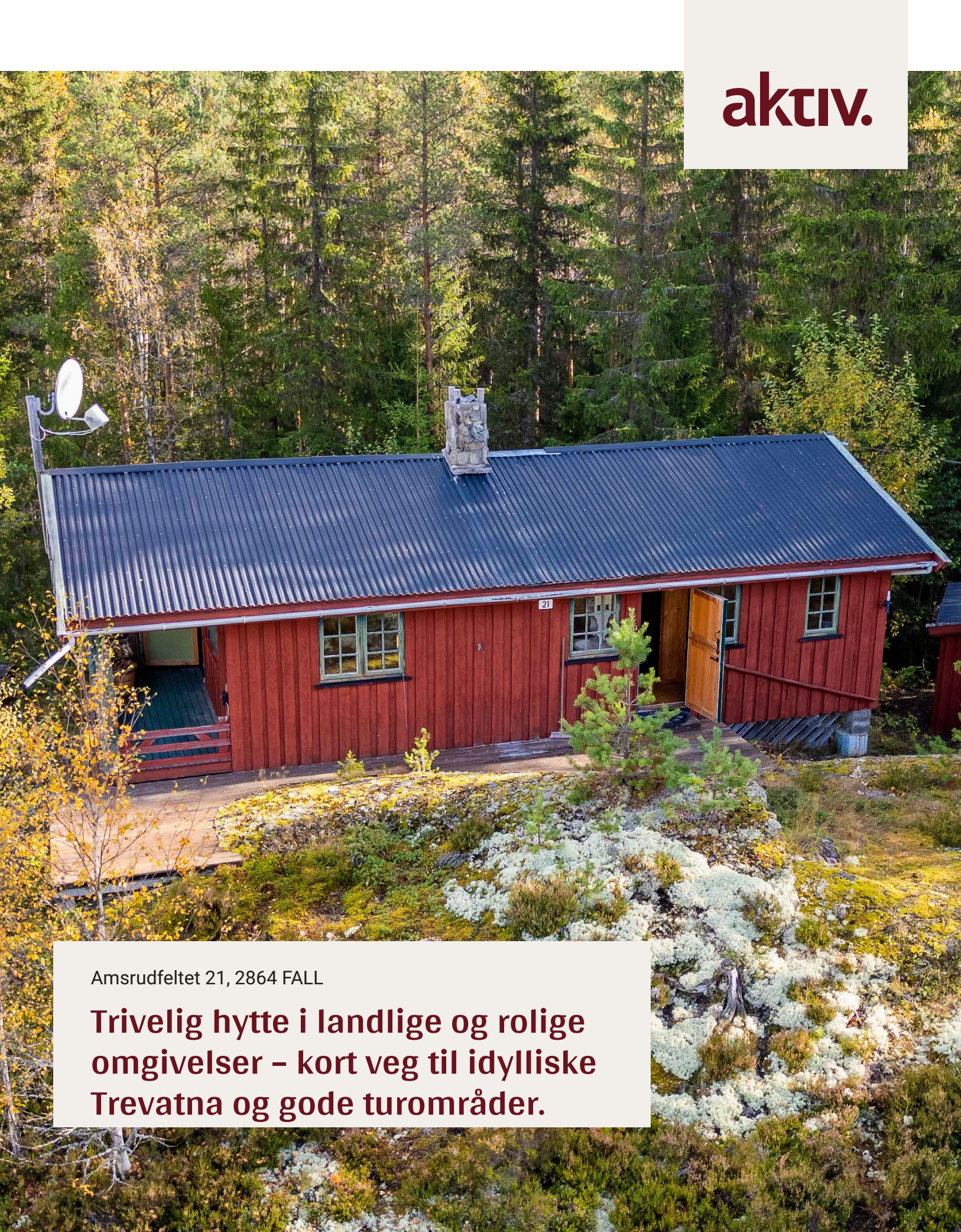


The image shows a small, single-story red wooden cabin with a dark corrugated metal roof. The cabin is built on a slightly elevated, mossy ground. It has several windows with green frames and a wooden door that is open. A small satellite dish is mounted on the left side of the roof. The cabin is surrounded by a dense forest of tall evergreen trees. The foreground is covered in thick green moss and some small shrubs. The overall scene is peaceful and rustic.

aktiv.

Amsrudfeltet 21, 2864 FALL

Trivelig hytte i landlige og rolige omgivelser – kort veg til idylliske Trevatna og gode turområder.



Faglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Stensrud

Mobil 902 28 070

E-post kenneth.stensrud@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 700 000,-
Omkostn.: Kr 18 850,-
Total ink omk.: Kr 718 850,-
Selger: Redd Barna

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 48/58 kvm
Tomtstr.: 1000 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 48, bnr. 46
Gnr. 48, bnr. 19
Oppdragsnr.: 1209250171

Trivelig hytte i landlige og rolige omgivelser – kort veg til idylliske Trevatna og gode turområder.

Trivelig hytte i landlig og rolig område, her er det kort veg til idylliske naturområder med Trevatna og gode turområder.

Fritidsboligen har kjøkken og stue i delvis åpen løsning, noe som skaper en luftig og god romfølelse.

Kjøkkenet har fin plass til spisebord. Et hyggelig sted å samles til dagens måltider etter en lang dag ute.

Stuen har plass til avslappende sofagruppe. Med vedfyring i hytta skapes en en lun og god atmosfære på kjølige kvelder.

God takhøyde i stue med åpen røstet himling.

Utgang til overbygget veranda, her kan man nyte frisk luft i all slags vær.

I tillegg har man terrasseplattning ved inngangspartiet, et flott utested for solrike dager.

Eiendommen har naturtomt og småkupert tomt med fjellknauser. Uthus/bod på eiendommen.

Parkeringsmulighet ved hytta.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	68
Energiattest	71
Nabolagsprofil	72
Andre vedlegg	76
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 48 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 58 m²

TBA: 30 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m² Kjøkken, stue, 2 soverom, hygienerom, bod/ toalettrom og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m²

Uthus/ bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m² Bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 2,98 og 2,16 m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

Ca. 1000 m²

Tomtebeskrivelse

Selveier tomt. Naturtomt og småkupert med fjellknauser.

Parkeringsmulighet ved hytta.

Vedskjul står utenfor tomtegrense.

Tomtestørrelse på ca. 1040 m² er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/kommunens matrikkelkart. Usikre grenser.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Eiendommen ble etablert: 17.07.1972. Skylddeling.
Skylddeling viser til et areal på ca. 1 daa.

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3447 GNR: 48 BNR: 19 IDEELL: 1/30

Beliggenhet

Hytta ligger i Amsrudfeltet hytteområde i Fall, søndre land kommune.
Kort veg til Trevatna med tilgang til bade- og fiskemuligheter.

Fine tur- og rekreasjonsmuligheter i nærmiljøet med store markaområder i området rundt.

Om sommeren er det fint å bade i Vassenden, her kan man leie kano og kajakk.
Om vinteren er det oppkjørt skiløype fra Vassenden og nordover.

Området består i stor grad av fritidsbebyggelse.

Det er ca. 20 km til Raufoss og ca. 30 km til Gjøvik og de fasiliteter som finnes der.
Her finner man dagligvare, shoppingmuligheter, spisesteder, diverse arrangementer og kulturelle tilbud.

Eiendommen ligger ca. 2 timer fra Oslo.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.
Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er i hovedsak fritidsbebyggelse i området rundt.

Bygningssakkyndig

Ola Kjeldsberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er fra ca. 1972.

Normal standard for byggeåret, og god planløsning.

Taket er tekket med lakkerte metallplater.

Takrenner og nedløp i plast. Vindskier og toppbord i treverk.

Yttervegg i isolert bindingsverk. Stående utvendig trekledning.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner.

Treveinduer med koblet glass.

Ytterdør i treverk.

Verandadør i treverk.

Verandaen er fundamentert på støpte murte punkter. Delvis overbygget.

Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Utvendige trapper i treverk.

Kryperom med åpen fundamentering med vanger på punktfundamentering.

Det er åpent mellom støpte punkter.

Takvann ført ut på terreng.

Punktfundamentering på fjell og terreng.

Det er støpte punkter og betongblokker, samt stablede punkter med leca blokker og trevirke.

Skrånet tomt/småkuppert med fjellknauser.

Uthus/ bod:

Bygning oppsatt på enkel fundamentering i tradisjonelt bindingsverk. Utvendig kledd med malt trepanel.

Mønet saltak tekket med stålplater.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

Bygningen har vedlikeholdsbehov. Bygningen har normalt "hytte-standard" for området.

Dette er et eldre bygg og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/ mangler utover det beskrevne i rapporten.

Iht. tilstandsrapport datert 15.09.2025 av Ola Kjeldsberg.
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Selger har ervervet eiendommen ved arv, (dødsbo,) og har følgelig ikke bebodd eiendommen. Selger har derfor heller ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Fritidsbolig over en etasje, som inneholder:

Kjøkken, stue, 2 soverom, hygienerom, bod/ toalettrom og gang.

Delvis overbygget veranda.

Uthus: Bod.

Standard

Velkommen til en sjarmerende fritidsbolig beliggende i et fredelig og landlig område, med kort vei til vakre naturområder og det idylliske vannet Trevatna.

Her har du fantastiske turmuligheter rett utenfor døren – enten du ønsker å ta deg en rolig spasertur i skogen, eller en lengre tur i variert terreng.

En dukkert i forfriskende vann ligger i kort gangavstand fra hytta.

Hytta har en hyggelig og praktisk planløsning, med kjøkken og stue i delvis åpen løsning som gir en luftig og romslig følelse.

Kjøkkenet har god plass til spisebord, perfekt for å samles til måltider etter en aktiv dag ute.

Stuen har plass til en komfortabel sofagruppe, hvor man kan slappe av og nyte roen – gjerne foran vedovnen som skaper en lun og koselig atmosfære på kjølige kvelder.

Den åpne røstede himlingen i stuen gir ekstra god takhøyde og et flott rompreg.

Fra stuen er det utgang til en overbygget veranda hvor du kan sitte ute og nyte naturen – uansett vær.

I tillegg finnes en terrasseplattning som strekker seg langs hytta og ved inngangspartiet – perfekte steder for solrike dager og lange sommerkvelder.

Tomten er på ca. 1 dekar og består av en naturlig og småkupert naturtomt med fjellknauser som gir eiendommen særpreg og sjel.

Her får du følelsen av å være tett på naturen, samtidig som du har en anvendelig

uteplass.

Det er også parkeringsmulighet ved hytta, noe som gjør ankomsten enkel og praktisk – enten du kommer for en helg eller et lengre opphold.

Dette er stedet for deg som søker ro, naturopplevelser og ekte hyttestemning – velkommen til ditt fristed!

KJØKKEN:

Plassbygget kjøkken med glatte og profilerte fronter.

Ett overskap med glass. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum i rustfritt stål.

Avsatt plass til komfyr.

Kjøkkenventilator.

(Ikke innlagt vann).

BAD/ VASKEROM:

Hygienerom:

Gulv: Heltre

Vegg: Ubehandlet trepanel.

Himling: Ubehandlet trepanel.

Innredning med profilerte fronter. Nedfelt servant.

Speil og skap over. Dusjkabinett.

Plastsluk.

Ventil på vegg.

(Ikke innlagt vann).

INNVENDIGE OVERFLATER:

Gulv: Heltre.

Vegg: Ubehandlet trepanel.

Himling: Ubehandlet trepanel.

Etasjeskille utført i trekonstruksjoner.

Innvendige profilert tredører, delvis malte.

DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent ledningsnett.

Sikringsskapet er plassert på bod. Inntak med skrusikringer. Plassert på vegg ute.

- Brannslukningsapparat

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Alt som var der på foto/ visning følger med i salget.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse, og overleveres slik den var ved visning.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon.

Ved kjøp av brukt fritidsbolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand.

Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover.

Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Vi gjør oppmerksom på at fritidsboligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende.

Eiendommens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/ mangler utover det beskrevne i rapporten.

Dette er en eldre fritidsbolig som trenger noe vedlikehold, spesielt utvendig.

På innvendige overflater har fritidsboligen lite eller normal slitasje, byggeåret tatt i betraktning. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Ved kjøp av brukt fritidsbolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering.

Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover.

Ny eiers krav til estetikk og eventuelt ønske om oppgraderinger til mer moderne standard vil også spille en rolle.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrapporten.

For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.

Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:

Utvendig > Taktekking:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

På vegg rundt pipe i stue og på bad var det spor etter lekkasje/fukt. Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt på befaringsdagen.

Taktekking har brukt opp sin generelle brukstid og er moden for utskifting.

Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder.

Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandsgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og lekter, vinds kier osv.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det må etter hvert påregnes å skifte ut tekking. Det anbefales også skifte av undertak, takrenner, beslag og nedløp samt forbedre lufting/isolering.

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

Utvendig > Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Snøfangere, samt stige for feier anbefales montert. Takrenne er bøyd, sannsynligvis etter snøras. Det er ikke montert takrenne og nedløp på baksiden av hytta.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikehold må påregnes.

Utvendig > Utvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje og skjevheter.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det er påregnelig med lokale utbedringer/reparasjoner.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:

Det er ikke montert røykvarslere.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

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

Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Vedlikehold/oppgraderinger må påregnes.

Ved evt. utskifting av panel og etterisolering anbefales det at det etableres luftespalte iht. dagens anbefalinger, og at bygningsdelen utføres skadedyrsikker.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av takkonstruksjonen er lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset.

Tilstandsgrad er gitt ut i fra synlige forhold. og alder.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis innsisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Det er registrert fuktmerker rundt gjennomføringer, dette kan ha oppstått ved spesielle værforhold.

Ved fuktmålinger var dette tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det er registrert fuktmerker ved gjennomføringer rundt pipe. Kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Det anbefales å følge med videre utvikling.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Det er avvik:

Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre vinduer.

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Dører bærer preg av slitasje, men ivaretar funksjonskrav.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men oppgraderinger må etter hvert påregnes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold, dette må påregnes.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Vedlikehold og evt. lokale utbedringer må påregnes.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksmerker og noe slitasje er registrert.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

(Krav til estetikk) Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved fuktmålinger i trebjelkelag i kjeller registrerte jeg grenseverdier på skadelig fukt.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, dette er påkrevet ved utleie. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ildsted.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det anbefales rutinemessig kontroll av pipestokk og ildsteder. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Ikke ytterligere vurdert.

Fuktskjolder tyder på tidligere lekkasje i tetting rundt pipe, evt kondens. Det er ikke nødvendigvis behov for utbedringstiltak. Anbefaler ytterligere undersøkelser.?

Innvendig > Kryp kjeller:

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Spor av mus registrert, ukjent omfang.

Det presiseres at blindkjeller/krypekjeller er en type konstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Fuktmåling ble foretatt, jeg målte verdier over grenseverdier for skadelig fukt og dette er en indikasjon på at trevirke er utsatt for fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Fuktverdier i krypkjeller vil ha naturlige variasjoner gjennom året. Det er viktig å føre regelmessig kontroll/tilsyn av bygningsdelen slik at unormale forhold kan oppdages tidlig.

Lokale utbedringer må påregnes.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør er ikke sammenkoblet under hytta.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i hytta tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Det er påregnelig med oppgraderinger på hele eller deler av hyttas elektriske anlegg.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

Takstmann er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget.

Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag.

Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om takstmann ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Det er avvik:

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.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

- Tiltak:

Lokale utbedringer og/eller re-drenering kan ikke utelukkes.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet bruksktid er oppnådd eller nært forestående på kjøkkeninnredning. Det er ikke kontrollert tilstand på hvitevarer.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk er av eldre dato med forventet brukstid oppnådd.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Oppgraderinger/fornyng må påregnes.

Spesialrom > Etasje > Hygienerom > Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skade/ slitasje på innredning/ installasjon.? Rommet er ikke bygget som våtrom og heller ikke vurdert som våtrom. Vann/fukt direkte på konstruksjoner må unngås da rommet ikke er bygget for å tåle dette. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til

estetikk kreves det utbedring eller utskifting.?

Spesialrom > Etasje > Hygienerom > Teknisk anlegg:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekk i utslagsvask.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov og krav til standard.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE

TILTAK:

Ingen punkter registrert.

Parkering

Parkering ved hytta.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Murt pipe, antatt teglstein.

Peisovn montert i stue.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstyr er utgått på dato, defekt eller mangler i boligen ved visning vil heller ikke dette medfølge boligen ved overtagelse.

Piper og ildsteder:

Siste dato for feiing: 24.06.2019. Utført.

Branntilsyn på fritidseiendommer ble innført for noen år siden.

Det er ikke registrert gjennomført branntilsyn på denne eiendommen ennå.

Det foreligger ingen åpne merknader/avviksmeldinger fra feier/branntilsyn.

Info strømforbruk

Strømforbruk vil variere etter bruk og behov i hver enkelt familie.

Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvtale du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom.

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Målnummer : 7359992893704511

Anlegget er ikke kontrollert, forsøkt i 2019.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 700 000

Kommunale avgifter

Kr 3 000

Kommunale avgifter år 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen:

Renovasjon kr 2126,25

Brannsyn, feiing kr 651,70

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/ avgift.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Disse opplysningene sammenstiller kostnader 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.

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 359 260

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter
- strøm
- tv/ internett
- forsikring
- generelle vedlikeholdskostnader
- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårdsplass
- kostnader til Amsrudmarka hyttelag
- evt båtplass

Disse kostnadene vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd, etc.

Velforening

Eiendommen er tilknyttet Amsrudmarka hyttelag:

Årsavgiften pt er på kr. 2.400,-.

Det er mulighet for å leie båtplass ved Trevatn, det tilbys også brøyting foran egne hytter av han som brøyter veien.

Båtplass koster kr 300,- og brøyting foran egen hytte koster kr 500,-.

Sommervannet blir skrudd på medio mai og skrudd av medio oktober. Når det ikke er sommervann til hyttene, hentes dette ved pumpehuset i Øvre Skjeggga. Vannet skal være trygt å drikke, men det er en del hummus i det.

Hyttelaget har dugnad en gang i året, som alltid er første helgen i juni. Da er det også årsmøte etter dugnaden, samt at de som ønsker det samles til grilling på kvelden. På dugnaden blir det gjort diverse vedlikehold av fellesområder, samt veiutbedringer.

På langfredag er det påskerebus for alle på hyttefeltet, de som vant året før lager årets rebus. Etter rebusen er det felles grilling for de som ønsker det.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 48, bruksnummer 46 i Søndre Land kommune. Gårdsnummer 48, bruksnummer 19 i Søndre Land kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3447/48/46:

26.04.1921 - Dokumentnr: 900076 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Søndre Land Kommune

Org.nr: 961 381 630

Rett til utnyttelse av grusbakke i Amsrudengen og adkomstvei til samme

Overført fra knr 536 gnr 48 bnr 1

Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1972 - Dokumentnr: 7004 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

17.07.1972 - Dokumentnr: 4833 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3447 Gnr:48 Bnr:19

01.01.2020 - Dokumentnr: 1399688 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0536 Gnr:48 Bnr:46

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3447 GNR: 48 BNR: 19 IDEELL: 1/30

Tinglyste dokumenter kan fåes ved henvendelse til megler. Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn bud.

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen:

- Bygningsnr. 157682164 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)
- Bygningsnr. 157682172 - Garasjeuth.anneks til fritidb

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Hytta omsøkt i 1978. Er ikke krav om ferdigattest på bygninger oppført før 1998.

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks- eller fasadeendringer foreligger ikke. Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Det foreligger tegninger fra kommunen, men det er avvik fra disse.
Hytta viser opprinnelig 3 soverom, i dag er det ene soverommet gjort om til bad.

Det foreligger ikke tegninger over uthus.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Det er privat veg inn til eiendommen, og kjøper må beregne kostnader til brøyting og

vedlikehold av veg.

Adkomst til privat og felles adkomstvei fra bom, fra Trevassvegen (offentlig vei). Vei helt fram til hytta.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Hytta har ikke innlagt vann, men kan få vann fra felles anlegg inn til uthuset.

Hytta har avløpsrør for gråvann, men disse fører ikke til kum pr i dag.

Kommentar fra kommunen:

Det er ikke registrert innlagt vann eller avløpsanlegg på eiendommen.

Hvis det skal installeres må avløpsanlegg omsøkes til kommunen, og det må gis utslippstillatelse.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2016-2026 (11.4.2016) er avsatt til:

Fritidsbebyggelse - Nåværende

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler, evt ta kontakt med kommunen for info.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

17 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

18 850 (Omkostninger totalt)

34 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

37 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

718 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

734 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

737 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 18 850

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, foto, kommunal info, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 30.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kenneth Stensrud
Faglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF
kenneth.stensrud@aktiv.no
Tlf: 902 28 070

Ansvarlig megler bistås av

Kenneth Stensrud
Faglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF
kenneth.stensrud@aktiv.no
Tlf: 902 28 070

Oppdragstaker

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, organisasjonsnummer 923 816 607
Strandgata 30, 2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

29.09.2025



Velkommen til Amsrudfeltet 21!



Lun og koselig hytte med god romfølelse.



Kjøkkenen med plass til spisebord.



Kjøkkenet skjærer fint mot stue.



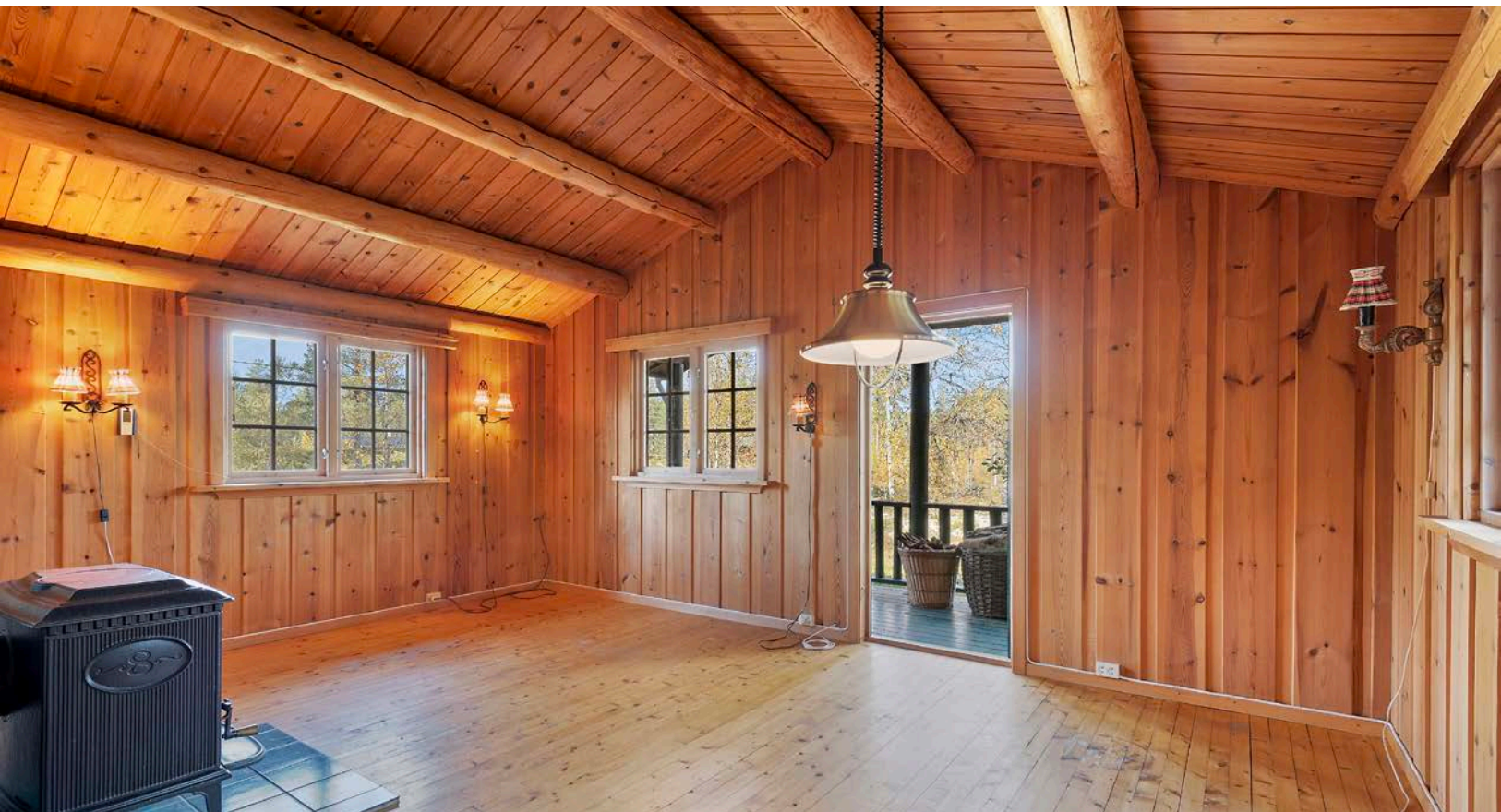
Vedfyring skaper god varme på kjølige kvelder.



Romslig stue med åpen røstet himling.



Fin plass til sofagruppe.



Utgang til veranda.



Soverom I



Soverom II



Hyttebad/ hygienerom.



Dusjkabinett på hygienerommet.



Toalettrom.



Velkommen inn!



Uthus.



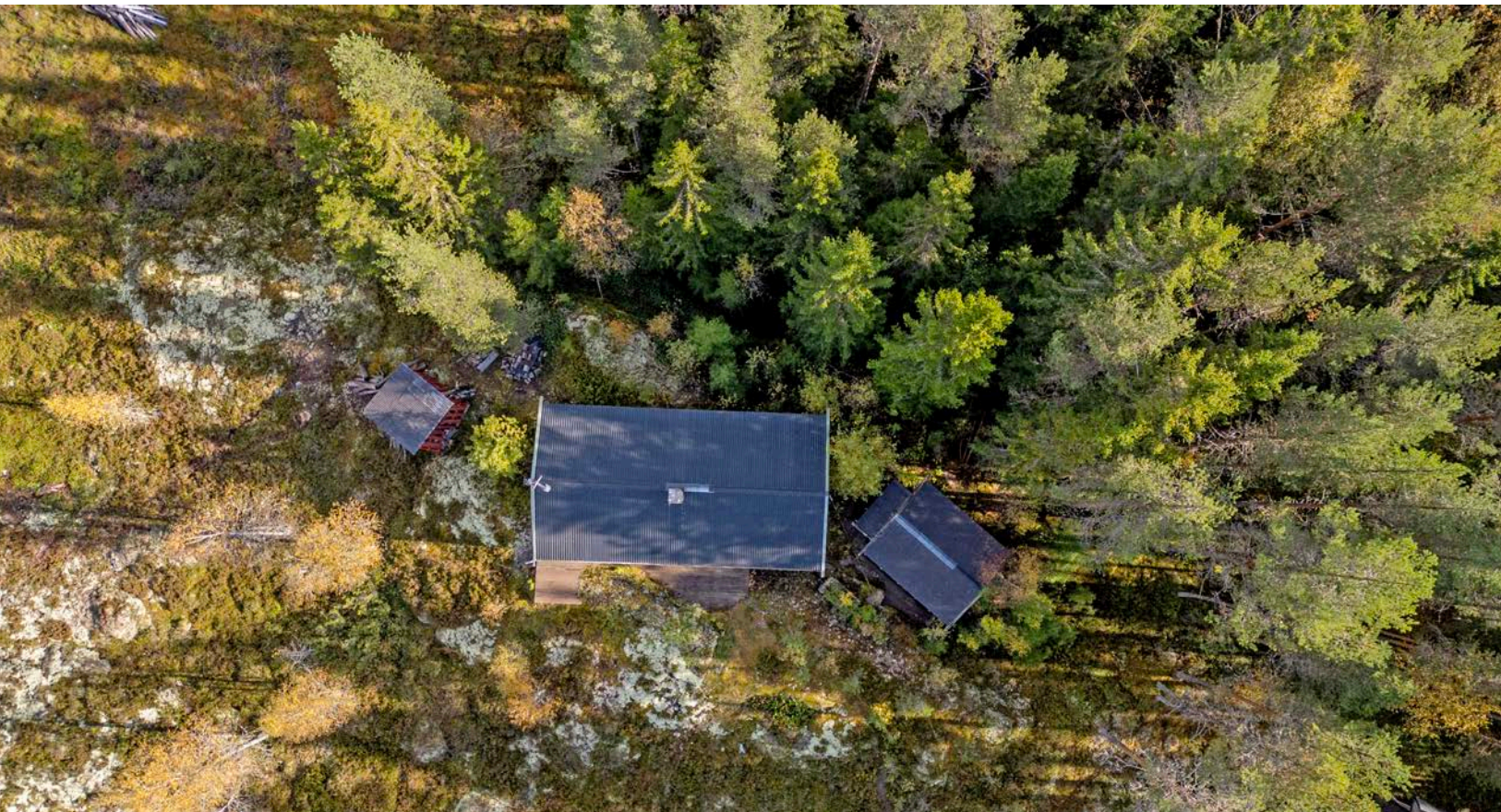
Platting ved inngangsdøra.



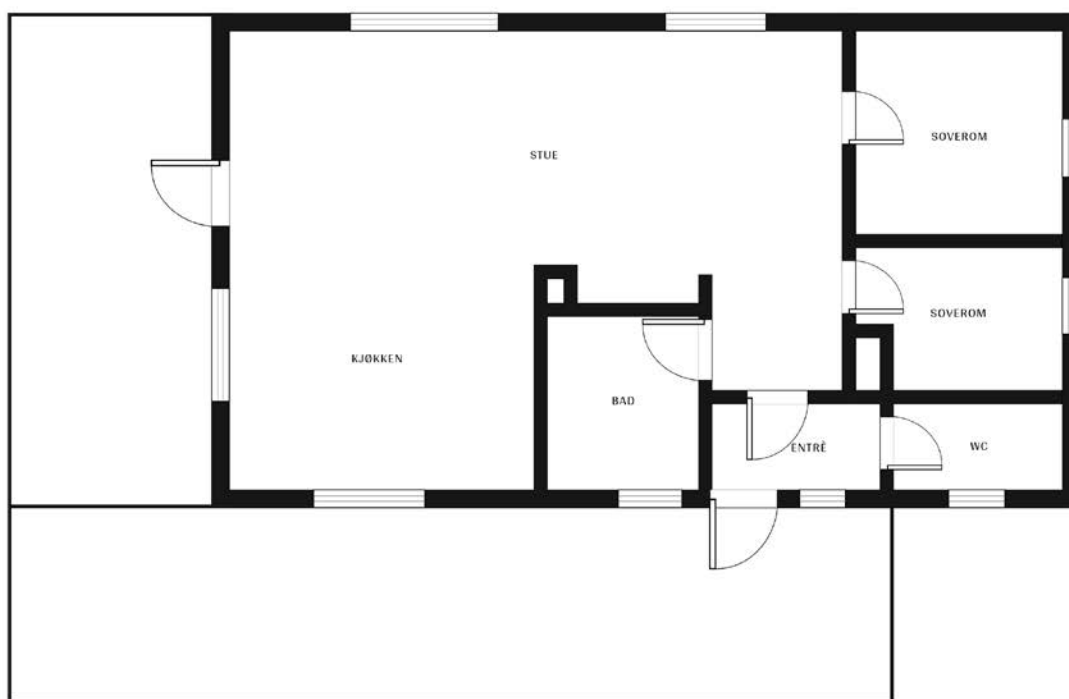
Skjernet beliggenhet.



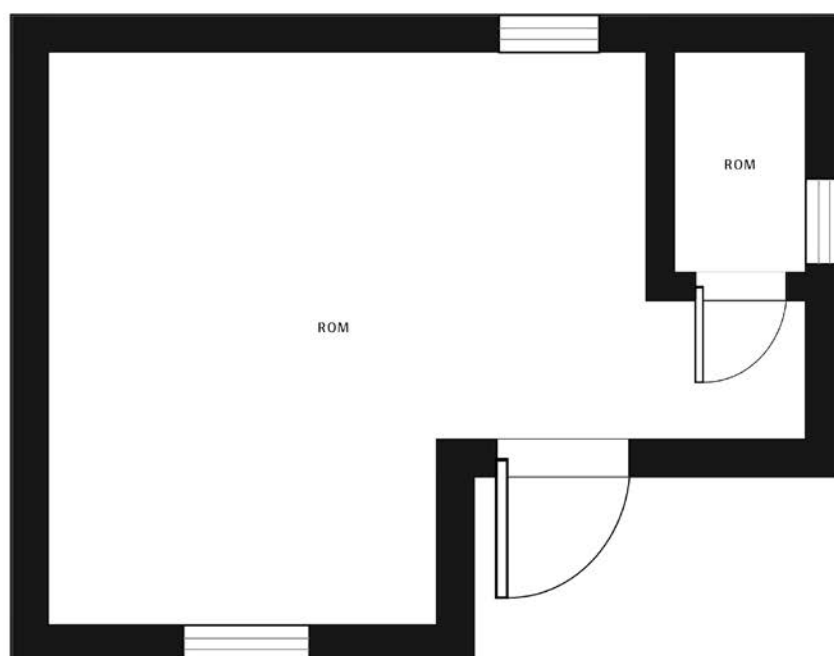
Naturtomt rundt hytta.



Tomtearealer.



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



Vedlegg

Tilstandsrapport



Fritidsbolig



Amsrudfeltet 21, 2864 FALL



SØNDRE LAND kommune



gnr. 48, bnr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 15.09.2025

Rapportdato: 23.09.2025

Oppdragsnr.: 22537-1068

Referansenummer: VX1365

Foretak: MEGLERPARTNER AS

Takstingeniør: Ola Kjeldsberg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Meglerpartner AS

Vårt hovedområde er å tilby profesjonell boligtaksering og tilstandsrapporter. Med vårt erfarne team av takstmenn kan du være trygg på at du får nøyaktige og pålitelige vurderinger av dine eiendommer som kan brukes til: Salg, eiendomstransaksjon, samlivsbrudd, dødsbo eller for refinansiering.

En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann kan gi potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette gir trygghet og tillit til potensielle kjøpere, og kan bidra til å øke interessen og hastigheten på salget. Vårt erfarne og kunnskapsrike team står klare til å hjelpe deg.

Rapportansvarlig



Ola Kjeldsberg

ola@meglerpartner.no

455 04 110

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.

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 • tilleggssbygg 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSE:

Fritidsbolig med primær-areal på 45 m² over en etasje.
Delvis overbygget veranda.
Uthus.

STANDARD:

Fritidsboligen er fra 1972.
Normal standard for byggeåret, og god planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Selveier tomt. Naturtomt og småkupert med fjellknauser.
Parkeringsmulighet ved hytta.

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med lakkerte metallplater.
Takrenner og nedløp i plast. Vindskier og toppbord i treverk.
Yttervegg i isolert bindingsverk. Stående utvendig trekledning.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner.
Treveinduer med koblet glass.
Ytterdør i treverk.
Verandadør i treverk.
Verandaen er fundamentert på støpte murte punkter. Delvis overbygget. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Utvendige trapper i treverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Heltre.
Vegg: Ubehandlet trepanel.
Himling: Ubehandlet trepanel.
Etsjeskille utført i trekonstruksjoner.
Murt pipe, antatt teglstein. Ildsted er montert. Peisovn montert i stue.
Kryperom med åpen fundamentering med vanger på punktfundamentering. Det er åpent mellom støpte punkter.
Innvendige profilert tredører, delvis malte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Plassbygget kjøkken med glatte og profilerte fronter. Ett overskap med glass. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum i rustfritt stål. Avsatt plass til komfyr.
Kjøkkenventilator.
(Ikke innlagt vann).

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Hygienerom
Gulv: Heltre
Vegg: Ubehandlet trepanel.
Himling: Ubehandlet trepanel.
Innredning med profilerte fronter. Nedfelt servant. Speil og skap

over. Dusjkabinett.
Plastsluk.
Ventil på vegg.
(Ikke innlagt vann).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige avløpsrør i: Plast.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert på bod. Inntak med skrusikringer.
Plassert på vegg ute.
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann ført ut på terreng.
Punktfundamentering på fjell og terreng. Det er støpte punkter og betongblokker, samt stablede punkter med leca blokker og trevirke.
Skrånet tomt/småkupert med fjellknauser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

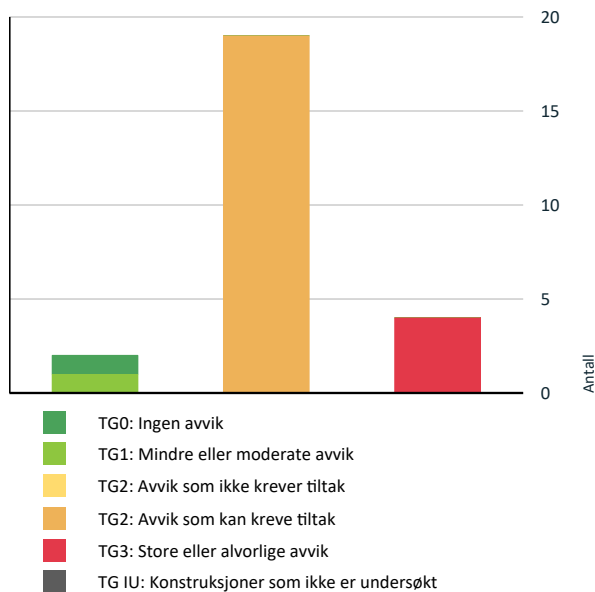
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger, men det er avvik fra disse. Soverom til venstre for vindfang er omgjort til hygienerom. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

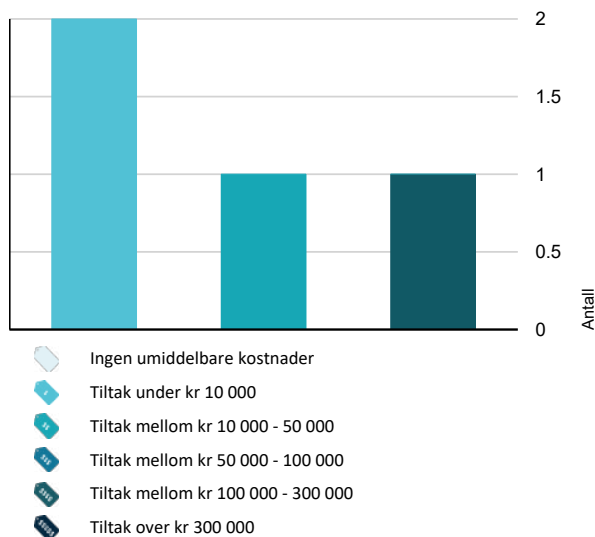
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

På vegg rundt pipe i stue og på bad var det spor etter lekkasje/fukt. Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt på befaringsdagen. Takteking har brukt opp sin generelle brukstid og er moden for utskifting. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandsgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og leker, vindskier osv.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Snøfangere, samt stige for feier anbefales montert. Takrenne er bøyd, sannsynligvis etter snøras. Det er ikke montert takrenne og nedløp på baksiden av hytta



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert slitasje og skjevheter.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Deler av takkonstruksjonen er lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Tilstandsgrad er gitt ut i fra synlige forhold. og alder. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis innsisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Det er registrert fuktmerker rundt gjennomføringer, dette kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Ved fuktmålinger var dette tørt på befaringsdagen.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Det er avvik:

Dører bærer preg av slitasje, men ivaretar funksjonskrav.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold, dette må påregnes.

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

Det er avvik:

Bruksmerker og noe slitasje er registrert.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved fuktmålinger i trebjelkelag i kjeller registrerte jeg grenseverdier på skadelig fukt.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Spor av mus registrert, ukjent omfang. Det presiseres at blindkjeller/krypekjeller er en type konstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Fuktmåling ble foretatt, jeg målte verdier over grenseverdier for skadelig fukt og dette er en indikasjon på at trevirke er utsatt for fuktpåkjenning.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avløpsrør er ikke sammenkoblet under hytta.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilasjonen i hytta tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

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

Sammendrag av boligens tilstand

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert på bod. Inntak med skrusikringer. Plassert på vegg ute. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser

Det er skade/ slitasje på innredning/ installasjon. Rommet er ikke bygget som våtrom og heller ikke vurdert som våtrom. Vann/fukt direkte på konstruksjoner må unngås da rommet ikke er bygget for å tåle dette. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd.



Spesialrom > Etasje > Hygienerom > Teknisk anlegg

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert sprekk i utslagsvask.



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

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

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.
Fuksikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er oppnådd eller nært forestående på kjøkkeninnredning. Det er ikke kontrollert tilstand på hvitevarer.



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avtrekk er av eldre dato med forventet brukstid oppnådd.



Spesialrom > Etasje > Hygienerom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Vi i Factum Takst AS er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

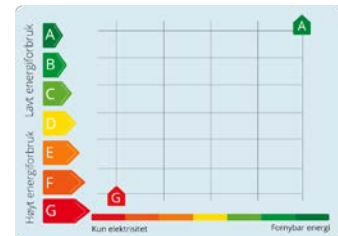
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Ifllg. eiendomsverdi.no

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner. Ved kjøp av brukt fritidsbolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Vi gjør oppmerksom på at fritidsboligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. Eiendommens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Vedlikehold

Dette er en eldre fritidsbolig som trenger noe vedlikehold, spesielt utvendig. På innvendige overflater har fritidsboligen lite eller normal slitasje, byggeåret tatt i betraktning. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner. Ved kjøp av brukt fritidsbolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Ny eiers krav til estetikk og eventuelt ønske om oppgraderinger til mer moderne standard vil også spille en rolle.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med lakkerte metallplater.

Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy. Tekking er besiktiget fra bakkenivå og vurdert ut fra alder. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

På vegg rundt pipe i stue og på bad var det spor etter lekkasje/fukt. Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt på befaringsdagen. Taktekking har brukt opp sin generelle brukstid og er moden for utskifting. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og lekter, vindskier osv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etter hvert påregnes å skifte ut tekking. Det anbefales også skifte av undertak, takrenner, beslag og nedløp samt forbedre lufting/isolering. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast. Vindskier og toppbord i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Snøfangere, samt stige for feier anbefales montert. Takrenne er bøyd, sannsynligvis etter snøras. Det er ikke montert takrenne og nedløp på baksiden av hytta

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

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

Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/oppgraderinger må påregnes.

Ved evt. utskifting av panel og etterisolering anbefales det at det etableres luftspalte iht. dagens anbefalinger, og at bygningsdelen utføres skadedyrsikker.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønnet skråtak i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport

På vegg rundt pipe i stue og på bad var det spor etter lekkasje/fukt, men ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av takkonstruksjonen er lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Tilstandsgrad er gitt ut i fra synlige forhold. og alder. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Det er registrert fuktmerker rundt gjennomføringer, dette kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Ved fuktmålinger var dette tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er registrert fuktmerker ved gjennomføringer rundt pipe. Kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Det anbefales å følge med videre utvikling.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med koblet glass.

Eldre vinduer med større varmetap enn dagens isolerglass. Påkostninger bør vurderes. Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punktering oppstå på eldre vinduer.



TG 2 Dører

Ytterdør i treverk.

Verandadør i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Dører bærer preg av slitasje, men ivaretar funksjonskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men oppgraderinger må etter hvert påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaen er fundamentert på støpte murte punkter. Delvis overbygget. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold, dette må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og evt. lokale utbedringer må påregnes.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

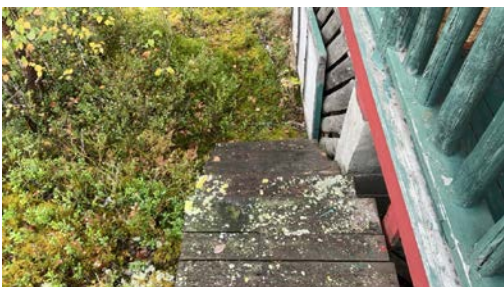
Det er registrert slitasje og skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med lokale utbedringer/repasjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Heltre.

Vegg: Ubehandlet trepanel.

Himling: Ubehandlet trepanel.

Det kan være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Bruksmerker og noe slitasje er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

(Krav til estetikk) Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille utført i trekonstruksjoner.

Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-15mm. er registrert ved stikkprøvekontroll. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i denne type boliger. Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved fuktmålinger i trebjelkelag i kjeller registrerte jeg grenseverdier på skadelig fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.



TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave verdier i følge aktsomhetskart kart til NGI. Radon er en edelgass som oppstår i grunnen og konsentrasjoner avtar normalt med høyden i bygninger. Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen, boligen er ikke utført med radonsperre.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Utføring av radonmåling anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, dette er påkrevet ved utleie. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe, antatt teglstein. Ildsted er montert. Peisovn montert i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales rutinemessig kontroll av pipestokk og ildsteder. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Ikke ytterligere vurdert. Fuktskjolder tyder på tidligere lekkasje i tetting rundt pipe, evt kondens. Det er ikke nødvendigvis behov for utbedringstiltak. Anbefaler ytterligere undersøkelser.



TG 2 Krypjkjeller

Kryperom med åpen fundamentering med vanger på punktfundamentering. Det er åpent mellom støpte punkter.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er avvik:

Spor av mus registrert, ukjent omfang.

Det presiseres at blindkjeller/krypekjeller er en type konstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Fuktmåling ble foretatt, jeg målte verdier over grenseverdier for skadelig fukt og dette er en indikasjon på at trevirke er utsatt for fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktverdier i krypkjeller vil ha naturlige variasjoner gjennom året. Det er viktig å føre regelmessig kontroll/tilsyn av bygningsdelen slik at unormale forhold kan oppdages tidlig. Lokale utbedringer må påregnes.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Innvendige profilert tredører, delvis malte.

Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Plassbygget kjøkken med glatte og profilerte fronter. Ett overskap med glass. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum i rustfritt stål. Avsatt plass til komfyr. (ikke innlagt vann).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er oppnådd eller nært forestående på kjøkkeninnredning. Det er ikke kontrollert tilstand på hvitevarer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk er av eldre dato med forventet brukstid oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/fornyng må påregnes.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

ETASJE > HYGIENEROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Hygienerom
Gulv: Heltre
Vegg: Ubehandlet trepanel.
Himling: Ubehandlet trepanel.
Innredning med profilerte fronter. Nedfelt servant. Speil og skap over. Dusjkabinett.
Plastsluk.
Ventil på vegg.
(Ikke innlagt vann).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skade/ slitasje på innredning/ installasjon. Rommet er ikke bygget som våtrom og heller ikke vurdert som våtrom. Vann/fukt direkte på konstruksjoner må unngås da rommet ikke er bygget for å tåle dette. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.



ETASJE > HYGIENEROM

1 TG 2 Teknisk anlegg

Servant og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekk i utslagsvask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov og krav til standard.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.
Avløpsrørene er ikke tilknyttet kum for gråvann pr i dag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør er ikke sammenkoblet under hytta.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes.



TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i hytta tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert på bod. Inntak med skrusikringer. Plassert på vegg ute. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1972 Antatt årstall.

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.



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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

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

Nei

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

Ja

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

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Ja Det er ikke montert røykvarslere

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Punktfundamentering på pilarer, på fjell.



Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Takvann ført ut på terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuksikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuksikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Lokale utbedringer og/eller re-drenering kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Punktfundamentering på fjell og terreng. Det er støpte punkter og betongblokker, samt stablede punkter med leca blokker og trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 0 Terrengforhold

Skrånet tomt/småkuppert med fjellknauser.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1972

Kommentar

Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi - avvik kan forekomme.

Standard

Bygningen har normalt "hytte-standard" for området.

Vedlikehold

Dette er et eldre bygg og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten.

Beskrivelse

Bygning oppsatt på enkel fundamentering i tradisjonelt bindingsverk. Utvendig kledd med malt trepanel. Mønet saltak tekket med stålplater. Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Bygningen har vedlikeholdsbehov.

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

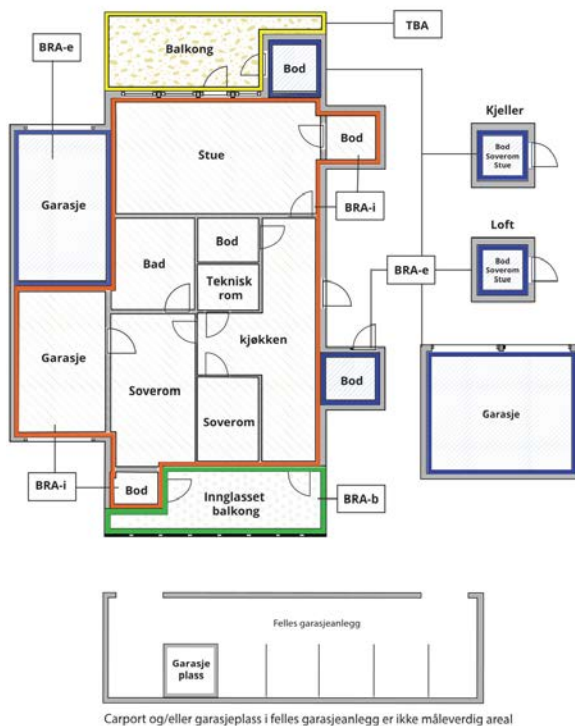
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	48			48	30		48
Krypkjeller						48	48
SUM	48				30	48	96
SUM BRA	48						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bod/toalettrom, soverom, kjøkken, soverom 2, hygienerom, stue		
Krypkjeller	Kryperom		

Kommentar

2,98 og 2,16 Oppmålt med lasermåler.

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 2,98 og 2,16 m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger tegninger, men det er avvik fra disse. Soverom til venstre for vindfang er omgjort til hygienerom. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	45	3
Bod	0	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3447 SØNDRE LAND	48	46		0	1040.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Amsrudfeltet 21

Hjemmelshaver

Weseth Rolf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta ligger i Amsrudfeltethytteområde i Fall, søndre land kommune. 20 km til Raufoss og 30 km til Gjøvik og de fasiliteter som finnes der. Ca 2 timer fra Oslo.

Adkomstvei

Adkomst til privat og felles adkomstvei fra bom, fra Trevassvegen (offentlig vei). Vei helt fram til hytta.

Tilknytning vann

Hytta har ikke innlagt vann, men kan få vann fra felles anlegg inn til uthuset.

Tilknytning avløp

Hytta har avløpsrør for gråvann, men disse fører ikke til kum pr i dag.

Regulering

Hytteområde. Søndre land kommuneplan/arealdel.

Om tomten

Selveier tomt. Naturtomt og småkupert med fjellknauser. Parkeringsmulighet ved hytta.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Spørsmål i eiers egenerklæring er ikke besvart fordi det er et dødsbo.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Statens kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	
2	23.09.2025	
3	23.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Dette er et dødsbo og det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal brukslitasje. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt. Takstmannen var alene på befaringen. Det betyr at informasjon som kunne vært fortalt om og vist kanskje ikke er kommentert selv om det burde vært sagt noe om. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209250171	
Selger 1 navn	
Marte Dahl	
Gateadresse	
Amsrudfeltet 21	
Poststed	Postnr
FALL	2864
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Rolf Weseth
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Redd Barna
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1209250171

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1209250171

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte Dahl	0c067ca38c45b6ec62ed a560f9450517019dc83b	22.09.2025 08:12:31 UTC	Signer authenticated by One time code

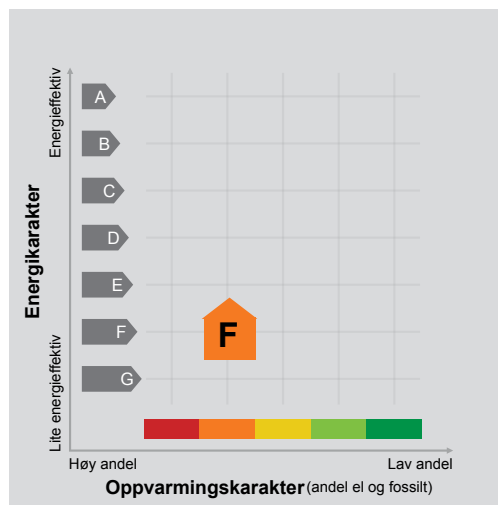
Document reference: 1209250171

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Amsrudfeltet 21
Postnummer	2864
Sted	FALL
Kommunenavn	Søndre Land
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	46
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	157682164
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-172014
Dato	23.09.2025



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.

Nabolagsprofil

Amsrudfeltet 21

Høyde over havet

404 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 23 min	🚗
🚆 Eina stasjon	20 min	🚗
Linje RE30	21.6 km	
🚆 Reinsvoll stasjon	20 min	🚗
Linje RE30	22.2 km	
🚆 Lortvika	11 min	🚶
Linje 480	1 km	
🚆 Vassenden Trevatn	12 min	🚶
Linje 480	1.2 km	

Avstand til byer

Raufoss	23 min	🚗
Gjøvik	34 min	🚗
Oslo	1 t 51 min	🚗
Bergen	280.5 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Hovsbakken, Søndre Land	9 min	🚗
🚗 Lyngstrand Camping	13 min	🚗

Vintersport

Alpin

- Hovdebakken
- Kjøretid: 35 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Galleri GRETTE	8 min	🚗
Land Golfklubb	10 min	🚗
RaufossSkogen Sport- og Fritidpark	22 min	🚗
Totenbadet	22 min	🚗

Sport

⚽ Holmen kastanlegg, friidrett	5 min	🚗
Fotball, friidrett	4.1 km	
⚽ Klinkenberg balløkke	7 min	🚗
Ballspill	5.4 km	
🏊 Hov Treningssenter	9 min	🚗
🏊 Amfi Treningssenter Eina	20 min	🚗

Dagligvare

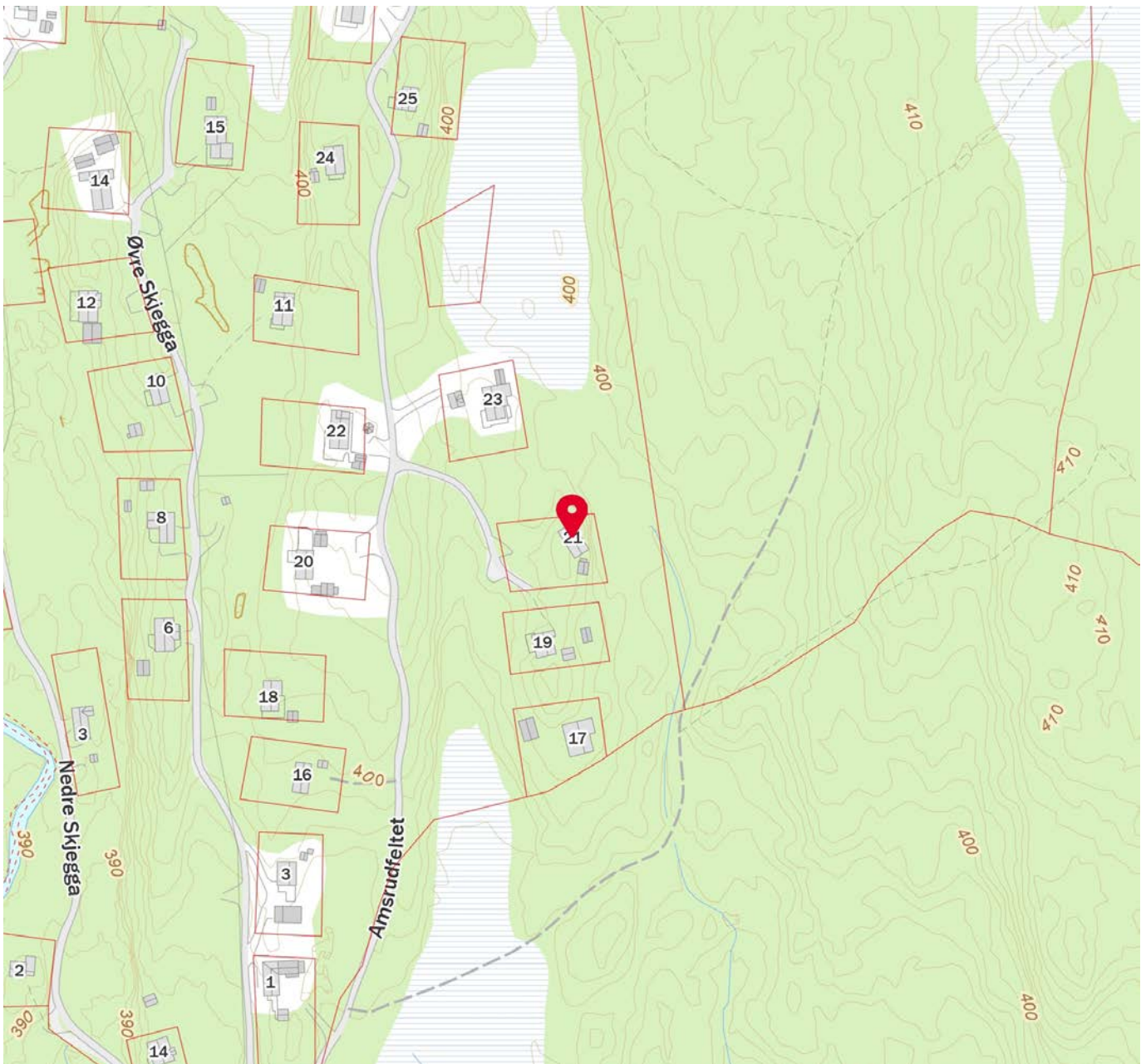
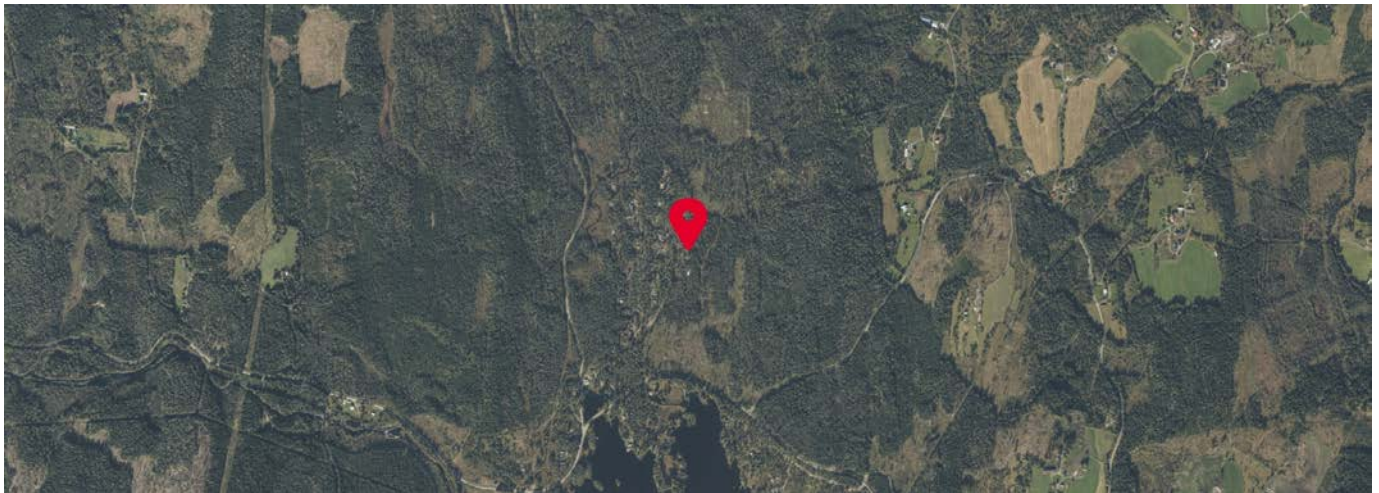
Rema 1000 Hov	9 min	🚗
Post i butikk	7.1 km	
Kiwi Hov	9 min	🚗
PostNord	7.3 km	

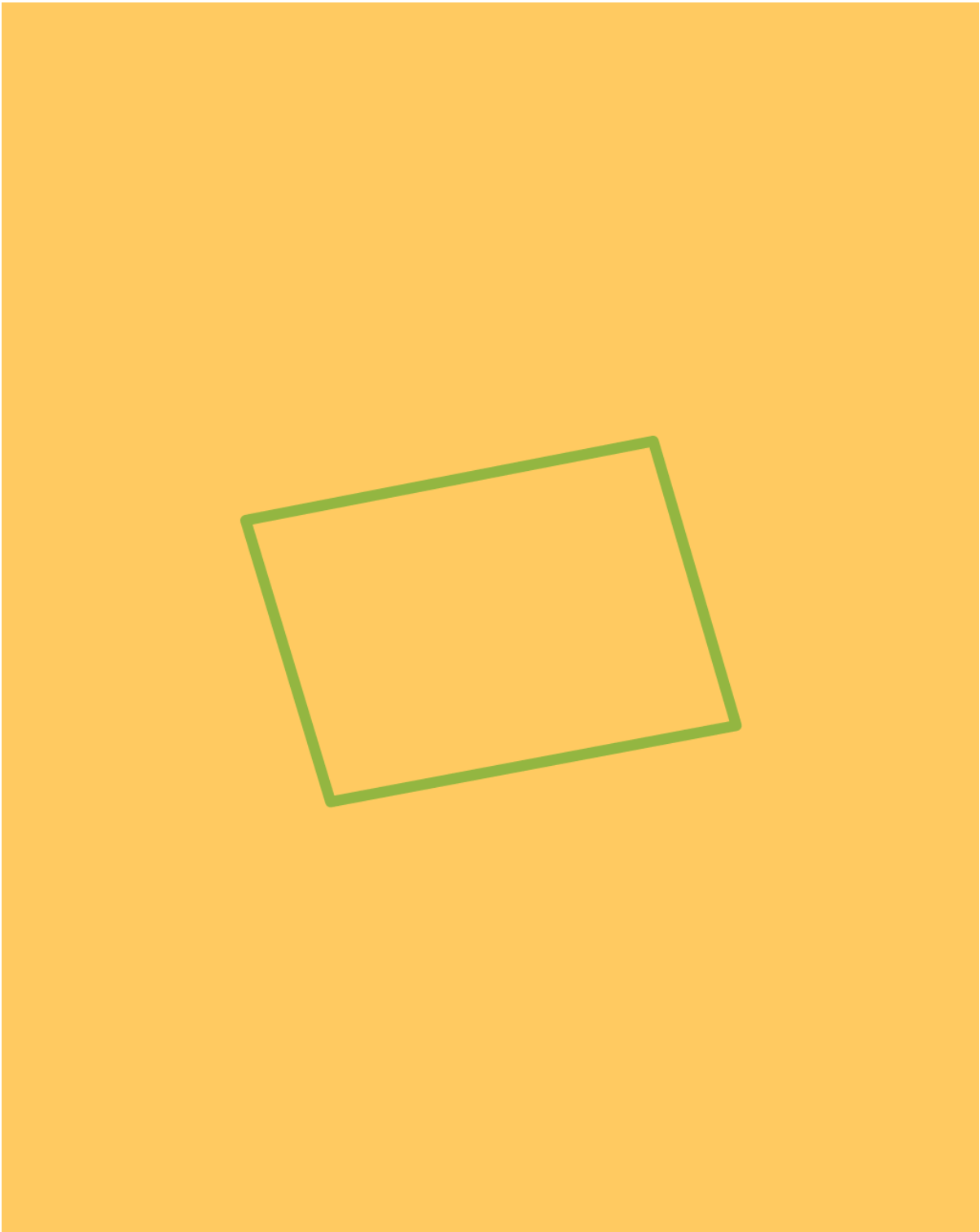
Varer/Tjenester

📦 AMFI Raufoss	24 min	🚗
🏪 Apotek 1 Hov	9 min	🚗



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



 Søndre Land kommune	Kommuneplaner				 Målestokk 1:500	
	Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 46	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Amsrudfeltet 21 2864 FALL				
	Annen info:					
						

Tegnforklaring



KpOmråde kommuneplan
gjeldende



Fritidsbebyggelse -
Nåværende



LOVER FOR AMSRUDMARKA HYTTELAG

§ 1. Amsrudmarka Hyttelag er en upolitisk organisasjon som har som formål:

- å arbeide for hyttelagets felles interesser
- å opptre som medlemmenes representant utad i saker av allmenn interesse for disse
- å være bindeleddet mellom medlemmene og kommunen, grunneier og andre
- å påse at det hersker god skikk og orden slik at hyttelagets område blir et vakkert og trivelig sted

Videre skal laget på vegne av alle hytteeierne innenfor hyttefeltet forestå innbetaling av alle felles forpliktende utgifter i h.h.t. tinglyste dokumenter, jfr. § 3.

§ 2. Rett og plikt til medlemskap har personer som har kjøpt grunn innenfor hyttefeltets område g.nr. 48, br.nr. 19.

Den årlige kontingenten som fastsettes av årsmøtet, gir rett til én stemme ved stemmeavgivning. Kontingenten betales forskuddsvis.

§ 3. Alle hytte-/tomteeiere innenfor hyttefeltet (g.nr. 48, br.nr. 19) er i h.h.t. betingelsene i tinglyste dokumenter (skjøte) pålagt å bære sin andel av felles utgifter til vei, vann, septiktank, diverse vedlikeholdsarbeider m.m.
Størrelsen på andelen til forpliktende utgifter (kontingenten), fastsettes på hyttelagets årsmøte på grunnlag av foregående års regnskap.

Andre hytteeiere som helt eller delvis ønsker å gjøre seg nytte av hyttefeltets fasiliteter, kan stå tilknyttet hyttelaget som medlem, og skal betale kontingent som står i forhold til utnyttelsesgraden. Størrelsen på slik kontingent fastsettes av årsmøtet.

§ 3a. *Dugnad.* Alle hytte eiere skal stille med minst 1 representant til dugnad i forbindelse med årsmøtet. Man kan kun stille for egen hytte. Dersom man ikke stiller på dugnad, skal det betales den avgiften som til enhver tid er bestemt av årsmøtet.

§ 4. Laget ledes av et styre på 5 medlemmer som velges blant lagets medlemmer. Styremedlemmer velges på årsmøtet (se § 6) for 2 år av gangen slik at det velges 2 medlemmer på ett årsmøte og 3 på det neste. Alle valg skjer ved simpelt flertall. Styret består av leder, nestleder, kasserer, sekretær og styremedlem. Dersom kasserer eller sekretær fratrer sitt verv i perioden, trer styremedlem inn.
Styret er beslutningsdyktig når i alt 3 styremedlemmer er tilstede. Ved stemmelikhet er formannens stemme avgjørende.
Årsmøtet velger de forskjellige styreverv. Styremøter innkalles av formannen når det er nødvendig, men skal også innkalles når ett eller flere av styremedlemmene forlanger dette. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger.
Styret kan ikke ta opp lån for laget eller på annen måte forplikte medlemmene økonomisk utover kontingenten.

§ 5. Årsmøte avholdes en gang i året, fortrinnsvis i juni måned. Årsmøte berammes av styret og bekjentgjøres minst 4 uker på forhånd med skriv til medlemmene. Sammen med innkallingen skal det sendes styrets beretning for foregående år, revidert regnskap, samt evt. innkomne forslag.
Forslag som ønskes behandlet på årsmøtet må være styret i hende 14 dager før møtet.

På årsmøtet som ledes av formannen eller et av de øvrige medlemmer, skal det behandles:

- Styrets beretning om det forløpne år
- Revidert regnskap



LOVER FOR AMSRUDMARKA HYTTELAG

- Valg av styremedlemmer samt valg på representanter til evt. andre organisasjoner hvor laget er interessert i å være representert
- Valg av revisor og valgkomité
- Behandling av innkomne forslag og saker som styret eller noen av lagets medlemmer ønsker behandlet, herunder fastsettelse av kontingenten for kommende periode

Foreliggende saker avgjøres ved alminnelig flertall (jfr. § 7 angående forandring av lovene og oppløsning av laget). Samtlige medlemmer som har betalt sin kontingent er stemmeberettiget. Fraværende medlemmer kan stemme gjennom en annen person ved skriftlig fullmakt. Ved stemmelikhet gjør formannens stemme utslaget.

- § 6.** Medlemsmøte sammenkalles av styret når dette finner det nødvendig. Likeledes kan det sammenkalles til medlemsmøte når minst 2/3 av medlemmene forlanger det. Dette sendes skriftlig til styret med underretning om hva som ønskes behandlet. Møtet innkalles om mulig med 4 ukers varsel vedlagt dagsorden.
- § 7.** Forandring av lovene kan bare skje på årsmøtet. Forslag om lovendringer må sendes skriftlig til styret minst 14 dager før årsmøtet skal holdes. Til endring av lovene, herunder kontingenten og evt. andre økonomiske forpliktelser, kreves 2/3 av de avgitte stemmer. Lagets oppløsning krever lovendringer og kan bare beslutes når 3/4 av alle medlemmer stemmer for det.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Amsrudfeltet 21
2864 FALL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Stensrud

Telefon: 902 28 070
E-post: kenneth.stensrud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre