PRIVATMEGLEREN
VALDRES

JORDESVEGEN 5

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport datert 03.09.2025

Grunnbokutskrift à jour per 20.08.2025

Kopi av selgers egenerklæringsskjema i forbindelse med boligsalgsforsikring

Informasjon om ferdigattest

Planstatus, gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Utskrift fra matrikkelen

Oversiktskart

Matrikkelkart

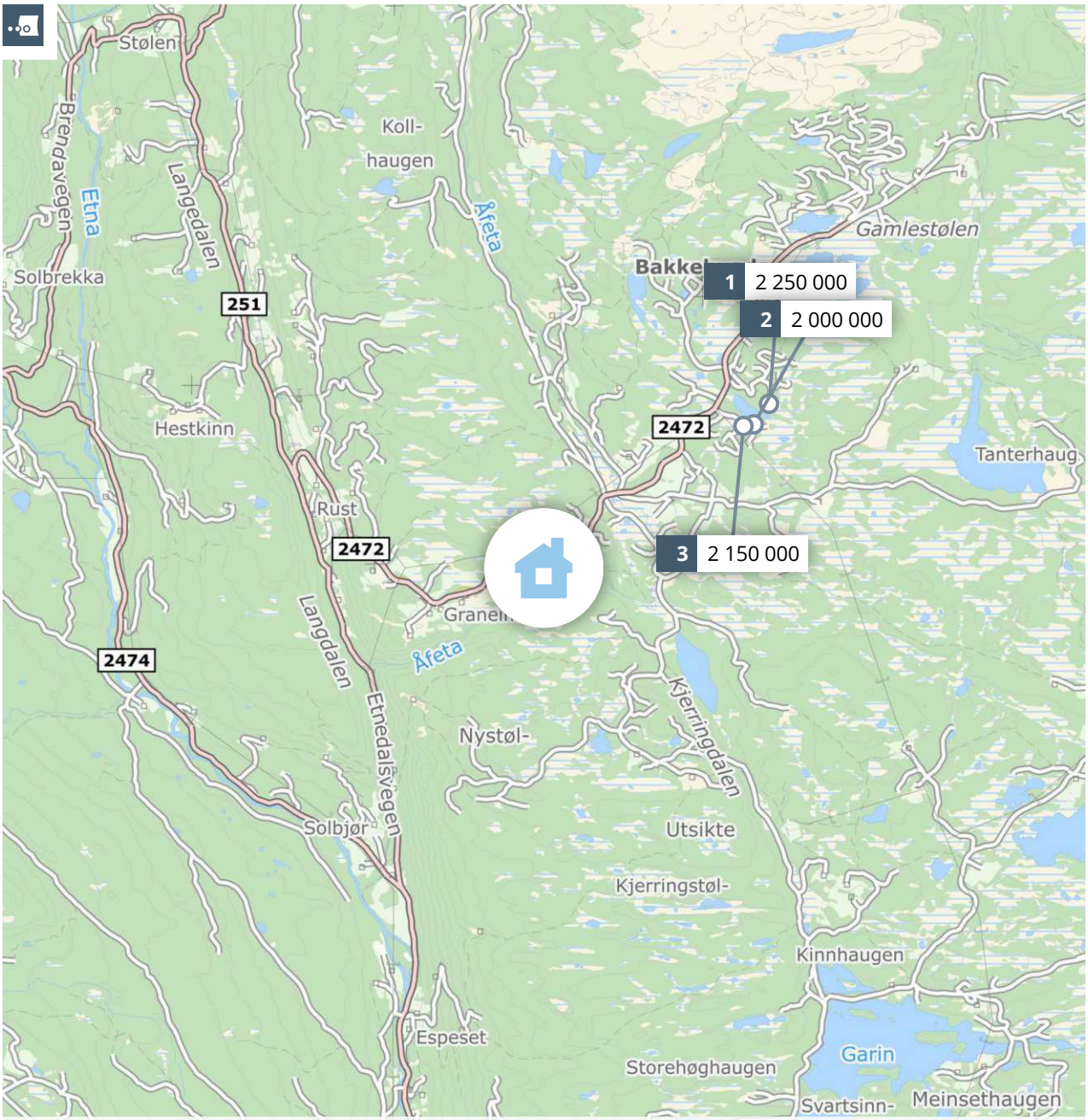
Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

Tinglyste servitutter fra kommunen

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JORDESVEGEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 05.09.2025

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: Marit Wangensten-Mo.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Jordesvegen 5, 2890 ETNEDAL

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 114 BNR 72 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3450 ETNEDAL GRUNNKRETS RUST

Verdivurdert til

2 950 000

-	2 950 000	38 312
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	77 m²	74 m²	- m²	92 m²	- m²	13 m²
Tomt						2 551 m²
Byggeår						1965

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skåletjednlie 26 83 m² 1972 1 265 m² 3 sov	02.05.2025	2 300 000	**2 250 000**	0	2 250 000	**27 108**
2 Solsvingen 12 67 m² 1979 2 627 m² 3 sov	20.11.2024	2 200 000	**2 000 000**	0	2 000 000	**29 851**
3 Solsvingen 2 56 m² 1976 1 064 m² 5 sov	07.04.2025	2 150 000	**2 150 000**	0	2 150 000	**38 393**

Hytte bygd i 1965 med flott beliggenhet i rolig område nedenfor Gamlestølen i Etnedal kommune. Eiendommen fremstår som et hyggelig hyttetun med garasje bygd i 2008, grillhytte bygd i 2003, uthus bygd i 2007 og lekehus bygd i 2008. Stor tomt, gode solforhold, romslige terrasser og kort vei til naturen gjør det enkelt å nyte hyttelivet også utendørs.

Hytta består av en hyggelig og åpen stue og spisestue med god takhøyde og synlige tømmeråser i taket. Dette bidrar til en god romfølelse og gir et fint hyttepreg. Selger opplyser om at det er lagt nytt gulv i alle rom, og byttet ut alle vinduer med unntak av terrassedør fra stue og vinduene på samme vegg. Vedovnen i stua ble installert i 2020 og sørger for lun varme og stemning. Liten hems, praktisk til for eksempel oppbevaring, tilgjengelig med stige fra stuen. Utgang til terrasse fra stuen.

Hytta har også et rom som har blitt benyttet som TV-stue.

Kjøkkenet ligger naturlig tilknyttet spisestuen og er innredet med nytt moderne IKEA-kjøkken med laminerte skrog og profilerte fronter. Laminert benkeplate med overliggende fliser. Noen av overskapene har glassfelt. Selger har oppgradert kjøkkenet med toppmodellene til IKEA på kjøleskap, platetopp, komfyr og oppvaskmaskin.

Det er 3 soverom på hytta. To av soverommene er i dag møblert med dobbeltseng, og det tredje soverommet er møblert med familiekøyeseng, så her finnes det gode muligheter for å samle familien.

Praktisk bad med gulvbelegg, og panel på vegg og himling. Varmekabler i gulvet. På badet finner man dusjkabinett, servant med underskap og speilskap samt gulvmontert toalett med kvern.
Det finnes også et toalettrom med forbrenningstoalett. Her er det tregulv, panel på vegg og i himling.

Liten entré med stor bod i tilknytning. Her er det plass til å henge fra seg uttertøy og sko, og her finnes også et praktisk tørkeskap som medfølger salget. Perfekt når familien har vært ute og lekt i snøen. God lagringsplass forøvrig.

Utvendig bod/vaskerom med inngang fra veranda. Boden/vaskerommet er isolert og her finner man varmtvannstanken. Det er opplegg

til vaskemaskin og tørketrommel som følger med salget. Praktisk rom for øvrig oppbevaring.

Stor sammenhengende terrasse med utgang fra stuen, med gode solforhold. God plass til utemøblering hvor man kan nyte fjelluften og solen hele dagen. Grillhytte bygd inntil terrassen, hvor man kan samle familie og venner for skikkelig bålkos og god stemning.

Garasje bygget i 2008 gir plass til parkering av en bil samt noe oppbevaring. På garasjens loft er det i dag innredet som stue/soverom. Vi gjør oppmerksom på at rommet ikke er godkjent som rom for varig opphold, se mer informasjon under "Ferdigattest eller midl. brukstillatelse" i salgsoppgaven.

Uthuset som er bygget i 2007 inneholder to praktiske boder. Perfekt for oppbevaring av ski/akeutstyr, redskaper og ved.

På eiendommen finner du også et lite lekehus bygget i 2008. Populært for de små.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.07.2020	03.07.2020	31.07.2020	1 950 000	1 950 000	0	1 950 000	1
10.04.2001		10.04.2001	-	600 000	-	600 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. .

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

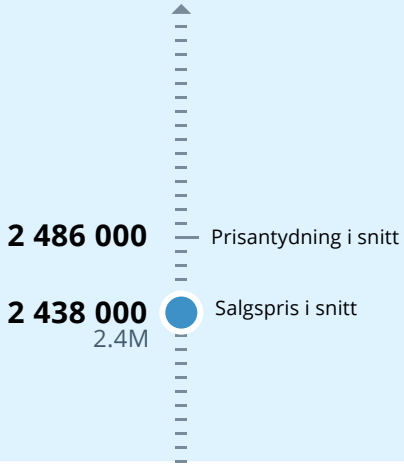
36
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
92
dager

Fritidsboliger solgt i 2890 ETNEDAL siste 6 mnd

25
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
144
dager

for 5.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Jordesvegen 5 , 2890 ETNEDAL
ETNEDAL kommune
gnr. 114, bnr. 72

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 11.08.2025 **Rapportdato:** 03.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20995-2238 **Referansenummer:** ZA4238

Autorisert foretak: KonturTakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Sirirud **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen.
Les mer om oss på www.KonturTakst.no

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



Rapportansvarlig



Thomas Sirirud

thomas@konturtakst.no

974 82 733

Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

KonturTakst AS
Dr. Hoffs gate 4
2870 DOKKA

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende ved Graneisbygde i Etnedal Kommune. Nærområdet består hovedsakelig av spredt fritids-, og landbruksbebyggelse. Gode rekreasjonsmuliheter sommer som vinter. Ca. 6 km til Gamlestølen og ca. 17 km til Bruflat i Etnedal.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taket er tekket med metallplater.
Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk.

Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.
Saltak i trekonstruksjon. Skråtak. Kaldtloft.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Ytterdør i tre med 1+1 lags glass. Ytterdører i tre. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Sammenhengende veranda mot sør, øst og nord:
Fundamentert på betong. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Delvis flislagt gulv. Belysning. Takoverbygg over deler av konstruksjonen. Trapp i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater er i hovedsak preget av:
Laminat. Betong.

Veggflater er i hovedsak preget av:
Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.
Murt pipe.

Antall ildsteder i bygningen: 1.

Støpt ringmur med krypkjeller. Enkelte lufteventiler.

Profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Gulvbelegg. Panel på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speilskap. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett, med kvern. Avtrekksvifte. Sluk i plast.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Laminert benkeplate. Flis over benkeplate. Kjøkkenkum. Enkelte overskap har glassfelt. Belysning over benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

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

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Tregulv. Panel på vegg. Panel i himling. Naturlig avtrekk. Forbrenningstoalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannrør i: Plast. Metall.
Opplegg for vaskemaskin i utvendig bod.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

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

Varmtvannstank på ca. 50 liter, plassert i bod.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Ildsted. Panelovner.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur i betong. Støpt gulv på grunn.

Eiet tomt på 2550,9 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass. Gode utsiktsforhold.

Eiendommen har privat vannforsyning.
Eiendommen har privat avløp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede bestilte tegninger fra kommunen.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger tegninger deres arkiv.

Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede bestilte tegninger fra kommunen.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger tegninger deres arkiv.

Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.

Grillhytte

• Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede bestilte tegninger fra kommunen.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger tegninger deres arkiv.

Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.

Lekehus

• Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede bestilte tegninger fra kommunen.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger tegninger deres arkiv.

Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

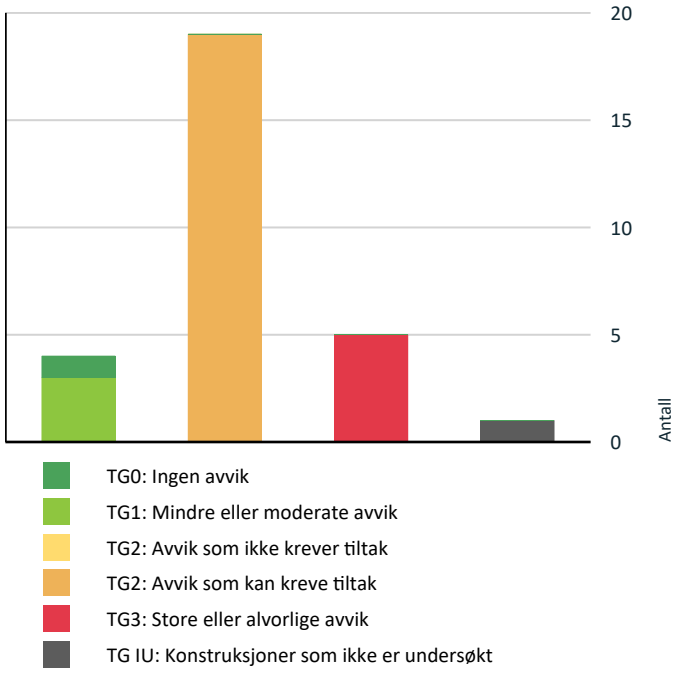
Undertegnede bestilte tegninger fra kommunen.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger tegninger deres arkiv.

Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.

Sammendrag av boligens tilstand

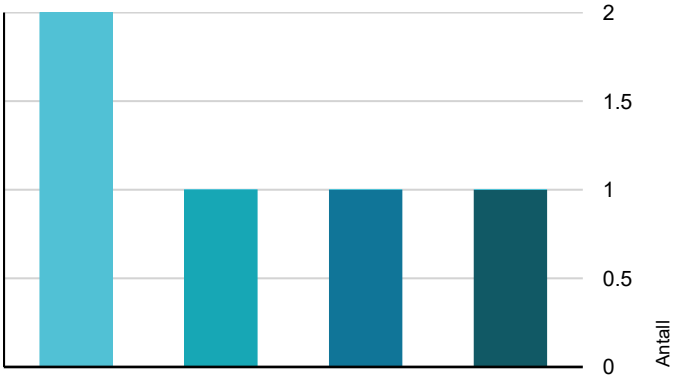
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Rapporten kan ikke benyttes til flere boligsalg under rapportens gyldighetsperiode.

Eier var ikke tilstede ved befaringen, det kan i enkelte tilfeller føre til mangelfulle opplysninger som normalt kommer frem dersom eier er tilstede under befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

KonturTakst AS
Dr. Hoffs gate 4
2870 DOKKA

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** 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
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Opplyst av selger.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er.
Bygningen gir et inntrykk av å være godt ivaretatt både på utsiden og innsiden, men det er noen bygningsdeler som krever vedlikehold og tiltak. Bygningens alder og byggemåte tilsier at ved oppussing eller andre tiltak på bygningen kan avdekkes avvik som ikke er beskrevet i rapporten. Jeg gjør oppmerksom på at bygningen inneholder risikokonstruksjoner, som krever jevnlig vedlikehold og/eller inspeksjon.

Tilbygg / modernisering

1973	Ukjent hvem som har utført.	Tilbygd gang, bad og soverom.
2020	Utført av firma.	Nytt ildsted.
2008	Utført av firma.	Tilbygg (hovedsoverom, overbygg inngangsparti, toalettrom og vindfang/garderobe). Skiftet taktekking hytte.
2020	Utført som egeninnsats.	Nye gulvflater i alle rom utenom toalettrom og hems. Byttet alle vinduer utenom 2 stk. Ny kjøkkeninnredning.
2020	Utført som egeninnsats.	Skiftet alle vinduer utenom 2 stk.
2020	Utført som egeninnsats.	Vannskade i forbindelse med nedløp i soverom tilstøtende bad. Gulvet ble skiftet i forbindelse med dette.
2021	Utført som egeninnsats.	Beiset hele hytta utvendig.
2023	Utført som egeninnsats.	Ny servant på bad.
2024	Utført av firma.	Montert elbil-lader.
		(Opplysningene over er gitt av selger)

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med metallplater.

Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Dette

Tilstandsrapport

innebærer at taktekking ikke er tilstrekkelig besiktiget og tilstandsgrad er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder. Jeg oppfordrer til nærmere besiktigelse av taktekking.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rust på metallplater. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Ukjent om undertaket ble skiftet samtidig med taktekkingen. Det bemerkes at for å skifte undertaket, må taktekkingen fjernes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Lokal utbedring kan gjøres for å forlenge brukstiden til taktekkingen.


Rustdannelser nederst på takplater.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• 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.

Frostspreng på takrennenedløp. Folie eller malingsflass ble registrert.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Generelt behov for vedlikehold og utbedringer.
Bygningen bør sikres for å hindre at is og snø faller ned på områder der personer og husdyr kan befinne seg. Merk at bæreevne til takkonstruksjon må vurderes før dette startes med tanke på eventuell snølast. Konsekvensen kan være redusert brukstid og fuktskader.


Manglende bortledning av takvann.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

Store deler av konstruksjonen er skjult, eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Erfaringsmessig kan eldre trevegger ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduene. Kledning bærer preg av slitasje. Deler av kledning må påregnes utskiftning. Tilstand til den utvendige kledningen øker risikoen for eventuelle råteskader i yttervegg. Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30 cm.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Behov for vedlikehold og utbedringer. Etterisolering av ytterveggene er en av flere mulige tiltak for å redusere bygningens varmetap og bør inkluderes som en del av en helhetlig plan for energioppgradering av hele bygningen. Etterisolering kan utføres som en del av andre utbedringsarbeider på veggene, for eksempel utskifting av kledning og vinduer, eller som en del av innvendige rehabiliteringsarbeider. Lokale tiltak kan forlenge levetiden til ytterveggen/kledningen. Åpning av konstruksjonen for en grundigere vurdering anbefales.



Råteskadet kledning registrert enkelte steder.



Deler av kledning bærer preg av slitasje.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon. Skråtak. Kaldtloft.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket, inspeksjonsmulighetene er derfor begrenset. Isolerte, skrå takflater anses som en risikokonstruksjon på grunn av historisk høy forekomst av skader. Utilstrekkelig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsvis føre til kondensskader og isdannelser under kaldere værforhold. Det er uklart om fuktmerkene skyldes tidligere eller nylig vanninntrengning. Merker var tørre ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Hver vår og høst bør man gjennomføre inspeksjoner av alle tak for å vurdere tilstanden og identifisere nødvendige tiltak. Mangelfullt eller feil vedlikehold kan redusere levetiden eller forårsake betydelige skader. Å gjennomføre etterisolering er en av flere potensielle tiltak for å minimere varmetapet i bygningen, og det bør integreres som en del av en helhetlig plan for energioppgradering av hele bygningen. Merk at dampsperre mellom kald og varm sone bør undersøkes før etterisolering starter. Konsekvensen kan være redusert brukstid og fuktskader.



Fuktmerker rundt pipe, enkle fuktmålinger viste tørre verdier.



Kaldtloft er ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige årsaker. Dette tilsiser at det kan være feil eller mangler som ikke er avdekt i rapporten.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Avvikene gjelder 2 vinduer i stue.
Alder på vinduer tilsier at det er sannsynlig at punktering av isolerglass kan forekomme selv om det ikke ble avdekket på befaringen, dette kan være vanskelig å oppdage grunnet temperatur og lysforhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Behov for vedlikehold og utbedring. Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader. Overflatebehandlingen betyr svært mye for levetiden til vinduer og dører av tre. Vedlikeholdsintervallene avhenger av overflatebehandlingen og hvor værutsatt vinduene eller dørene står. Innvendige fuktforhold spiller også en viss rolle for vedlikholdshyppigheten.



Fleste vinduer er skiftet. 2 vinduer i stue bærer preg av slitasje.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre med 1+1 lags glass. Ytterdører i tre. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Manglende pakning på dør. Enkelte bruksmerker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Behov for vedlikehold og utbedring. Konsekvensen kan være høyere energitap på bygningen. Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader.



Verandadør bærer preg av slitasje.



Boddør bærer preg av slitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sammenhengende veranda mot sør, øst og nord:
Fundamentert på betong. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Delvis flislagt gulv. Belysning. Takoverbygg over deler av konstruksjonen. Trapp i trekonstruksjon.

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

Tilstandsrapport

Behov for vedlikehold. Enkel konstruksjon som krever jevne vedlikeholdsintervaller og ettersyn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvensen for nevnte avvik kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater er i hovedsak preget av:
Laminat. Betong.

Veggflater er i hovedsak preget av:
Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Panel.

Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmuligheten enkelte steder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulv er feilmontert i henhold til de fleste monteringsanvisninger, endeskjøter er ikke tilstrekkelig forskjøvet. Aviket kan gi kortere brukstid. Enkelte glipper i gulvskjøter. Knirk i gulv enkelte steder. Enkelte skader/merker på overflater. Spor av mus registrert, ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mus i bygninger kan forårsake strukturelle skader på bygningsdeler, for eksempel gnaging på kabler/rør, isolasjon, tettesjikt etc. Mus kan i enkelte tilfeller overføre sykdom til mennesker. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Måling av helningsavvik er innenfor kravene beskrevet i NS3600.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på sopp/råte.

Ved enkel fuktmåling registrerte jeg fukt. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Årsakene til avviket er ikke avdekket på grunn av begrensninger i denne rapportens undersøkelsesomfang. Dette krever ytterligere undersøkelser for å fastslå. Konsekvensene av avviket kan eksempelvis være fuktskader og redusert brukstid. Se også "krypkjeller" i rapporten.

TG 2 Radon

(Hentet fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet)
Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass. Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft. Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

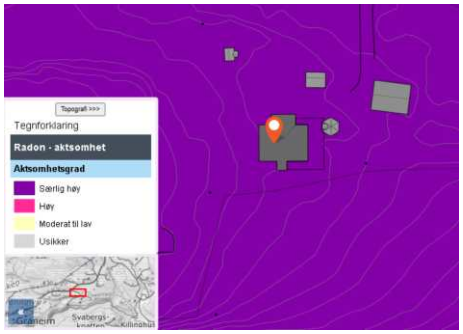
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Det er det bare en måling som kan bestemme. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmåling i alle boliger. Det skal etter større ombygginger og bruksendringer måles radon. Det bør måles ca. hvert 5. år eller oftere dersom det tidligere er gjort tiltak mot høye radonnivåer, eller eiendommen ligger i et kjent radonutsatt område. Bygninger hvor tidligere målinger viser stabilt lave nivåer under tiltaksgrensen er det tilstrekkelig å måle radon ca. hvert 10. år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Bygningen ligger i et område som er definert med særlig høy aktsomhetsgrad i kartet.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe.

Antall ildsteder i bygningen: 1.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Pipe er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Store deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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



Sprekk/riss i pipe.

TG 3 Krypkjeller

Støpt ringmur med krypkjeller. Enkelte lufteventiler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

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

• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Fuktskader på undersiden av gulvkonstruksjonen som følge av for fuktig klima i krypkjeller, er svært utbredt. Konstruksjonen er en risikokonstruksjon. Krypkjeller ble kontrollert fra inspeksjonsluke ettersom det ikke var mulig å komme gjennom den, hele krypkjelleren ble ikke besiktiget. Ved fuktmåling målte jeg skadelig fukt, dette tilsier at konstruksjonen er utsatt for fuktpåkjenning. Det anbefales jevnlig kontroll av krypkjelleren for å følge med på tilstanden til konstruksjonene, ettersom klimaet i krypkjellere kan variere med årstidene. Krypkjeller har begrenset lufting, dette bør utbedres. Sopp- og råteskade i krypkjeller belaster inneklima negativt. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Fuktskader i krypkjellere skyldes veldig ofte lange perioder med høy luftfuktighet kombinert med temperatur. Den høye luftfuktigheten skyldes ofte en kombinasjon med nevnte avvik/kommentarer, og feil ventilering. Sommeren er den mest kritiske perioden for høy luftfuktighet og fare for soppvekst, fordi klimaet i krypkjelleren normalt sett innehar lavere temperatur enn utemiljøet i deler av årstiden.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det anbefales å undersøke sopp- eller råteskader ved å sende prøver til et godkjent laboratorium. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Det anbefales å legge plastfolie mot grunnen. Rydd grunnen i kryperommet for alt organisk avfall og avrett om nødvendig med f.eks. sand eller grus. Dekk den deretter med plastfolie. Plastfolien legges ut for å hindre avdunsting fra grunnen. Se også byggforsk datablad 521.203. Utilstrekkelig eller manglende lufting øker risikoen for fuktskader i krypkjeller. Generelt behov for vedlikehold og utbedringer. Kostnadsestimatet innebærer kun kostnaden til å foreta ytterligere undersøkelser, det er vanskelig å fastsette en nøyaktig utbedringskostnad før omfang og årsak er fullstendig kartlagt. Utbedring av avvik vil sannsynligvis medføre høyere kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sopp- og råteskader i krypkjeller under luke i gang og under stue/tvstue. Forholdet gis tilstandsgrad 3.



Fuktmåling viste skadelige verdier for fukt.



Større vannansamling i krypkjeller under stue/tvstue.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:
Gulvbelegg. Panel på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speilskap. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett, med kvern. Avtrekksvifte. Sluk i plast.

Vurdering av avvik:

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

Det gjøres oppmerksom på at våtrommet er vurdert ut i fra dagens krav i tillegg til våtrommets byggeår. Det er blant annet avvik på ventilasjon og membran. Det finnes områder i våtsonen uten membran og våtrommet må brukes deretter. Membran har sprekk, våtrommet er utett. Enkelt våtrom som ikke tilfredsstiller dagens krav og må brukes deretter. Det er benyttet trepanel i våtsone uten bakenforliggende membran, noe som ofte ses i fritidsboliger. Det er imidlertid viktig å merke seg at denne løsningen ikke tilfredsstiller kravene til fuktsikring i våtsoner i henhold til gjeldende regelverk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversiktsbilde av bad.



Kontroll av sluk.



Manglende membran i våtsoner på vegg. Dette er et avvik som erfaringsvis ofte sees på fritidsboliger som dette.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Enkle fuktsøk viste normale verdier.



Hullting er utført i tilstøtende vegg mot dusjkabinett. Fuktmåling viste tørre verdier. Kompakt trevirke/konstruksjonsvirke bak hull, begrenset inspeksjonen.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Laminert benkeplate. Flis over benkeplate. Kjøkkenkum. Enkelte overskap har glassfelt. Belysning over benkeplate.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende sokkel under kjøkken. Komfyrvakt anbefales montert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Oversiktsbilde av kjøkken.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tregulv. Panel på vegg. Panel i himling. Naturlig avtrekk. Forbrenningstoalett.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Før eventuell utbedring av lufting/ventilasjon bør det undersøkes opp mot monteringsveileder i forbindelse med toalett.

Tilstandsrapport



Toalett er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Plast. Metall.
Opplegg for vaskemaskin i utvendig bod.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

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

Røropplegg er ikke lagt vannskadesikkert. Vannkvaliteten er en påvirkningsfaktor for levetiden på vannrør. Se "Utvendige vann- og avløpsledninger" i rapporten.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson. Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader. Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder.



Stoppekraner i utvendig bod.

TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 50 liter, plassert i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Ukjent alder på bereder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Ildsted. Panelovner.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Se også boligens energiattest.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Ukjent, men det meste av anlegget er skiftet de senere årene.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Ikke vært.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

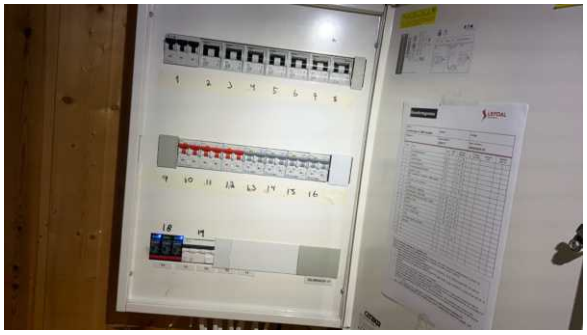
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg anbefaler utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste. Det bør påregnes høyere kostnader til utbedringer av påviste avvik og eventuelle feil eller mangler på det elektriske anlegget som ikke er avdekt i denne rapporten.

Generell kommentar

Deler av det elektriske anlegget er gammelt og har kort gjenværende brukstid.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap i hems.



Løse ledninger under sikringsskap.



Enkelte løse ledninger.

TG 3 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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til tiltak eller utbedringer på fuktsikringen siden byggeår. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drensrør. Takvann ført ned i grunnen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktsikringen under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Fuktsikringen har begrenset restlevetid og det er indikasjoner på at denne er sviktende, tiltak anbefales. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan eksempelvis være fuktskader eller redusert brukstid. Se også "krypkjeller" i rapporten.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Riss og sprekker registrert på grunnmur. Riss og sprekker av en slik karakter er normalt på bygninger fra denne perioden. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Anbefaler å følge med videre utvikling. Generelt behov for vedlikehold og utbedringer. Konsekvensen av påviste avvik kan eksempelvis være fuktskader eller redusert brukstid.

Tilstandsrapport



Sprekker/riss i betonggulv i utvendig bod.



Enkelte sprekker i grunnmur. Forvitring av grunnmur.

TG 3 Terrengforhold

Eiet tomt på 2550,9 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass. Gode utsiktsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det (Se Se byggforskblad 514.221). Det er stedvis registrert fall på terreng mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall eller ledegrøft vekk fra bygningen. Terrengforholdet fører til mer fuktbelastning mot bygget og øker sannsynligheten for fuktskader. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen har privat vannforsyning.

Eiendommen har privat avløp. Eiendommer som ikke er tilknyttet offentlig avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Eier er ansvarlig for at anlegget er riktig dimensjonert og virker tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Selgers opplysning: Privat borrevann. Tank/utskiller som skiller av det groveste avløpet i forbindelse med toalett. Øvrig avløp renner ut i terreng.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Vann- og avløpsforhold er sannsynligvis ikke godkjent i kommunen. Eiendommen er ikke registrert med privat septikanlegg i kommunen.

Jeg har ikke fått opplysninger om utskiftninger eller andre arbeider på utvendige vann- og avløpsledninger. Tilstandsgraden blir derfor satt ut fra byggeåret. Vannprøve for analyse hos et laboratorium anbefales hvert sommerhalvår for å avdekke eventuell forurensning. Hvis brønnen forsyner flere enn en bolig med drikkevann er dette et vannforsyningssystem, og det er da pålagt å ta prøver i samsvar med kravene i drikkevannsforskriften (lovdata.no). Se også https://www.mattilsynet.no/mat-og-drikke/forbrukere/har-du-trygt-vann-i-bronnen.

Konsekvens/tiltak
• Vannkvalitet må dokumenteres

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser og kontroll av røropplegg utført av fagperson.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2008

Kommentar
Opplyst av selger.

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting. Dette innebærer at kjøper anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, fordi eventuelle avvik ikke er beskrevet i rapporten.
Behov for vedlikehold.

Beskrivelse
Taket er tekket med torv. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Saltak i trekonstruksjon. Skråhimling. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre. Leddport til garasje. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Gulv støpt på grunn. Grunnmur i lettklinkerblokker. Innlagt strøm. Veranda i trekonstruksjoner. panel på vegger og himling. Tregulv. Elementpipe. Ildsted. Panelovn.

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

Grillhytte



Anvendelse

Byggeår
2003

Kommentar
Opplyst av selger.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting. Dette innebærer at kjøper anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, fordi eventuelle avvik ikke er beskrevet i rapporten.
Forenklet byggverk.

Beskrivelse
Taket er tekket med asfaltpapp. Yttervegg i trekonstruksjon. Murt forblending. Trevinduer med 1-lags glass. Ytterdør i tre. Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

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

Lekehus



Anvendelse

Byggeår
2008

Kommentar
Opplyst av selger.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting. Dette innebærer at kjøper anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, fordi eventuelle avvik ikke er beskrevet i rapporten.
Behov for vedlikehold.

Beskrivelse
Taket er tekket med torv. Yttervegg i trekonstruksjon. Saltak i trekonstruksjon. Skråhimling. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Åpen fundamentering. Terrasse i tre.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår
2007

Kommentar
Opplyst av selger.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting. Dette innebærer at kjøper anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, fordi eventuelle avvik ikke er beskrevet i rapporten.
Forenklet byggverk. Behov for vedlikehold.

Beskrivelse
Taket er tekket med torv. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Saltak i trekonstruksjon. Ytterdør i tre. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Fundamentert direkte på grunn.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

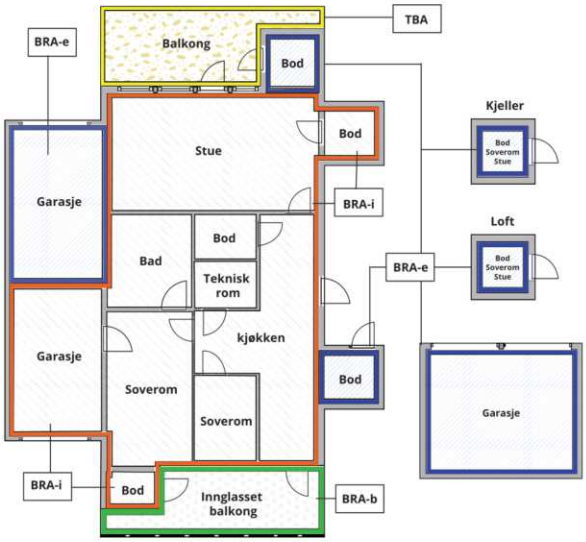
Hva er måleverdig areal?

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

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)
1. Etasje	77	4		81	82		81
Hems						6	6
SUM	**77**	**4**			**82**	**6**	**87**
SUM BRA	**81**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Toalettrom, Bod, Stue/kjøkken, Gang, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad	Bod 2	
Hems			

Kommentar

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

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,08 m og skråhimling.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Utvendig inntilliggende bod er medtatt i arealoppstillingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede bestilte tegninger fra kommunen.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger tegninger deres arkiv.

Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.

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
Kommentar: Se "Tilbygg/modernisering" i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

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)
1. Etasje		32		32			32
Loft		14		14	4	7	21
SUM		**46**			**4**	**7**	**53**

SUM BRA	**46**

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	
Loft		Soverom/stue, Trapperom	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede bestilte tegninger fra kommunen.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger tegninger deres arkiv.

Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: På grunn av lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert.

Ikke gasstett mellom garasje og rom for varig opphold.

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: Det er registrert avvik på rømningsvei i bygningen, det er heller ikke fremvist selvstendig analyse som dokumenterer at forskriftskravet er ivaretatt på andre måter. Jeg anbefaler at dette undersøkes ytterligere.

Grillhytte

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Undertegnede bestilte tegninger fra kommunen.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger tegninger deres arkiv.

Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.

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:

Lekehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		3		3	6
SUM		**3**			**6**
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede bestilte tegninger fra kommunen.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger tegninger deres arkiv.

Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.

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:

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		12		12	
SUM		**12**			

SUM BRA	12

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, Bod 2	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede bestilte tegninger fra kommunen.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger tegninger deres arkiv.

Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.

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	72	9
Garasje	12	34
Grillhytte	0	9
Lekehus	0	3
Uthus	0	12

KonturTakst AS
Dr. Hoffs gate 4
2870 DOKKA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2025	Thomas Sirirud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	114	72		0	2550.9 m²	Statens kartverk.	Eiet

Adresse

Jordesvegen 5

Hjemmelshaver

Hagen Johanne Hop, Karlsen Magnus Kristoffer

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet, oppmåling anbefales.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomsten til eiendommen er via privat vei. Det er nødvendig å ta høyde for eventuelle kostnader til vedlikehold og snøbrøyting. Det er ikke fremvist avtale om rett til bruk av vei.

Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplan

Etnedal kommune, kommuneplanens arealdel 2019□2029

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	10.08.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	19.08.2025		Gjennomgått		Nei
Energiattest	15.08.2025		Innhentet		Nei
Dokumentasjon våtrom			Ikke vist		Nei
Dokumentasjon på håndverkstjenester			Ikke vist		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	10.08.2025		Innhentet		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	10.08.2025		Innhentet		Nei
Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg.	18.04.2024	Arbeider på det elektriske anlegget fra 1999, skal den ansvarlige utstede en samsvarserklæring som skal være dokumentasjon på at arbeidet er gjort etter forskriftene.	Fremvist		Nei
Byggegodkjente tegninger			Eksisterer Ikke		Nei
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse			Ikke vist		Nei
Bruksrettigheter			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	10.08.2025		Innhentet		Nei
Informasjon om befaring og tilstandsrapporten		E-post er sendt kunde før befaringen.	Fremvist		Nei
Ubekreftet grunnbok	16.08.2025		Gjennomgått		Nei
Selger/kunde/rekvirent	11.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	
2	05.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

KonturTakst AS
Dr. Hoffs gate 4
2870 DOKKA

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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/ZA4238

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.: 72 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Jordesvegen 5
Gatenr:	1085
Kommune:	ETNEDAL
Postkrets:	2890 ETNEDAL
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:17.02.2025 kl. 12.27

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

2020/2814111-1/200 31.07.2020 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK [redacted] Omsetningstype: Fritt salg HAGEN JOHANNE HOP F.NR: [redacted] IDEELL: 1/2 KARLSEN MAGNUS KRISTOFFER F.NR [redacted] IDEELL: 1/2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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.

2020/2814128-1/200
31.07.2020 21:00

PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK [redacted]
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

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

1965/3024-1/21 24.08.1965 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3450 GNR: 114 BNR: 12

2020/287798-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0541 GNR: 114 BNR: 72

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:
1955/3158-1/21 08.09.1955 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 3450
GNR: 114 BNR: 12
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannrett

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Valdres

Oppdragsnr.
71251058

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Johanne Hop Hagen	Magnus Kristoffer Karlsen

Gateadresse
Jordesvegen 5

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 22760818

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

Document reference: 71251058

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktskade venstre bakre hjørne i soverom ved siden av bad. Fuktskade på bjelkelag og muggskader/råteskade på gulv innerst i hjørne. Mest sannsynlig pga at vannet fra takrennen rett utenfor ble stående og sprute opp på mur/vegg. Ble utbedret i 2020 med endret drenering av vann bort fra vegg med forlenger rør. I tillegg revet opp alt råteskadet bjelkelag i gulv og erstattet med nytt. I aktuelle hjørne bygd opp kasse med leca kuler og plast for å hindre videre fuktinnsig. Lagt nytt gulv med isolering. Gjennomført etter råd fra takstmann med egeninnsats.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Satt inn nytt ildsted i 2020. Etter dette slitt med litt dårlig trekk. Tidligere åpent ildsted som brant veldig bra. Ildsted og nye rør inn til pipe er satt inn av Valdres Murerforretning. Aldri fyrt i peisen på hybel over garasje.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er løs murpuss på ringmur noen steder.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Litt mus på kjøkkenet spesielt, særlig når vi ikke har vært der på en stund. Det har ikke vært noe stort problem.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet nesten hele det elektriske anlegget og oppdatert sikringsskap.

Arbeid utført av: Lefdal AS

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

Beskrivelse: Montert av Fjell Elektrikeren Valdres mai 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71251058

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Hytte, bod og lekestue malt med to strøk, garasje malt ett strøk. Alle vinduer med unntak av terrassedør fra stue og vinduene på samme vegg er byttet ut med nye vinduer. Vinduer på soverom 1 og 2 er utvidet i størrelse.

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

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71251058

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 71251058

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johanne Hop Hagen	c51774e39428fbc7471d14 87f3403204c0698dc3	02.09.2025 13:06:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Kristoffer Karlsen	c147f31fe7538b38a56989 67a4d293c9659d20a3	02.09.2025 18:40:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 71251058

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Etnedal kommune

Kommuneplanens arealdel for Etnedal kommune

PlanID 20170130

Planbestemmelser

2019 - 2029



Planbestemmelser – vedtatt i Kommunestyret 21.11.19

Innholdsliste

1 RETTSVIRKNING 3

1.1 Rettsvirkning 3

1.2 Forhold mellom nye og gamle planer 3

2 GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER 4

2.1 Plankrav 4

2.1.1 Plankrav for framtidige arealformål for bebyggelse og anlegg 4

2.1.2 Plankrav for nåværende arealformål for bebyggelse og anlegg 4

2.2 Utbyggingsavtale 4

2.3 Teknisk infrastruktur 5

2.4 Trafikk og samferdsel 5

2.5 Støy 5

2.6 Vassdrag, flom og overvann 6

2.6.1 Miljøhensyn og byggeforbud langs vassdrag 6

2.6.2 Flom og overvann 7

3 AREALFORMÅL – Særskilte bestemmelser og retningslinjer 8

3.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, nr. 1) 8

3.1.1 Boligbebyggelse (B) 8

3.1.2 Fritidsbebyggelse (F) 9

3.1.3 Fritids- og turistformål (FT) 10

3.1.4 Råstoffutvinning (M) 10

3.1.5 Næringsbebyggelse (N) 11

3.1.6 Idrettsanlegg (IA) 11

3.1.7 Andre typer bebyggelse og anlegg 11

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7, nr. 2) 12

3.2.1 Samferdselsanlegg (SV) 12

3.3 Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL § 11-7, nr. 5) 13

3.3.1 Landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet (LNFR-formål) 13

3.3.2 Spredt boligbebyggelse i LNFR-område (SB) 14

3.3.3 Spredt fritidsbebyggelse i LNFR-område (SF) 14

3.4 Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 11-7, nr. 6) 15

3.4.1 Bekker, elver og innsjøer 15

3.4.2 Isbanekjøring (V1) 15

4 HENSYNSSONER - Særskilte bestemmelser og retningslinjer 16

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner 16
4.1.1 Støysone (H210-220) 16
4.1.2 Faresone skred (H310) 16
4.1.3 Faresoner skytebane (H360) 17
4.1.4 Faresoner kraftlinjer (H370) 17

4.2 Sone med særlige krav til infrastruktur (H410) 17

4.3 Soner med særlige hensyn til kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø 18
4.3.1 Bevaring av kulturlandskap (H550) 18
4.3.2 Bevaring av ikke fredete kulturminner og kulturmiljøer (H570) 18

4.4 Båndleggingssoner 19
4.4.1 Båndleggingssone etter Kulturminneloven (H730) 19
4.4.2 Båndleggingssone etter Plan- og bygningsloven (H710) 19
4.4.3 Båndleggingssone etter Naturmangfoldloven (H720) 19

4.5 Soner med krav om felles planlegging (H810) 20

4.6 Sone hvor reguleringsplan skal gjelde uendret (H910) 20

5 Retningslinjer for plan- og byggesaksbehandling 22

5.1 Miljøkrav 22

5.2 Arealutnyttelse, universell utforming, estetikk, barn og unge 23

5.3 Verneverdige bygninger, bygningsmiljø og kulturmiljø 23

5.4 Retningslinjer for fritidsbebyggelse 24

6 Retningslinjer for dispensasjonsbehandling (PBL kap. 19) 26

6.1 Dispensasjon i nåværende områder for bebyggelse og anlegg 26

6.2 Dispensasjon i LNFR-områder 26

1 RETTSVIRKNING

1.1 Rettsvirkning

Arealbruken slik den er vist på plankartene samt de utfyllende bestemmelsene, er i henhold til plan- ogbygningsloven (heretter kalt PBL) § 11-6 rettslig bindende. Retningslinjer supplerer plankart og bestemmelser og er retningsgivende for de bygge- og anleggstiltak som skal gjennomføres.

Juridisk bindende bestemmelser etter plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11 er innrammet. Retningslinjer er skrevet med kursiv skrift og er ikke innrammet. Retningslinjene skal legges til grunn ved plan- og byggesaksbehandling, og kan innarbeides med rettsvirkning i etterfølgende reguleringsplaner.

1.2 Forhold mellom nye og gamle planer

Bestemmelser (PBL § 11-8 f og § 1-5)

1. **Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret (PBL § 11-8 f)**
   Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret er vist i plankartet som hensynssone H910. Planer er listet opp i kap. 4.6.

2. **Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde (PBL § 1-5)**
   Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, så langt det ikke er motstrid til kommuneplanens planbestemmelser er listet opp i tabell under

Planer som skal gjelde	Vedtaksår	PlanID	Arealformål
Bruflat sør	2000	20000090	Kombinert - Hovedformål Næring
Etna camping	1993	19931001	Kombinert - Hovedformål Camping
Vestheim	1991	19911001	Kombinert - Bolig, tjenesteyting
Brumoen	1977	19770091	Kombinert - Industriområde

Retningslinjer til reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde så langt det ikke er motstrid til kommuneplanens bestemmelser

Det anses ikke å være motstrid der reguleringsplanen detaljerer arealbruken, f.eks. underformål. Kommuneplankartet viser hovedformål.

2 GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

2.1 Plankrav

2.1.1 Plankrav for framtidige arealformål for bebyggelse og anlegg

Bestemmelser (PBL § 11-9, nr. 1)

I områder avsatt til **framtidige arealformål** for bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, nr. 1) kan bygge- og anleggstiltak som nevnt i § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

For disse områdene gjelder jordloven §§ 9 og 12 inntil godkjent reguleringsplan foreligger, jf. jordloven § 2.

2.1.2 Plankrav for nåværende arealformål for bebyggelse og anlegg

Bestemmelser (PBL § 11-9, nr. 1)

I områder avsatt til nåværende arealformål for bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, nr. 1) kan tiltak som nevnt i PBL § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan med unntak av mindre tiltak på bebygde eiendommer for bolig-, fritids-, og næringsbebyggelse. Definisjon av mindre tiltak med tilhørende rammer for tiltak framgår av kommuneplanbestemmelser §§ 3.1.1-A, 3.1.2-A og 3.1.5-A.

2.2 Utbyggingsavtale

Bestemmelser (PBL § 11-9, nr. 2)

Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler, godkjent av Kommunestyret 19.02.2013 i sak 16/13 skal gjelde ved inngåelse av utbyggingsavtaler. Utbyggingsavtaler kan nyttes i hele Etnedal kommune i de tilfeller en utbygging alene eller sammen med andre utbygginger i samme område gir konsekvenser for kommunale investeringer i tekniske anlegg (veg/parkeringsanlegg, vann, avløp, grønnstruktur, felles uterom, gang/sykkelveg, tur/skiløyper, mv.).

2.3 Teknisk infrastruktur

Bestemmelser (PBL § 11-9, nr. 3, 5. PBL § 27, nr. 1,2, 3. PBL § 30-6)

1. **Krav til VA-anlegg (PBL § 11-9, nr. 3)**
   Vann- og avløpsanlegg skal planlegges og utformes i tråd med gjeldende lokal *forskrift om utslipp av avløpsvann fra avløpsanlegg.*

2. **Byggegrenser mot offentlig VA-nett (PBL § 11-9, nr. 5)**
   Det tillates ikke bygge- og anleggstiltak nærmere kommunalteknisk infrastruktur i form av offentlig VA-nett enn 4 meter regnet fra senter ledningstrase.

3. **Tilknytningsplikt til privat og offentlig VA-anlegg (PBL § 27-1,2, 3 og PBL § 30-6)**
   I områder med privat og offentlig vann- og avløpsanlegg er det krav om tilknytning til anlegget. Kravet gjelder også for fritidsbebyggelse.

2.4 Trafikk og samferdsel

Bestemmelser (PBL § 11-9, nr. 3)

Trafikksikkerhet skal prioriteres ved valg av løsninger.

Ved regulering av nye boligområder med mindre avstand enn 4 km til skole, skal det etableres trafikksikker skoleveg mellom bolig og skole.

Ved regulering av nye boligområder med større avstand enn 4 km til skole skal det etableres trafikksikker skoleveg mellom bolig og bussholdeplass.

Ved planlegging, bygging og oppgradering av offentlige veger, gang- og sykkelveger, fortau og avkjørsler skal gjeldende håndbøker og normaler fra Statens vegvesen følges.

2.5 Støy

Bestemmelser (PBL § 11-9, nr. 8)

Gjeldende nasjonal Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Den gjelder både ved planlegging av ny støyende virksomhet og for arealbruk rundt eksisterende støyende virksomhet,

Fremtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging; T-1442/2016.

I all plan- og byggesaksbehandling nær støykilder skal det stilles krav om støyfaglig utredning.

2.6 Vassdrag, flom og overvann

2.6.1 Miljøhensyn og byggeforbud langs vassdrag

Bestemmelser vedrørende byggeforbud langs vassdrag (PBL § 11-11, nr. 5)

1. **Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for vernede vassdrag (PBL § 11-11, nr. 5)**
   Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for vernede vassdrag vedtatt ved kongelig resolusjon 10. november 1994, jf. rundskriv T-1078 gjelder for LNFR-områder innenfor nedbørfelt for Etnavassdraget. Alle bygge- og anleggstiltak skal vurderes opp mot vernehensyn i RPR, jf. VVV-rapport 2001-27 «Verdier i Etnavassdraget».

2. **Forvaltningsklasser sone 2a) og sone 2b) (PBL § 11-11, nr. 5)**
   Etnavassdraget er delt inn i forvaltningsklasser med sone 2 a) og sone 2 b) og er vist som bestemmelsesgrense i plankartet og i *Temakart for Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for vernede vassdrag.* Disse bestemmelsene gjelder innenfor sone 2a) og sone 2b) slik:

   a) RPR - Sone 2a
   Innenfor sone 2a er det forbudt å iverksette bygge- og anleggstiltak nevnt i PBL § 20-1 i vassdragsbelte på begge sider av alle vassdrag (sjøer, elver og bekker) med en bredde på 50 meter fra strandlinje målt ved gjennomsnittlig flomvannstand.

   b) RPR - Sone 2b
   Innenfor sone 2b er det forbudt å iverksette bygge- og anleggstiltak nevnt i PBL § 20-1 i vassdragsbelte på begge sider av alle vassdrag (sjøer, elver og bekker) med en bredde på 100 meter fra strandlinje målt ved gjennomsnittlig flomvannstand.

3. **Øvrige vassdrag (PBL § 11-11, nr. 5)**
   For øvrige vassdrag utenfor RPR sone 2a og sone 2b er det forbudt å iverksette bygge- og anleggstiltak nevnt i PBL § 20-1 i vassdragsbelte på begge sider av alle vassdrag (sjøer, elver og bekker) med en bredde på **50 meter** fra strandlinje målt ved gjennomsnittlig flomvannstand.

4. **Unntak fra byggeforbud innenfor sone 2a), sone 2 b) og øvrige vassdrag**
   Unntak fra byggeforbud gjelder der ikke annet framgår av godkjent reguleringsplan, jf. PBL § 11-8 f).

   Unntak fra byggeforbud gjelder for mindre tiltak nevnt i PBL § 20-1 e) og PBL § 20-5, bokstav d), e), f) på bebygd eiendom innenfor nåværende arealformål for boligbebyggelse og fritidsbebyggelse (PBL § 11-7, nr. 1). Eksempel på tiltak er mindre tiltak i eksisterende byggverk, mindre tiltak utendørs, fasadeendring og riving av bygg eller anlegg.

   Rammer for bebyggelse framgår av kommuneplanbestemmelser pkt. 3.1.1-A2 og 3.1.2-A2.

   All utvidelse skal skje i retning bort fra vassdraget.

Opplysninger om verneverdier
Verneverdier er knyttet til de kvartærgeologiske formene på elveslettelandskapet i den nedre delen av Etnadalføret før samløpet med Dokka ved Randsfjorden. Landskapet er viktig for biologisk mangfold og er leveområde for en rekke norske rødlistearter. De store, viddepregede fjellområdene i de midtre og nordlige delene av Etnas nedbørfelter er viktige områder for friluftsliv. Etnavassdrag er rikt på kulturminner, spesielt knyttet til tømmerfløting.

Særskilte retningslinjer for sone 2a) og sone 2b)

a) Sone 2a
Vassdragsbeltet har moderate inngrep i vannstrengen og nærområdene består av utmark, skogbruksområder og jordbruksarealer med spredt bebyggelse. Hovedtrekkene i landskapet bør opprettholdes. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjon bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen bør unngås. Eventuelle leveområder for truede sjeldne arter og mindre områder med store vemeverdier bør gis særlig beskyttelse.

b) Sone 2b
Vassdragsbeltet samlet sett er lite berørt av moderne menneskelig aktivitet og har stor opplevelses- og vitenskapelig verdi. Forvaltningen innenfor sonen skal ha som mål å bevare naturens preg av å være uberørt. Alle former for omdisponering av arealer i vassdragsbeltet bør unngås. Vannkvalitet og naturlig vannføring skal søkes opprettholdt og alle former for inngrep som reduserer vassdragets verdi skal søkes unngått.

2.6.2 Flom og overvann

A. Bestemmelser (PBL § 11-9, nr. 3)

Krav til flomveger
Naturlige flomveier skal bevares eller erstattes der det er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK).

B. Bestemmelser med krav til rekkefølge (PBL § 11-9, nr. 4)

Rekkefølgekrav vedrørende flomfare
Før det kan gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak nærmere enn 50 meter for elver som listet opp under, nærmere enn 20 meter for bekker med årssikker vannføring skal tilstrekkelig sikkerhet mot flom være dokumentert, og om nødvendig ferdig opparbeidet i samsvar med krav stilt i Byggteknisk forskrift.

Etna, Fjellselvi, Ulvslykkjeelvi, Dalselvi, Åfeta, Rotvella, Leppa, Svillelvi, Stavsengelve, Skrinda, Valegrovelve, Døla, Røssjøelvi, Brendaelvi, Skjenangselvi, Bergselvi, Mebenda og Krokbenda.

Retningslinjer
Sammenhengende blågrønne strukturer skal i størst mulig grad bevares og utvikles for å legge til rette for utvikling av gode og attraktive bo- og sentrumsmiljø, sikre vannveier og flomveier, fordrøyningsmagasin og biologisk mangfold.

Blågrønne åpne overvannsløsninger skal tilstrebes å planlegges som bruks- og opplevelses elementer i utearealer, til rekreasjon, lek/idrett, gang/sykkelvei osv.

Alle nye bygge- og anleggstiltak bør ha lokal overvannsdisponering (LOD).

Temakart for flomveger skal legges til grunn for plan – og byggesaksbehandling. Ved plan- og byggesaksbehandling skal det vurderes og ved behov dokumenteres at det ikke vil bli problemer med overvann. NVEs retningslinjer 2/2011" Flaum og skredfare i arealplanar" skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

3 AREALFORMÅL – Særskilte bestemmelser og retningslinjer

3.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse (B)

A. Bestemmelser til *nåværende* arealformål som er uregulert (PBL § 11-10, nr. 1 og 2)

1. **Unntak fra plankrav (PBL § 11-10, nr. 1)**
   Innenfor nåværende arealformål for boligbebyggelse (PBL § 11-7, nr. 1) kan bygge- og anleggstiltak som nevnt i PBL § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan, med unntak av mindre tiltak nevnt i PBL § 20-5, bokstav a-g), samt mindre tilbygg og påbygg, garasjer, uthus og ombygging av eksisterende bebyggelse.

   Unntak gjelder også for nytt boligbygg på tidligere fradelte ubebygde tomter,

   Fradeling av nye tomter tillates ikke.

2. **Rammer for bebyggelse (PBL § 11-10, nr. 2)**
   Følgende bestemmelser gjelder for bebygde eiendommer og tidligere fradelte eiendommer:
   a) Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser pr tomt
   b) Utnyttelsesgrad er maks %-BYA = 25 %, medregnet to biloppstillingsplasser.
   c) Maks gesimshøyde for bolighus er 6,5 meter og maks mønehøyde er 8,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
   d) Frittliggende garasjer og uthus skal framstå som underordnet i forhold til bolig-/hovedhus.

B. Bestemmelser til *framtidig* arealformål B1 Haugalia

1. **Krav til teknisk infrastruktur (PBL § 11-9, nr. 3)**
   Vann og avløp skal være tilknyttet kommunalt VA-anlegg.

2. **Rekkefølgekrav trafikksikker veg (PBL § 11-9, nr. 4)**
   Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til nye boliger innenfor B1 Haugalia, skal trygg gangadkomst til sentrum og til bussholdeplass være ferdig opparbeidet.

Retningslinjer for nye boligområder
Ved regulering av nye boligområder over 5 boenheter skal det avsettes felles leke- og uteoppholdsarealer på minimum 25 m² pr boenhet i nærheten av boligene.

I forbindelse med plan- og byggesaksbehandling av nye boligområder og enkeltboliger skal trafikksikker skoleveg vurderes.

3.1.2 Fritidsbebyggelse (F)

A. Bestemmelser til *nåværende* arealformål som er uregulert (PBL § 11-10, nr. 1 og 2)

1. **Unntak fra plankrav (PBL § 11-10, nr. 1)**
   Innenfor nåværende arealformål for fritidsbebyggelse (PBL § 11-7, nr. 1) kan bygge- og anleggstiltak som nevnt i PBL § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan, med unntak av mindre tiltak nevnt i PBL § 20-5, bokstav a-g), samt mindre tilbygg og påbygg, garasjer, uthus og ombygging av eksisterende bebyggelse.

   Unntak gjelder også for nybygg på tidligere fradelte ubebygde tomter.

   Fradeling av nye tomter tillates ikke.

2. **Rammer for bebyggelse unntatt fra plankrav (PBL § 11-10, nr. 2)**
   Følgende bestemmelser gjelder for bebygde tomter og allerede fradelte tomter:
   a) Det tillates inntil tre bygg pr tomt (hovedhytte, anneks og uthus/garasje).
   b) Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser pr tomt.
   c) Utnyttelsesgrad er maks BYA = 215 m² pr tomt, medregnet to biloppstillingsplasser.
   d) Maksimal tillatt møne- og gesimshøgde er 5,5 meter målt fra topp grunnmur.
   e) Frittliggende garasjer og uthus skal framstå som underordnet i forhold til hovedhytte.
   f) Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,6 meter.
   g) Maks størrelse på anneks/uthus er 50 m² BYA.
   h) Retningslinjer for fritidsbebyggelse skal gjelde ved byggesaksbehandling, jf. kap 5.4.

B. Bestemmelser til *framtidige* arealformål (PBL § 11-9, nr. 3 og 4)

1. **Krav til teknisk infrastruktur (PBL § 11-9, nr. 3)**
   a) Det er krav om helårsveg for alle framtidige byggeområder for fritidsbebyggelse.
   b) Det skal utarbeides felles vann- og avløpsplan (VA-plan) for framtidige byggeområder for fritidsbebyggelse.

2. **Rekkefølgekrav (PBL § 11-9, nr. 4)**
   Plan for VA og overvann skal være godkjent før det kan gis utslippstillatelse til enkelt-hytter.

Retningslinjer til særskilte områder som er regulert (F2, F3 og F4)
Ved endring av reguleringsplan for Nordre Lenningen Turistområde og Nordre Lenningen skal KU-rapport med anbefalt avgrensning av byggeområde F2, F3 og F4 legges til grunn for reguleringsplanarbeidet.

3.1.3 Fritids- og turistformål (FT)

Bestemmelser til særskilte områder (PBL §§ 11-9 nr. 4 og 11-10, nr. 2)

1. **Camping ved Valdres høyfjellshotell FT1 og FT6 (PBL § 11-10, nr. 2)**
   a) Innenfor område FT1 og FT6 tillates bebyggelse og anlegg som er i samsvar med arealformål utleiehytter, leirplass og/eller campingplass.
   b) Permanente bygg – og anleggstiltak tillates ikke plassert på dyrka mark.
   c) Jordloven § 12 skal gjøres gjeldende for reguleringsplanen.

2. **Rekkefølgekrav (PBL § 11-9, nr. 4)**
   a) Innenfor område FT1 og FT6 kan ikke bygge - og anleggstiltak igangsettes før området er regulert. Følgende tema skal belyses spesielt i reguleringsarbeidet: dyrka mark, trafikksikkerhet, landskapshensyn og vassdrag.
   b) Område FT1 skal opparbeides ferdig før det kan gis igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor område FT6. Rekkefølgekravet skal videreføres og eventuelt detaljeres ytterligere i reguleringsplanen.
   c) Trafikksikker kryssing av fv. 204 skal være etablert og godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak på FT6.

Bestemmelser til bruk av innsjø til motorferdsel/vannsport (V1) (PBL § 11-9, nr. 8)

Krav om reguleringsplan og konsekvensutredning
Bruk av innsjø til motorferdsel /-sport og aktiviteter på islagt vann kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning og tilstrekkelige fagutredninger. Eksempel er ROS-analyse, diverse miljøutredninger, støyutredning, krav til kjøretøy osv. Avgrensning av området skal skje gjennom reguleringsplan.

Retningslinjer for arealformål FT2, FT3, FT4 og FT5 på Lenningen
Konsekvensutredning av område FT2, FT3, FT4 og FT5 skal legges til grunn ved endring av reguleringsplan Nordre Lenningen turistområde, planID 20110100, jf. KU-rapporten.

Ved etablering av campingplass i området bør det stilles krav om en landskapsanalyse for å sikre at det blir tatt hensyn til landskapet og at området er en viktig innfallsport til Langsua nasjonalpark.

Utvikling av området bør skje i tett samarbeid med aktører i området.

3.1.4 Råstoffutvinning (M)

Retningslinjer

Krav til innhold i reguleringsplan
Gjennom reguleringsplan skal uttaksgrenser rammer for ev. bebyggelse, atkomst, vernehensyn og fysiske miljøtiltak og ev. krav til istandsetting og etterbruk fastsettes.

Konsesjonsbehandling og driftsplan
Konsesjonsbehandling og driftsplan skal behandles etter Mineralloven av Direktoratet for mineralforvaltning.

3.1.5 Næringsbebyggelse (N)

A. Unntak fra plankrav for *nåværende* arealformål som er uregulert (PBL § 11-10, nr. 1)

Unntak fra plankrav
Innenfor *nåværende arealformål* for næringsbebyggelse på bebygd eiendom kan bygge- og anleggstiltak som nevnt i PBL § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan, med unntak av mindre tiltak nevnt i PBL § 20-5 bokstav a, b, d, e og f). Eksempel på mindre tiltak er mindre frittliggende bygning som ikke kan brukes til beboelse, mindre tiltak i eksisterende byggverk, mindre tiltak utendørs og fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres.

B. Bestemmelser til særskilte områder (PBL§ 11-9, nr. 4. PBL § 11-10, nr. 1 og 2)

1. **N1 Brumoen (PBL § 11-10, nr. 2 og § 11-9, nr. 4)**
   - Innenfor område N1 tillates bebyggelse og anlegg for *industri og lager.*
   - Før det kan igangsettes reguleringsplanarbeid, skal flomfare kartlegges og tilstrekkelig sikkerhet mot flom skal dokumenteres i samsvar med krav som framgår av forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK).

2. **N2 Flatøygarden (PBL § 11-10, nr. 2 og § 11-9, nr. 4)**
   - Innenfor område N2 tillates bebyggelse og anlegg for *industri og lager*.
   - Før det kan igangsettes reguleringsplanarbeid, skal skredfare kartlegges og tilstrekkelig sikkerhet mot skred dokumenteres i samsvar med krav som framgår av forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK).

3. **N3 Valdres høyfjellshotell (PBL § 11-10, nr. 1 og 2)**
   Innenfor område N3 tillates bebyggelse og anlegg for *hotell/overnatting og bevertning*.

3.1.6 Idrettsanlegg (IA)

Retningslinjer
Etnedal skytebane (IA1), Bergamyre Leirduebane (IA2) og Fotballbane (IA3) er avsatt til fellesareal.

3.1.7 Andre typer bebyggelse og anlegg

1. Brumoen miljøstasjon

Bestemmelser til særskilte områder (PBL § 11-7, nr. 1)

Innenfor område avmerket som *miljøstasjon*, tillates det bebyggelse og anlegg til bruk for miljøstasjon.

2. Teknisk infrastruktur (VA)

Retningslinjer til vannforsyningsanlegg VA1
Bygge- og anleggstiltak i tilknytning til nytt vannforsyningsanlegg på VA1 bør tilpasses terrenget slik at det blir minst mulig synlig i landskapet.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7, nr. 2)

3.2.1 Samferdselsanlegg (SV)

Bestemmelser til funksjons- og holdningsklasser for fylkesveger i Etnedal (PBL § 11-10, nr. 4)

Funksjons- og holdningsklasser for fylkesveger i Etnedal skal være i samsvar med *Retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveger*, vedtatt 11.12.2012:

Funksjonsklasse (PBL § 11-10, nr. 4)	**Byggegrense** (fra senterlinje veg)
A Nasjonal hovedveg – riksveger	50 meter
B Regional hovedveg • Fv 33 Høljerast bru – Tonsåsen - Bjørgo	50 meter
C Lokal hovedveg • Fv 251 Nordre Land grense – Bruflat	30 meter
D Lokal samleveg • Fv 251 Bruflat – Flatøydegard • Fv 2442 Nord Aurdal grense – Lundmo • Fv 2442 Lundmo – Smiugardkrysset • Fv 2442 Smiugardkrysset – Nordre Land grense • Fv 2474 Lundmo – Flatøydegard • Fv 251 Flatøydegard – Smiugardkrysset • Fv 2444 Bruflat – Tonsåsen – Sør-Aurdal grense	20 meter
E Lokal atkomstveg/ Øvrige fylkesveger • Fv 2466 Bruflat – Tonsåsen • Fv 2464 Sør Aurdal grense – Fv 33 • Fv 2472 Rust – Gamlestølen • Fv 2468 Robøle – Lødnøygarden	15 meter

Holdningsklasser (Pbl § 11-10, nr. 4)

Etablering av nye avkjørsler eller utvidet bruk av eksisterende fra fylkesveger skal dersom ikke avkjørsler er hjemlet i reguleringsplan, vurderes i henhold til disse holdningsklassene:

Holdningsklasse B - Streng holdning

- Fv 33 Høljerast bru – Tonsåsen - Bjørgo
- Fv 251 Nordre Land grense – Bruflat

Holdningsklasse C – Mindre streng holdning

- Fv 251 Bruflat – Flatøydegard
- Fv 2442 Nord Aurdal grense – Lundmo
- Fv 2444 Bruflat – Tonsåsen – Sør-Aurdal grense
- Fv 2442 Lundmo – Smiugardkrysset
- Fv 2442 Smiugardkrysset – Nordre Land grense
- Fv 2474 Lundmo – Flatøydegard
- Fv 251 Flatøydegard – Smiugardkrysset

Holdningsklasse D – Lite streng holdning

- Fv 2466 Bruflat – Tonsåsen
- Fv 2464 Sør Aurdal grense – Fv 33
- Fv 2472 Rust – Gamlestølen
- Fv 2468 Robøle – Lødnøygarden

3.3 Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL § 11-7, nr. 5)

3.3.1 Landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet (LNFR-formål)

A. Bestemmelser (PBL § 11-11, nr. 1)

Bygge- og anleggstiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet (PBL § 11-11, nr. 1)
Ny landbruksbebyggelse skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i samsvar med lokal byggeskikk. Nye bygninger og konstruksjoner skal gis en god plassering i forhold til tun, vegetasjon og landskapsbilde.

Retningslinjer
Veilederen «Garden som ressurs. Bygge- og anleggstiltak i og tilknytning til landbruk- forholdet til plan etter plan- og bygningsloven» skal legges til grunn for vurdering av hva som kan tillates i form av landbrukstilknyttet næringsvirksomhet.

B. Bestemmelser for kårbolig (PBL § 11-11, nr. 1)

Rammer for kårbolig (PBL § 11-11, nr. 1)
- Det kan tillates bygging av kårbolig på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av eiendommen er nødvendig med to boliger på bruket.
- Kårbolig skal plasseres i tilknytning til tunet, og kan ikke plasseres på dyrket mark.
- Kårboligen skal harmonere med våningshuset i forhold til stil og uttrykk.

Retningslinjer for råstoffutvinning i LNFR-områder
Uttak av sand- og grusmasser til egen jord- og skogbruksdrift er tillatt, og er unntatt fra krav om reguleringsplan. Mineraluttak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kan ikke unntas fra reguleringsplankrav, jf. PBL § 1-6.

Ved uttak over 500 m^3 masse skal det sendes melding til Direktoratet for mineralforvaltning. Meldingen skal sendes inn minst 30 dager før oppstart av drift. I særlige tilfeller kan Direktoratet for mineralforvaltning kreve fremlagt driftsplan. Direktoratet for mineralforvaltning kan bestemme at drift ikke kan settes i gang før driftsplanen er godkjent. Masseuttak i forbindelse med bygging og vedlikehold av landbruksveger skal behandles etter Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveger.

3.3.2 Spredt boligbebyggelse i LNFR-område (SB)

Bestemmelser (PBL § 11-11, nr. 2)

Innenfor områder for spredt boligbebyggelse i LNFR-område kan det tillates fradeling av boligtomt og bygging av bolig med tilhørende uthus og garasje gjennom behandling av enkeltvise søknader uten krav om reguleringsplan.

1. **Helhetlig plan (PBL § 11-9, nr. 5)**
   a) Det tillates maks 5 nye boenheter innenfor hvert område
   b) Det skal utarbeides en tomtedelingsplan som skal godkjennes av kommunen før det kan gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse. Denne tomtedelingsplanen skal vise en helhetlig plassering av alle tomtene med adkomstveg før det kan gis tillatelse til enkeltvis fradeling.
   c) Bygging skal skje på de delene av områdene som er dårligst egna til landbruksdrift

2. **Rammer for bebyggelse (PBL § 11-9, nr. 5)**
   Følgende bestemmelser gjelder for eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse:
   a) Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser pr tomt
   b) Utnyttelsesgrad er maks % BYA= 25 %, medregnet to biloppstillingsplasser.
   c) Maks gesimshøyde for bolighus er 6,5 meter og maks mønehøyde er 8,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
   d) Frittliggende garasjer og uthus skal framstå som underordnet i forhold til bolig-/hovedhus.

3.3.3 Spredt fritidsbebyggelse i LNFR-område (SF)

Bestemmelser (PBL § 11-11, nr. 2)

Innenfor områder for spredt fritidsbebyggelse i LNFR-områder tillates fritidsbebyggelse gjennom behandling av enkeltvise søknader uten krav om reguleringsplan. Dette vil i hovedsak gjelde mindre tiltak iht. PBL § 20-5 da områdene er ferdig utbygd med unntak av område SF4 og SF17.

1. **Rammer for bebyggelse (PBL § 11-9, nr. 5)**
   a) Det tillates inntil tre bygg pr tomt (hovedhytte, anneks og uthus/garasje).
   b) Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser pr tomt.
   c) Utnyttelsesgrad er maks BYA = 215 m² pr tomt, medregnet to biloppstillingsplasser.
   d) Maksimal tillatt møne- og gesimshøgde er 5,5 meter målt fra topp grunnmur.
   e) Frittliggende garasjer og uthus skal framstå som underordnet i forhold til bolig-/hovedhus.
   f) Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,6 meter. Maks størrelse på anneks/uthus er 50 m² BYA.
   g) Retningslinjer for fritidsbebyggelse skal gjelde for byggesaksbehandling, jf. kap. 5.4.

2. **Fradeling (PBL § 11-9, nr. 5)**
   I område SF4 og SF17, kan det fradeles 1 tomt uten krav om reguleringsplan.
   I de øvrige SF-områdene tillates ikke fradeling av *nye* tomter.

3.4 Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 11-7, nr. 6)

3.4.1 Bekker, elver og innsjøer

Bestemmelse for arealformål (VS)

Arealformål VS er avsatt som naturområde og friluftsområde.

Inngrep i vannstreng og sidearealer som kan forringe vannforekomstens fysiske eller kjemiske kvalitet er ikke tillatt, jf. vannressursloven og vannforskriftens § 12.

Retningslinjer
Naturlig vegetasjon kan stelles/skjøttes forsiktig, men uten at kantsona mister sitt naturlige preg. Det bør være minimum en sone på 6 meter med naturlig vegetasjon på hver side av bekker.

3.4.2 Isbanekjøring (V1)

Bestemmelser til bruk av innsjø til motorferdsel/vannsport (V1) (PBL § 11-9, nr. 8)

Krav om reguleringsplan og konsekvensutredning
Bruk av innsjø til motorferdsel /-sport og aktiviteter på islagt vann kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning og tilstrekkelige fagutredninger. Eksempel er ROS-analyse, diverse miljøutredninger, støyutredning, krav til kjøretøy osv. Avgrensning av området skal skje gjennom reguleringsplan.

4 HENSYNSSONER - Særskilte bestemmelser og retningslinjer

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner

4.1.1 Støysone (H210-220)

Bestemmelser (PBL § 11-8 a og § 11-9, nr. 4)

1. **Rød støysone H210 (PBL § 11-8 a)**
   Innenfor rød støysone kan det ikke etableres nye bolighus eller andre bygninger med støyfølsomme bruksformål.

2. **Gul støysone H220 (PBL § 11-8 a)**
   Innenfor gul støysone kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes tillatt, dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i samsvar med *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016.*

3. **Rekkefølgekrav (PBL § 11-9, nr. 4)**
   Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor gul støysone skal tilstrekkelig støyskjermingstiltak være etablert.

4.1.2 Faresone skred (H310)

A. Bestemmelser til faresoner for *reell* skredfare (PBL § 11-9, nr. 4)

Rekkefølgekrav, H310_1-5
Før det kan gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak i områder med reell skredfare skal tilstrekkelig sikkerhet mot skred være opparbeidet, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK).

B. Bestemmelser til faresoner for *potensiell* skredfare, (PBL § 11-9, nr. 4)

Rekkefølgekrav, aktsomhetsområder vist i temakart
Før det kan gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak i områder med potensiell skredfare, skal skredfare kartlegges og tilstrekkelig sikkerhet mot skred skal dokumenteres, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK).

Dersom kartlegging konkluderer med at det er reel skredfare, gjelder bestemmelse § 4.1.2- A

4.1.3 Faresoner skytebane (H360)

Bestemmelser (PBL § 11-8 a)

Faresoner er avsatt for:
- Faresone Etnedal skytebane, H360_1
- Faresone Bergamyre Leirduebane, H360_2

4.1.4 Faresoner kraftlinjer (H370)

Bestemmelser (PBL § 11-8 a)

Faresoner for kraftlinjer – høyspenningsanlegg (22 kV), H370 (PBL § 11-8 a)
Innenfor faresone for kraftlinjer – høyspenningsanlegg tillates ikke nye bygg for varig opphold.

4.2 Sone med særlige krav til infrastruktur (H410)

Bestemmelser (PBL § 11-8 a og 11-9, nr. 4)

1. **Infrastruktursone, H410 (PBL § 11-8 a)**
   Det er krav om felles VA- plan innenfor sone for teknisk infrastruktur på Lenningen.

2. **Rekkefølgekrav (PBL § 11-9, nr. 4)**
   Plan for VA og overvannshåndtering skal være ferdig utarbeidet og godkjent av Etnedal kommune før reguleringsplan kan vedtas.

4.3 Soner med særlige hensyn til kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

4.3.1 Bevaring av kulturlandskap (H550)

Retningslinjer for kulturlandskap i Steinsetbygda, Sone H550_1 (PBL § 11-8 c)
Kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

Alle tiltak skal planlegges og vurderes ut fra hensyn til kulturlandskapets verdier før det tas stilling til om omsøkt tiltak kan gjennomføres.

4.3.2 Bevaring av ikke fredete kulturminner og kulturmiljøer (H570)

Bevaring av stølsmiljø, H570_1 – H570_5 (PBL § 11-8 c)
Alle tiltak skal planlegges og vurderes ut fra hensyn til stølsmiljøets og kulturlandskapets verdier før det tas stilling til om omsøkt tiltak kan gjennomføres. Det skal spesielt tas hensyn til bygningsmiljøets særpreg i området.

Dette gjelder for disse hensynssonene:

1. *Stølsområde Tangen, H570_1*
2. *Stølsområde Nyset, H570_2*
3. *Stølsområde Stuveli og Rotvollstølen, H570_3*
4. *Stølsområde Ølsjølia, H570_4*
5. *Stølsområde Ølslykkja, H570_5*

Bevaring av andre kulturminner og kulturmiljøer H570_6 – H570_11 (PBL § 11-8 c)
Områdene skal forvaltes slik at kulturminnene og kulturmiljøer i hensynsonen ivaretas. Ved eventuell hogst eller annen aktivitet i området skal de som utfører arbeidet være oppmerksomme på og ta hensyn til kulturminnene, slik at de ikke får skader. Landskapet i hensynsonen bør skjøttes og tas vare på, slik at kulturminnene forblir lesbare.

1. *Etnsenndammen, H570_6*
2. *Kongevegen, H570_7*
3. *Etna mølle, H570_9*
4. *Krigsminner ved Høljarast, H570_10*
5. *Breiesleiren, H570_11*
6. *Bustenskjold og fossesaga, H570_12*
7. *Steinalderboplass ved Etna(Hellefossen), H570_13*

Både Bruflat kyrkje og Nord-Etnedal kyrkje er regulerte og vist i plankartet innenfor hensynssoner H910_54 og H910_21 for reguleringsplan som fortsatt skal gjelde uendret. Retningslinjer for bevaring av kulturminner og kulturmiljøer er fastsatt i reguleringsplanen.

4.4 Båndleggingssoner

4.4.1 Båndleggingssone etter Kulturminneloven (H730)

Bestemmelser til freda kulturminner (PBL § 11-8 d)

Innenfor båndlagte områder er det ikke tillatt å iverksette tiltak som kan være i strid med båndleggingsformålet. Disse områdene er båndlagt etter lov om kulturminner:

1. **Lundebrue, (H730_1)**
   Lundebrue med sone på 25 meter på hver side er fredet i medhold av kulturminneloven §§ 15 og 21.

4.4.2 Båndleggingssone etter Plan- og bygningsloven (H710)

Bestemmelser til kulturminner som er foreslått freda (PBL § 11-8 d)

Breie gard, H710
Tunet på Breie gard med bygninger samt et lysverk er foreslått freda etter kulturminnelova § 15 og § 19. Området er båndlagt i påvente av fredningsvedtak etter Kulturminneloven. Innenfor området er det ikke tillatt å iverksette tiltak som kan være i strid med båndleggingsformålet.

4.4.3 Båndleggingssone etter Naturmangfoldloven (H720)

Bestemmelser til naturreservat (PBL § 11-8 d)

Innenfor båndlagte områder er det ikke tillatt å iverksette tiltak som kan være i strid med båndleggingsformålet. Disse områdene er båndlagt etter Naturmangfoldloven:

1. **Langtjedn naturreservat, H720-1**
   Verneformål er våtmark for å ta vare på et spesielt myr- og våtmarksområde og et svært viktig leveområde for sjeldne og sårbare plante- og fuglearter.

2. **Røssjøen naturrservat, H720-2**
   Verneformål er våtmark for å ta vare på et spesielt myr- og våtmarksområde og et svært viktig leveområde for sjeldne og sårbare plante- og fuglearter.

3. **Breie naturreservat, H720-3**
   Verneformål er skogvern for å ta vare på en relativt stort naturskogsområde med en god økologisk variasjon.

4. **Nørdstebøberget naturreservat, H720-4**
   Formålet med naturreservatet er å bevare et relativt stort og sammenhengende område som har særlig betydning for biologisk mangfold i form av gammelskog med et meget rikt og variert artsmangfold, og der en stor andel er rik lavlandsskog.

4.5 Soner med krav om felles planlegging (H810)

Bestemmelser (PBL § 11-8 e)

1. **H810-1 Skåletjednet**
   Arealformål for fritidsbebyggelse F22 og F27 på skal ha felles reguleringsplan.

2. **H810-2 Brumoen**
   Arealformål for næringsbebyggelse N1 skal ha felles reguleringsplan med eksisterende område for næringsbebyggelse på Maxbo.

3. **H810-3 Lenningen**
   Arealformål for fritidsbebyggelse F5 og F6 på skal ha felles reguleringsplan.

4. **H810-4 Valdres høyfjellshotell**
   Arealformål for næringsbebyggelse-hotell N3 og fritids- og turistformål FT1 og FT6 skal ha felles reguleringsplan.

4.6 Sone hvor reguleringsplan skal gjelde uendret (H910)

Bestemmelser (PBL § 11-8 f)

Regulerings- og bebyggelsesplaner som skal gjelde uendret framgår av plankartet som hensynssoner H910, se opplisting i tabellen under:

Plannavn	Vedtaksår	ID-nr.	Hovedformål – Merknad
Flatland	2018	H910_47	Fritidsbebyggelse
Granlund	2018	H910_29	Fritidsbebyggelse
Nordfjellstølen stølsområde	2017	H910_50	Fritids- og turistformål
Graneistølen	2017	H910_27	Fritidsbebyggelse
Bakketjednet	2017	H910_23	Fritidsbebyggelse
Midtberg	2017	H910_57	Fritidsbebyggelse og boligbebyggelse
Fv.251 Lunde bru	2016	H910_58	Samferdsel
Fv.33 Skartjednet-Tonsvatnet	2015	H910_59	Samferdsel
Synnfjellfoten	2015	H910_3	Fritidsbebyggelse
Solhaugatn	2015	H910_10	Fritidsbebyggelse
Haugalie sør	2015	H910_56	Boligbebyggelse
Nordfjellstølen	2015	H910_49	Fritidsbebyggelse
Etnedal skule	2015	H910_44	Offentlig tjenesteyting – skole
Gamlestølen caravan	2015	H910_28	Fritids- og turistformål/Fritidsbebyggelse.
Nord-Etnedal kyrkje	2013	H910_21	Offentlig tjenesteyting – kyrkje
Glenna	2013	H910_31	Fritids- og turistformål/Hotell/Avløpsanlegg.
Nordenge	2012	H910_43	Boligbebyggelse
Moajordet	2012	H910_60	Boligbebyggelse, offentlig tjenesteyting, idrettsanlegg
Nordre Lenningen turistområde	2011	H910_1	Fritids- og turistformål/Fritidsbebyggelse. Mindre endring.

Plannavn	Vedtaksår	ID-nr.	Hovedformål – Merknad
Midtfjelltrøe	2011	H910_38	Fritidsbebyggelse
Byfelliberget	2011	H910_45	Friitdsbebyggelse. Mindre endring 2012
Haugalie	2010	H910_53	Boligbebyggelse. Mindre endring 2011 og 2013.
Bjødnalabben hyttegrend	2010	H910_11	Fritidsbebyggelse, masseuttak, friluftsområder.
Åslettjednet	2010	H910_37	Fritidsbebyggelse.
Tøfstølhøvda	2009	H910_15	Fritidsbebyggelse.
Skåletjednet	2009	H910_33	Fritidsbebyggelse. Mindre endring 2013.
Gamlestølen	2009	H910_26	Fritidsbebyggelse. Mindre endring 2009.
Nordre Lenningen	2009	H910_2	Fritidsbebyggelse.
Fjellsbygda hyttegrend	2009	H910_52	Fritidsbebyggelse.
Perstølen	2008	H910_20	Fritidsbebyggelse
Vardefjell	2008	H910_46	Fritidsbebyggelse
Synnfjellfoten II	2008	H910_4	Fritidsbebyggelse. Plan under revisjon
Sørre Lauvhaugen	2008	H910_40	Fritidsbebyggelse
Fjeld	2007	H910_51	Fritidsbebyggelse. Mindre endring 2015
Os fjelleiligheter	2007	H910_62	Fritidsbebyggelse.
Nystølen	2007	H910_6	Fritidsbebyggelse
Steinløohøgde	2007	H910_24	Fritidsbebyggelse.
Ørslykkja	2006	H910_39	Fritidsbebyggelse.
Rv. 33 Høljerast bru – Bergli	2006	H910_61	Samferdsel
Netøddin vest	2005	H910_18	Fritidsbebyggelse.
Bakkatn næringsområde	2005	H910_25	Næringsbebyggelse. Mindre endring 2013
Tobakkhuset	2005	H910_48	Fritidsbebyggelse.
Ryggeberget	2005	H910_22	Råstoffutvinning
Ølsjølia	2004	H910_5	Fritidsbebyggelse.
Nørre Lauvhaugen	2004	H910_41	Fritidsbebyggelse.
Jomfruslette	2003	H910_13	Fritidsbebyggelse. Pågående mindre endring.
Lauvhallhøgde	2003	H910_36	Fritidsbebyggelse.
Fjordsyn	2003	H910_16	Boligbebyggelse – Bebyggelsesplan.
Liastølen	2000	H910_9	Fritidsbebyggelse.
Bruflat sentrum	1999	H910_54	Offentlig tjenesteyting, nærings- og boligbebyggelse
Bergli	1996	H910_35	Fritidsbebyggelse.
Nyløohøgde	1996	H910_17	Fritidsbebyggelse.
Grøven	1993	H910_7	Fritidsbebyggelse og LNFR-formål.
Rundtomstykket	1993	H910_14	Fritidsbebyggelse.
Glenna seter	1981	H910_63	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner utenfor detaljeringssone H-910 som fortsatt skal gjelde framgår av kap. 1.2

5 Retningslinjer for plan- og byggesaksbehandling

Retningslinjene skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved behandling av enkeltsøknader, samt dispensasjonsbehandling.

5.1 Miljøkrav

1. Forurensning

I områder med sprengte masser som inneholder radon, skal det vurderes om massene skal kjøres bort og erstattes med rene masser. Alunskifer kan være definert som forurenset grunn og overskuddsmasse skal kjøres til godkjent deponi eller behandlingsanlegg.

Ved deponering av masse skal det dokumenteres at det ikke inneholder forurensing jf. forurensningsforskriften, samt fremmede innvandrende arter jf. naturmangfoldloven.

2. Stråling

Radon

Temakart for radon skal legges til grunn for vurderinger i reguleringsplanarbeid og for vurderinger av søknader om bygge- og anleggstiltak.

Stråling fra strømnett

Statens strålevern's retningslinjer, grenseverdier og anbefalte avstand til kraftlinjer skal følges for å unngå eksponering fra strømnettet.

3. Energi

Kommunens gjeldende Klima- og energiplan skal legges til grunn for plan – og byggesaksbehandling.

4. Drikkevannskilder

Det skal tas hensyn til drikkevannskilder i forbindelse med utbygging.

I forbindelse med plan- og byggesaksbehandling skal det kartlegges om det finnes drikkevannskilder (borehull) basert på databasen GRANADA og undersøkelser i det aktuelle utbyggingsområdet.

5. Naturmangfold

Ved planlegging av bygge- og anleggstiltak i områder med natur, skal det gjennomføres en vurdering etter NML §§ 8-12. Kommunen kan kreve undersøkelser med sikte på å forbedre kunnskapsgrunnlaget, jf. NML §§ 8 og 9. Kunnskapskravet skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risikoen for at det planlagte tiltaket kan skade naturmangfoldet. Vurderinger som framgår av KU-rapporten skal legges til grunn for vurderingen etter NML §§ 8-12.

Hogst i vernskog skal følge retningslinjer gitt av fylkesmannen. All hogst i vernskog, med unntak av hogst til eget bruk, skal meldes til kommunen senest tre uker før hogsten starter.

Kommunedelplan for naturmangfold i Etnedal kommune skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen.

Notatet «Innspill til konsekvensvurderinger av kommuneplanens arealdel i Etnedal kommune», datert 21.01.2019 utarbeidet av Kistefos Skogtjenester AS legges til grunn for reguleringsplanarbeid for framtidige byggeområder som er omtalt i notatet.

6. Landskap

Ved planlegging av bygge- og anleggstiltak i visuelt sårbare og eksponerte områder i landskapet skal det i forbindelse med saksbehandlingen redegjøres for tiltakets konsekvenser for landskapet ved beskrivelser og illustrasjoner.

Landskapsvurderinger som framgår av KU-rapporten for framtidige byggeområder skal legges til grunn for reguleringsplanarbeidet.

Temakart for landskap skal legges til grunn for vurderinger i reguleringsplanarbeid og for vurderinger av søknader om bygge- og anleggstiltak. Det bør ikke tillates nye bygge- og anleggstiltak på snaufjell, på høgdedrag som er eksponerte og på åpne myrområder som er visuelt sårbare.

7. Skredfare
Temakart kart for potensiell skredfare basert på aktsomhetskart for skredfare fra NVE skal legges til grunn ved plan- og byggesaksbehandling.

Dersom det kan være fare for skred, skal det stilles krav om dokumentasjon utført av fagkyndig, jf. NVE's Veileder Flaum og skredfare i arealplaner, 22.05.2014.

Dersom utredning viser at det er reell skredfare gjelder rekkefølgekrav i planbestemmelse § 4.1.2.

8. Flom og overvann
Bestemmelser og retningslinjer gitt i kap. 2.6 og temakart for flomveger skal legges til grunn for plan – og byggesaksbehandling.

5.2 Arealutnyttelse, universell utforming, estetikk, barn og unge

1. Arealutnyttelse og utbyggingsvolum
Det skal legges vekt på god arealutnyttelse, men tas hensyn til landskap, eksisterende bebyggelse og kulturmiljø, samt atkomst til friluftsområder.

2. Universell utforming
Universell utforming skal legges til grunn for all kommunal byggevirksomhet, og med særlig vekt på bygg og uteområder åpne for allmennheten.

3. Estetikk
Det skal legges vekt på estetisk kvalitet ved utforming av bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det samme gjelder ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig grønnstruktur blir bevart. Bebyggelse skal ikke plasseres så høyt oppe i åsene at silhuetten brytes.

I plan- og byggesaksbehandling skal det redegjøres for tiltakets estetiske kvaliteter, både i forhold til seg selv, nære omgivelser og ved fjernvirkning.

4. Belysning
Utendørsbelysning skal være avskjermet, slik at en i størst mulig grad unngår blendende effekt og fjernvirkning.

5. Barn og unges interesser
Ved regulering av nye boligområder over 5 boenheter skal det avsettes felles leke- og uteoppholdsarealer på minimum 25 m² pr boenhet i nærheten av boligene, jf. kap. 3.1.1.

5.3 Verneverdige bygninger, bygningsmiljø og kulturmiljø

1. Bevaring av bygningsmiljø
For eksisterende bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, skal det tas hensyn til disse verdiene ved endring av eksisterende bygning, oppussing av fasade eller gjenopprettelse av bygg.

Ved utbygging av ny fritidsbebyggelse som grenser inntil verneverdige setermiljøer, skal det tas særlige landskaps- og kulturlandskapsmiljøhensyn.

2. Kulturminner
Alle kulturminner fra før 1537 og eldre er automatisk fredet i medhold av lov om kulturminner §§ 4.6 og 8. Automatisk fredet er også de til enhver tid stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537 – 1649. Kulturminnene framgår ikke av plankartet. Ved behandling av den enkelte sak må derfor det nasjonale kulturminneregisteret, Askeladden, benyttes.

Alle offentlige og større private tiltak som kan komme i konflikt med fredete eller regionalt verneverdige kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndighetene til uttalelse. Dette gjelder også tiltak som er unntatt fra plankrav som for eksempel vann- og avløpsledninger, rørgater for fjernvarmeanlegg, kabler (både strøm og bredbånd), driftsbygninger i landbruket, nydyrking over 15 dekar i løpet av fem år, skogsbilveg på mer enn 3 km i løpet av 3 år osv.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter og regional kulturminnemyndighet kontaktes.

Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner (eksempelvis tekniskindustrielle kulturminner) skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes.

Ved søknader om rivning eller vesentlig endring av byggverk eller anlegg oppført før 1850 skal disse oversendes regional kulturminnemyndighet til uttalelse, jf. lov om kulturminner § 25.

5.4 Retningslinjer for fritidsbebyggelse

I tillegg til kap. 5.1, 5.2 og 5.3 gjelder disse retningslinjene ved plan- og byggesaksbehandling for fritidsbebyggelse.

1. Arealutnyttelse, utbyggingsvolum, estetikk m.m.
Hensyn til fri ferdsel langs vassdrag, sikring av ferdselsårer og stier, samt beitebruk skal tillegges vekt i plan- og byggesaker.

2. Natur- og miljøhensyn
Det skal legges vekt på å bevare naturpregede områder på en slik måte at hensynet til biologisk mangfold, naturlige flomveier og rekreasjon ivaretas.

3. Teknisk infrastruktur
Ny fritidsbebyggelse skal ha tilfredsstillende løsning for elektrisitet, veg, vann og avløp.

Vann- og avløpsanlegg skal planlegges og utformes i tråd med gjeldende lokal forskrift om utslipp av avløpsvann fra avløpsanlegg.

4. Belysning
Utendørsbelysning skal være avskjermet slik at en i størst mulig grad unngår blendende effekt og fjernvirkning.

Fasadebelysning tillates ikke.

Utendørsbelysning skal begrenses og reduseres til et minimum når hytta ikke er i bruk.

5. Fortetting
Ved fortetting med ny bebyggelse skal det tas vesentlig hensyn til eksisterende utbyggingsstruktur, landskap, vassdrag og terreng.

Fortetting skal skje på en skånsom måte slik at området beholder sitt særpreg.

Anneks vurderes som en del av hytta, og tillates ikke fradelt.

Størrelsen på en tomt bør ikke overstige 1,5 daa.

6. Inngjerding

Det kan tillates inngjerding av inntil 600 m^2 pr. tomt etter søknad.

Gjerdene bør utformes i tre, og grinder skal slå utover. Gjerdehøyde kan være maks 110 cm.

Gjerder som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet.

Flere tomter kan tillates inngjerdet samlet, der dette er hensiktsmessig, etter søknad til kommunen.

Ved vurdering av søknad om inngjerding skal hensynet til fri ferdsel, sikring av ferdselsårer og stier, samt beitebruk tillegges vekt.

7. Portaler og flaggstenger

Oppsetting av portaler og flaggstenger tillates ikke.

6 Retningslinjer for dispensasjonsbehandling (PBL kap. 19)

6.1 Dispensasjon i nåværende områder for bebyggelse og anlegg

Fradeling, nybygging og endring av bestående bebyggelse skal skje på en måte som tar hensyn til miljø, jordvern, sikkerhet, tilgjengelighet, kulturminner/kulturmiljøer og er i tråd med områdets karakter.

6.2 Dispensasjon i LNFR-områder

Når søknader om tiltak nevnt i PBL § 20-5 er i samsvar med kap. 2 og 5 kan lovens vilkår lettere anses som oppfylt ved søknader om mindre tiltak.

Rammer og omfang for boligbebyggelse

I tillegg til generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder disse rammene ved behandling av søknad om dispensasjon for bebygde tomter og allerede fradelte tomter:

a) Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser pr tomt
b) Utnyttelsesgrad er maks %-BYA = 25 %, medregnet to biloppstillingsplasser.
c) Maks gesimshøyde for bolighus er 6,5 meter og maks mønehøyde er 8,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
d) Frittliggende garasjer og uthus skal framstå som underordnet i forhold til bolig-/hovedhus.

Rammer og omfang for fritidsbebyggelse

I tillegg til generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder disse rammene ved behandling av søknad om dispensasjon for bebygde tomter og allerede fradelte tomter:

a) Det tillates inntil tre bygg pr tomt (hovedhytte, anneks og uthus/garasje).
b) Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser pr tomt.
c) Utnyttelsesgrad er maks BYA = 190 m² pr tomt, medregnet to biloppstillingsplasser.
d) Maksimal tillatt møne- og gesimshøgde er 5,5 meter målt fra topp grunnmur.
e) Frittliggende garasjer og uthus skal framstå som underordnet i forhold til hovedhytte.
f) Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,6 meter.
g) Maks størrelse på anneks/uthus er 50 m² BYA.
h) Retningslinjer for fritidsbebyggelse skal gjelde ved dispensasjonsbehandling, jf. kap. 5.4

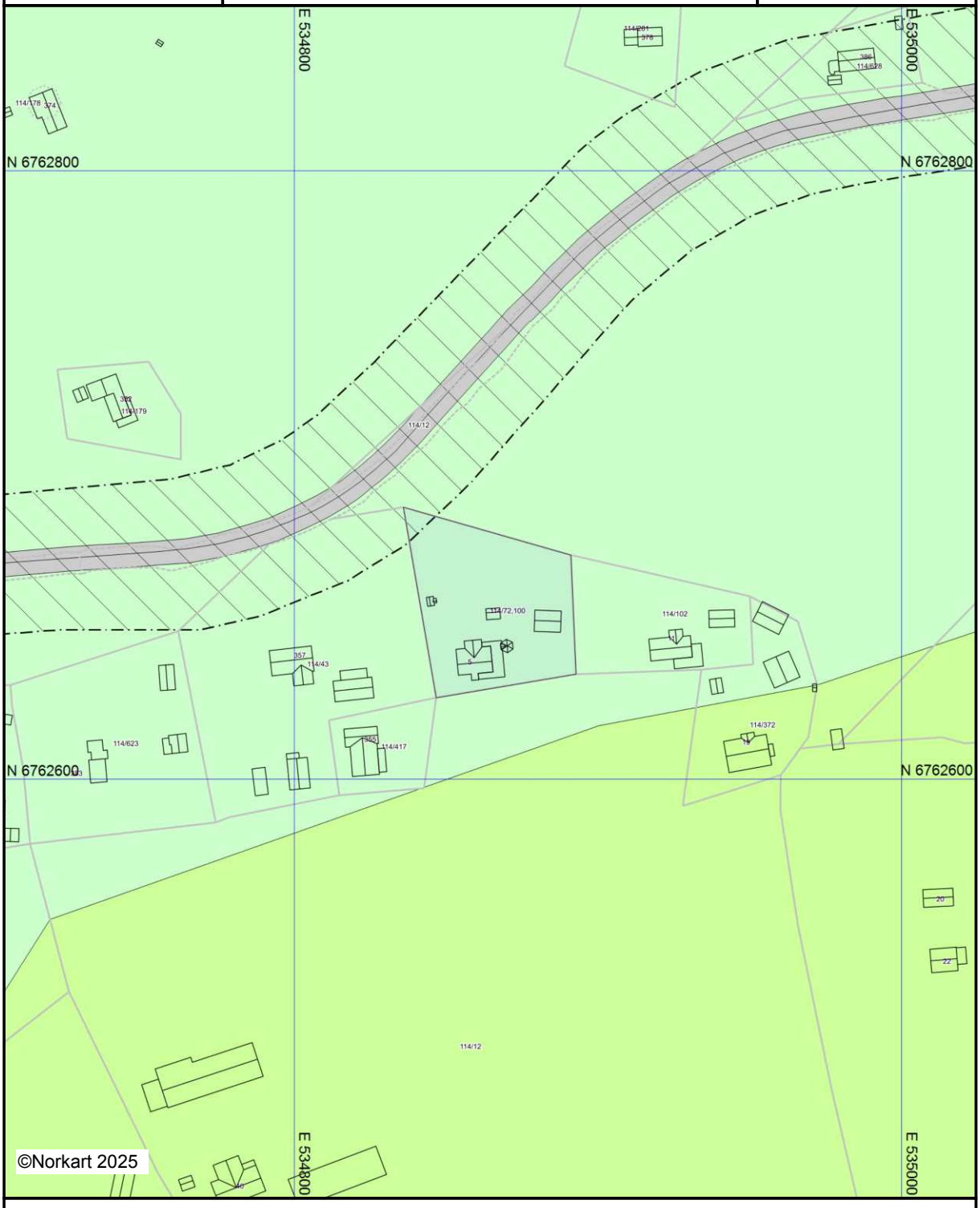
Etnedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 114/72
Adresse: Jordesvegen 5
Utskriftsdato: 26.06.2025
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



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

Utskriftsdato: 26.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3450	**Gårdsnr.**	114	**Bruksnr.**	72	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jordesvegen 5, 2890 ETNEDAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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** 2 551 m^2 **Arealbruk** Spredt fritidsbebyggelse,Nåværende
	Delareal 56 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_26 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

Områdeanalyse

Eiendom	3450 114/72		
Utskriftsdato	26.06.2025	**Antall datasett**	99

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

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

9 Berørte datasett

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

90 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Steinsprang, aktsomhetsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Faresonekart for flom
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensa
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredfaresoner
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vindkraft

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

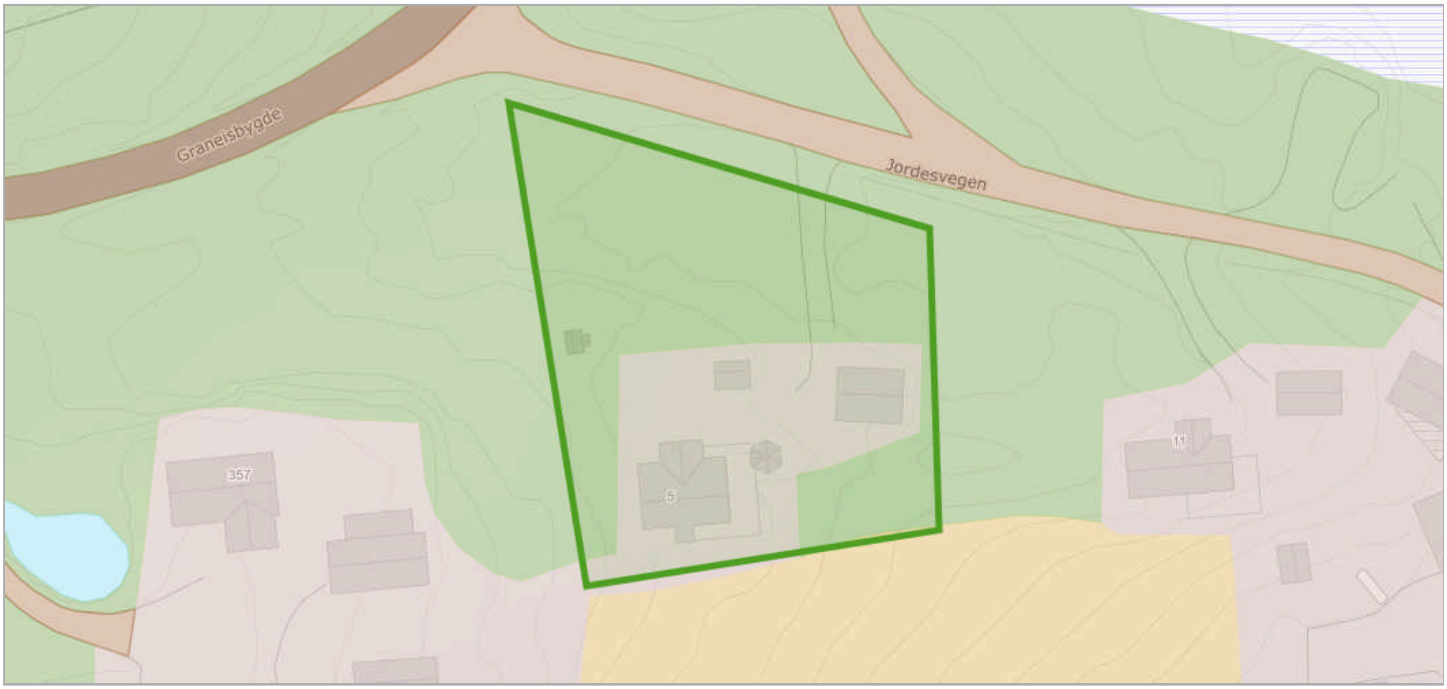
Arealressursflate
Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008
Endret etter 2008

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	24.06.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

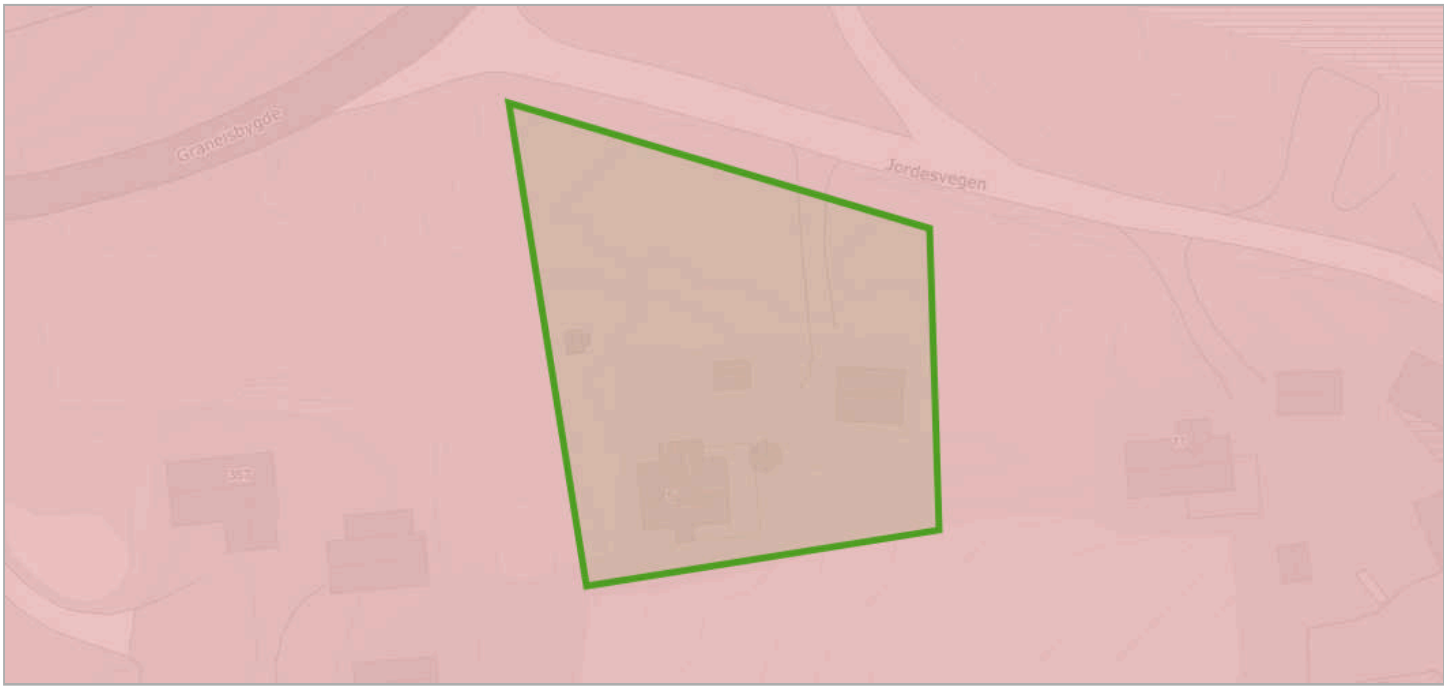
- Bebyggelse
- Fulldyrka jord
- Skog
- Ferskvann
- Samferdsel
- Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Grunnlendt	Impediment	Blandingsskog

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.06.2025



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

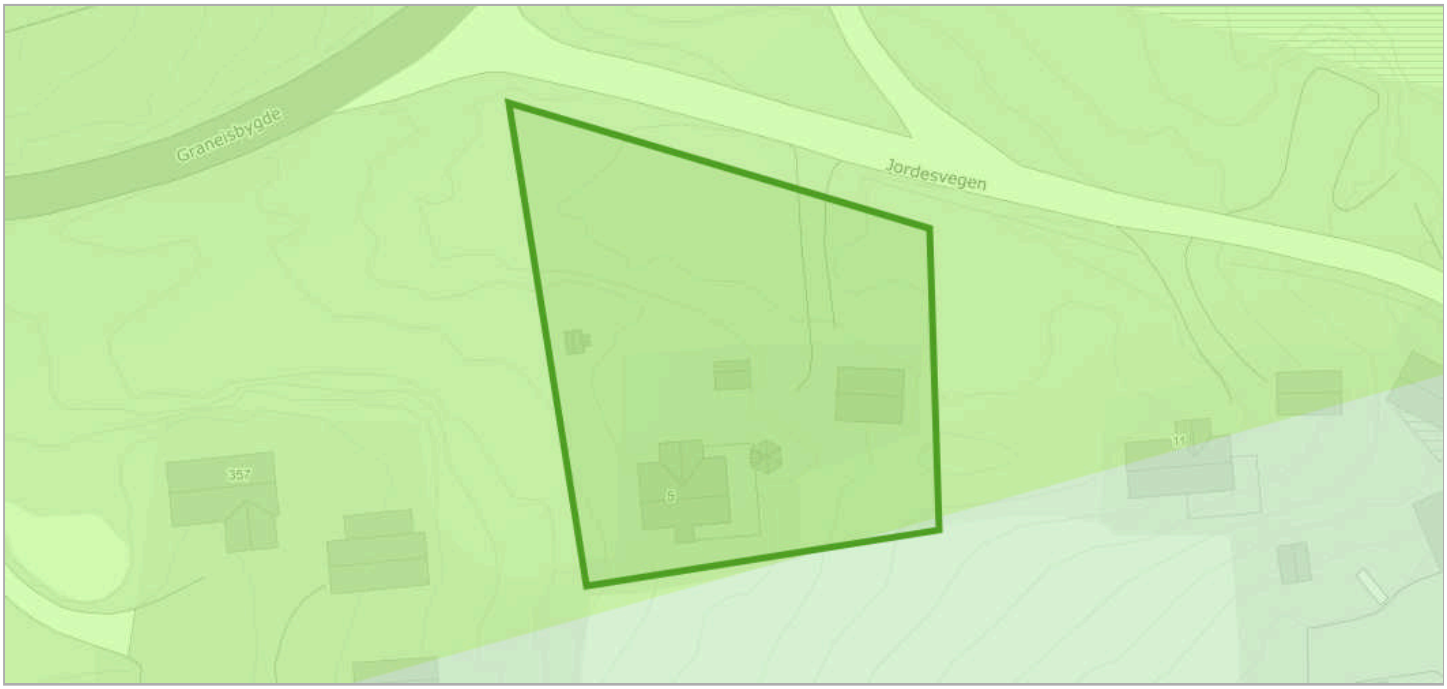
Kartlagte friluftslivsområder
Viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark	Antall
Øvrig areal øst	stortTurområdeUtenTilrettelegging	viktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00036783)	2

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Tynn morene

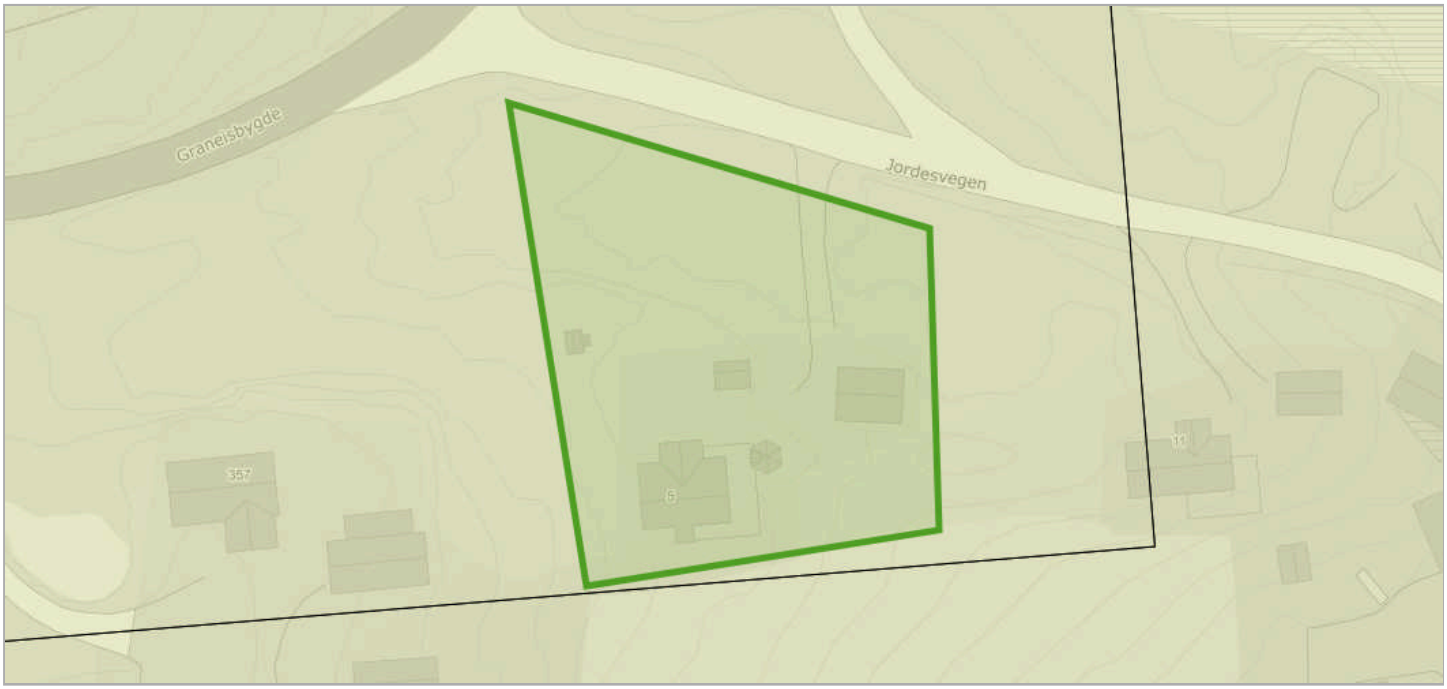
Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) 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.

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	25.06.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap
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	Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Særlig høy

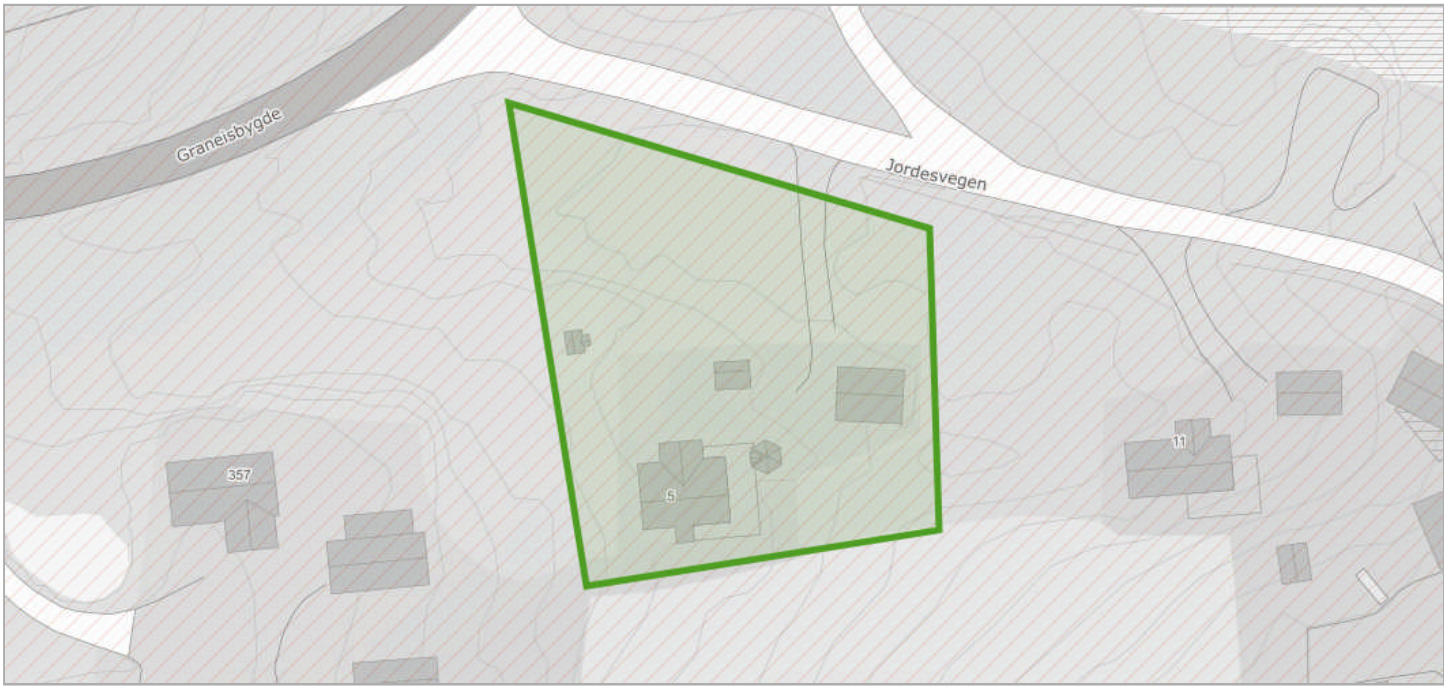
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og 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
Særlig Høy

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	22.05.2025



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	25.06.2025



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, 26.06.2025 12:45

Eiendom 3450-114/72 Walbu

Bruksnavn	Walbu				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	24.08.1965	Andel	
Kommunenr	3450	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	114	Beregnet areal	2550,9	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	72	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Jordesvegen 5	2890 Etnedal	Rust	Etnedal	Bruflat

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
24.08.1965	Skylddeling	3450-114/72	Mottaker	0
		3450-114/12	Avgiver	0
01.01.2020	Omnummerering	3450-114/72	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	157972480			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	80/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	80/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	80	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	80/0	80/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb

Bygningsnr	157972472			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	31/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	31/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

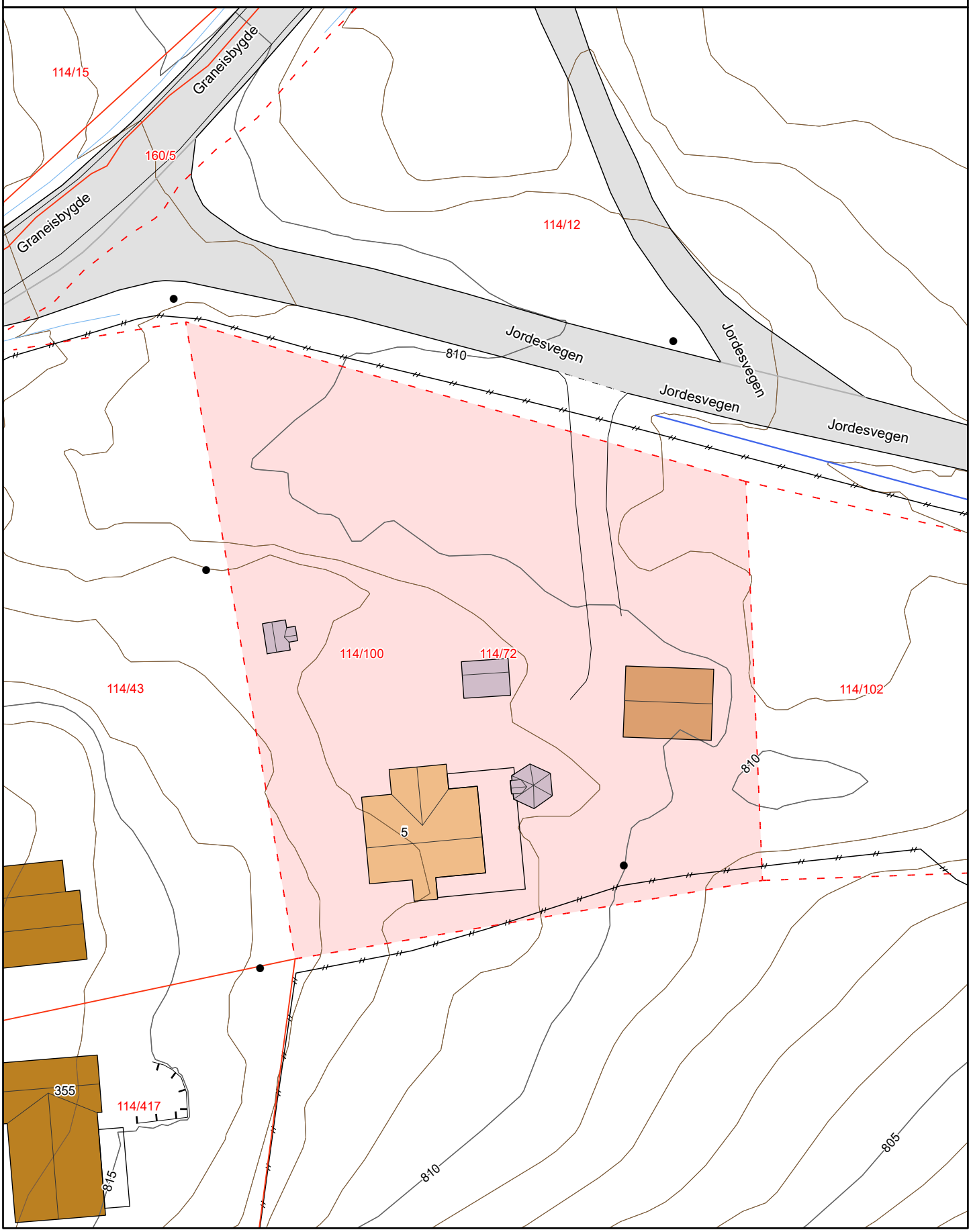
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	31/0	31/0

Oversiktskart

Adresse: **Jordesvegen 5, 2890 Etnedal**
Gnr/Bnr: **3450/114/72/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2551 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.06.2025



Matrikkelkart

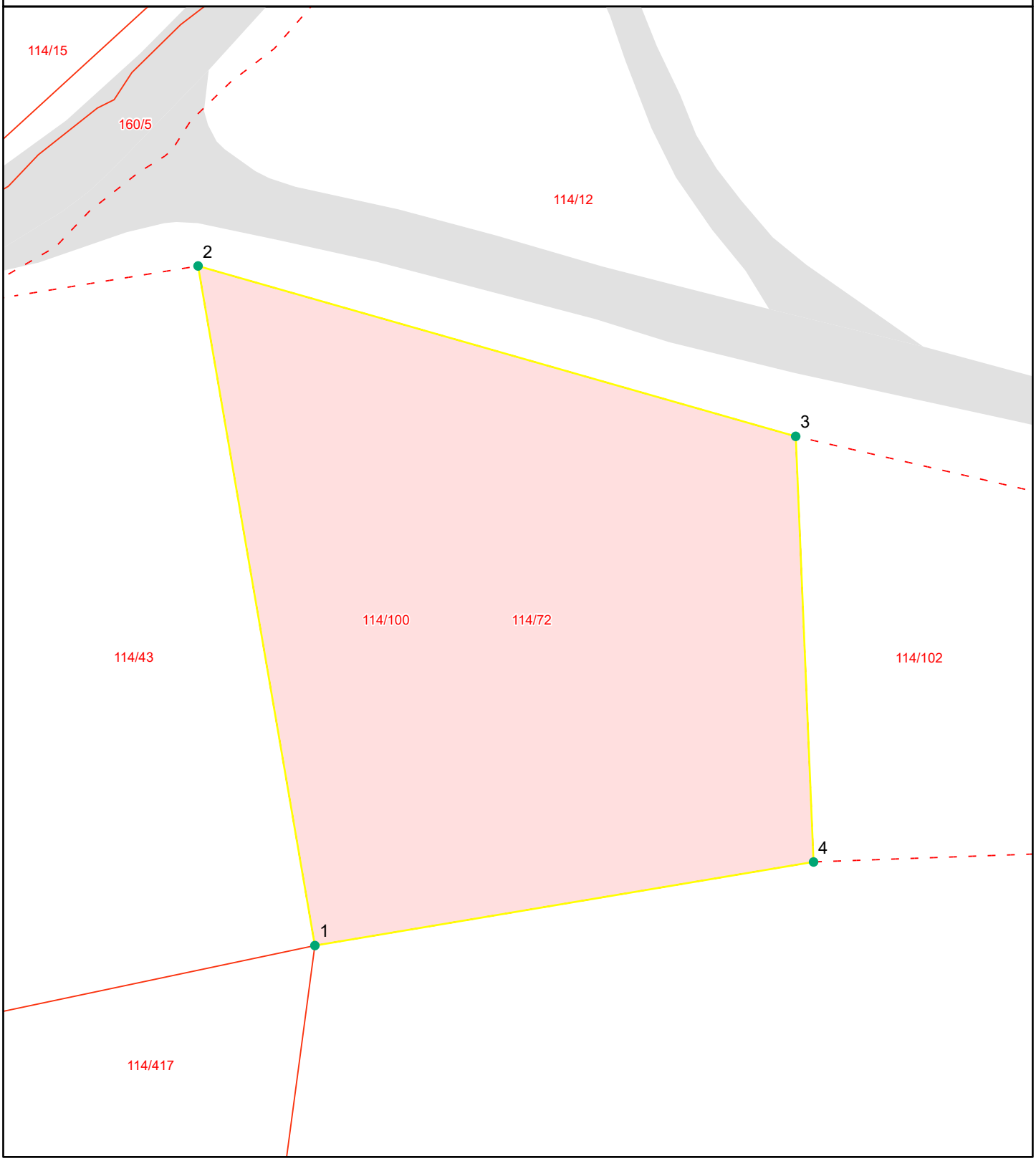
Adresse: **Jordesvegen 5, 2890 Etnedal**
Gnr/bnr: **3450/114/72/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2551 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.06.2025

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: 2551 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6762626.87	534846.76	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	63.61	0
2	6762689.49	534835.98	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra blyantoriginal	200	57.4	0
3	6762673.79	534891.13	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra blyantoriginal	200	39.29	0
4	6762634.57	534892.78	Ikke spesifisert	Stein eller røys	Digitalisert på dig.bord fra blyantoriginal	200	46.71	0

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/3666/21
Attesteringstidspunkt 2025-08-21 11:22

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Dagbok nr. 3666 1971. 14/9.
Valdres sorenskrivarembete

Skylddelingsforretning

Man dag, den 28-6- 1971 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gårdèn Granum søndre g.-nr. 114 br.-nr. 12 av skyld mark 1,19 i Etnedal kommune. Forretningen er forlangt av Odd Bjørgheim

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Selle

Ved forretningen møtte:
Av partene:[3]) kjøper og selger

Av naboer:[3]) .....
Mennene valte til formann Gudbrand Tandberg

Over de/n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal:* Dyrket jord ..... dekar, natulig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal 1,5 dekar. I alt 1,5 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])
Grensen for denne parsel har lil i nordøstlige hjørne av eiendommen Vallet II ved grensestein, derfra i nord 12 m. til merkestein,

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

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

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a Enerett Sem & Stenersen I. Oslo 9-66.

derfra i vestleg retning 60 m. til merkestein, derfra i sydvest 16 m. til kryss i fjell, derfra i sydleg retning 35 m. til merkestein, derfra i aust 15 m. til kryss i fjell ved nordvestre hjørne av Vatlen, derfra i austleg retning 47 m. til utgangspunktet.

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?[1])

.....

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?[2]) Tilleggsareal.

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?[3])

.....

Det bevitnes:

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

.....

.....

kan nyttes i fellesskap av .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[4])

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

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1,19

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 50 dekar, annet areal 300 dekar. I alt 350 dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn[5]) Valbø III

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøper

.....

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

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

Vi har bestemt at Gudbrand Tandberg skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

G Tandberg Kurt Hovland Emil Bergum

---

[1]) Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
[2]) Jfr. § 54 (jordlova).
[3]) Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseiendom.
[4]) Det som ikke passer strykes over.
[5]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til Etnedal. jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Jordstyret har ingen merknad til fradelingen.

Avtrykket er i samsvar med møteboka.

Bruflat, den 5/7 1971

formann. Etnedal Jordstyre sekretær.

Går til Opplan landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

OPPLAND FYLKESLANDBRUKSSTYRE SAMTYKKET I DELINGEN DEN 30. 8. Sak 864/71
PÅ DELEGERT FULLMAKT
P. Abrahamsen.

den 19

formann.

fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 114 b.nr. 201

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/4440/21
Attesteringstidspunkt 2025-08-21 11:23

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.
Dagbok nr. 4440 19 66 17/12
Valdres sorenskrivarembete

Skylddelingsforretning kf

Lør dag, den 29 oktober 1966 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Granum Sandre g.-nr. 114 br.-nr. 12 av skyld mark 1,19 i Etnedal herred. Forretningen er forlangt av Odd Byfuglien, Rust

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Alle

Ved forretningen møtte:

Av partene:[3]) Selgeren

Av naboer:[3])

Mennene valte til formann Arne Rompen

Over de[n] del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 0,208 dekar. I alt 0,208 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[5])

Grensen går ut fra parsellens sør vestre hjørne ved Kjøpernes hyttetomt, fra nedsatt dalestein, derfra 8 m. i østlig retning til nedsatt dalestein, derfra i nordlig retning

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

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

[4]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

[5]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a. Emerett Sem & Stenersen I Oslo 9-61.

26m. Øst medsatt delesbeen, derfra i vestlig retning 8m. Øst medsatt delesbeen ved kjøperens eiendom, derfra 26m. i østlig den gamle grensen til utgangspunktet.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet?
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Ja

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? .....

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? .....

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Nei Hytteclam b.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821? .....

Det bevitnes:

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

.....

.....

kan nyttes i fellesskap av .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

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

Skylden for de~~n~~ fraskilte del ble bestemt til 0.01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1.19

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 40 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 200 dekar, annet areal 100 dekar. I alt 340 dekar.

De~~n~~ fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Valbø II

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen

.....

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

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

Vi har bestemt at Arne Kompen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Knut Bergne Arne Kompen Erik Solbraamen

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går til Etnedal jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

Jar sellen består av impediment o. skal
legges inn til nr 114 fradeles fra skift lgnr 1 tomt.
Jordstyret finner dette riktig.
Intet ut skrift av møteboken dat. 13/1 1966.

Bøfjæl den 10/11 19 66.

For Etnedal Jordstyre
O. J. Nakkerud.

formann. sekretær

Går til Oppland landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

OPPLANDS FYLKESLANDBRUKSSTYRE FOR SANTYKKET
Lillehammer 21/3 1966
Olav Strandskogen

den 19

formann.

fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 114 b.nr. 100

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/3476/21
Attesteringstidspunkt 2025-08-21 11:22

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Dagbok nr. 3476 1971/9 kr

Valdres sorenskrivarembete

Skylddelingsforretning

mnn dag, den 28/6- 1971. holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gårdèn Fjellfinn 2

g.-nr. 114 br.-nr. 101 av skyld mark 0,01 i Etnedal kommune. Forretningen er forlangt av Kristian Byfuglien

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn alle

Ved forretningen møtte:

Av partene:[3]) Kjøper og selger

Av naboer:[3]) Odd Byfuglien, for 114-12

Mennene valte til formann Widkvard Sandberg

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

1. *Areal:* Dyrket jord 0 dekar, natulig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 20 m² dekar. I alt 20 m² dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])

Grensen begynner i parcellens nordre hjørne i merkestein, i grensen mot Gravum Nordre - gnr. 114-12 nr. 12, går derfra i nord 27 meter, til

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

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

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a Enerett Sem & Stenersen I. Oslo 9-66.

Kryss i fjell, går derfra i vest 15 mtr. til merkestein, derfra Nord-Øst 30,5 m. til inngangspunktet.

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?[1]) nei

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?[2]) tilleggsareal

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?[3])

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[4])

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

Skylden for de 77 fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,01

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, annet areal 3,848 dekar. I alt 3,848 dekar.

De 77 fraskilte del er gitt bruksnavn[5]) Vatki 4,

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen

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

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

Vi har bestemt at Gudbrand Tandberg skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Tandberg Kurt Hovland Knut Berglund

---

[1]) Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
[2]) Jfr. § 54 (jordlova).
[3]) Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseiendom.
[4]) Det som ikke passer strykes over.
[5]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til Etnedal jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Jordstyret har ingen merknad til fradelingen.

Avtrykket er i samsvar med møteboka.

Bruflat, den 5/7 19 71

formann.

For Etnedal Jordstyre
sekretær.

Går til Oppland landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Formannen i Oppland fylkeslandbrukssstyre samtykket i ordningen den 5/8-1764 19 71

Ledd

den 19

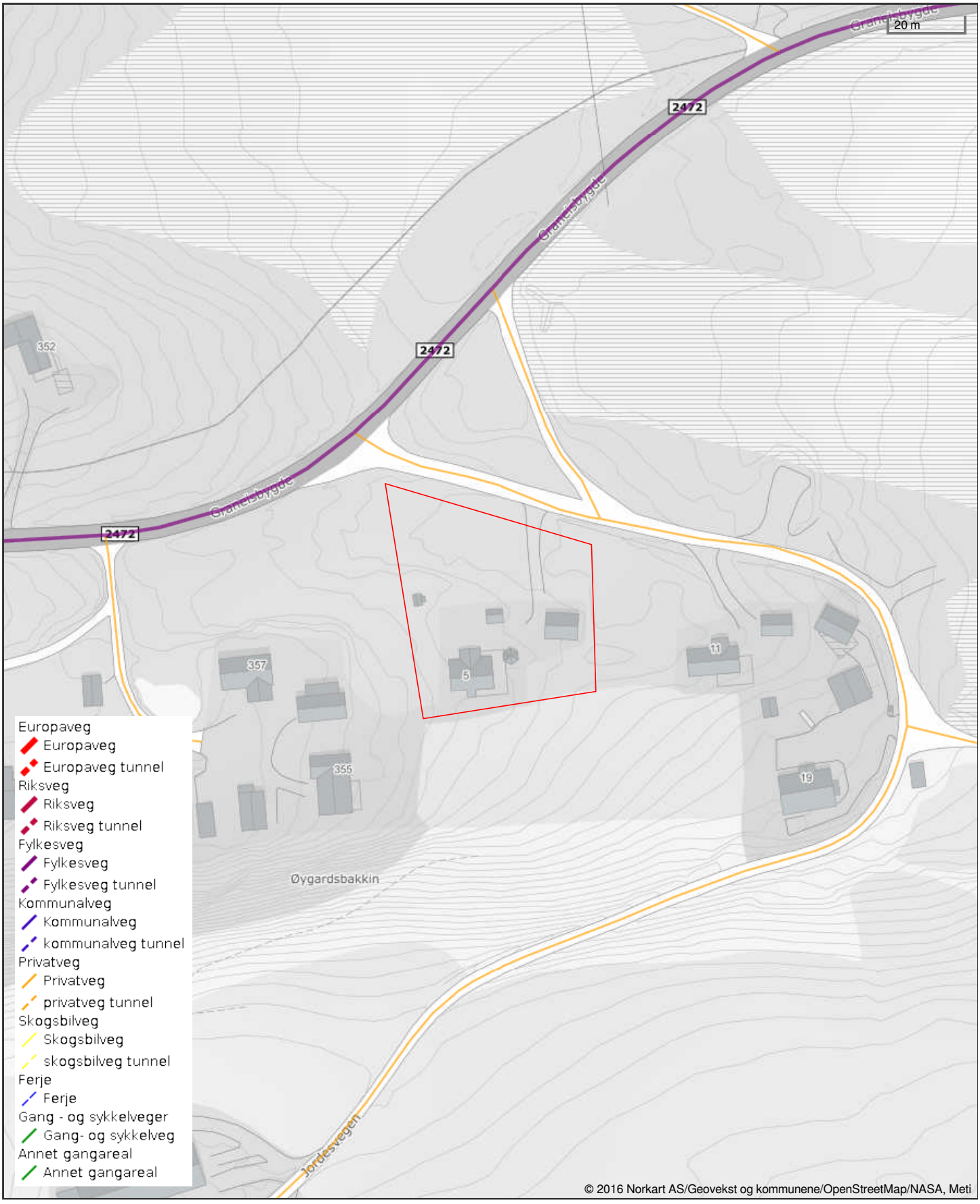
formann.

fylkeslandbruksjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 114 b.nr. 198 199

Utskriftsdato: 26.06.2025

Vegstatuskart for eiendom 3450 - 114/72//



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: 26.06.2025

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.**	72	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jordesvegen 5, 2890 ETNEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Eiendomsskatt	2 034,06 kr
Feiing	438,50 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
Sum	**4 630,06 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Hytterenovasjon	25%	1 stk	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr
Tilsyn/feiing hytte	0%	1 stk	457.00	1/1	0 %	457,00 kr
Eiendomsskatt - fritid	0%	701400 prom	2.90	1/1	0 %	2 034,00 kr
					Sum	**4 757,25 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED 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.

Etnedal kommune

Kyrkjevegen 10
2890 Etnedal

Org.nr.: 933 038 173

Telefon: 61 12 13 00

E-post: postmottak@etnedal.kommune.no

Utskriftsdato:
26.06.2025

Restanser og legalpant

Kommunenr.	3450	**Gårdsnr.**	114	**Bruksnr.**	72	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Jordesvegen 5, 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: 26.06.2025

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.**	72	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jordesvegen 5, 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	Nei

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: 26.06.2025

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.**	72	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	184621271	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	157972480	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Jordesvegen 5, 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 184621271

BruksenhetId	184621354	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	157972472	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 184621354.

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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/3158/21
Attesteringstidspunkt 2025-06-27 09:40

Dagbok nr. 3158 1965 8/9
Valdres sorenskriverembete
Til innhefting i panteboka.

Sellpall kr. 10.-

Skjøte.

Undertegnede Odd Byfuglum
Rust, Etnedal *født* 5/2 - 38 (Datum og årstall)
skjøter og overdrar herved til Torkjørn Fosser
Seierstun, Drolsk *født* 26/7 - 22 (Datum og årstall)
min/vår eiendom Valbu (hyttetomt)
g.nr. 114 *br.nr.* 72 *av skyld mk.* 0,01 *i* Etnedal *herred*')
matr.nr. *i* ')
for en kjøpesum stor kr. 1000,- kr - ettusenkroner -.
som er avgjort på omforenet måte.

Mellom Odd Byfuglum og Torkjørn Fosser er i dag inngått følgende kontrakt:
Odd Byfuglum selger til Torkjørn Fosser en parsell av g.nr. 114 br.nr. 72 i Etnedal herred. Parsellen er på ett - 1 - mål og prisen er kr 1000,- ettusenkroner -.
Selgeren påtar seg å lugjøre oppmåling og skyldddeling etter de i marken nedsatte merker, som viser tomtens areal.
Kjøper skal ha rett til fritt stolpefeste for innlegging av elektrisk strøm, og rett til fritt å nytte kjøreveien frem til hytta. Kjøperen skal ha rett til fritt å hente drikkevann (matvann) på selgerens gård.

Nr. 41 a. Eneret Sem & Stenersen i Oslo 10-58.

Omkostninger vedrørende handelen betales av kjøperen. Tomten betales når papirene foreligger i tinglyst stand. Det er en forutsetning for kontraktens oppfyllelse at kjøperen får konsesjon om konsesjon kreves for tilegnelse av tomten.

Etnedal den 22. mai 1965

Etnedal den 22. mai 1965

Odd Byfuglien
(Utsteders underskrift)

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

Knut Bergum Reidun Lubec.

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

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

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Etnedal den 22. mai 1965

Arbjørg Byfuglien

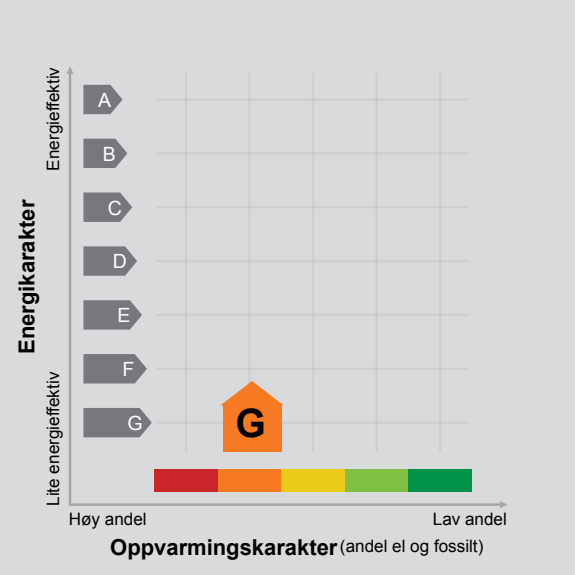
Til vitterlighet:

1. Knut Bergum.
2. Reidun Lubec.

¹) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

ENERGIATTEST

Adresse	Jordesvegen 5
Postnummer	2890
Sted	ETNEDAL
Kommunenavn	Etnedal
Gårdsnummer	114
Bruksnummer	72
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	157972480
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-155490
Dato	15.08.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jordesvegen 5, 2890 Etnedal
Gnr. 114, Bnr. 201 og Gnr. 114, Bnr. 72 og Gnr. 114, Bnr. 100 og Gnr. 114, Bnr. 199, Etnedal kommune.

Oppdragsnummer:
71251058

Meglerforetak: PrivatMegleren Valdres

Saksbehandler: Sandra Berg

Telefon / Mobil: 61 35 97 00 / 412 15 986

E-post: sandra.berg@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.
