter. Det gjelder samme bestemmelser for eksisterende og nye tomter.

På hver enkelt tomt innenfor planområdet kan det oppføres hytter/fritidshus.

Utnyttelsesgraden på den enkelte tomt er BYA= 30 % av tomtens areal og kan inneholde inntil tre bygningsenheter. Den samlede tillatte bebyggelse kan oppføres som:

- a. En bygning (hytte og uthus/garasje under samme tak).
- b. To bygninger (hytte og frittstående annekst/uthus/garasje).

c. Tre bygninger (hytte, frittstående anneks og frittstående uthus/garasje). Dersom bebyggelsen oppføres som 2 eller 3 bygninger forutsettes det at disse plasseres i tunform og så nær hverandre at disse ikke kan fradeles. Hovedhytta kan ikke være større enn 225 kvm (BYA) og anneks eller uthus ikke større enn 65 kvm (BYA). Det er satt av 36 kvm (BYA) til parkeringsformål pr tomt.

For tomtene 114/456, 114/455, 114/457, 114/454, 114/453, 143, 144, 112, 111, 140, 142, 114/324, 114/325, 114/326, 114/327, 114/269, 114/464, 114/465, 114/466, 114/467 og 114/452 kan mønehøyden på hovedhytte være maks 5,5 meter målt fra topp grunnmur. Dersom bygningen har pulttak kan gesimshøyden være maks 5,5 meter. På disse tomtene tillates det ikke oppstugu eller ramloft.

For øvrige tomter kan mønehøyde på hovedhytte være maks 6,0 meter målt fra topp grunnmur. Dersom bygningen har pulttak kan gesimshøyden være maks 6,0 meter.

Mønehøyde på anneks og uthus kan være maks 5,0 meter målt fra topp grunnmur på alle tomter.

Gjennomsnittelig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,4 m for alle tomter. Møneretning skal følge terrenget og tilpasses omkringliggende bebyggelse.

Dersom bygningene har saltak, skal takvinkel være 14 - 30 grader. Alle tak skal ha torv eller tre. Fasadene skal være av tjærede eller jordfargede trematerialer i mørke naturfargede nyanser. Vindskier skal også være i jordfargede, mørke fargenyanser.

Etnedal kommune skal behandle og godkjenne byggesøknaden før terrenginngrep og byggearbeider kan igangsettes. Bebyggelsen skal plasseres lavest mulig i terrenget. I forbindelse med byggesøknad eller melding skal det leveres med situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000 som viser atkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser. Vedlagt byggesøknaden eller meldingen skal det også vises på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep og vise planlagt terrengbehandling. Forholdet til eksisterende trevegetasjon skal vises.

Det tillates inngjerdet inntil 100 kvm pr tomt, eller inntil 30 meter gjerde pr tomt. Gjerdet skal ikke på noe sted stå mer enn 10 meter fra bygning. Gjerdene skal utformes i tre og grunder skal slå utover. Gjerdet som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet.

Oppsetting av portaler, flaggstenger, parabler og antenner er ikke tillatt

Byggegrense er min. 4 meter fra eiendomsgrænse der ikke annet er vist på plankartet. Det skal være jordkabel inn til hyttene. Hyttene kan ha innlagt vann og avløp. Avløp skal føres til oppbygd og godkjent anlegg i samsvar med godkjent avløpsplan etter forurensningsloven for området.

For tomtene nærmest Skåletjednet er det lagt inn byggegrenser mot vannet på henholdsvis 20 meter og 40 meter. Byggegrensen gjelder for alle nye tiltak på tomtene, også tiltak i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

## **2.2. Behandling av ubebygde arealer:**

Det vil bli avvirket skog i det omfang som er nødvendig. Tynning og skjøtsel av vegetasjon kan skje etter utbygging dersom det fremmer kvaliteten på den enkelte tomt. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal begrenses til et minimum og om nødvendig tilsås.

## **3. JORD- OG SKOGBRUKSOMRÅDER**

### **3.1 Jord- og skogbruk**

For områder avsatt til landbruk skal jord- og skogloven gjelde.

## **4. FAREOMRÅDER**

### **4.1 Høyspentlinje**

Fareområder (høyspentlinjer) reguleres med 15m bredde.

## **5. SPESIALOMRÅDER:**

### **5.1 Vannforsyning**

Området regulert for vannforsyning. Vannforsyning fra privat borebrønnsanlegg i planområdet føres frem til den enkelte tomt. Det er krav om tilkopling for vann og avløp.

### **5.2 Lek**

Område er regulert for lek.

### **5.3 Privat veg**

Adkomst skjer fra FV 253 via privat vinterbrøytet veg. Regulert kjørebane skal være 8 m + 1m grøft på hver side. Totalt reguleringsbredde 10 m. Mindre adkomsveger inne i området er regulert med en total bredde 6 eller 8 meter.

### **5.4 Privat parkering**

Området regulert for parkering

### **5.5 Frisiktsoner**

Frisiktzone i avkjørsler fra fylkesvegen er 6 x 120 meter. Innen frisiktsonene er det ikke tillatt med sikthindrende vegetasjon, installasjoner el. som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veggkjørebanelivå.

## **6. ANDRE BESTEMMELSER**

Det er forbudt med private servitutter som bryter med planbestemmelsene.

Bakkebygda/Moelv 27.11.2008

Revidert 2.9.2009

Vedtatt av Etnedal kommunestyre i sak 38/09, 22.10.2009



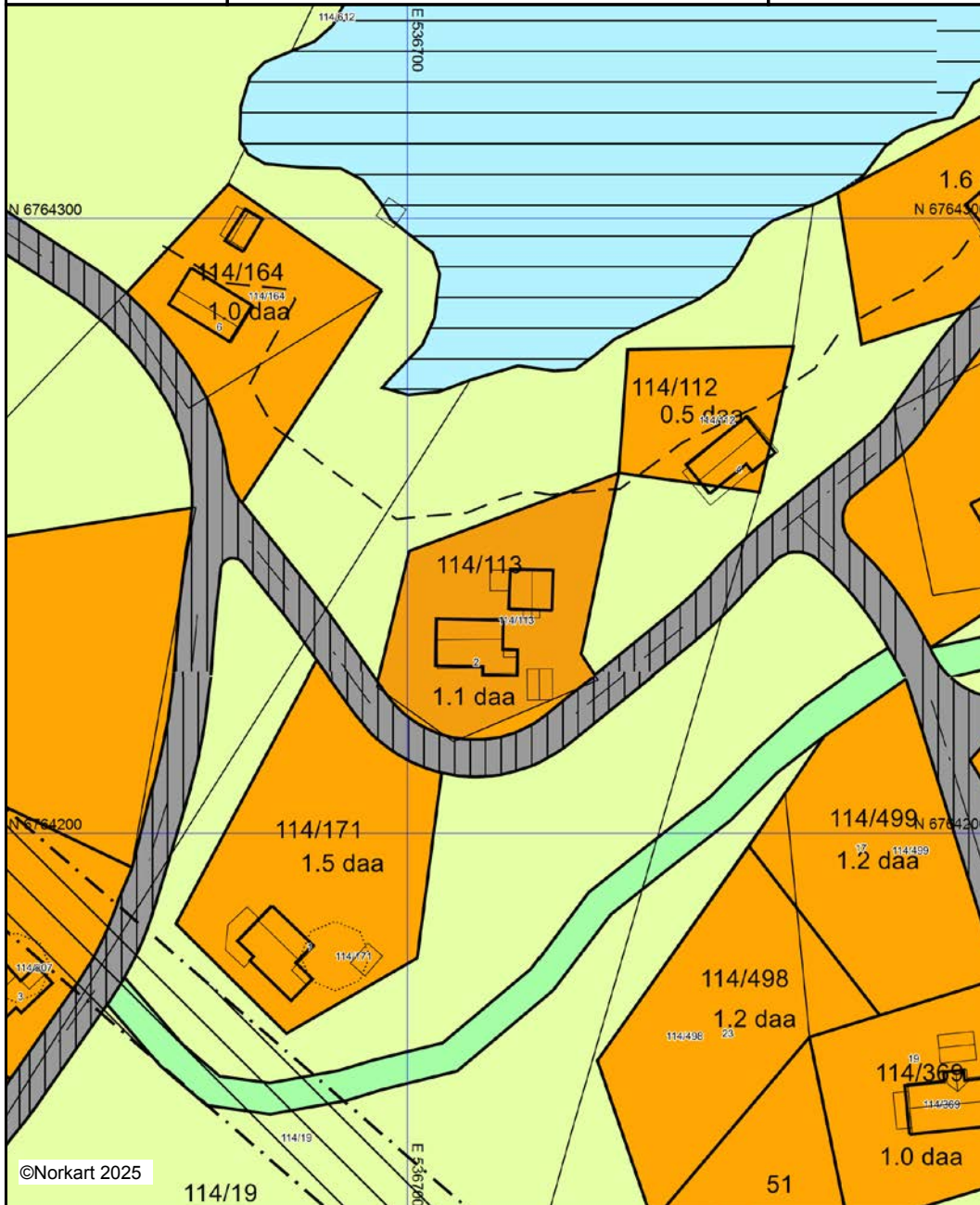
Etnedal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 114/113  
Adresse: Solsvingen 2  
Utskriftsdato: 26.03.2025  
Målestokk: 1:1000

















UTM-32



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

## Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i> Område for fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198</i> Område for jord- og skogbruk
	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i> Skiløype
	<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2</i> Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i> Privat veg
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Drikkevannsmagasin
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



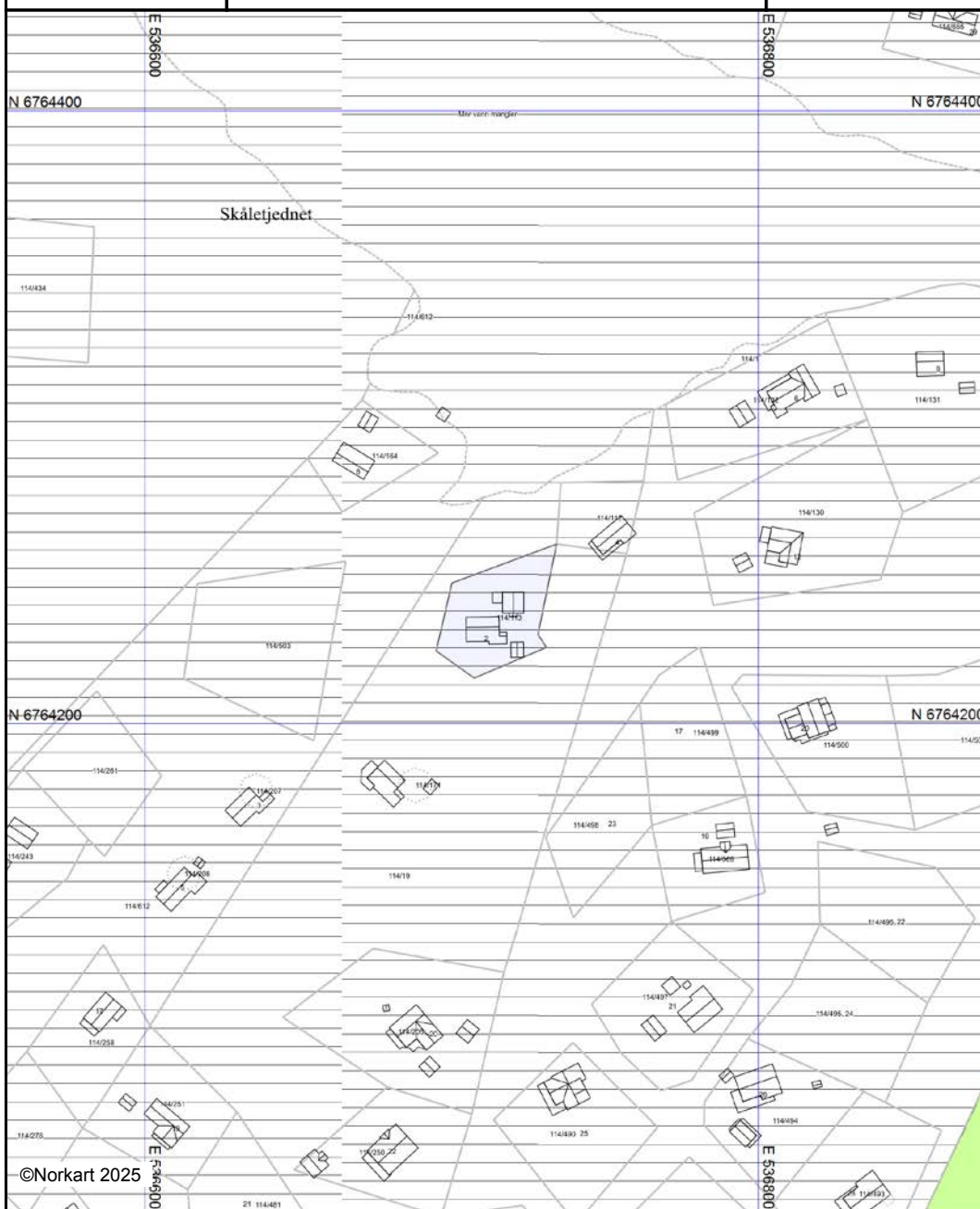
Etnedal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 114/113  
Adresse: Solsvingen 2  
Utskriftsdato: 26.03.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32





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




## Tegnforklaring

 *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv*  
LNFR-areal - nåværende

 *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)*  
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*  
 Detaljeringgrense  
 Forbudsgrense vassdrag

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*  
 Planområde

 Grense for arealformål

 Påskriftområdenavn

<b>Eiendom</b>	3450 114/113		
<b>Utskriftsdato</b>	26.03.2025	<b>Antall datasett</b>	95

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

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

## 9 Berørte datasett

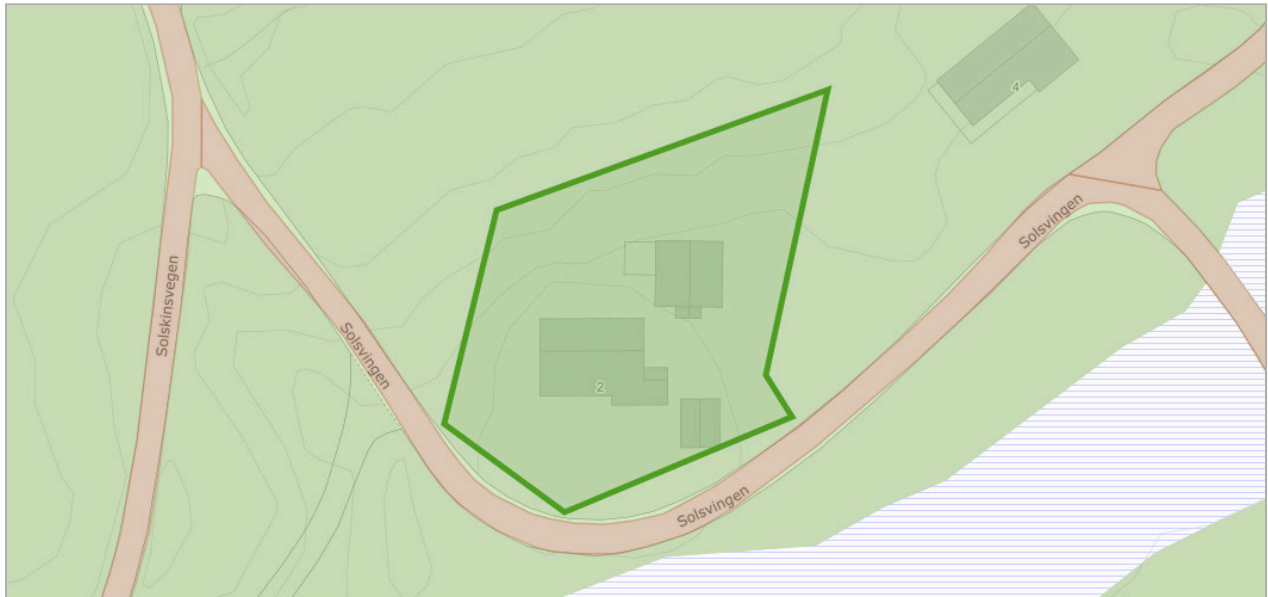
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper på land (NiN)
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Vernskog
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Verneplan for vassdrag

## 86 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

## FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	18.03.2025
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

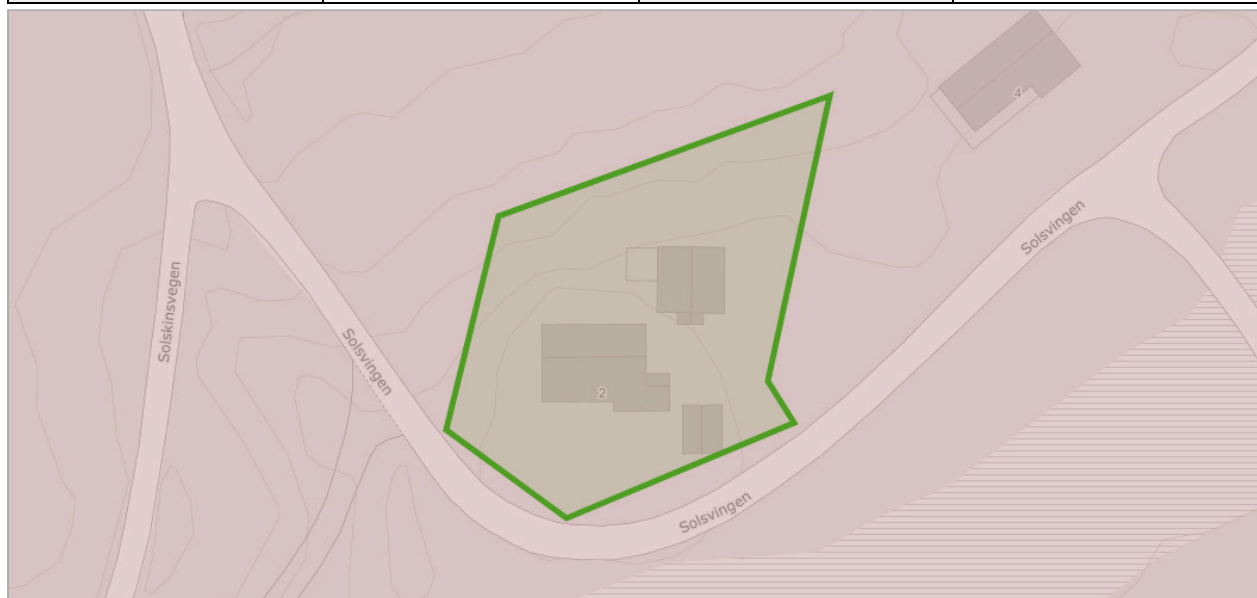
	Skog
	Samferdsel
	Myr

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Impediment	Barskog

## Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	18.03.2025
-------	-------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

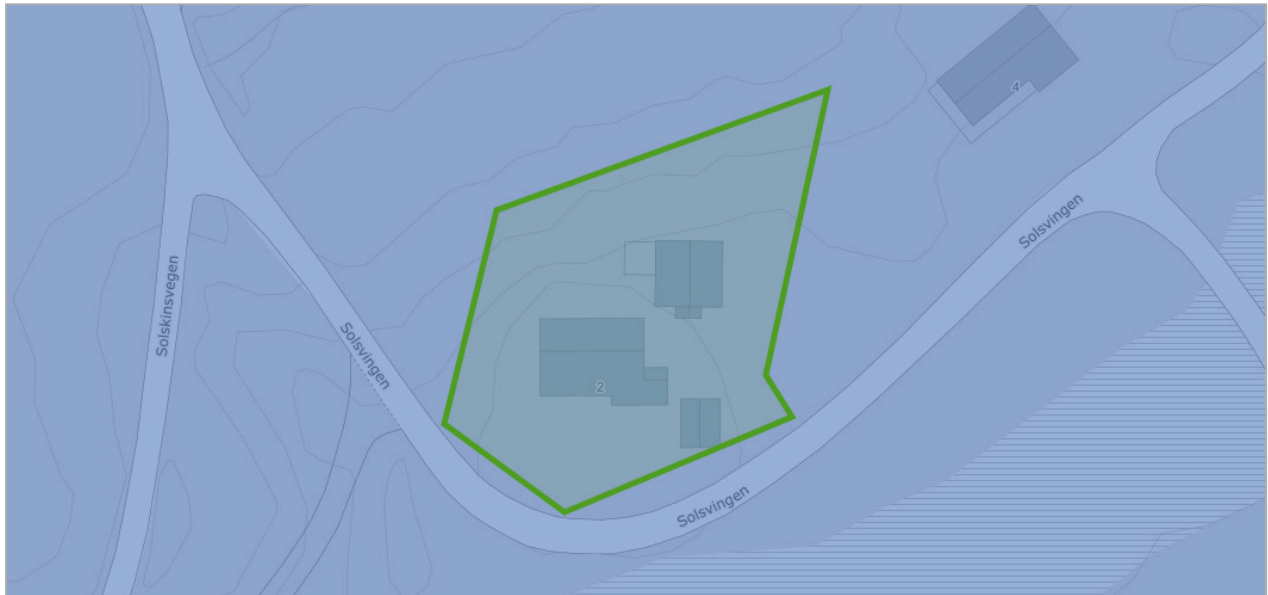
Kartlagte friluftslivsområder
■ Svært viktig friluftslivsområde

### Objekter

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

## Løsmasser N50/N250

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



### Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De 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

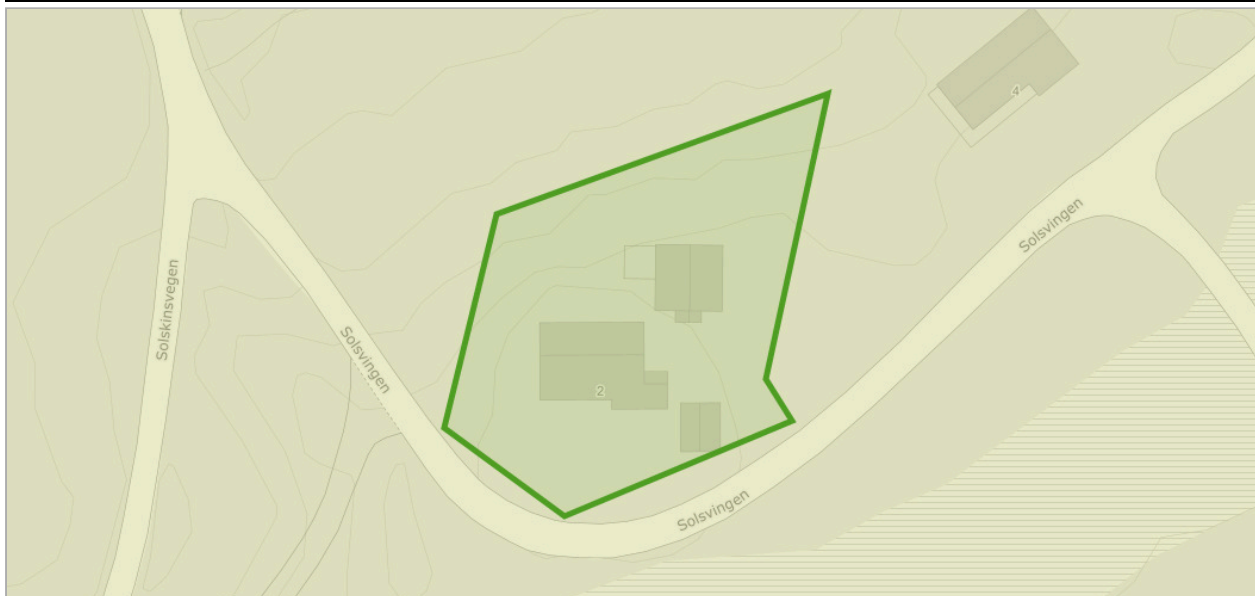
Løsmasser N50/N250
Torv og myr

### Objekter

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

## Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	20.03.2025
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

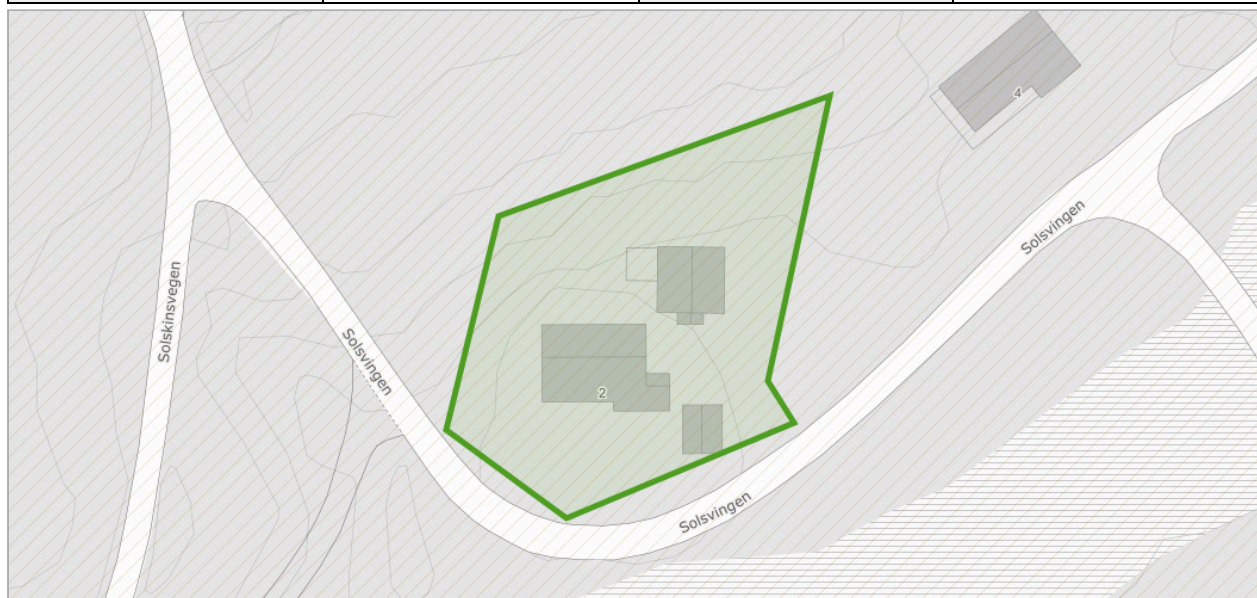
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

### Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

## Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	18.03.2025
-------	-------------------	---------	------------

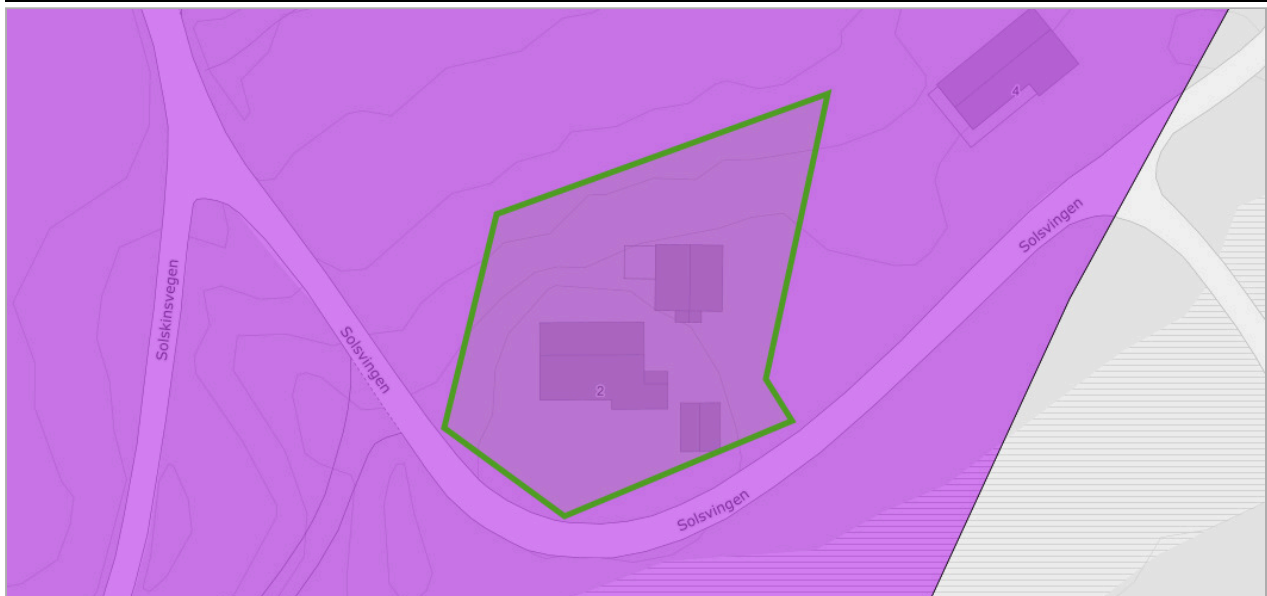


### Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Gamlestølen-Lenningen	Natur Og Samfunn AS	2024

## Radon

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



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
□ Usikker
■ Særlig høy

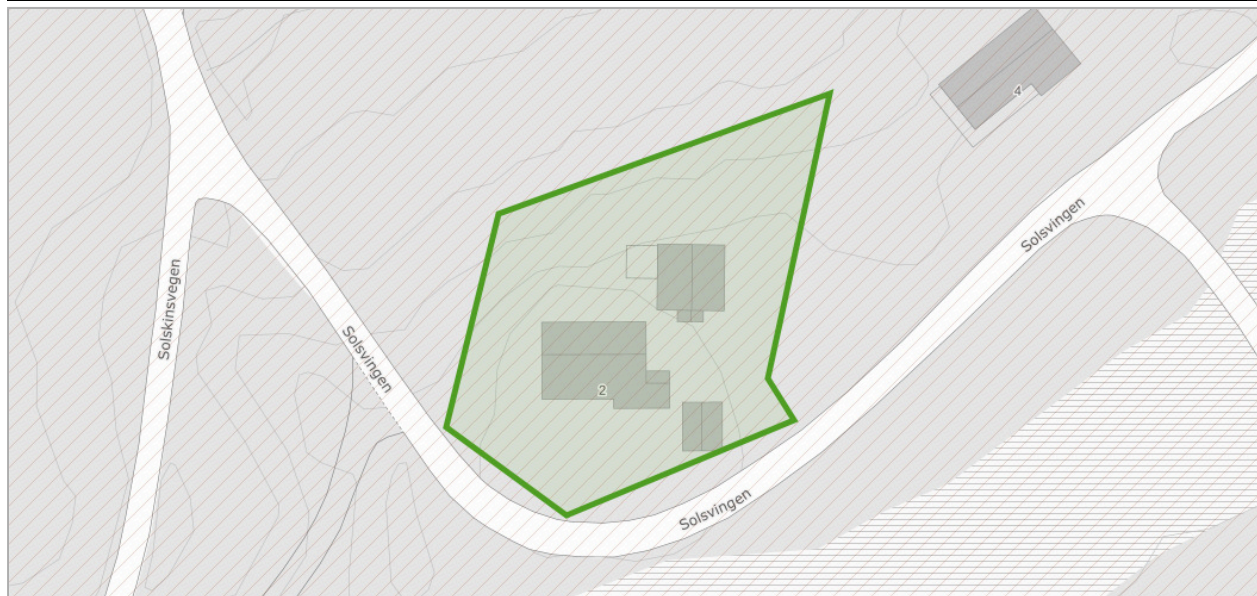
### Objekter

<b>Aktsomhetsgrad</b>
Særlig Høy



## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	23.03.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

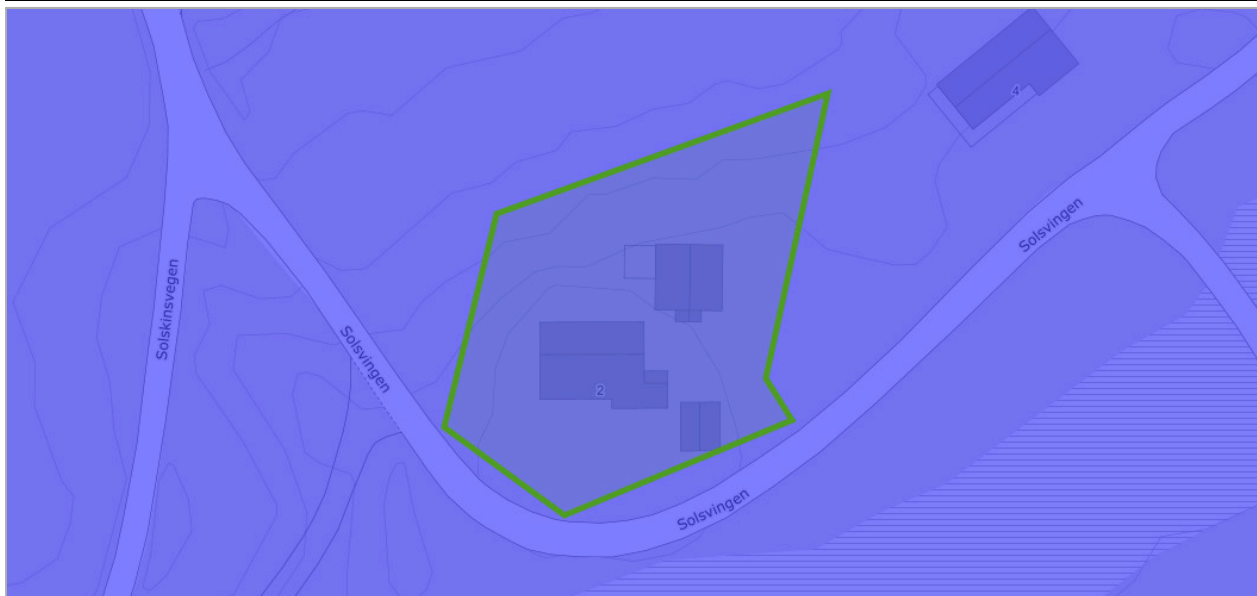
<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

### Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
RANDSFJORD	Bergerfoss

## Verneplan for vassdrag

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	20.03.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### 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

<b>Navn</b>
Etna

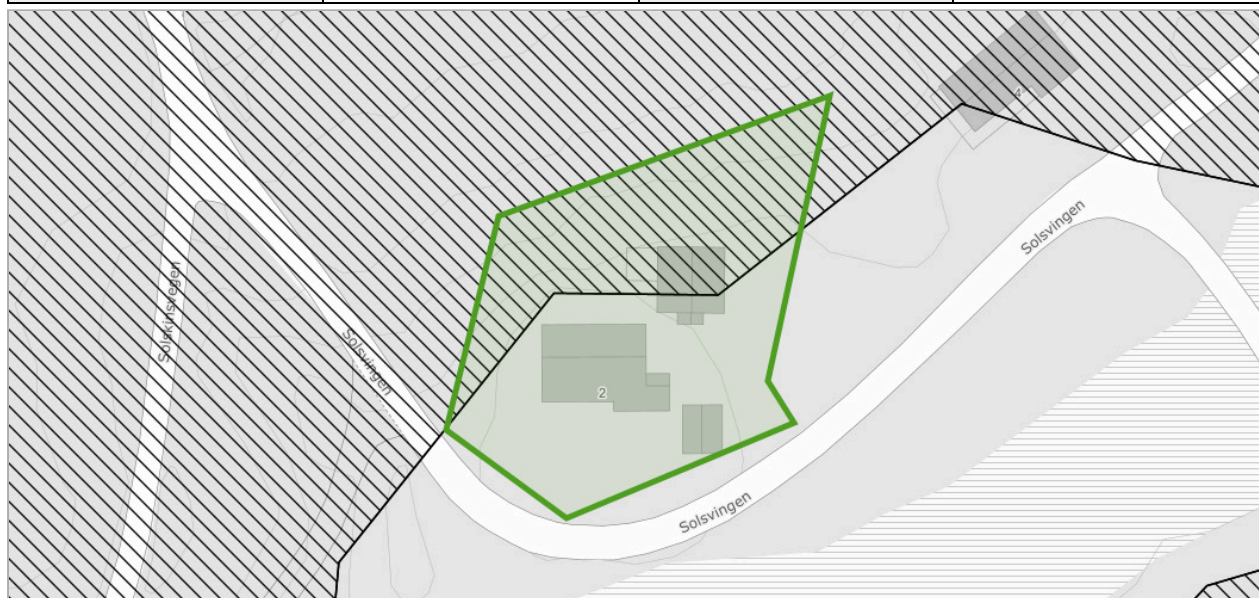
## Vernskog

Kilde

Fylkesmannsembetene

Versjon

18.06.2020

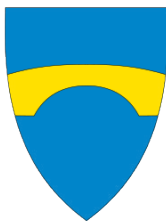


### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

- Vernskog
- Vernskog mot fjell



## Etnedal kommune

Kyrkjevegen 10  
2890 Etnedal

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

**Telefon:** 61 12 13 00

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

Utskriftsdato:  
31.03.2025

## Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest



<b>Kommunenr.</b>	3450	<b>Gårdsnr.</b>	114	<b>Bruksnr.</b>	113	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Solsvingen 2, 2890 ETNEDAL								

### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

#### **FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER:**

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 eiendomsfoespørsler.

Kommune Etnedal kommune Plan- og næringsetaten 2890 ETNEDAL		<b>Ferdigattest</b> etter plan og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1	
Ansvarlig søker (navn, adresse)  Byggmester Ståle Furnes  6052 GISKE		Tiltakshaver (navn, adresse)  Per Kongsnes Granvn. 56 1911 FLATEBY	
<b>FERDIGATTEST ER GITT FOR</b>			
Eiendom/adresse Osihaug / Skåltj.	Gnr 114	Bnr 113	Festenr Saksjonsnr
<b>SPESIFIKASJON</b>			
Tiltakets/byggets art Nybygg - Anneks.			
Vedtatt fattet av Plansjefen		Vedtatt dato 04.04.2002	Saksnr 28/02 DEL
Dato sluttkontroll 27.06.2003	Kontrollansvarlig Ståle Furnes, Per Kongsnes.		
<b>Merknader</b>	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.		
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).		
<b>UNDRSKRIFT</b>			
Sted Etnedal,	Dato 20.08.2003	Stempel/underskrift 	
<b>KOPI SENDT TIL</b>			
Funksjon SØK, KUT	Navn Byggm. Ståle Furnes	Adresse 6052 GISKE.	
Funksjon Tiltakshaver, KUT	Navn Per Kongsnes	Adresse Granvn. 56, 1911 FLATEBY.	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	



# Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 26.03.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	114	Bruksnr.	113	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Solsvingen 2, 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	2 405,54 kr
Feiing	438,50 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
<b>Sum</b>	<b>5 001,54 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterrenovasjon	1 stk	2 266,25 kr	1/1	0 %	2 266,25 kr	1 133,13 kr
Tilsyn/feiing hytte	1 stk	457,00 kr	1/1	0 %	457,00 kr	228,50 kr
Eiendomsskatt - fritid	829500 prom	2,90 kr	1/1	0 %	2 406,00 kr	1 202,50 kr
				<b>Sum</b>	<b>5 129,25 kr</b>	<b>2 564,13 kr</b>

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

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

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



# Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 26.03.2025

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	Gårdsnr.	114	Bruksnr.	113	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	--

<b>BruksenhetId</b>	184613996	<b>Bygningstype</b>	Fritidsbolig
<b>Bygningsnummer</b>	157959468	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Solsvingen 2, 2890 ETNEDAL

### Situasjon

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

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

### Siste utførte tiltak

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

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 184613996

<b>BruksenhetId</b>	184591262	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	19964396	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 184591262.

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

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





## Etnedal kommune

**Adresse:** KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

**Telefon:** 61 12 13 00

Utskriftsdato: 26.03.2025

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Etnedal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3450	<b>Gårdsnr.</b>	114	<b>Bruksnr.</b>	113	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Solsvingen 2, 2890 ETNEDAL								

#### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

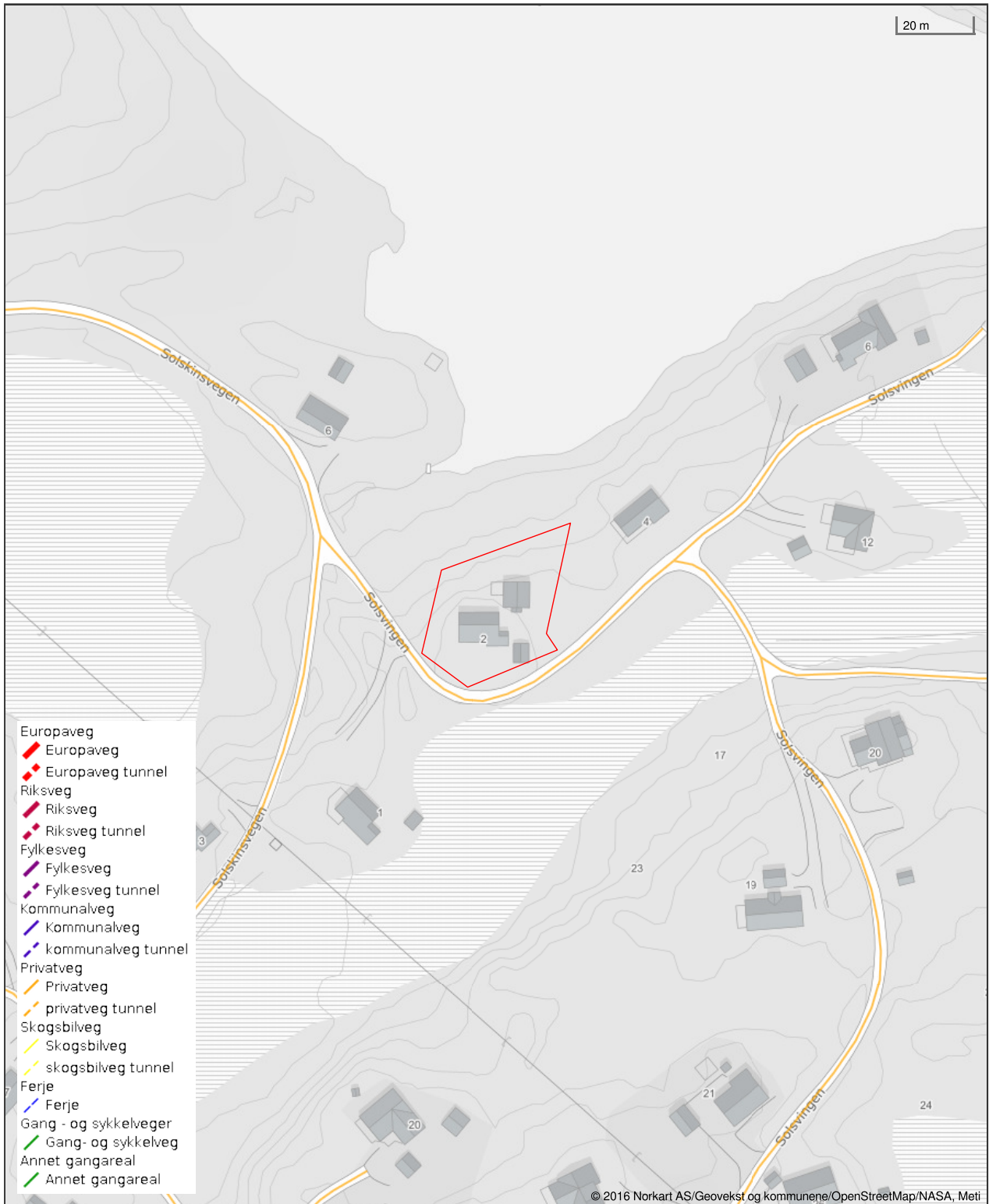
<b>Offentlig vann</b>	Nei
<b>Offentlig avløp</b>	Nei
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

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

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



# Vegstatuskart for eiendom 3450 - 114/113//



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:** Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>  
**Sendt:** torsdag 27. mars 2025 08:10  
**Til:** Tove K. Berg / Aktiv  
**Emne:** SV: Rekvisisjon info e-verk - Solsvingen 2

Hei!

Her er opplysningene om anlegget:

Det er ikke utført el-kontroll på anlegget, neste kontroll i 2027.

Det er ingen åpne jordfeil- eller tilsynssaker på anlegget.

Forbruk i 2024 : 2813 kWh, hittil i år 1615 kWh

Vennlig hilsen

**Etna Nett AS**

*Olav Slåttsveen*

*Faglig ansvarlig/Tilsynsingeniør*

*Det Lokale Eltilsyn*

*Mobil: 90 15 06 55*

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



---

**Fra:** Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>

**Sendt:** onsdag 26. mars 2025 14:15

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

**Emne:** Rekvisisjon info e-verk - Solsvingen 2

### **Det elektriske anlegget på Solsvingen 2 - gnr. 114, bnr. 113 (Ideell andel 1/1) i Etnedal kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

<b>Navn</b>	<b>Adresse</b>	<b>Fødselsdato</b>
Jofrid Svanhild Kongsnes	Granveien 56, 1911 Flateby	01.02.1942
Per Albert Evald Kongsnes	Granveien 56, 1911 Flateby	01.08.1940

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

7359992891085254

Godkjent siste gang:

Foreligger det påbud om utbedringer av anlegget som ikke er utført eller kontrollert?



Skatteetaten

Dato  
26.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
Jernbanevegen 14  
2900 FAGERNES

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3450 ETNEDAL**

Gnr 114      Bnr 113      Fnr 0      Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Solsvingen 2, 2890 ETNEDAL

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**      kr 347 114

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

## Utskrift fast eiendom

---

**Gårdsnummer 114, Bruksnummer 113 i 3450 ETNEDAL kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

26.03.2025 kl. 14.07

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

26.03.2025 kl. 14.06

---

**Adresse (r) :**Gateadresse: **Solsvingen 2**Gatenr: **1162**Kommune: **ETNEDAL**Postkrets: **2890 ETNEDAL****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

1997/957-1/21 13.03.1997

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 500 000

Omsetningstype: Fritt salg

**KONGSNES JOFRID SVANHILD**

FØDT: 01.02.1942 IDEELL: 1/2

**KONGSNES PER ALBERT EVALD**

FØDT: 01.08.1940 IDEELL: 1/2

**Påtegning til hjemmel:**2022/1425954-1/200 15.12.2022 **FREMTIDSFULLMAKT**

21:00

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 1997/957-1/21

GJELDER: **KONGSNES PER ALBERT EVALD**

FØDT: 01.08.1940

Stadfesting av ikrafttredelse av fremtidsfullmakt

**HEFTELSER**

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

**Heftelser i eiendomsrett:****GRUNNDATA**

1967/3485-1/21 13.10.1967

**REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3450 GNR: 114

Gårdsnummer 114, Bruksnummer 113 i 3450 ETNEDAL kommune

BNR: 19

1997/973-1/21 14.03.1997

**SAMMENSLÅING**

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

KNR: 0541 GNR: 114 BNR: 172

2020/1528928-1/200 01.01.2020  
00:00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:

KNR: 0541 GNR: 114 BNR: 113

**EIENDOMMENS RETTIGHETER**

**Servitutter:**

1967/4235-1/21 05.12.1967

**BESTEMMELSE OM VEG**

Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 114 BNR: 2

Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 114 BNR: 21

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1969/2141-1/21 06.06.1969

**BESTEMMELSE OM VEG**

Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 114 BNR: 2

Rettighet hefter i: KNR: 3450 GNR: 114 BNR: 21

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Bl. nr. 727b  
 RICH. ANDVORD  
 ETABL. 1865  
 OSLO  
 9-64

*Gepl. Nr. 20.* Dagbok nr. *4235 1967 9/12*  
 Valdres sorenskrivereembete

# Skjøte

*Zr.*

Undertegnede *Ingvald Bergene*

født *15/2-1916*  
 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til *Erik Kluffhøegård*

født *3/6-1923*  
 (Datum og årstall)

*Rust Øtnedal*  
 min/vår eiendom *Osibrang*

g.nr. *114* br.nr. *113* av skyld mk. *0.01* i *Øtnedal* herred<sup>1)</sup>

matr.nr. til gate/vei i<sup>1)</sup>

for en kjøpesum stor kr. *2000*

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser

*Øtnedal* den *28/11-1967*

*Ingvald Bergene*  
 (Urtstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at *Ingvald Bergene*  
 har underskrevet i vårt/~~mitt~~ nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

*Ola Granum* *Ola Lie*

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmepler, eller av to vitterlighetsvitner.

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

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

*Øtnedal* den *28/11-1967*

*Ingvald Bergene*

Til vitterlighet:

1. *Ola Granum*

*Ola Lie*

Skjote

Heieren av eiendommen Orsthaug  
g-nr. 114, br-nr. 113 i Etmedal har  
rett til veg over våre eiendommer  
Skauen g-nr. 114, br-nr. 2 og  
Bergene g-nr. 114, br-nr. 21 i Etmedal.  
Vegen er tidligere grovplanert.

Ola Granum . Anna Lie



Dagbok nr. 2141 19 69 6/6  
Valdres sorenskrivarembete

Til innhefting i panteboka.

Stempel kr. 260.-

### Skjøte.

Undertegnede Erik Kluffådegård

Rust Etnedal født 3/6-1923  
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Nils Pö

adr. Solbergveien 35, Sandvika født 23/3-1920  
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Osihaug med oppført hytte

g.nr. 114 br.nr. 113 av skyld mk. 0.01 i Etnedal herred<sup>1)</sup>

matr.nr. i )

for en kjøpesum stor kr. 26000.-

som er avgjort på omforenet måte.

Eieren av eiendommen Osikhaug  
 g.nr. 114 b.nr. 113 i Etnedal har  
 rett til seg over våre eiendommer  
 Granum g.nr. 114 b.nr. 2 og  
 Bergene g.nr. 114 b.nr. 21 i Etnedal.  
 Veggen er tidligere grensplanert.

Ola Granum  
 Anna Le

Etnedal den 28/5-1969

Erik Kleffødegård  
(Utsteders underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Erik Kleffødegård  
 har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over  
 21 år.

Kar Kristmann Karine Kristmann

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-  
 fullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-  
 fullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

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

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet for ektefelles underskrift: Gudrun Kleffødegård

1. Kar Kristmann

2. Karine Kristmann

(Utsteders ektefelle)

1) Det som ikke passer strykes.

# Nabolagsprofil

Solsvingen 2

## Høyde over havet

891 m



## Offentlig transport

Rust Linje 309	8 min	6.5 km
Damsletta Linje 309	9 min	7.4 km

## Avstand til byer

Fagernes	51 min
Lillehammer	1 t 13 min
Hamar	1 t 43 min
Oslo	2 t 55 min

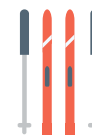
## Ladepunkt for el-bil

Joker Etnedal	16 min
Nørsteli Landhandleri, Nord Torpa	25 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 43 m
- 367 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Gamlestølen
- Kjøretid: 6 min
- Skitrek i anlegget: 1

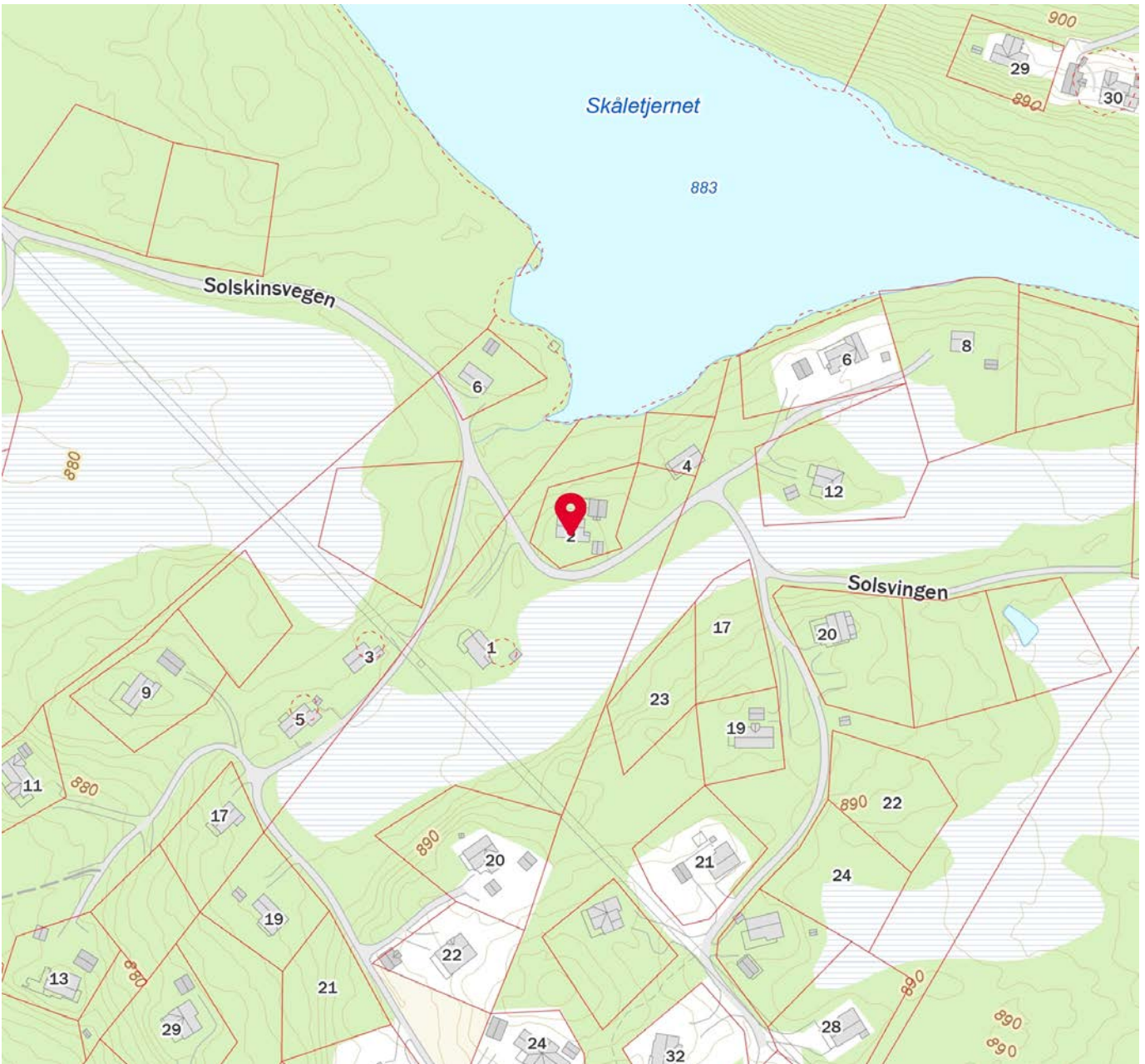
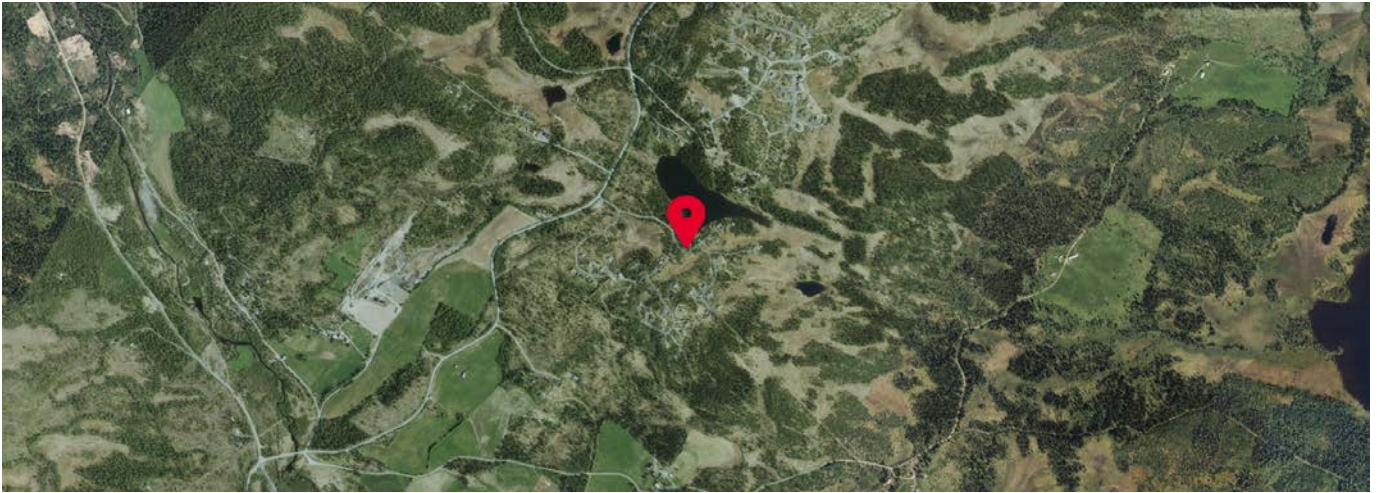



## Sport

Etnedal skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	18 min	16.2 km
Bruflat sandvolleyballbane Sandvolleyball	22 min	20.3 km

## Dagligvare

Joker Etnedal	16 min	
Nærbutikken Nørsteli Post i butikk, PostNord	25 min	16.4 km



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



## Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

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



**Valdres**  
SPAREBANK

FRÅ  
VALDRES.  
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre  
Slidrevegen 18  
2965 Slidre

Avdeling Vang  
Tynvegen 5171  
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes  
Jernbanevegen 12  
2900 Fagernes

Avdeling Bagn  
Storebruvegen 3  
2930 Bagn

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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 kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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



# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Solsvingen 2  
2890 ETNEDAL

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

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre