

Prisantydning
Kr 4 650 000

Byggeår
2004

Enebolig

BRA
160 m²

Oppdrags.nr.

Fritidsbolig på Gamlestølen

Anneks | 2 mål



Gamlestølen

Steinfotstigen 4, 2890 Etnedal

Eiendommen – Kort oppsummert

Fritidsbolig i etablert hyttefelt på Gamlestølen. Eiendommen består av bolig og anneks og brer seg over 2 mål i skrånende terreng mot øst. Området kan by på umiddelbar nærhet til preppede skiløyper og gode turmuligheter.

Inneholder:

1. etasje	Hall med trapp, bad/vaskerom, kjøkken, spisestue, stue, gang, 2 soverom, bad, ekstern bod/tekniskrom/vaskerom
2. etasje	Stue

Eiendomsdata

Matrikkel:	Gnr. 114 bnr. 295 i Etnedal kommune
Tomt:	Eiet tomt på ca. 2 093,1 m ² .
Adresse:	Steinfotstigen 4, 2890 Etnedal
Adkomst:	Privat vei
Vann og avløp:	Felles privat vann- og avløp via stikkledning
Off. avgifter:	Kr 11 039,26,- i kommunale avgifter, 2025 feiing / tilsyn og eiendomsskatt for 2025.
Ligningstakst:	Kr. 2 272 011 per 06.06.2026, sekundærbolig

Steinfotstigen 4, 2890 Etnedal



Steinfotstigen 4, 2890 Etnedal



Steinfotstigen 4, 2890 Etnedal



Steinfotstigen 4, 2890 Etnedal



Steinfotstigen 4, 2890 Etnedal



Steinfotstigen 4, 2890 Etnedal



Steinfotstigen 4, 2890 Etnedal



Steinfotstigen 4, 2890 Etnedal



Steinfotstigen 4, 2890 Etnedal



Steinfotstigen 4, 2890 Etnedal

Standard

Eiendommen består av fritidsbolig og anneks. Hytten ble bygget ekstern, demontert og fraktet til tomt og ført opp i 2004. Hytten ble completert i 2008. Byggene er laftet tømmerbygg, med god planløsning og noe behov for vedlikehold. Boligens første etasje inngår en halvetasje med to soverom og bad.

Annekset har er et laftebygg i likhet med boligen og er 30 m². Annekset består av stue, enkelt kjøkken, soverom, bad og en øst-vendt veranda.

Kjøper bes merke seg følgende forhold som har gått TG3/tilstandsgrad 3 av takstmann:

- Rekkverk mangler i trapp fra 1. etasje opp til halvetasje.
- Deksel mangler på varmtvannsbereder med åpne koblinger.
- Åpninger mellom trinn i innvending trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, bygget er ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i innvendig trappeløp.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Taktekking er besiktiget fra bakkenivå grunnet manglende sikring og snø, nærmere undersøkelser anbefales.
- Takkonstruksjon og loft har begrenset/dårlig lufting og ventilering, og det er påvist fuktskjolder og skader i takkonstruksjon.
- Bad og vaskerom må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommene mangler fall mot sluk, membran på gulv, samt skader på silikon og fuktskjolder i dusj.
- Bod må oppgraderes for å tåle normalt bruk etter dagens krav. Rommet mangler membran i sluk. Det er påvist lekkasjevann fra rør i skap noe som kan medføre skader på tilstøtende konstruksjoner til varmtvannsbereder og vaskemaskin.
- I kjøkkeninnredningen er det registrert utettheter eller vannlekkasje i røropplegg i kjøkkeninnredningen. Det er påvist fuktskjolder og svelling i bunnplate i benkeskap.
- Det er påvist lekkasje på avløpsrør.
- Manglende form for ventilasjon. Ventilering gjennom åpning av vinduer og dører.
- Byggegrunn er nedgravd og derfor ikke undersøkt. Tilstandsgrad er vurdert fra bakkenivå, ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det er påvist fuktskjolder på tømmer i annekset. Årsak er ukjent, og forholdet bør overvåkes.

Parkering

Gruset gårds plass med mulighet for biloppstilling.

Steinfotstigen 4, 2890 Etnedal

Områdebeskrivelse – beliggenhet – miljø

Eiendommen befinner seg i et etablert hyttemiljø. Det er ca. 3 timer kjøring fra Oslo, 1 time kjøring fra Dokka, og 25 minutter fra Bruflat sentrum med bensinstasjon, butikk og bussforbindelse. God utsikt mot sør. Eiendommen ligger ved umiddelbar nærhet til oppkjørte skiløyper, Gamlestølen fjellstue og turistsenter, samt gode turmuligheter.

Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Eiendomsskattetakst

Årlig eiendomsskatt utgjorde kr 8 316 i 2025. Prognose for 2026 utgjør kr 9 177.

Energimerking

Oppvarmingskarakter G – Energikarakter Rød, se vedlagt attest.

Tomten

Eiet tomt på ca. 2 093,1 m². Tomten er skrånet mot øst.

Grensene er angitt etter grunnkart, og det er anbefalt oppmåling for nøyaktig grenseoppmåling. Kjøper bes bemerke seg at oppgitt areal kan fravike ved nøyaktig oppmåling.

Regulering

Planbestemmelser for Gamlestølen Gnr. 114 Bnr. 9 Turist og hytteområde. Kommuneplanens arealdel for Etnedal kommune, planID 20170130.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg.

Følgende servitutter skal følge eiendommen ved salg:

- Tinglyst 18.01.1990, dagbok.nr. 291-1. Rettighetshaver Etnedal skilag. Leieavtale areal, 40 år.
- Tinglyst 17.01.2003, dagbok.nr. 291-2. Panthaver Gamlestølen vel-/hytteforening. Pantsettelseserklæring.
- Tinglyst 17.01.2003, dagbok.nr. 291-3. Pliktig medlemskap i Gamlesølen vel-/hytteforening og Bakkebygda Friluftsvel.
- Tinglyst 17.01.2003, dagbok.nr. 291-4. Bestemmelse om løyper og stier, og gjerde.
- Tinglyst 17.01.2003, dagbok.nr. 291-5. Rettighetshaver knr. 3450, gnr. 114, bnr. 9. Avtale om teknings anlegg/veger evt. utvidelse av hyttefelt eller nye reguleringsplaner.

Steinfotstigen 4, 2890 Etnedal

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke forelagt godkjente og byggemeldte tegninger for eneboligen eller annekset. Det foreligger ferdigattest datert 10.03.2008.

Branntilsyn og feiing

Tidspunkt for siste branntilsyn er ukjent. Tidspunkt for siste utførte feiing av røykløp er ukjent.

Vann og avløp

Felles hovedvannledning og avløp via privat stikkledning. Private ledninger er tilknyttet avtale om delt ansvar for vedlikehold.

Odel / konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Det foreligger ikke odel på eiendommen.

Opplysninger fra eier

Følgende opplysninger er innhentet fra eier. Medhjelper innestår ikke for riktigheten av opplysningene, som kjøper selv må vurdere innholdet av.

Fellesutgifter

Ikke aktuelt.

Bygningsforsikring

Bygning er forsikret.

Byggeår

Byggeår er antatt til 2004 - 2008.

Eierform

Selveier.

Adgang til utleie

Ja.

Kjøpers kostnader

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen dokumentavgift på 2,5 % av kjøpesummen, tinglysningsgebyr for pantobligasjon, kr 545,-, og tinglysning av skjøte kr 545,-.

Ved salg til prisantydning:

Prisantydning	kr	4 650 000,-
Dokumentavgift (2,5 %)	kr	116 250,-
Tinglysningsgebyr pr. obligasjon	kr	545,-

Steinfotstigen 4, 2890 Etnedal

Tinglysning av skjøte	kr	545,-
SUM	kr	4 767 340,-

Heftelser

Eiendommen selges fri for pengeheftelser.

Boligsalgsrapport – verditakst

Verditakst er utarbeidet av Mjøsbygg v/ Håkon Brenner Lysen, tlf. 924 09 019.

Visning

Som annonsert, ellers etter avtale.

Overtakelse

Overtakelse skjer etter regler i lov om tvangsfullbyrdelse § 11-31, ordinært tre måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for tingretten og rettighetshaverne. Medhjelper kan gi flere opplysninger.

Oppnevnt medhjelper

Advokat Per Espen Eid, Storgata 2, 2815 Gjøvik

Tlf.: 61 18 18 60, mob. 466 65 750, E-post: eid@advs2.no

Salgsgrunnlag

Tvangssalg besluttet av Vestre Innlandet tingrett.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er regulert av forskrift om tvangssalg ved medhjelper §§ 3-3.

Tvangssalg

Boligen selges som tvangssalg gjennom Vestre Innlandet tingrett hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av Vestre Innlandet tingrett. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 nr. 86.

At en eiendom tvangsselges i henhold til tvangsfullbyrdelseslovens (tvfbl.) regler innebærer at det er tingretten som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til advokat og medhjelper. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelsesloven kap.11, samt vedlagt «orientering om tvangssalg ved medhjelper».

Avtalebetingelser

Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt, Budet, dersom det blir stadfestet av tingretten tjener som kontraktsdokument, sammen med salgsoppgaven og kjennelsen fra tingretten. Mulighetene for å påberope mangler ved et tvangssalg er klart mer begrenset enn ved ordinært (frivillig) salg – se tvfbl. § 11-39 mv. Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Salget kan ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl. § 11-39.

Eiendommen overtas som den er besiktiget. Medhjelper har intet ansvar for at eiendommen er ryddet og vasket ved kjøpers overtagelse.

Det forutsettes at budgivere har besiktiget eiendommen, og satt seg inn i salgsoppgaven og i alle opplysninger/henvisninger fra salgsoppgaven. Ta gjerne kontakt med kyndige fagfolk som bistand ved besiktigelsen.

Budfrist

Etter lov om tvangsfullbyrdelse § 11-26 kan det bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiveren i minst 6 uker. Med tingrettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, ned til 15 dager. Budgiver er fri for sitt bud dersom medhjelper avslår budet.

Budgivning

Dersom du etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi et skriftlig bud til medhjelper – på vedlagt budskjema. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Medhjelper kan pålegge budgiver å stille sikkerhet for budet dersom finansieringsplanen ikke er tilfredsstillende.

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker (regnet fra avgivelsen av budet). Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal selges ved tvang) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren å be tingretten akseptere budet. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til tingretten for stadfestelse. Alternativt avslår medhjelper budet, og budgiver er fri fra sitt bud fra avslaget.

Når tingretten har akseptert et bud har partene (saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) en – 1 – måned ankefrist på avgjørelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt over for tingretten før kjennelsen avsies.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det aksepterte budet og salgsoppgaven, tingrettens kjennelse som er kontraktsdokument.

Steinfotstigen 4, 2890 Etnedal

Finansiering

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

Oppgjør og overtakelse

Ved tvangssalg er det spesielle regler for når oppgjør skal finne sted.

Tvangsfullbyrdelsesloven bestemmer at oppgjørsdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntreffer tre måneder etter at medhjelper har begjært budet stadfestet.

Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunkt er senere enn oppgjørsdagen, løper en rente på 6 % p.a. i det mellomliggende tidsrom.

Betaler ikke kjøper innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 (1).

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje.

Vask av boligen, nøkler og utrydding etc.

Som følge av at salget er et tvangssalg, kan det forekomme at eiendommen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål.

Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon.

Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanken, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Steinfotstigen 4, 2890 Etnedal

Annet:

Utfyllende opplysninger ved henvendelse til medhjelper. Salgsoppgaven antas korrekt, men megler er uten ansvar for mulige feil. Vedlagte planskisse er ikke i målestokk og kun ment som hjelp for eventuelle kjøpere.

Vi anbefaler rutinemessig å ta med teknisk kyndig fagmann før eventuelt bud avgis. For øvrig vises til avholdt takst.

Vedlegg:

- Tilstandsrapport av 20.02.2026
- Opplysninger fra Etnedal kommune
 - o Reguleringsplankart
 - o Områdeanalyse
 - o Planopplysninger
 - o Kommuneplankart
 - o Reguleringsplanforslag
 - o Planbestemmelser for Gamlestølen
 - o Ferdigattest
- Orientering om tvangssalg.
- Budskjema.

Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.

Salgsoppgave av 06.06.2026