PRIVATMEGLEREN
VALDRES

SOLSKINSVEGEN 22

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport på eiendommen befart: 21.01.2025

Grunnbokutskrift à jour pr.: 29.01.2025

Kopi av selgers egenerklæringsskjema i forbindelse med boligsalgsforsikring

Ferdigattest

Tegninger

Vedtak

Planstatus, gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Eiendomsrapport

Eiendomskart

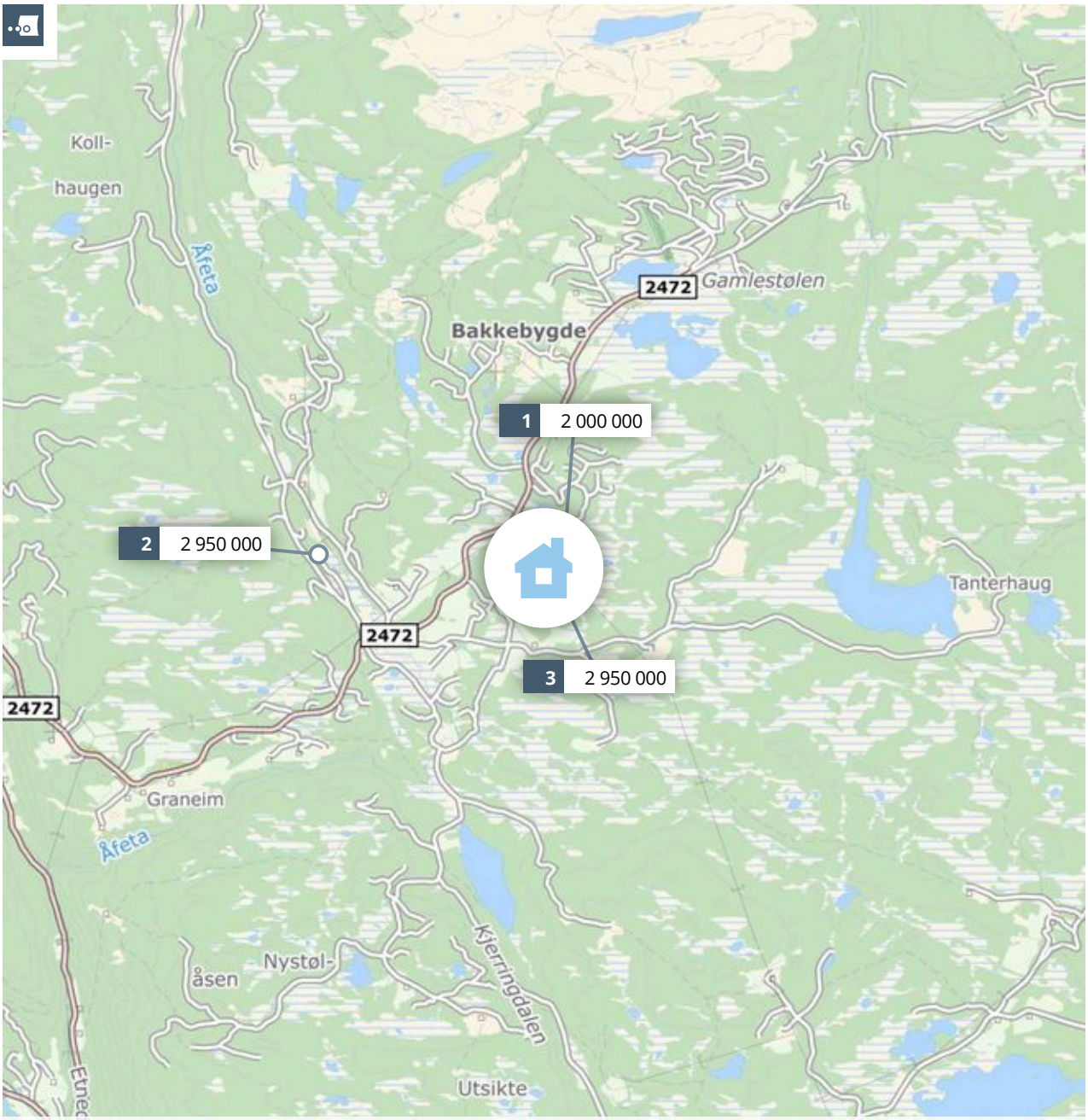
Grunnkart

Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

Energiattest

Liste løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

SOLSKINSVEGEN 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 25.02.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Siri Lyseng Solberg.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Solskinsvegen 22, 2890 ETNEDAL

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 114 BNR 250 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3450 ETNEDAL GRUNNKRETS BAKKANE

Verdivurdert til

3 190 000

-	3 190 000	27 739
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	115 m²	0 m²	0 m²	47 m²	142 m²	27 m²
Tomt						1 390 m²
Byggeår						1985

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Solsvingen 12				20.11.2024	2 200 000	**2 000 000**	0	2 000 000	**29 851**
	67 m²	1979	2 627 m²	3 sov						
2	Åfetavegen 31				04.07.2024	2 790 000	**2 950 000**	0	2 950 000	**23 600**
	125 m²	1950	20,1 daa	3 sov						
3	Solskinsvegen 20				17.10.2023	3 100 000	**2 950 000**	0	2 950 000	**30 412**
	97 m²	1975	2 348 m²	3 sov						

Solskinsvegen 22 ligger fint til like ved Skåletjednet i Etnedal kommune. Gode solforhold og flott utsikt. Her er det lett å finne roen og nyte det gode fritidsliv. Fine turmuligheter året rundt i umiddelbar nærhet. Skiløypene går like ved eiendommen.
Gåavstand til Skåletjednet hvor det er en hyggelig uteplass som alle i hyttefeltet kan bruke. Vinterstid blir det noen ganger brøytet skøytebane her, om værforholdene tillater det. Kort vei til Gamlestølen.

- Fin eiendom med hytte og anneks. Her er det plass til mange, og bruksmulighetene er flere
- Barnevennlig tomt, inngjerdet med skigard, som byr på timer med lek og moro - sommer som vinter
- 4 soverom og hems med ca. 27 kvm gulvareal i hytta
- Oppholdsrom, 2 soverom (det ene blir brukt som smørebod/lager) og hems i anneks
- Hytta har innlagt vann og avløp
- Bad, badstue og toalettrom. Renovering må medregnes
- Stor terrasse med flere soner

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

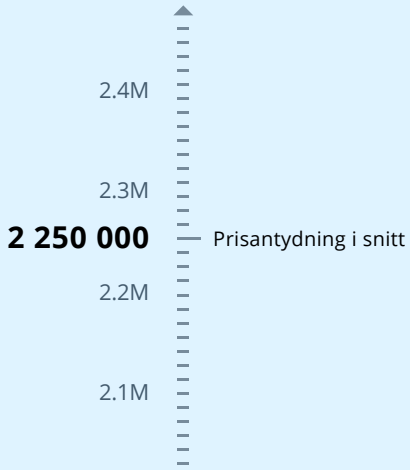
1 Fritidsbygg

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.09.2019	05.11.2019	17.12.2019	2 750 000	2 650 000	0	2 650 000	
17.11.2006		17.11.2006	-	375 000	-	375 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Fritidsboliger til salgs i 2890 ETNEDAL nå

22
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

136
dager

Fritidsboliger solgt i 2890 ETNEDAL siste 3 mnd

10
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av

110
dager

for 9.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Solskinsvegen 22, 2890 ETNEDAL
ETNEDAL kommune
gnr. 114, bnr. 250

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 21.01.2025 **Rapportdato:** 24.02.2025 **Oppdragsnr.:** 20062-1787 **Referansenummer:** XF6035

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gudbrand Sælid **Vår ref:**

TAKSTKONTORET valdres

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid

Uavhengig Takstingeniør

post@valdrestakst.no

911 81 534

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT:

Eiendommen består av selveiet tomt, bebygd med hytte og anneks.

- Tomt:
Tomten måler 1389,8 kvm og fremstår som etablert og tilrettelagt for påstående bebyggelse.
Dels noe grøntarealer samt noe partier med naturtomt.
Dels inngjerdet samt portstolper og slagporter.

- Hytte:
Hytten er ihht innhentede opplysninger bygd i 1985 og da oppført som en tradisjonell isolert bindingsverkskonstruksjon med støpte ringmursfundamenter til terreng.
Saltakskonstruksjon med
taksteinsplater som ytre tekking. Forøvrig med stående villmarkspanel og smårutede vinduer som utvendige fasader.

Ihht stedlige måltagninger og fremlagte tegninger, ses hytten å måle 88 kvm innvendig bruksareal med tillegg av hems over bakre del/soverommene.
Utvendig med overbygde svalganger/inngangsparti og del av terrasse samt åpen solterrasse ut for stuegavl, adkomst videre til terreng.

- Anneks:
Frittstående anneks bygd i 2005, og med ett utv. bruttoareal på 30 kvm - innvendig bruksareal på ca 27 kvm bestående av rom for varig opphold - begge ihht tegninger.
Bygget er oppført i samme stil og fasademessige likhet som hytten, med stående villmarkspanel, smårutede vinduer samt platetekket saltak som utv. fasader.
Bygget er helisolert og har innvendige overflater med laminatgulv og trepaneler til vegger og himlinger.
Rom for varig opphold.
Innlagt strøm for lys og varme.

STANDARD:

Bebyggelse/hytten i utgangspunktet med alminnelig god standard jfr. byggeåret og byggemetode samt senere tilførte påkostninger.

Hytten konkluderes å være i grei bruksstand, noe mindre avvik er registrert, men dette anses å være normal aldersslitasje og dermed påregnelig. Spesielt opplyses det om at bygget står til terreng og at det er påvist endel skjevheter og helningsavvik i bygget jfr. bevegelser/svikt/frostsprengninger i terreng.
Det vises også til at bad/våtrom er definert med tilstandsgrad 3 jfr. påviste avvik.

Anneks var i utgangspunktet omsøkt som garasje, derav noe enklere fundamentering.
Fremstår forøvrig i ettersett stand.

Det skal også merkes at alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivå er fra den gang bygningene ble oppsatt, relatert til byggeforskrifter som er gjeldene ved oppføring.
Videre gjøres det oppmerksom på kjøpers egen undersøkelsesplikt jfr. påviste avviksforhold samt behov for å gjøre seg kjent med bygget/ene.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	115 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	88 m²
Totalpris	3 100 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 250 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

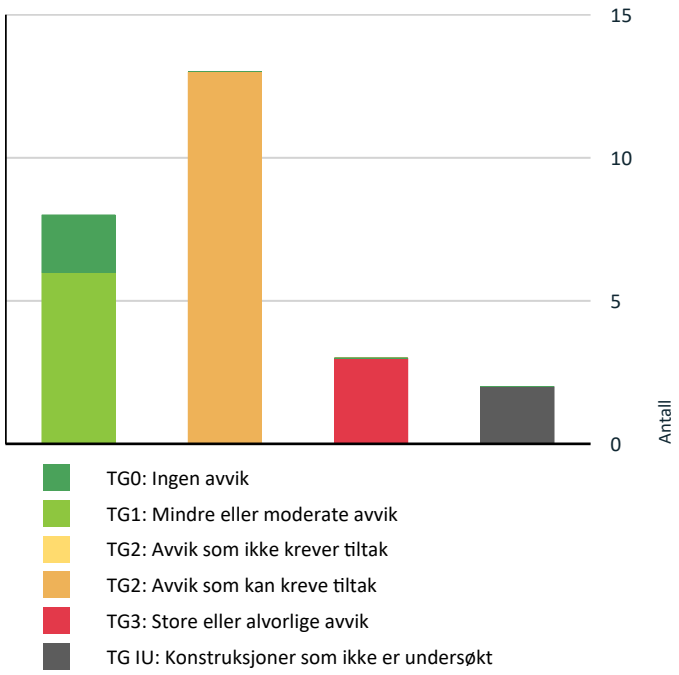
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Anneks

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

Sammendrag av boligens tilstand

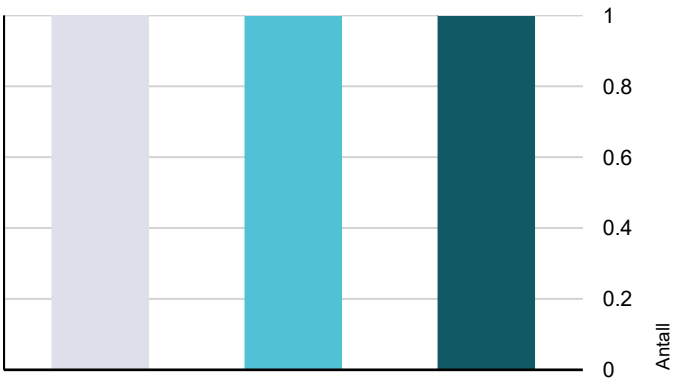
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar
Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, og bygget skal da følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse. Byggeår opplyses som 1985 jfr. innhentede opplysninger.

Anvendelse
Rom for varig opphold - Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Ytre tekking med stålplater/svartlakkerte plater med taksteinsmønster.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke mulig å inspisere taktekket pga snødekt tak.
Tilstandsgrad gis ut fra alder/at taktekket er over mer enn halvparten av sin levetid samt at det i tidligere rapport er benevnt at det er observert rustdannelser ved innfestingen av platene, hvor dette forholdet er imøtekommet ved reparasjon/utbedring ihht dagens eier.
Det ses også å mangle stengsel mellom lekt og plate etter takfot.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det vil ved en event. relegging el.l. av taket, være naturlig å inspisere og vurdere også nytt undertak jfr. alder.



Snødekt taktekke - ikke mulighet for fullstendig besiktigelse.



Nedkant av plater.
Det ses å mangle fuglebånd mellom lekt og plate/bølgetopper (Bånd for å hindre at fugl ol kommer inn under tekkingen).

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tilstandsrapport

1. Det ses å mangle snøfangere på hele taket ihht dagens krav.
2. Det er ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier.
Kravet til dette er en direkte følge av ny Forskrift om brannforebygging som kom i 2016. Der blir tilsyn av ildsted og feiing av piper på hytter og fritidsboliger lovpålagt, og det er kommunene sitt ansvar at dette gjennomføres.
Dette har tilbakevirkende kraft.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

1. Det anses ikke nødvendig å ettermontere snøfangere, da dette ikke var noe krav på oppføringstidspunktet.
2. Kommunen har tilsynsansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge stigetrinn og feierplattform montert.



Det er til pipene ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier.
(Ett mindre parti med snøfanger rett på oversiden av takutspring).

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger/veggkonstruksjoner oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk,
- helisolerte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg.
Utvendige fasader med stående villmarkspanel.
- Kommentar:
Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg.
Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp/plater til bindingsverket, mineralullisolering samt dampsperre og innvendige overflater.
Det er ikke foretatt kontroll av event. loddavvik på ytter- og innervegger.

Vurdering av avvik:

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

Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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



Bildet viser underkant av kledningen, hvor denne er montert direkte til bindingsverket uten utlektet luftespalte.
Tett mellom underliggende ved kloss.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygd saltak/sperrekonstruksjon med bærende rundhøvlede tømmeråser over hele hytten areal.
Undertak antas som robust undertak av rupanel med papptekking (Antatt løsning-ikke bekreftet)
Ytre tekking med stålplater/taksteinsplater.
Alle konstruksjoner ses som lukkede.
Spaltegesimser - ikke videre besiktiget pga adkomst.
Vindskier bygd opp med 2 stk utenpåliggende bord og beslag.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

2-lags energivinduer med heltre karmer med stedlig behandlet overflate.
Dels fastkarmsvinduer, dels åpningsvinduer.
Trevannbrett i malt utførelse.
- Kommentar:
De tilfeldig valgte funksjonstestede vinduer fungerte tilfredsstillende ved besiktigelsen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



Fastkarmsvinduer i stue.
Merk alder og vedlikeholdsbehov, ref: malingsavflassing på karm og vannbrett.

TG 2 Dører

Ytterdør som helisolert dør med trekarmer og mindre snippvindu.
En-fløyet terrassedør med større glassfelter.
Alle produkter som Industrielt overflatebehandlet.
- Kommentar:
Begge dører plassert inne under takfremspring og naturlig beskyttet for ytre påkjenninger.
Begge dører som utadslående med adkomst videre til terreng.
Tilstandsgrad ihht alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



Utadslående terrassedør fra stue ut til overbygd del av gavlterrassen.



Hoveddør som utadslående.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er samlet ca 45 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- Ca 11 kvm overbygd inngangsparti/svalgang i front av bygget.
- Ca 3 kvm overbygd del ut for terrassedør/stue i 1.etg.
- Ca 5 kvm overbygd svalgangsdel etter bakre langside.
- Ca 26 kvm åpent terrasse/verandaareal ut for nedre gavlside.

Terrassen/verandaen ses med noe enklere punktfundamenter av murt lettklinker til terreng.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

1. Terrasserekkverket er målt til en største høyde på 80 cm.
Pr. dd er kravet 100 cm høyde på samtlige terrasse og balkong/verandaløsninger som ligger mer enn 50 cm over terreng = Avvik på rekkverkshøyden i forhold til dagens krav.
2. Påvist sprekk i punktfundamentene, antatt pga bevegelser i terrenget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

1. Det anbefales å høyde rekkverket til dagens minstekrav.
2. Det anbefales å reparere sprekkdannelser på fundamentene.



punktfundamenter til terrasse av murt og pusset lettklinker.
Påvist sprekkdannelse pga bevegelser.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater med forskjellige materialvalg på de respektive deler.
- Gulv:
Heltre gulv i alle oppholdsrom.
Støpte gulv med fliser i bad, badstue og toalettrom samt vindfanget.
Varmekabler i støpte gulv.
- Vegger:
Trepaneler gjennomgående på alle vegger i oppholdsrom.
Fliser og trepaneler på bad.
Trepaneler på badstue og toalettrom.
- Himlinger:
Bærende rundhøvlede tømmeråser gjennomgående i hele byggets lengde.
Trepaneler som himlingspanel.



Del av innvendige overflater.



Del av innvendige overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mot krypkjeller er bygd opp som ett bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter.
Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.
- Kommenter:
Merk at konstruksjonen er fra opprinnelig byggeår, og at det da er avvik på krav til dimensjonering, lydisolering samt isolering forøvrig sett opp mot dagens krav.

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

Hytten er i utgangspunktet etablert direkte til naturterreng, uten noen form for drenering eller frostsikring av terrenget, noe som medfører årvisse setninger i terrenget med påfølgende skjevheter og helningsavvik i ibygget/ringmursfundamentene.
Dette defineres i faglitteraturen som 'Ujevn setning' som følge av bevegelser/setninger i terrenget som følge av oppfuktet terreng jfr. teleproblematikk samt manglende stivhet og styrke i grunnen.
Det er i denne sammenheng påvist ca 2 til 3 høydeavvik fra høyeste til laveste punkt i hytten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Påviste skjevheter og helningsavvik er årsakssammenhengende med at byggets ringmursfundamenter er etebalert direkte til terreng, noe som da tilsier at det kan bli setninger og skjevheter i bygget som følge av frostsprengninger ol.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

Preaksepterte ytelser
Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning
a. som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen
b. som står i vann
c. som har godt ventilerte kryperom der ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold, for eksempel med snø opp mot grunnmuren
d. med et ventilert grunnplan som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Denne hytten er bygd i 1985 og har luftet krypkjeller, hvor det da ikke var videre krav til tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe, fasade/teglmurt over tak.
Støpejernsinnsats med teglmurt omramming - skiferavdekninger.
Peisovn mot spisestue.

Tilstandsrapport



Peisovn i nisje mot spisestue.



Sotluke i nisje - NB: hvis nisjen skal benyttes til vedlager, må det settes inn sotlukestein for å hindre event. brannspredning ved en event sotbrann.



Støptejernsinnsats med teglmurt og malt omramming i stue.

TG IU Krypkjeller

Hytten er etablert med plasstøpt betongringmur direkte til terrenget med luftet/ventilert kryp/blindkjeller gjennomgående på hele bygget.

Krypkjeller er ikke inspisert av takstmann pga manglende adkomst og kan dermed ikke kommenteres for helhetlig tilstand.
- Kommentar:
Krypkjellere defineres som risikokonstruksjon jfr. fukttilskudd fra grunnen og etterslep i temperaturen i kryperommet gir høy luftfuktighet i rommet.
Det anbefales å legge dampsperre/plast til terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller 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.

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår (1985) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1985 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Bad/kombinert vaskerom bygd opp med støpte gulv med varmekabler og fliser.
Dels flislagte vegger - dusjnisje samt brystningshøyde på øvrige vegger - malte trepanler forøvrig.
Dusjnisje med skyvedørssystem - lokalt fall til sluk.
Badekar med hånddusj.
Gulvmontert vannklosett.
Servantskap med porselensservant med ett-greps blandebatteri.
Gulvet ses med to stk sluk - ett i dusjnisjen og ett under badekaret.

Vurdering av avvik:

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

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.
Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Teknisk gjennomgang viste i tillegg skader/avvik bla på vegg bak badekar, hvor bla sokkelfliser ses å falle av pga fukt i vegglivet.
Det er også påvist forhøyede fuktverdier i vegg som sjikter til dusjnisje.
Videre er det konstatert at det ikke er montert noen form for mansjetter eller benyttet noen form for membraner el.l.

(Inne i dusjnisjen ses det utført endel overflatetiltak med påsmøring av overflateprodukter på vegg og gulv).

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

NB: Merk at badstue og toalettrom ligger vegg i vegg med baderommet, hvor det vil være naturlig at samtlige rom vil bli del av en fremtidig renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad med badekar, dusjnisje samt andre sanitære installajoner som servantskap og gulvmontert vannklosett.



Fliser faller av vegg bak badekaret.
Fukt i vegglivet.



Dusjnisje med påviste skader.

ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne i entre, hvor denne sjikter til dusjnisje.
Forhøyede fuktverdier ble registrert - fukt påvist i vegg bak våte soner.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
• Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må rives og bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Påvist forhøyede fuktverdier i vegg mot dusj.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i dels åpen løsning med stue/oppholdsrommet.
Innredning med profilerte fronter i malt utførelse. Laminert benkeplate.
Innbygningskomfyr samt koketopp i benkeplate.
Frittstående kjøleskap.
Oppvaskmaskin.
Plater på vegger mellom over og underskap.
- Kommentar:
Kjøkkenet er totalrenovert i 2016 med nytt kjøkken fra IKEA, da med ny stekeovn og induksjon koketopp samt komfyrvakt.
Nytt vaskebeslag, nytt blandebatteri samt ny ventilator.
Utover dette er det samt en generell oppgradering forøvrig, bla maling av vegger, nye plater mellom over og underskap, downlights under overskap mm.
Det opplyses om eldre kjøleskap og oppvaskmaskin.



Fuktsøk i benkeskap - ingen påviste forhøyede fuktverdier.

Tilstandsrapport



Fuktsøk på gulv foran benkeskap og oppvaskmaskin - ingen påviste forhøyede fuktverdier.



Anretningsbenk med stekeovn i underskap.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Besiktigelse viste avtrekksslange ført opp gjennom overskap - antas ført videre ut til det fri.

SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue med støpte gulv med fliser og sluk i gulvet.
Trepaneler til vegger og i himlinger.
Badstue benker.
Elektrisk badstueovn.

ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med støpt gulv med varmekabler og fliser.
Gulvmontert vannklosett.
Servantskap med porselensservant med servantplate ført fra vegg til vegg.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak ført inn på teknisk rom på hems til hovedstoppekran, bereder og trykktank samt trykksatte rørføringer med fordelinger ut til de respektive tappepunkter.
Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber/kobberstrekk.

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

Anlegget/vannledningene er fra byggeåret og anses ut fra dette å være forbi over halvparten av forventet levetid.

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

Det vil være naturlig å skifte ut vannledninger sammen med renovering av bad/badstue/toalettrom

TG 2 Avløpsrør

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet privat anlegg.
- Kommentar:
Samtlige avløpsrør ligger skjult samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.
Tilstandsgrad gitt ihht alder.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Luftevinduer på soverom.

TG 2 Varmtvannstank

Vanninntak ført inn til hovedstoppekran og varmtvannsbereder samt trykktank, plassert i teknisk
rom oppe på hemsen.
Fordelinger ut til de respektive tappepunkter.
Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber - PVC avløpsrør.
Rommet er etablert med belegg lagt mot svill med mykfug i overgang samt fast ansluttet rør fra sikkerhetsventil på
bereder ledet til avløp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Merk utførelsen og at dette/slik montering ikke samsvarer med dagens minstekrav til vannsikre konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eiers ettersynsansvar.



Trykktank.



Varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeår.
Skjult anlegg - 3-faset volts inntakssikringer - automatsikringer - jordfeilbryter.

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.
   1985
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

For en event. fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann eller det lokale el-tilsyn.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

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

Det ble registrert røykvarsler og brannslukningapparat i hytten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Stedlige masser/naturterreng med grus og morenegrunn, torv og mose, naturlig drenering.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Bygget er etablert til stedlige masser, noe som tilsier at terrenget ikke er drenert med unntak av ordinær fordrøyning i de stedlige massene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Naturlig infiltrasjon til terreng som drenering - merk også påviste forhold vedr. setninger i bygget, også som følge av frostsprengninger av fukt i grunn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Merk at udrenert terreng kan ved enkelte årstider medføre frostsetninger og utvasking av grunnen under bygget.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren ses plasstøpt og antas ut fra byggeår og gjengs byggemetode at den er armert i bunn og topp med slakkarmert strekkarmering.
Påvist endel skjevheter og helningsavvik (inntil 50 mm) i bygget som følge av at ringmuren er etablert direkte til terreng, uten forebyggende tiltak med drenering eller frostsikring/markisolering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Merk at murverket er etablert direkte til terreng og at det dermed vil bli setningsmessige påkjenninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det metodevalg som er benyttet på denne hytten ved at muren er etablert direkte til terreng var en gjengs utførelse i flere tiår (60-70-80 og dels 90-tallet), da pga mindre mulighet for tilkomst av maskiner samt at det ikke var gitt spesifikke krav i form av tekniske forskrifter før etter 1997 når det gjelder utførelse og bygningstekniske krav på enklere hytter som bare skulle benyttes sporadisk.

TG 0 Terrengforhold

Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht kart.
Naturlig kolle i terrenget hvor hytten er plassert.
Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.
Tilkomst til tomten via stikkvei inn fra tilkomstveien i feltet.
Gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.
Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse
Rom for varig opphold - Fritidsbolig

Byggeår
2005

Kommentar
Opplyst byggeår/byggeår hentet fra tidligere prospekt.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Frittstående anneks bygd i 2005, og med ett utv. bruttoareal på 30kvm - innvendig bruksareal på ca 27 kvm bestående av rom for varig opphold.
Bygget er oppført i samme stil og fasademessige likhet som hytten, med stående villmarkspanel, smårutede vinduer samt platetekket saltak som utv. fasader.

Bygget er helisolert og har innvendige overflater med laminatgulv og trepaneler til vegger og himlinger.
Oppdelt i ett oppholdsrom samt to stk soverom og mindre, åpen hems over soverommene - stige fra oppholdsrom.
Støpte ringmursfundamenter til terreng.
Innlagt strøm for lys og varme.

- Kommentar:
Anneks var i utgangspunktet omsøkt som garasje, derav noe enklere fundamentering.
Fremstår forøvrig i ettersett stand.
NB: Påvist noe mindre helningsavvik i bygget pga enklere fundamentering.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

88 m²/88 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Entré, 4 Soverom, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bad, Badstue, Toalettrom, Hemsrom

Andre bygg: Anneks
Bruksareal andre bygg: 27 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 100 000**

Markedsvurdering

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

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte årlige driftskostnader: - Forsikring. - Vedlikehold. - Offentlige avgifter. - Vei mm.	Kr.		24 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**24 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 200 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**1 850 000**

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	140 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**610 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 460 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		450 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 250 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

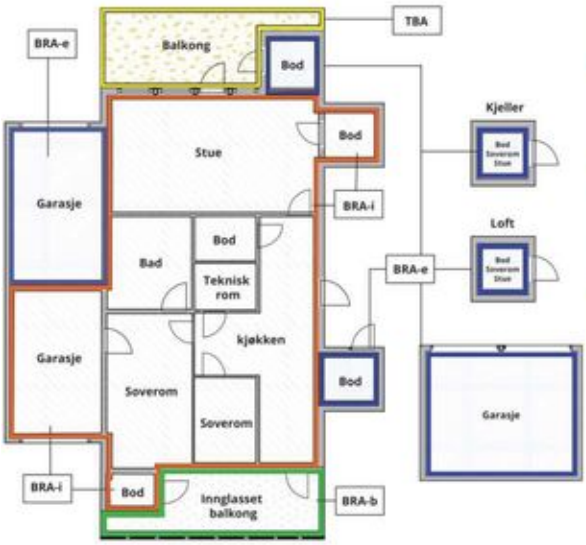
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	88			88	45		88
Hems						27	27
SUM	**88**				**45**	**27**	**115**
SUM BRA	**88**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Entré, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bad, Badstue, Toalettrom		
Hems	Hemsrom		

Kommentar

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

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):
Det er samlet ca 45 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- Ca 11 kvm overbygd inngangsparti/svalgang i front av bygget.
- Ca 3 kvm overbygd del ut for terrassedør/stue i 1.etg.
- Ca 5 kvm overbygd svalgangsdel etter bakre langside.
- Ca 26 kvm åpent terrasse/verandaareal ut for nedre gavlside.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 45 kvm.

- Hems/ALH:
Det er over soveromsdel etablert en hems/ett hemsareal på ca 27 kvm målt gulvareal inklusive avdelt del med tekniske installasjoner (teknisk rom).
Største høyde i midtpartiet på ca 150 cm fra gulvet opp under møne samt skråhimlinger ned til knevegger.
Ett mindre vindu samt åpen forbindelse ned til underliggende plan.

Etter dagens regelverk kan loftsareal i fritidsbolig med høyde under 1,9 meter benyttes til sovealkove/hems. Krav til brannsikkerhet må da være ivaretatt slik at rømning kan skje via underliggende plan og/eller via godkjente rømningsvinduer i rom som blir benyttet til f.eks overnatting.

Det må derfor være åpen forbindelse til underliggende plan for å sikre at det er mulig å oppdage brann i en tidlig fase. Krav til romhøyde og brannsikkerhet innebærer således at hemsen ikke kan etableres som ett lukket rom.
For småhusbebyggelse ellers er utgangspunktet at det skal være minst en utgang fra hvert plan, men det er altså gitt unntak for mellomplan med sovealkove/hems.

- Gulvareal:
Ved å legge sammen hyttens innvendige, målte bruksareal på 88 kvm og arealet av hemsen på 27 kvm, vil det bli ett gitt gulvareal på 115 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	27			27	2
SUM	**27**				**2**
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue, Soverom 1, Soverom 2		

Kommentar

Areal hentet fra fremlagte tegninger samt areal registrert i matrikkelen.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):
Ca 2 kvm overbygd inngangsdel.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	88	0
Anneks	27	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2025	Gudbrand Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	114	250		0	1389.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Solskinsvegen 22

Hjemmelshaver
Lunde Caroline, Sagmo Robert

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Solskinnsvegen 22 - 0541-114/250 og ligger ved Skåletjednet Etnedal Kommune.
Åpent og fritt til på selveiet tomt i et område med veletablert fritidsbebyggelse.
Usjenert beliggende.
890 MOH

Adkomstvei

Privat veiadkomst, privat stikkvei.
Bilvei helt frem til hytteveggen, sommer og vinter.
Vedlikehold, måking, strøing etc er organisert gjennom private avtaler.

Tilknytning vann

Privat vanntilknyttet via egen borebrønn på tomten.
Vannet er lagt inn i hytten.

Tilknytning avløp

Private svart og gråvannssystemer.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.
- Eiendommen ligger inn under reguleringsplan for Skåletjednet, vedtatt 22.10.2009.

Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret/rekvirents opplysninger 1389,8 kvm, og er oppført som ett selveiet areal.
Tomten ligger da grensende inntil friarealer samt med en grense mot friarealer samt to andre fritidseiendommer.
Arealet bebyggelsen står på ses å være naturlig kolle i terrenget. Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Ikke gjennomgått		Nei

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/XF6035

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Du har søkt på: Knr.: 3450 Gnr.: 114 Bnr.: 250 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Solskinsvegen 22
Gatenr:	1160
Kommune:	ETNEDAL
Postkrets:	2890 ETNEDAL
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:29.01.2025 kl. 14.21

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.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/1515852-1/200	HJEMMEL TIL
17.12.2019 21:00	EIENDOMSRETT
	VEDERLAG: NOK 2 650 000
	Omsetningstype: Fritt salg
	LUNDE CAROLINE
	F.NR: [redacted] IDEELL: 1/2
	SAGMO ROBERT
	F.NR: [redacted] IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

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

2019/1515872-1/200
17.12.2019 21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1983/2572-1/21 03.06.1983

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3450 GNR: 114 BNR: 19

2020/616640-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0541 GNR: 114 BNR: 250

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Valdres

Oppdragsnr.
71251015

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Caroline Lunde	Robert Sagmo

Gateadresse
Solskinsvegen 22

Poststed	Postnr
ETNEDAL	2890

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 93589917

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

Beskrivelse: Det oppsto sprekk i en av fugene mellom flisene i dusjen. Tetting og våtromsmaling ble påført for å hindre lekkasje.

Document reference: 71251015

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Fuging, grunning og våtromsmaling av dusj.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rensing av septiktank utført høsten 2024. Caroline Lunde sitter på dokumenter knyttet til bestiliing og utførelse av kommunen.
Arbeid utført av	Etnedal kommune

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

Beskrivelse	Stormkappe på pipe løsnet under en storm, denne ble festet umiddelbart.

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

Beskrivelse	Det er etablert et kjølerom i en seksjon i grunnmuren, med en inngangsluke i gulvet i innergangen. Her manglet stålgitter på luftelukene på grunnmuren som gjorde at mus kunne komme inn i denne seksjonen. Stålgitter er montert for å hindre at mus kommer inn til kjølerommet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet ventilasjonsgitter på grunnmur utvendig for å bedre sirkulasjon under hytta.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71251015

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

Beskrivelse: VA-plan Bakkebygde - offentlig høring er gjort, men ikke mottatt informasjon om utbyggingsplan og tidslinje på dette, eller om det i det hele tatt er besluttet.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble satt inn en radonmåler for flere år siden for å kartlegge radonnivå i hytte gjennom årstid og år. Det er ikke målt radonnivåer over anbefalte risikonivå. Radonmengde ligger i sjiktet 0-100 ppm gjennom året, med snitt på rundt 30 ppm. Det er montert en elektrisk avtrekkssvifte på baderommet for å forebygge dersom nivåene skulle endre seg.

21.1 Radonmåling

År: 2023

Verdi: 0-100

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71251015

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 71251015

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Caroline Lunde	48a9142c1e142545f06f834a a798e8f6c958f93f	19.02.2025 20:57:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robert Sagmo	82c6f06949c1334575ca18f1 00cd2c2dee7126ce	05.02.2025 15:28:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 71251015

- 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

ETNEDAL KOMMUNE - Plan og næring
Kyrkjevegen 10
2890 Etnedal

Ferdigattest (for tiltak etter pbl. § 20-1)

jfr. Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 25. juni 2010 § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Ansvarlig søker (navn og adresse):	**Tiltakshaver (navn og adresse):**
Takstkontoret Valdres Fosheimvegen 26 2960 RØN	Jarl T. Lindvig Vækerøveien 59 D 0382 OSLO

Ferdigattesten gjelder:

Det vises til søknad om ferdigattest av (dato):			**07.08.2019**		
Eiendom/adresse: **Solskinsvegen 22**	**Bygningsnr.:** **300187042**	**Gnr.:** **114**	**Bnr.:** **250**	**Fnr.:**	**Snr.:**

Spesifikasjon:

☒ **Nybygg**	☐ **Tilbygg**	**Type bygg:**	**Bruksendring fra uthus til anneks**
Vedtak gjort av: **DEL Kommunestyret**	**Vedtak dato:** **27.09.2019**	**Saksnr.:** **138/19**	**Arkivsaks ID:** **19/705**

Den ansvarlige/tiltakshaver har bekreftet overfor kommunen at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, og at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
Det skal, jfr. pbl. § 21-10, foreligge tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets, herunder byggeproduktenes, egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av bygget.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr pbl § 20-1, SAK10 § 2-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr pbl § 20-1, SAK10 § 2-1).
Ferdigattesten kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på uriktig grunnlag.

Fremlagt dokumentasjon:

☐	Revidert situasjonsplan, dat.
☐	Reviderte tegninger, dat.
☐	Gjennomføringsplan, dat.
☐	Dokumentasjon for plasseringskontroll, dat.
☐	Sluttrapport ang disponering av bygningsavfall, dat.

Evt. merknader:
Saken gjelder bruksendring/tillatelse til tiltak som er gjennomført i 2005, jf. redegjørelse datert 05.08.19.

Underskrift:

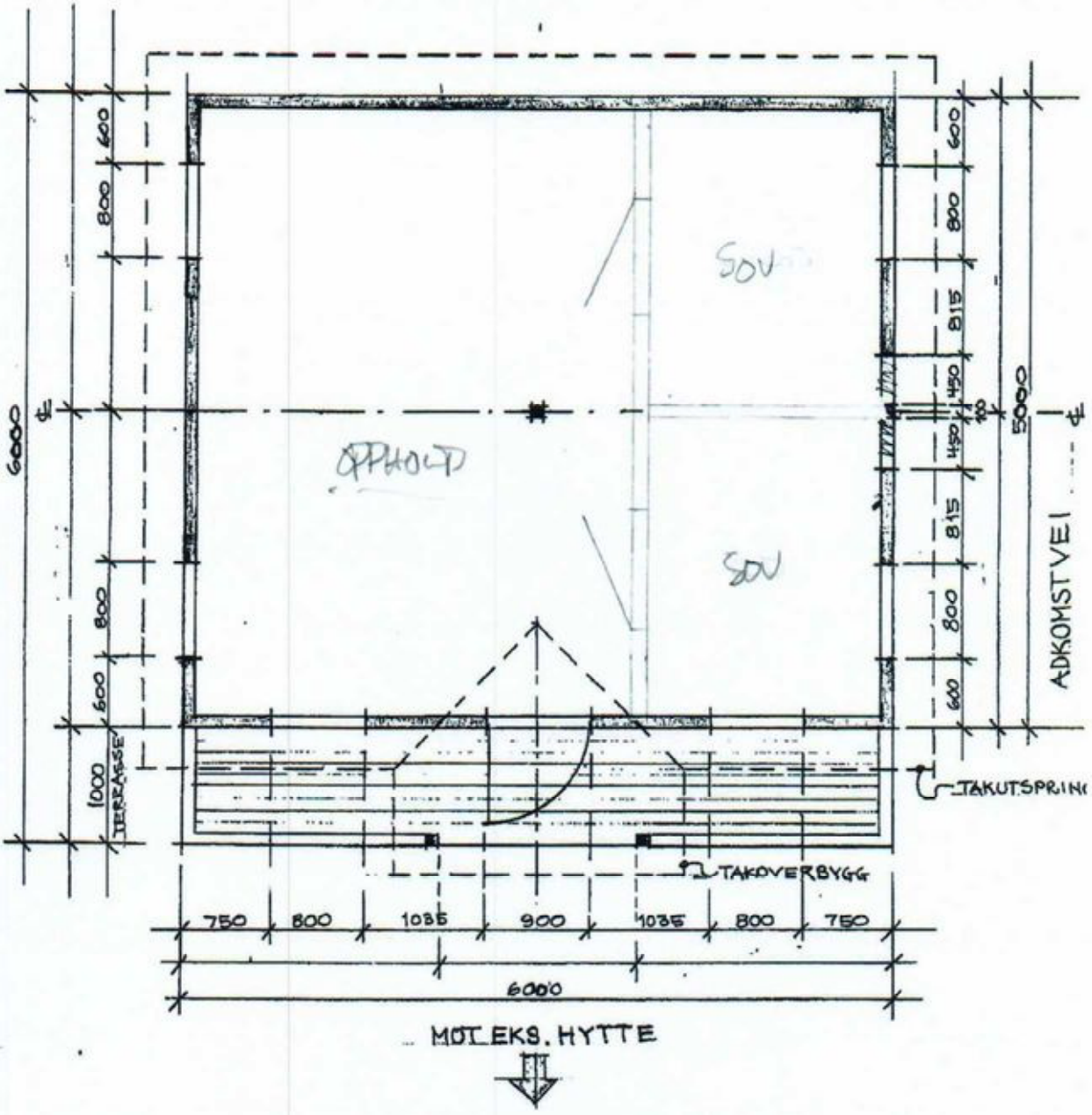
Etnedal, 16.12.2019	**Sign./stempel:** **Siv Byfuglien**

Siv Byfuglien

ETNEDAL KOMMUNE
Plan- og næring
2890 Etnedal

Ferdigattest sendes ansvarlig søker og tiltakshaver.
Vedlegg: Orientering om klageadgang.

06 AUG 2007

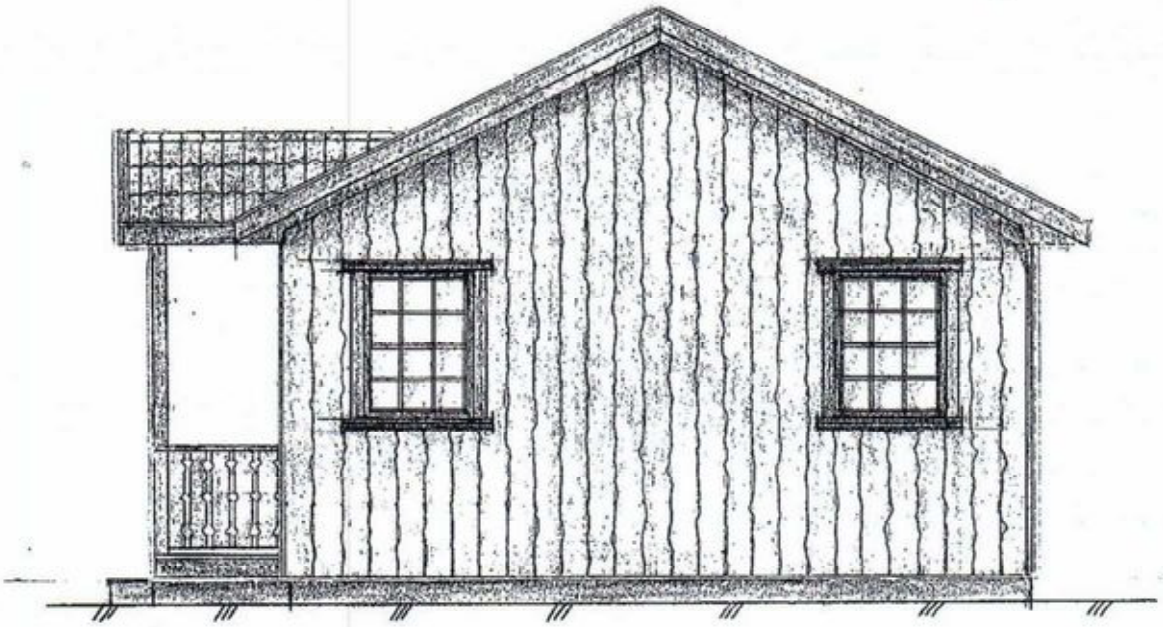


REVISJON:
ENDRET ROM-
INNDELING.

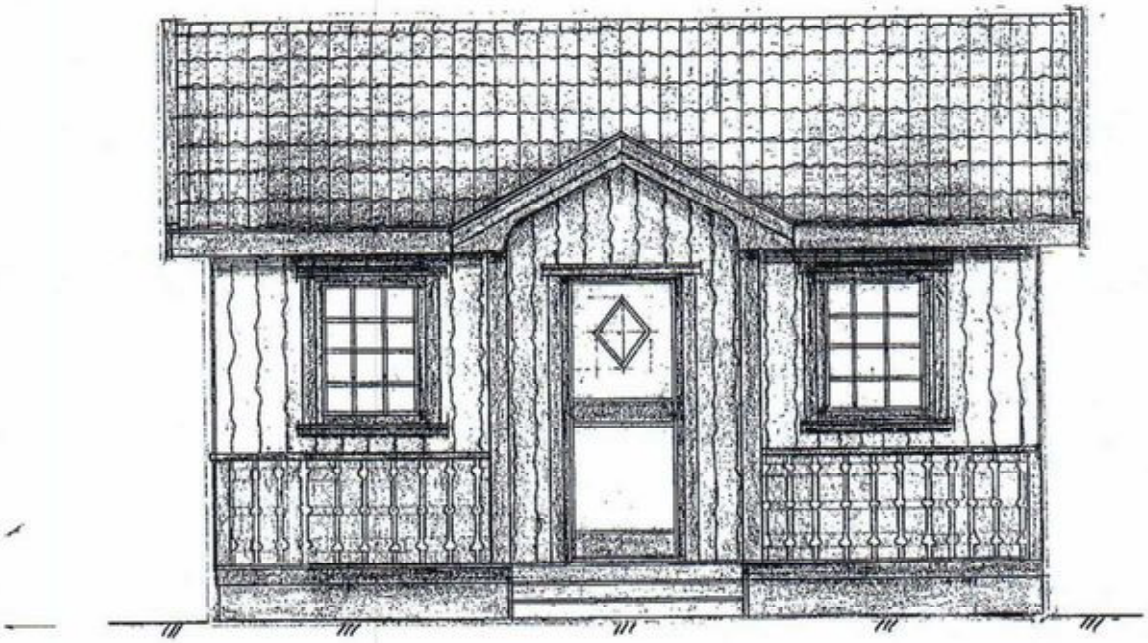
ANNEKS
SOLSKINNSVEGEN 22
2890 ETNEDAL

REVIDERT 05/8-2019
TAKSTKONTORET VALDRES
Per O. Solset

06 AUG 2007

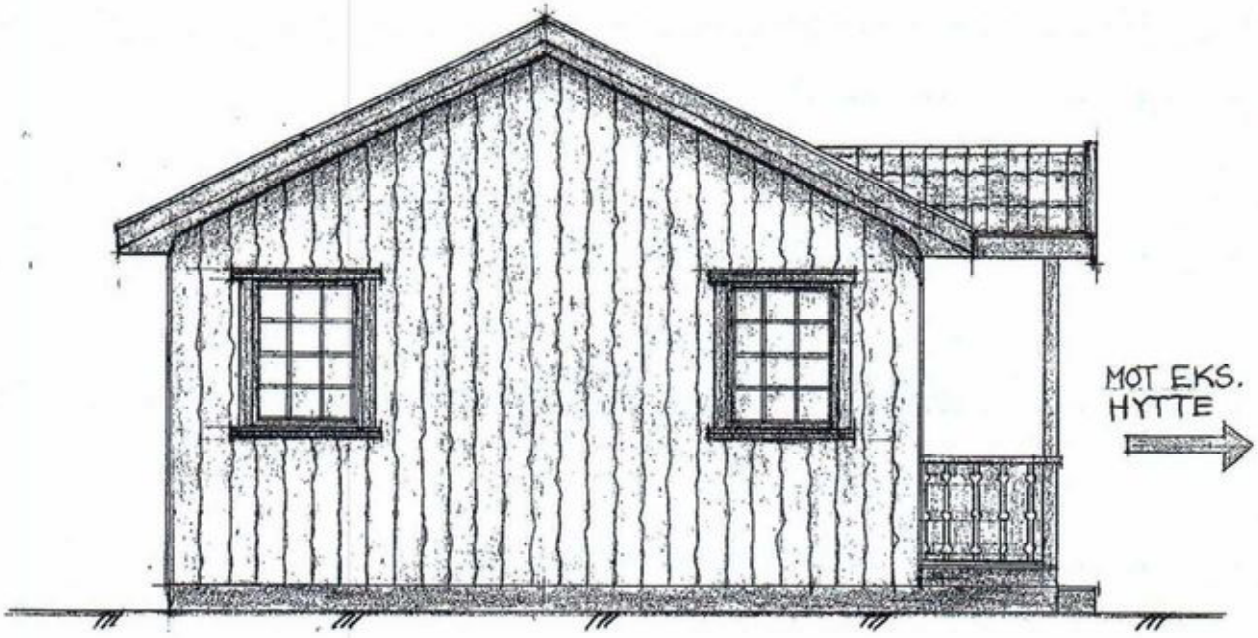


FASADE MOT ADKOMSTVEI.

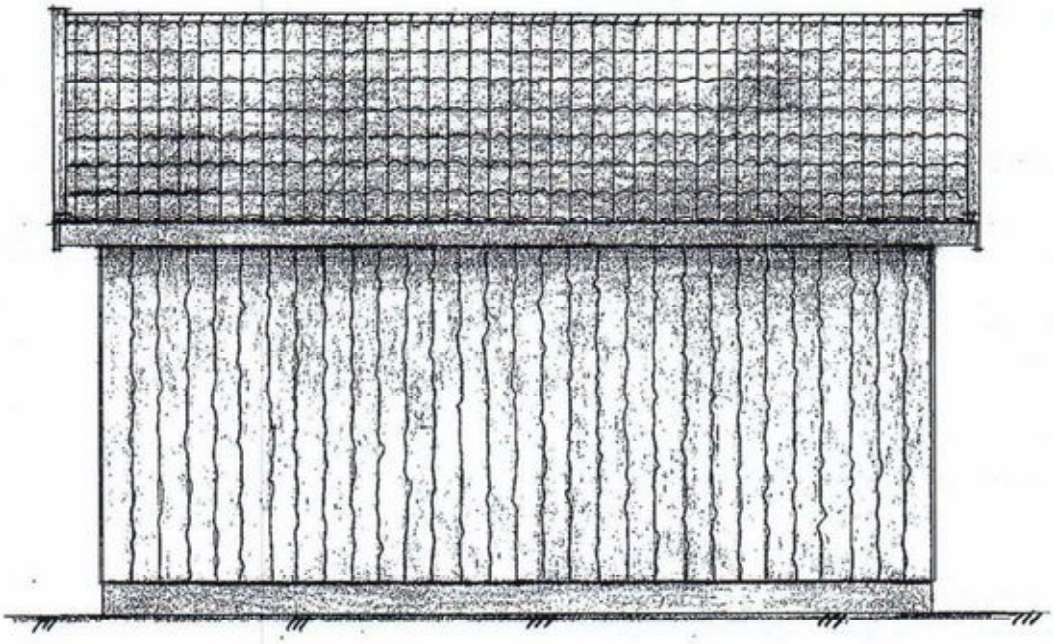


FASADE MOT EKS. HYTTE.

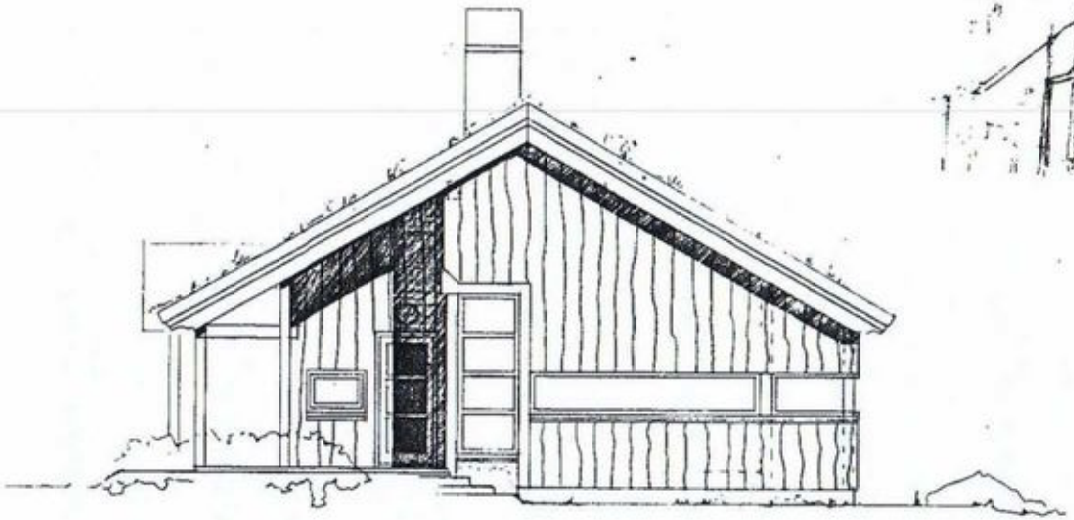
06 AUG 2007



FASADE LANGS ADKOMSTVEI, 1:50



FASADE-BAKSIDE MOT EKS. HYTTE, 1:50



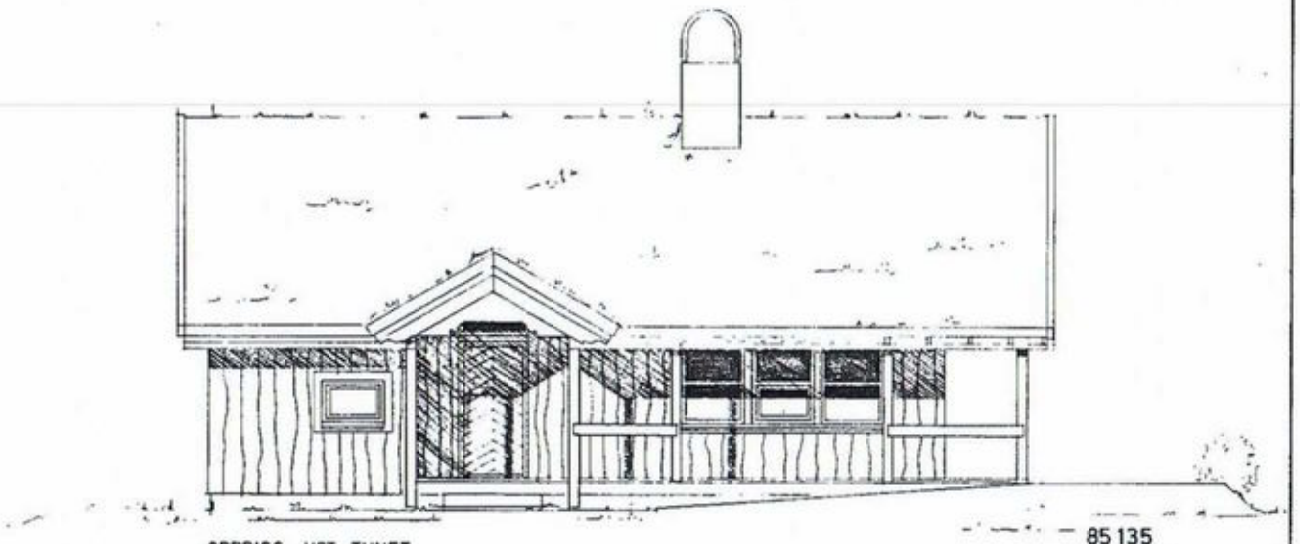
OPPRISS MOT SYD

85 135
SVEEN-
BREDESEN
HYTTE, ETNEDAL
SYD 1:100
15. 05. 85

Godkjent m/merker.
SAK NR. 46, DATO 13/6-85

ARKIMEDES
STOUSLAND & SKAARA
ARKITEKTER MNAL NPA/KONGENSGATE 4/0153 OSLO 1/TLF (02) 41 38 09-41 39 35

TEKNISK ETAT I ETNEDAL
28. 05. 85
Jnr. 965 Arkiv 124/230



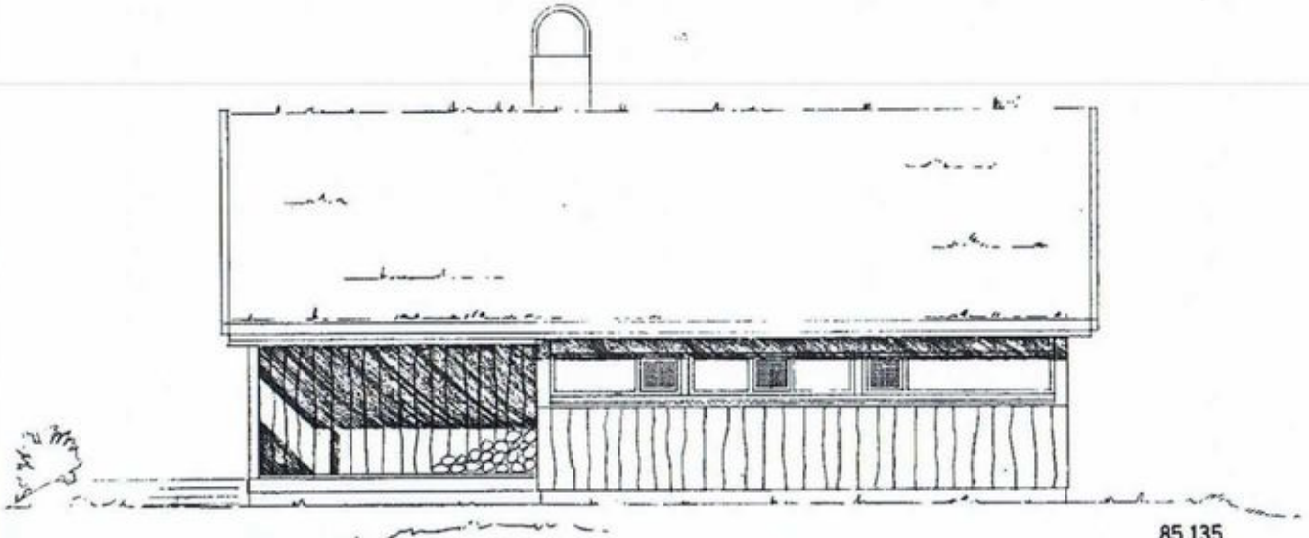
OPPRISS MOT TUNET

85 135
SVEEN·
BREDESEN
HYTTE, ETNEDAL
PLAN 1:100
15 05 85

Godkjent m/merker.
SAK NR. 46 DATO 13/6 85-

ARKIMEDES
STOUSLAND & SKAARA
ARKITEKTER MNAL NPA/KONGENSGATE 4/0153 OSLO 1/TLF (02) 413809-412935

TEKNISK ETAT I ETNEDAL
28. 05. 85
Jnr. 965 Arkiv 114/132



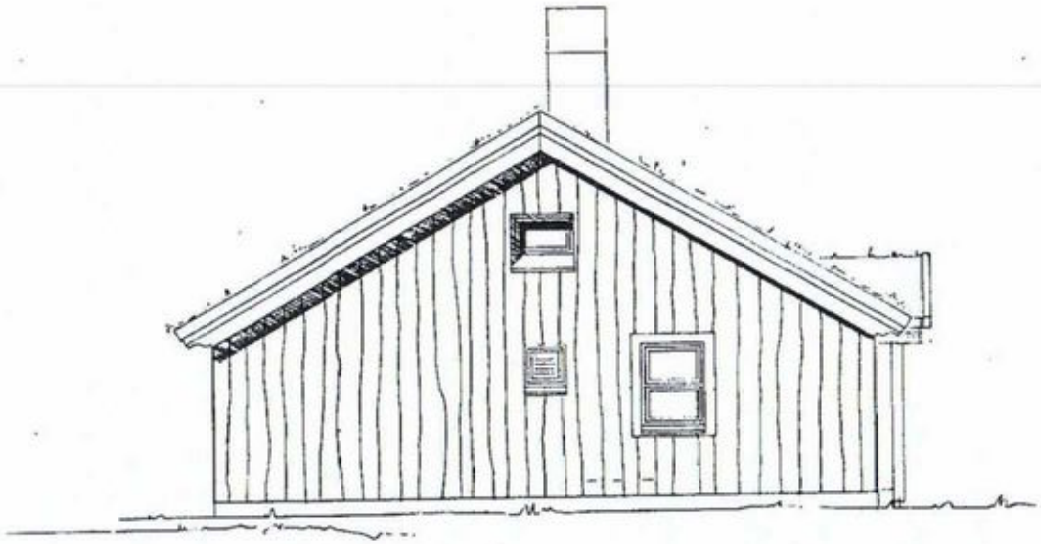
OPPRISS MOT ØST

85 135
SVEEN-
BREDESEN
HYTTE, ETNEDAL
ØST 1:100
15.05.85

Godkjent m/merknader.
SAK NR. 4/6 DATO 13/6-85
J m.

TEKNISK ETAT I ETNEDAL
28. 05. 85
Jnr. 964/85 Arkiv 114/185 Dnr. 1

ARKIMEDES
STOUSLAND & SKAARA
ARKITEKTER MNAL NPA/KONGENSGATE 4/0153 OSLO 1/TLF (02) 41 38 09-41 39 35



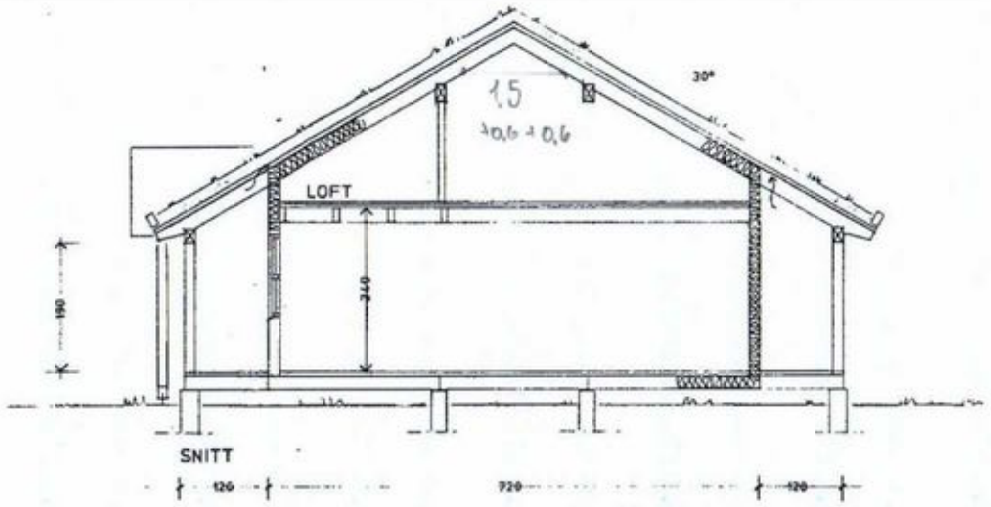
OPPRISS MOT NORD

Godkjent m/merkn.
SAK NR. 46 DATO 13/6-85
p.m.

85 135
SVEEN-
BREDESEN
HYTTE, ETNEDAL
NORD
15.05.85

TEKNISK ETAT I ETNEDAL
28. 05. 85
Jnr. 965 Arkiv 114/82/1

ARKIMEDES
STOUSLAND & SKAARA
ARKITEKTER MNAL NPA/KONGENSGATE 4/0153 OSLO 1/TLF (02) 41 38 09-41 39 35



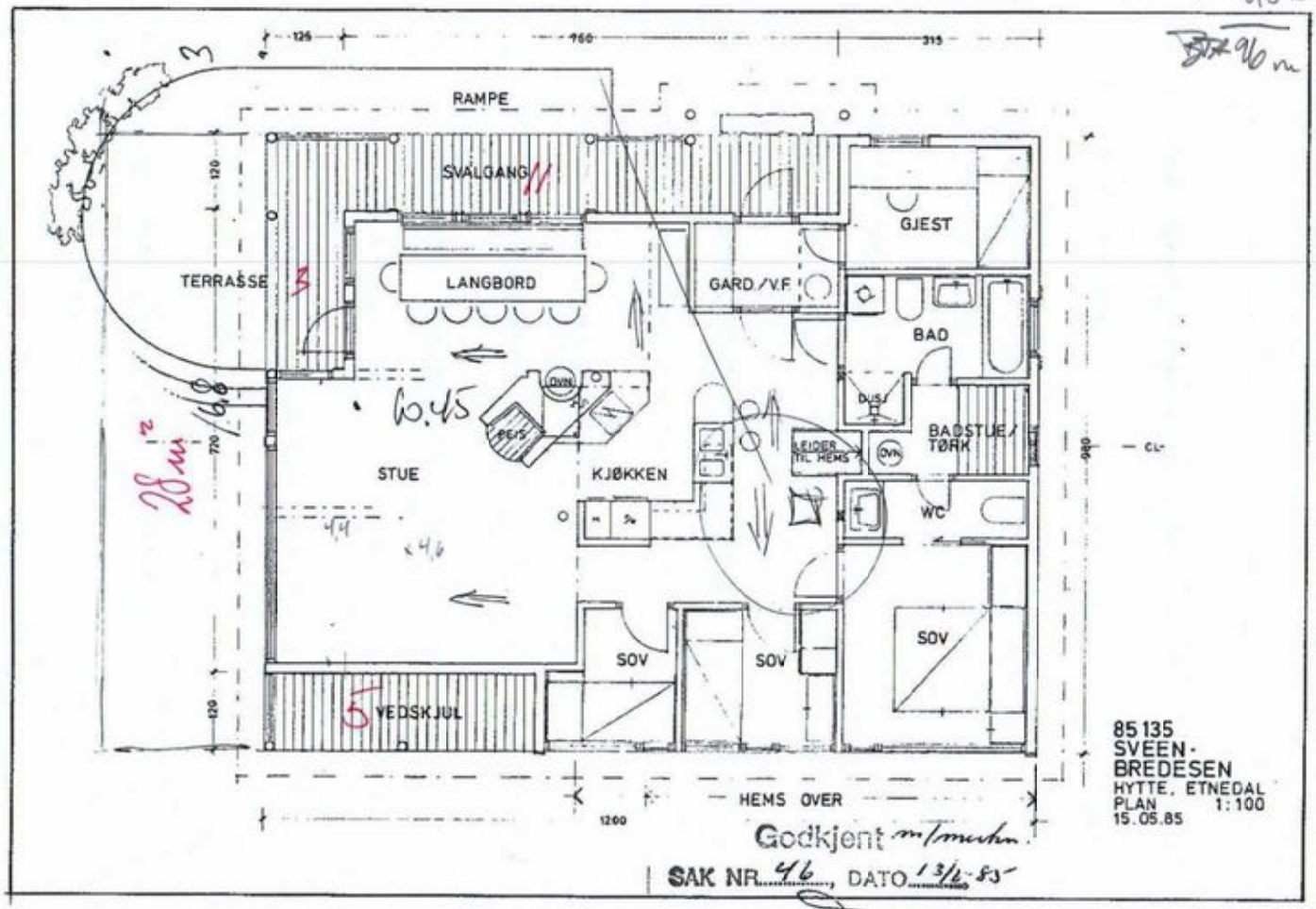
SNITT

85 135
SVEEN-
BREDESEN
HYTTE ETNEDAL
SNITT 1:100
15.05.85

Godkjent m/merknader
SAK NR 4/6 DATO 13/6-85

ARKIMEDES
STOUSLAND & SKAARA
ARKITEKTER MNAL NPA/KONGENSGATE 4/0153 OSLO 1/TLF (02) 41 38 09-41 39 35

TEKNISK ETAT I ETNEDAL
28. 05. 85
Jnr. 265 Arkiv 111/1850 nr. 1



3,10 × 9,5 = 29,5
4,6 × 8,3 = 38,18
7,6 × 3,0 = 22,8
1,2 × 4,6 = 5,52

10,45 × 2,4 = 25 m²
1,2 × 2,7 = 3,24
11,6 × 4,4 = 51,04
1,2 × 7,3 = 8,76
88,0 m²

10,45
2,7 1,2
2,4
11,6 4,4
7,3 1,2

Hems: 2,7 × 6,7 = 18,09

Tot: 88
18
106 m²

ARKIMEDES
STOUSLAND & SKAARA
ARKITEKTER MNAL NPA/KONGENSGATE 4/0153 OSLO 1/TLF (02) 41 38 09-41 39 35

TEKNISK ETAT I ETNEDAL
28. 05. 85
J.nr. ... Arkiv ...

Etnedal kommune

Mappe:	19/705
JournalpostID:	19/5067
ArkivID:	GBNR - 114/250, K2 - L42
Saksbehandler:	Lisbet Lyckander Aune
Vedtaksdato:	27.09.2019

Administrativt vedtak

Saksnr.	Utvalg
138/19	Kommunestyret

114/250 - bruksendring uthus til anneks, Lindvig

Saksopplysninger:

EIENDOM /BYGGESTED:	KARTREF.:	PLANSTATUS/REGF.:
Solskinsvegen 22	EUREF89 (N)/ (Ø)	Skåletjednet, vedtatt av k.styret 22.10.09, sak 28/09

ANSVARLIG SØKER:	Takstkontoret Valdres, Fosheimvegen 26, 2960 RØN
TILTAKSHAVER:	Jarl T. Lindvig, Vækerøveien 59 D, 0382 OSLO

	RAMMETILLATELSE ETTER SØKNAD (pbl § 20-1, § 20-3, § 21-2)
	IGANGSETTINGSTILLATELSE ETTER SØKNAD (pbl § 20-1, § 20-3, § 21-2)
	TILLATELSE ETTER ETT-TRINNSBEHANDLING (pbl § 20-1, § 20-3)
X	**TILLATELSE ETTER ETT-TRINNSBEHANDLING (pbl § 20-1, § 20-3, § 21-7, 2. ledd)**

Beskrivelse av tiltaket:

Jarl T. Lindvig søker, jfr. søknad av 18.08.2019 om tillatelse til bruksendring av uthus til anneks.

Det fremgår av redegjørelse vedlagt søknad at annekset vil få et bebygd areal (BYA) på 32 m² og bruksareal (BRA) på 27
m².

Vedtak:

I medhold av pbl § 20-1a gis det tillatelse til bruksendring av uthus til anneks på gnr. 114 - bnr. 250.

Tillatelsen gis ellers på følgende vilkår:

- **Gjeldende reguleringsbestemmelser skal overholdes.**
- **Aktuelle installasjoner skal utføres i.h.t. gjeldende forskriftskrav, monteringsveiledninger, produktbeskrivelser o.l. Monteringsveiledninger, produktbeskrivelser o.l. skal foreligge.**
- **Byggverk i risikoklasse 4, som f.eks. anneks, må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom. Håndslokkeapparat må minst**

tilfredsstille effektivitetsklasse 21A etter NS-EN 3-7. Se ellers forskrift om brannforebygging, § 7.

- **Røykvarsler skal være tilknyttet strømforsyningen og ha batteribackup. I branncelle med behov for flere røykvarslere, skal varslerne være seriekoblet. I byggverk uten strømforsyning kan det benyttes batteridrevne røykvarslere.**
- **Det må sikres at dyr ikke kommer inn under bygningen/bygningskonstruksjoner (verandaer o.l.) og setter seg fast.**
- **Denne tillatelsen innbefatter ikke innlegging av vann og tilhørende utslipp.**

Ansvarsforhold - Ansvarlige foretak, jfr. pbl kap. 22 og 23 m/tilh. forskrifter:

Følgende foretak / personer (gjelder evt. selvbygger) har erklært ansvarsrett:

♦	**Foretaket Takstkontoret Valdres AS - org.nr. 919 176 555**	*
	- **Ansvarlig søker (SØK) for:**	
	• **bygning og installasjoner, tiltaksklasse 1.**	
	- **Ansvarlig for prosjektering (PRO) av:**	
	• **Ansvarlig prosjekterende for hele tiltaket, tiltaksklasse 1.**	
	- **Ansvarlig for utførelse (UTF) av:**	
	• **Ansvarlig utførende for hele tiltaket, tiltaksklasse 1.**	
	Dette i samsvar med erklæring om ansvarsrett av 18.08.2019	

***) S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning, P = personlig godkjenning/selvbygger**

Kontroll - Ferdigstillelse/Ferdigattest:

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av plan- og bygningsmyndighetene når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, jfr. pbl § 21-10.

Gebyr:

Gebyr beregnes etter gjeldende regulativ.
Tiltakshaver vil bli belastet gebyret. Faktura blir sendt i egen forsendelse.
Gebyrregulativet finnes på kommunens hjemmeside: http://www.etnedal.kommune.no.

Klageadgang:

Vedtaket er fattet i medhold av delegasjonsreglementet, og kan påklages.

- Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl § 21-9, 1. ledd.
- Det må utføres nødvendig kvalitetssikring og kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Tiltaket skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jfr. pbl. § 21-10.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jfr. pbl § 23-2.
- Bygningen / tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

Rett utskrift

Dato: 27.09.2019

Sendt til:
Takstkontoret Valdres AS
Jarl Lindvig

Etnedal kommune
Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal
Telefon: 61 12 13 00

Utskriftsdato: 29.01.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	**Gårdsnr.**	114	**Bruksnr.**	250	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solskinsvegen 22, 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.

Id	20170130
Navn	Kommuneplanens arealdel 2019-2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.11.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3450/dokumenter/199/Planbestemmelser%20vedtatt%2021.11.19.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 390 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_33 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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
Delarealer	**Delareal** 12 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse **Feltnavn** 114/205
	Delareal 93 m^2 **Formål** Jord- og skogbruk
	Delareal 1 279 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse
	Delareal 6 m^2 **Formål** Privat veie

Vedtatt av Etnedal kommunestyre i sak 38/09, 22.10.2009

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 anneks/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 grinder skal slå utover. Gjerder som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet.

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

Byggegrense er min. 4 meter fra eiendomsgrense 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
Frisiktsone 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 vegs kjørebanenivå.

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

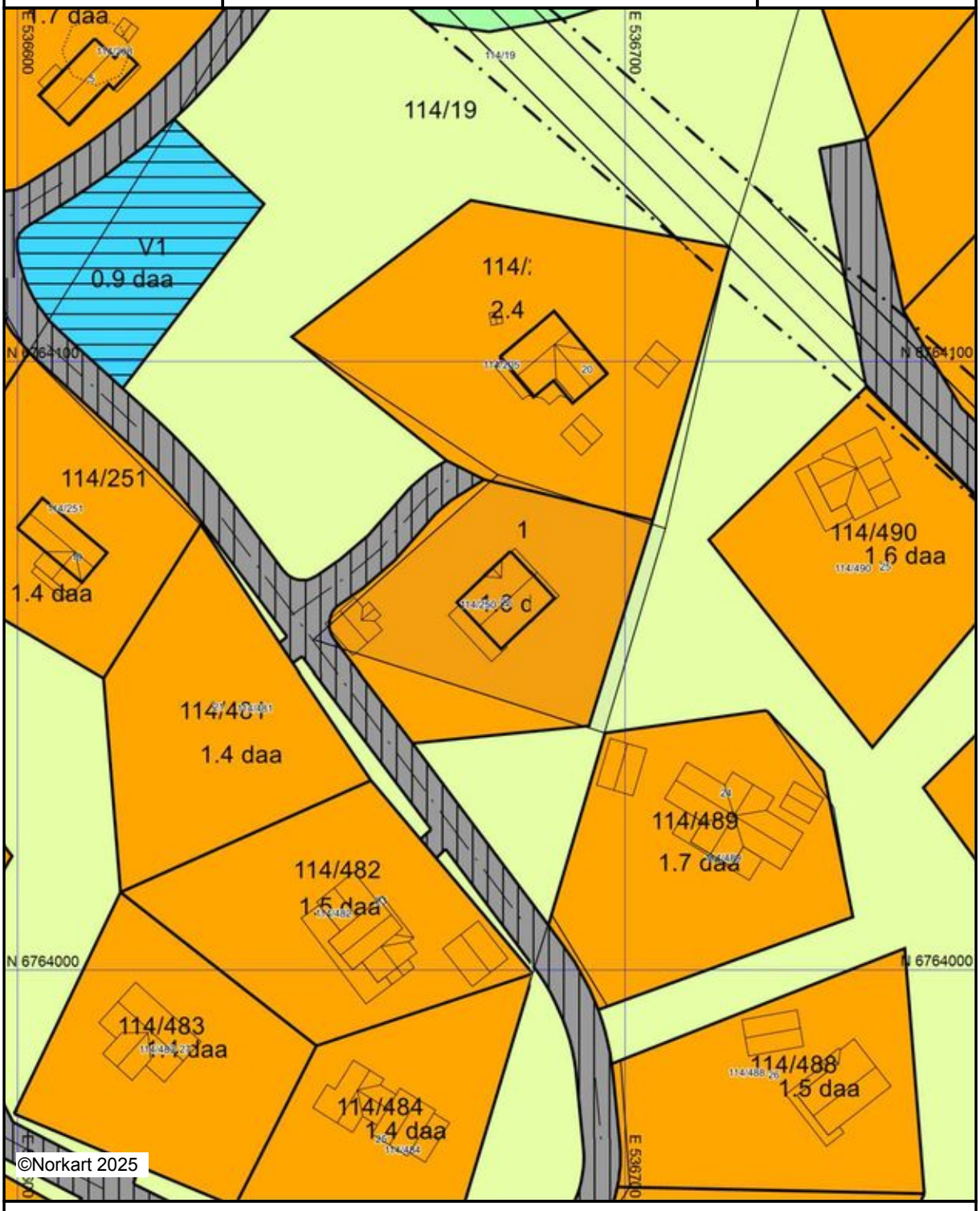
Etnedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 114/250
Adresse: Solskinsvegen 22
Utskriftsdato: 29.01.2025
Målestokk: 1:1000

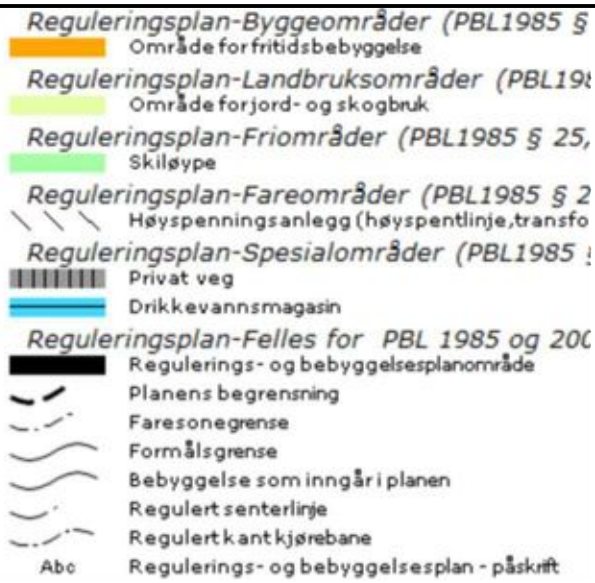
N

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



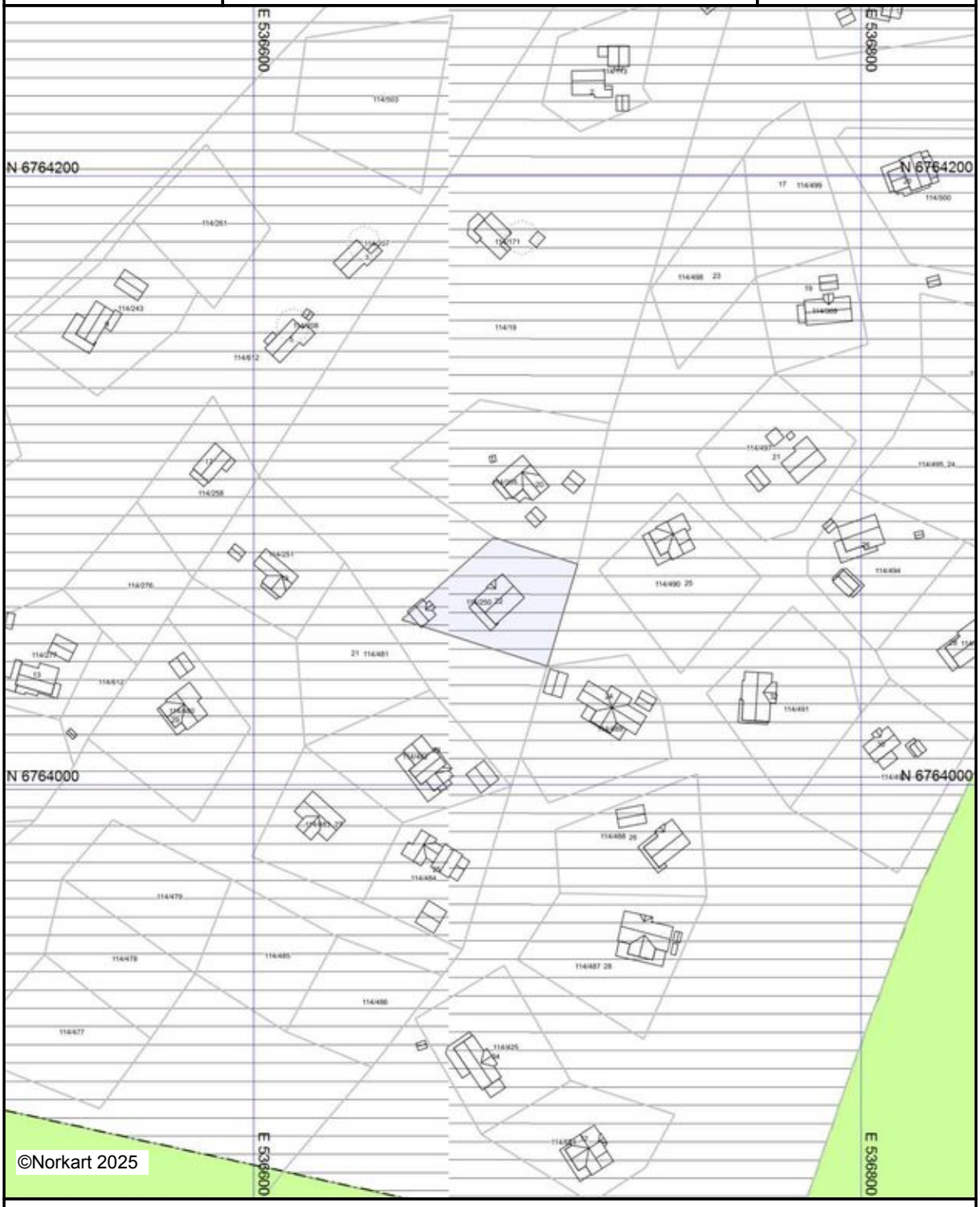
Etnedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 114/250
Adresse: Solskinsvegen 22
Utskriftsdato: 29.01.2025
Målestokk: 1:2000

N

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



Områdeanalyse

Eiendom	3450 114/250		
Utskriftsdato	29.01.2025	**Antall datasett**	94

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

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

10 Berørte datasett

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

84 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	28.01.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	200700875	300187042	nybygg

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	28.01.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

- Bebyggelse
- Skog
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Impediment	Barskog
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	28.01.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

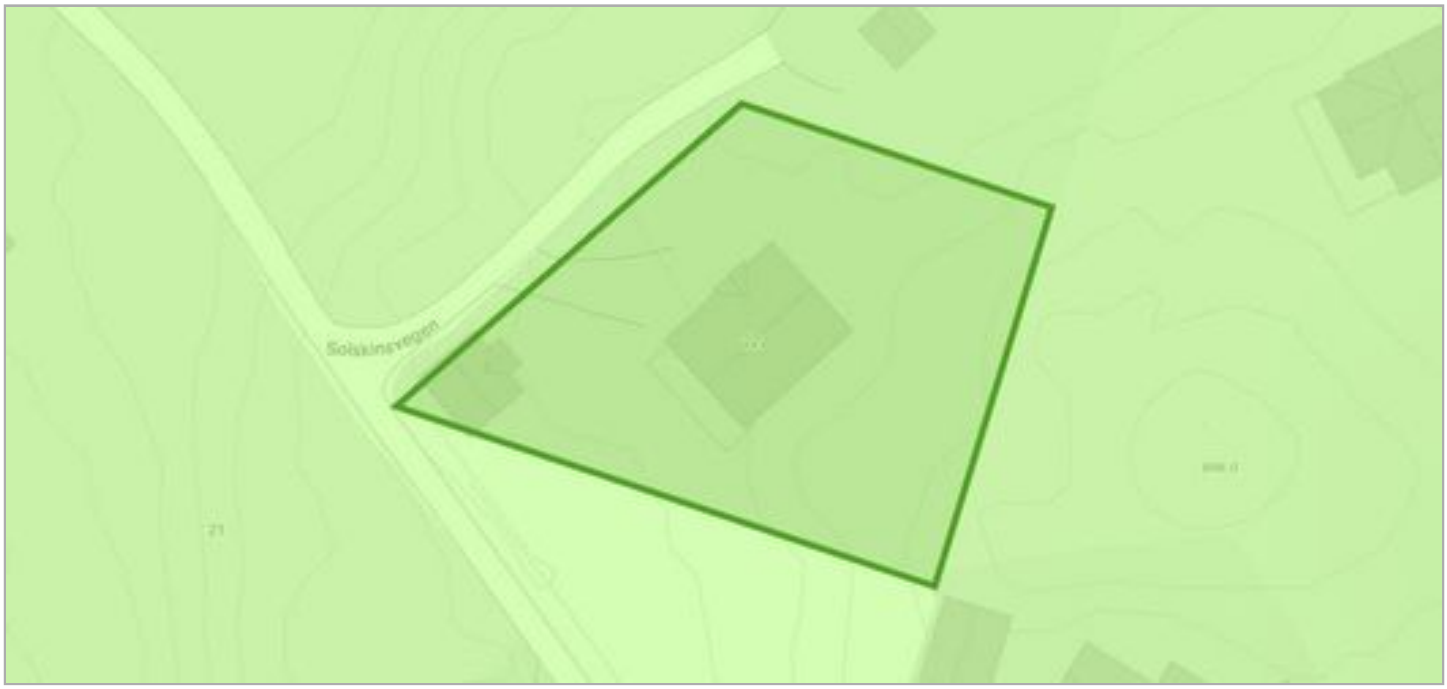
Kartlagte friluftslivsområder
Svært viktig friluftslivsområde

Objekter

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

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 infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

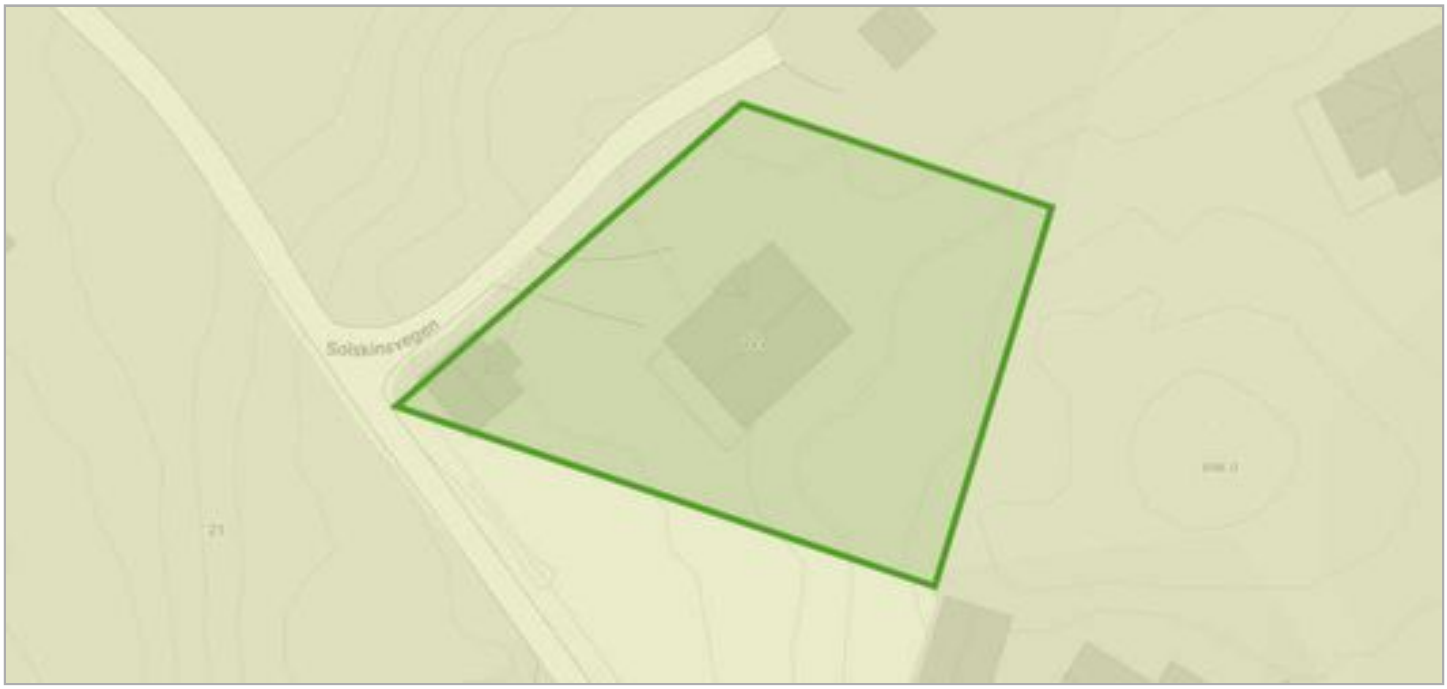
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	28.01.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap

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

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	28.01.2025



Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Gamlestølen-Lenningen	Natur Og Samfunn AS	2024

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring



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

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav
Særlig Høy

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.01.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

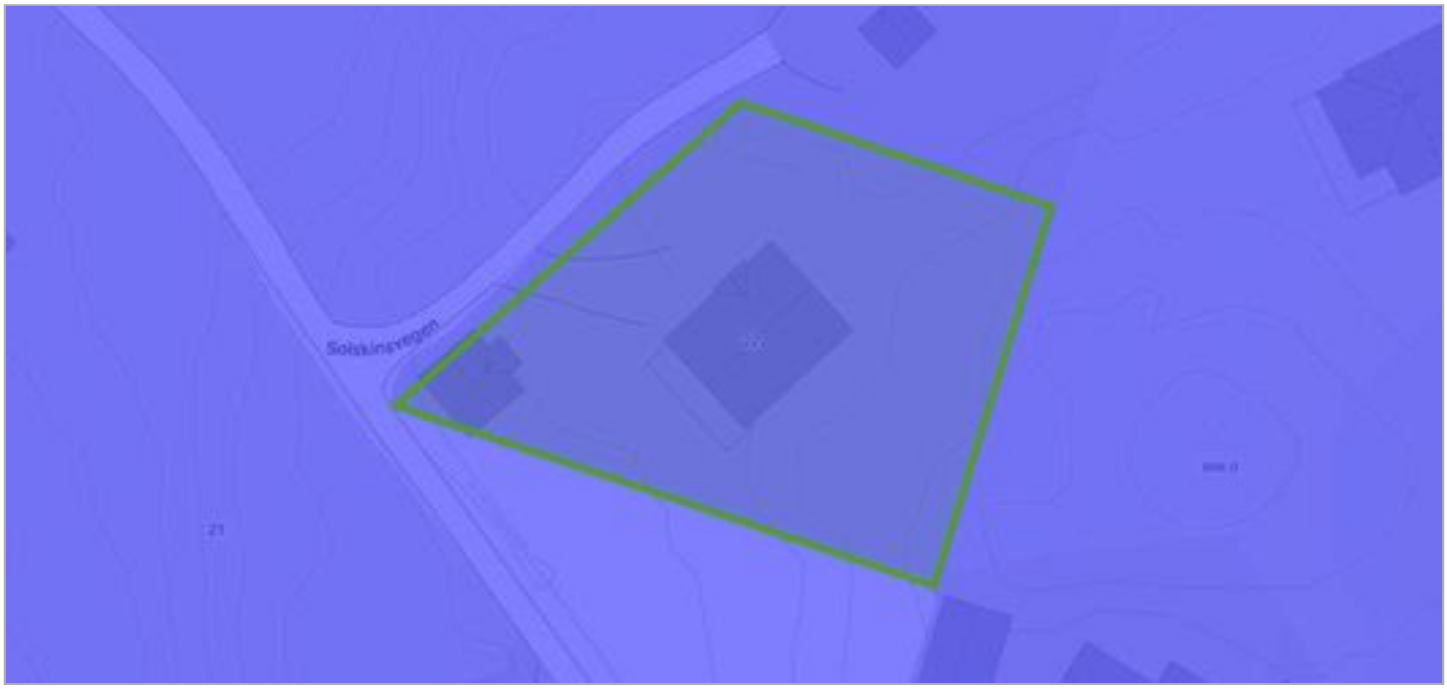
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet 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.

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
RANDSFJORD	Bergerfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	28.01.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

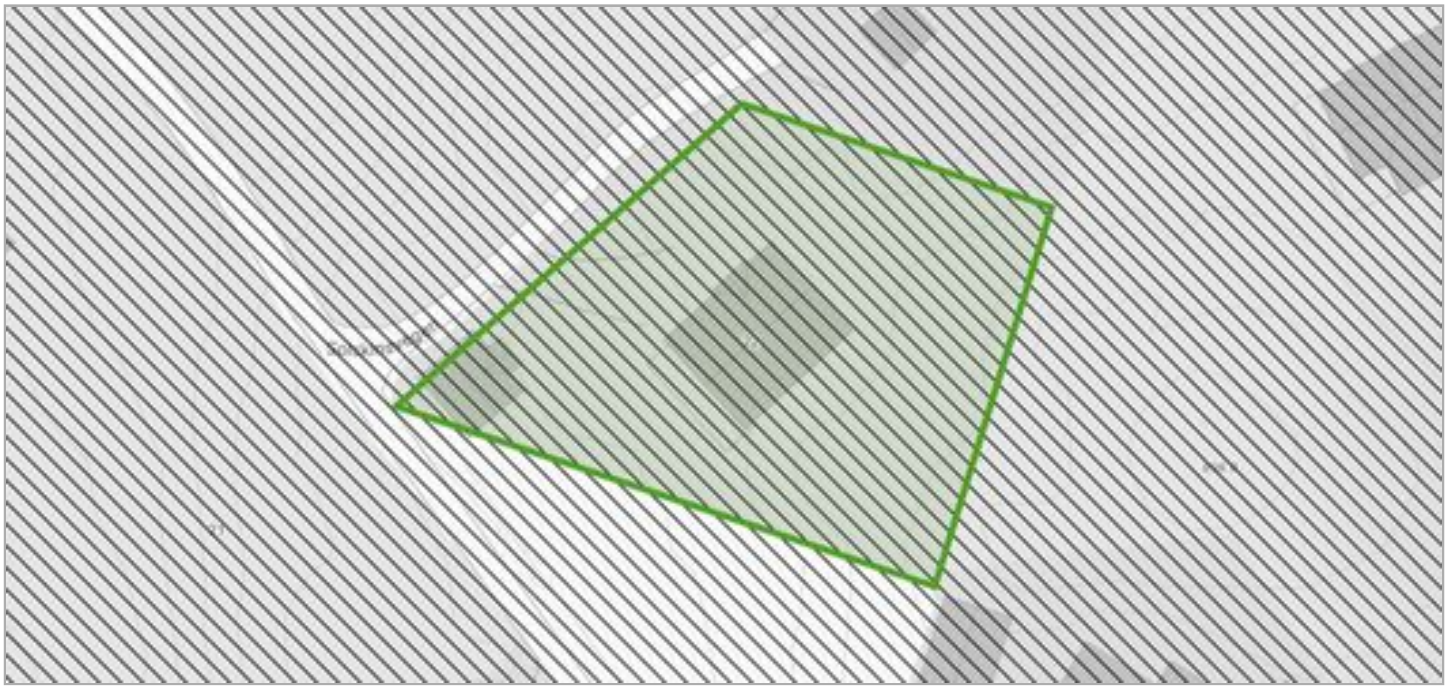
Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Etna

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
Vernskog mot fjell

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 29.01.2025 15:42

Eiendom 3450-114/250 Tomt nr 1

Bruksnavn	Tomt nr 1				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	01.06.1983	Andel	
Kommunenr	3450	Oppgitt areal	1394 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	114	Beregnet areal	1389,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	250	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Solskinsvegen 22	2890 Etnedal	Bakkane	Etnedal	Bruflat

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.06.1983	Kart- og delingsforretning	3450-114/250	Mottaker	1394
		3450-114/19	Avgiver	-1394
27.04.2011	Annen forretningstype	3450-114/250	Berørt	0
		3450-114/19	Berørt	0
14.01.2016	Annen forretningstype	3450-114/250	Berørt	0
		3450-114/19	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3450-114/250	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Garasjeuth.anneks til fritidb

Bygningsnr	300187042			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Meldingssak tiltak fullført			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	27/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	27/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	32/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	27/0	27/0

Bygg 2 av 3: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	7747071			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	21.10.1985	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	Privat innlagt
Tatt i bruk	29.11.1985	Areal, annet (bruk/brutto)	115/0	Oppvarming	Annen oppvarming

Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	115/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	115	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	115/0	115/0

Bygg 3 av 3: Garasjeuth.anneks til fritidb

Bygningsnr	300772476			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	10/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	10/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	10/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

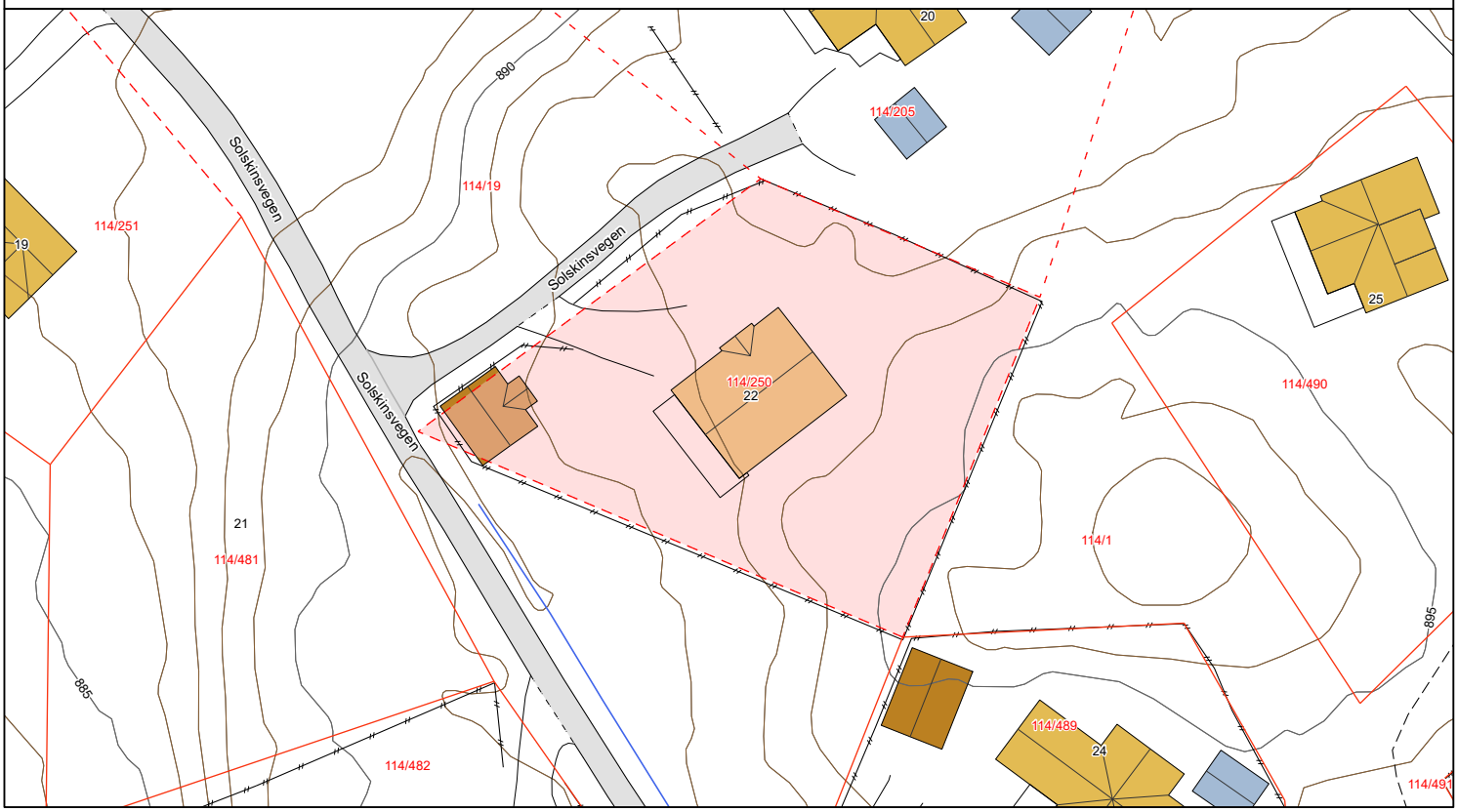
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	10/0	10/0

Oversiktskart

Adresse: **Solskinsvegen 22, 2890 Etnedal**
Gnr/Bnr: **3450/114/250/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1390 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 29.01.2025



Matrikkelkart

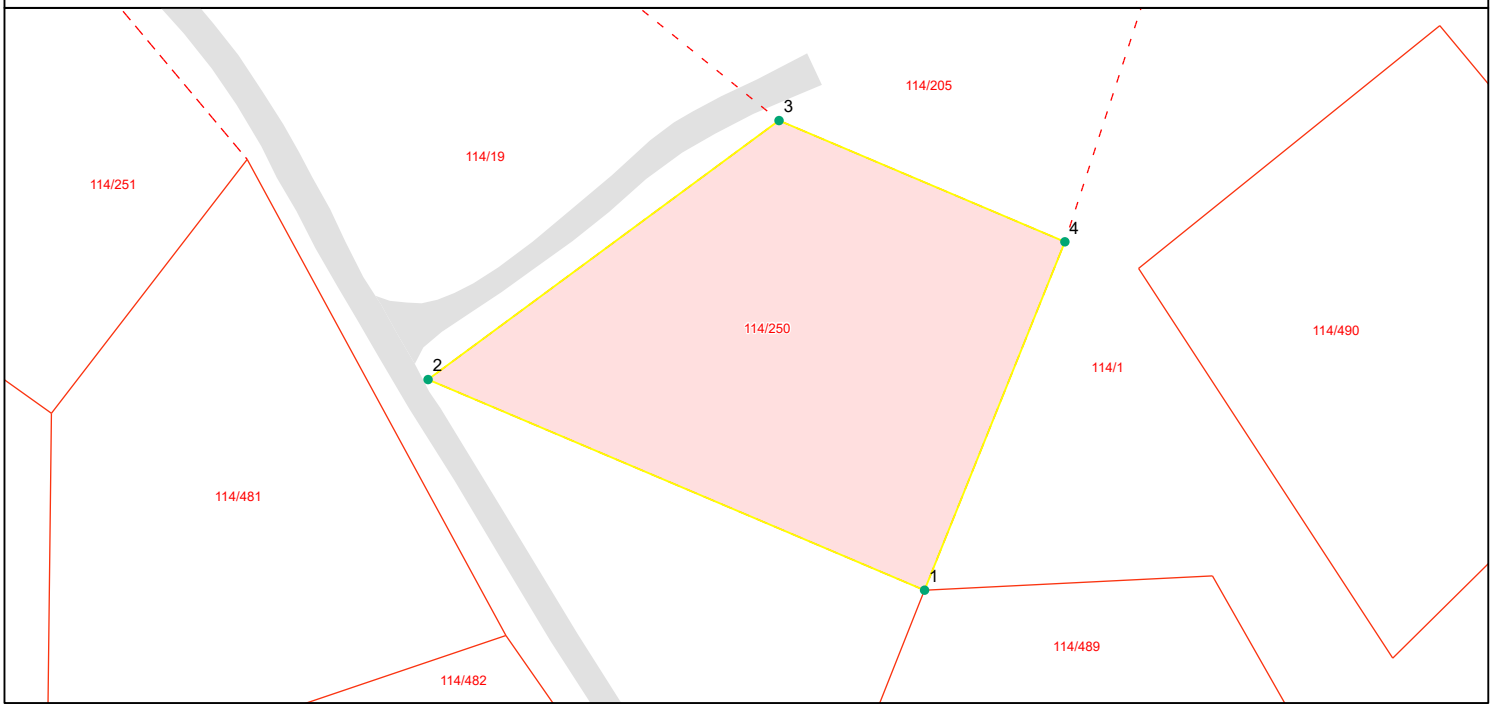
Adresse: **Solskinsvegen 22, 2890 Etnedal**
Gnr/Bnr: **3450/114/250/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1390 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 29.01.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1390 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6775539.11	212498.88	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Kodemåling, relative målinger	10	50.36	0
2	6775558.81	212452.54	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Beregnet	20	40.74	0
3	6775583.02	212485.3	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	30	28.99	0
4	6775571.69	212511.98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	30	35.11	0

Utskriftsdato: 29.01.2025

Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	**Gårdsnr.**	114	**Bruksnr.**	250	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solskinsvegen 22, 2890 ETNEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 29.01.2025

Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	**Gårdsnr.**	114	**Bruksnr.**	250	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solskinsvegen 22, 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	4 865,92 kr
Feiing	438,50 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
Slam	7 658,75 kr
Sum	**15 120,67 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Hytterenovasjon	1 stk	2 266,25 kr	1/1	0 %	2 266,25 kr	0,00 kr
Tilsyn/feiing hytte	1 stk	457,00 kr	1/1	0 %	457,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt - fritid	1677900 prom	2,90 kr	1/1	0 %	4 866,00 kr	0,00 kr
				Sum	**7 589,25 kr**	**0,00 kr**

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.

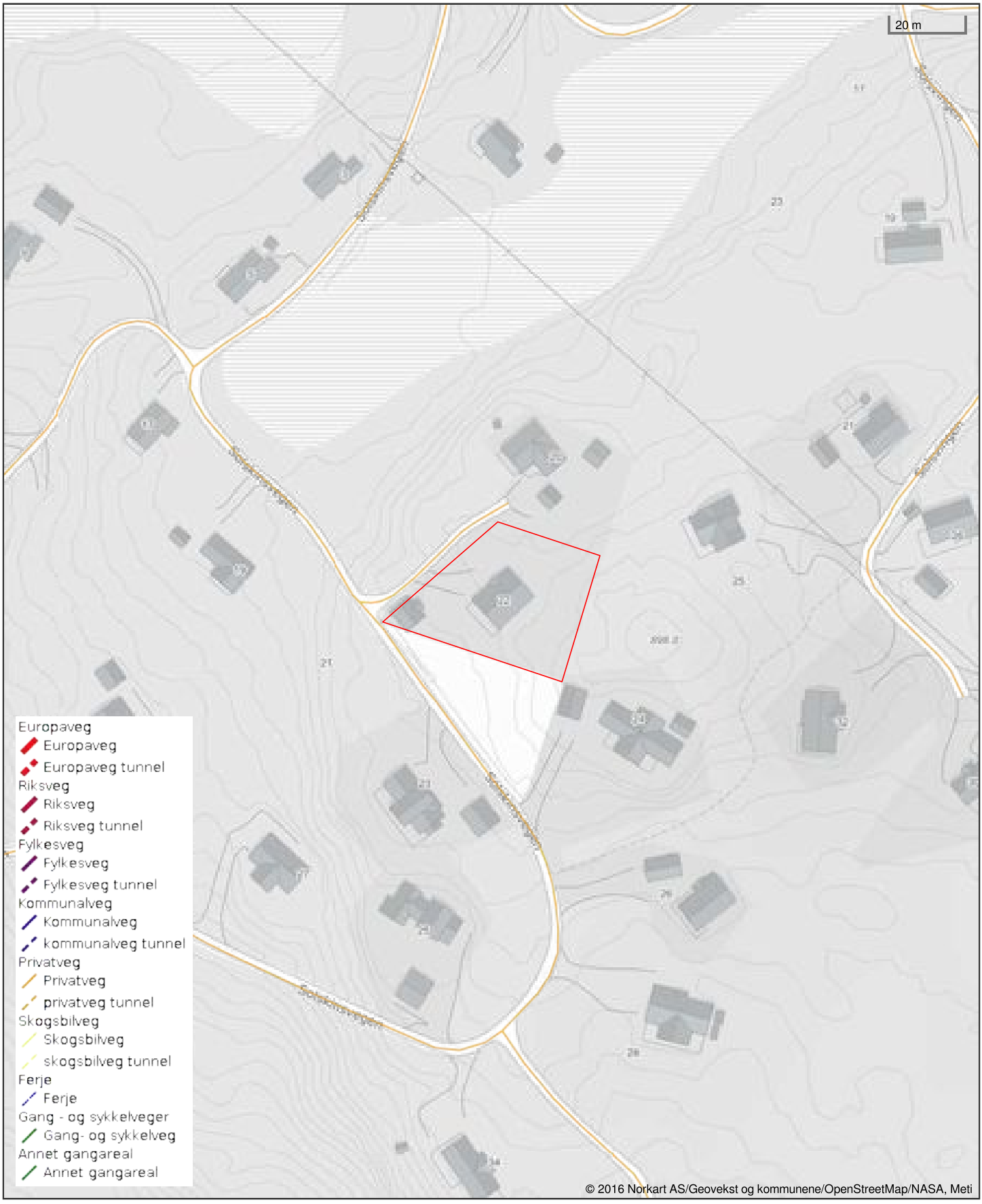
Eiendomsskatt og Feiing er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 29.01.2025

Vegstatuskart for eiendom 3450 - 114/250//



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

Kyrkjevegen 10
2890 Etnedal

Org.nr.: 933 038 173

Telefon: 61 12 13 00

E-post: postmottak@etnedal.kommune.no

Utskriftsdato:
29.01.2025

Restanser og legalpant

Kommunenr.	3450	**Gårdsnr.**	114	**Bruksnr.**	250	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Solskinsvegen 22, 2890 ETNEDAL								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	0 kr. ,-

Beløpet er inklusiv renter og gebyr per dags dato.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 29.01.2025

Etnedal kommune

Adresse: KYRKJEVEGEN 10, 2890 Etnedal

Telefon: 61 12 13 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Etnedal kommune

Kommunenr.	3450	**Gårdsnr.**	114	**Bruksnr.**	250	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	184583176	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	7747071	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Solskinsvegen 22, 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 184583176

BruksenhetId	6286951893	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300772476	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6286951893.

BruksenhetId	357137750	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300187042	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Meldingssak tiltak fullført	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 357137750.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ENERGIATTEST

Adresse	Solskinsvegen 22
Postnr	2890
Sted	ETNEDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	114
Bnr.	250
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	7747071
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1033652
Dato	05.08.2019



Innmeldt av	Jarl Lindvig

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 13 102 kWh pr. år

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

10 657 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	95
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solskinsvegen 22
Postnr/Sted: 2890 ETNEDAL
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 05.08.2019 15:37:54
Energimerkenummer: A2019-1033652
Ansvarlig for energiattesten: Jarl Lindvig
Energimerking er utført av: Jarl Lindvig

Gnr: 114
Bnr: 250
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 7747071

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

Tryggbudgivning.no

- den enkleste og mest sikre måten å by på bolig i dag!

GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Solskinsvegen 22, 2890 Etnedal
Gnr. 114, Bnr. 250, Etnedal kommune.

Oppdragsnummer:
71251015

Meglerforetak: PrivatMegleren Valdres

Saksbehandler: Siri Lyseng Solberg

Telefon / Mobil: 61 35 97 00 / 476 17 103

E-post: siri.lyseng@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 avgis.

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.
