

Søndre Sveomstræta 7, 2880 NORD-TORPA

Tidløs hytte med plass til storfamilien i langrennsparadis - 4 soverom - hems - 2 bad - garasje og uthus



aktiv.



Eiendomsmeglerfullmektig

Ida E. Torneby

Mobil 954 52 523

E-post ida.torneby@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 600 000,-
Omkostn.: Kr 91 350,-
Total ink omk.: Kr 3 691 350,-
Selger: Liv Hauger
Christen Møglestue

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 75/110 kvm
Tomtstr.: 1721.9 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 78, bnr. 84
Oppdragsnr.: 1209250116

Din nye fritidsbolig?

VELKOMMEN TIL SØNDRE SVEOMSTRÆTA 7

- En velholdt hytte med gangavstand til Synnfjellporten og med Spåtind fjellhotell en kort kjøretur unna!

En svært innholdsrik hytte med en beliggenhet som gir et flott utgangspunkt for turer året rundt.

Her er det plass til hele familien, med flere soveplasser og romslig stue- samt godt med boltreplass ute.

Utvendig er det et nydelig uteområde med veranda som strekker seg rundt store deler av hytta, og du kan nyte solen hele dagen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	54
Tilstandsrapport	56
Egenerklæring	86
Energiattest	91
Nabolagsprofil	97
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 35 m²

BRA totalt: 110 m²

TBA: 53 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 m²

Bad, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Soverom 4, Gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

53 m²

Terrasse

Anneks/ bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m²

Boder

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 m²

Garasjerom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt. Der arealer har takhøyde under 1,9 m. regel er gulvflatearealflate medtatt under pkt. ALH. Dette er ikke tellende areal, men gulvflateareal.

Rom i hems er ikke definert med romnavn da disse ikke har tellende areal.

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1721.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er tilnærmet flat/slakt skrånet på overflater.

Opparbeidelse med naturtomt, plen og grus.

Tomtestørrelse er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/ kommunens matrikkelkart.

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.

Etableringsdato: 18.12.2003.

Bruksnavn: Haugstue.

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende på Nordrumssætra hyttefelt i Synnfjellet.

Området er bebygget med hytter og er et populært område i Synnfjellet med kort veg til skiløyper og merkede turstier.

Eiendommen ligger på ca 780 moh. med fine turmuligheter i området både sommer og vinter.

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 fritidsboliger i området rundt.

Bygningssakkyndig

Tor Håkon Schjørlien

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytten er oppført i 2003.

Bygningen er oppført over 1 etasje + hems som ikke har tellende areal.

Ringmur av betong.

Gulvkonstruksjon av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår.

Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel.

Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater.

Kaldloft med adkomst via luke i himling.

Bod er oppført i 2004.

Bod er oppført på pkt fundamenter av leca.

Gulvkonstruksjon av trebjelkelag med laminatgulv innvendig i bygningen.

Vegger er oppført i bindingsverk av tre med utvendig trepanel. Vinduer og dør fra byggeår. Vegger og himlinger innvendig er kledd med trepanel.

Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med torv fra byggeår. Takrenner av tre.

Bygningen er enkelt fundamentert og dette kan medføre noe bevegelse etter årstider.

Garasje er oppført i 2010.

Garasje er oppført med støpt plate på mark der det er observert noe setningssprekker i betongplate.

Vegger er oppført i bindingsverk av tre med utvendig trepanel. Vinduer fra byggeår, gangdør og leddport til garasjerom fra byggeår.

Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med torv. Renner av tre montert.

Iht. tilstandsrapport datert 02.07.25 av Tor Håkon Schjørlien

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Pkt. 2: Fikk installert toalettrom i tidligere bod med toalett, vaskeservant og opplegg til vaskemaskin samt sluk i gulv i 2019. Utført av faglært, rørlegger Øyvind Hasvold

Pkt. 2.1: Nytt sluk.

Pkt. 2.2: Ferdigattest foreligger i brev av 31/7-25

Pkt. 7: Vil bli kommentert i salgsrapporten.

Pkt. 16: Garasjen er oppført av fagfolk i 2010 i regi av byggherre Kristian Koll - byggemeldt - D-sak 242/10. Utvidet terrassen foran stuen i 2008 og har satt inn glassvegger mot trekk/ vind i 2018. Arbeidet utført av eier.

Pkt. 18: Fullisolert bod ved inngangsparti med egen dør er tatt i bruk som soverom

etter at det ble satt opp uthus i 2004. Liten bod gjort om til toalettrom med toalett, vaskeservant og opplegg for vaskemaskin, sluk i gulv.
Pkt. 18.1: Godkjent av kommunen i brev av 31/07 2025 - kan fremlegges ved visning.
Ferdigattest på selve hytta foreligger.

Innhold

Hytte over en etasje med hems.

Hovedetasje inneholder gang, fire soverom, en bod/ innredet som soverom, stue og spisestue med åpen kjøkkenløsning og to bad.

Hems med lav takhøyde. Ikke målbart areal.

Standard

Haugstue- er en lys og fin hytte med alt du trenger av komfort, beliggende i naturskjønne omgivelser på Synnfjellet.

Plasseringen byr på et rikt friluftsliv året rundt med flotte fot- og sykkelturner samt fiskemuligheter på sommerstid, og milevis med preparerte langrennsløper på vinterstid. Området er kjent for stabile vinterforhold og lang skisesong

Hytta fremstår som svært velholdt, med en jevnlig oppgradering og godt vedlikehold gjennom årene. Den lyse og innbydende atmosfæren skaper et trivelig innemiljø, og store vindusflater slipper naturen og lyset inn i oppholdsrommene. Oppvarming består av vedovn som gir både lun varme og ekte fjellhyttefølelse. I tillegg er det peis som gir ekstra hygge på kalde vinterdager, perfekt etter en dag ute i skiløypene. Planløsningen er både praktisk og familievennlig. Med fire innredede soverom og hems er det overnattingsmuligheter for hele familien.

Hytta ligger på en solrik tomt med flott utsyn mot omgivelsene. Her er det tilrettelagt for å nyte fine dager utendørs, med terrasse og gode solforhold. Tomten er pent opparbeidet med naturtomt, og du kan spenne på deg skiene rett utenfor døren og gli rett ut i det omfattende løypenettet på Synnfjellet.

Fra Haugstue har du kort vei til Synnfjellporten, som ligger bare ca. 600 meter unna. Her finner du restaurant med matservering, selskapslokaler og muligheter for hytteutleie.

De arrangerer også aktiviteter for hele familien, sommer som vinter. I tillegg ligger Spåtind fjellhotell en kort kjøretur unna. Der kan man nyte svømmebasseng, utendørs badstue, utleie av kano og kajakk, restaurant og mer til!

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Innredningen har under og overskap med profilerte fronter.

Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.

Oppvaskemaskin, stekeovn, koketopp, mikrobølgeovn og kjøleskap montert på kjøkken.

BAD:

Overflater på gulv av fliser.

Vegger har overflater av fliser i dusjsone og ellers trepanel.

Badet er innredet med servant med skap, WC og dusjsone med skyvedører.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.

Ventilasjon via ventil i yttervegg.

BAD/ VASKEROM:

WC, servant med skap og opplegg for vaskemaskin i rommet.

Naturlig ventilering av WC rom.

Panelovn montert på vegg for oppvarming av rommet.

Det er i toalettrom montert opplegg for vaskemaskin, men rommet er ikke av den grunn definert som vaskerom(våtrom) da det ikke er innredet som et fullverdig våtrom.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Gulv har overflater av heltre og skifer.

Vegger har overflater av trepanel.

Himlinger har overflater av trepanel.

Vegger har overflater av fliser i dusjsone og ellers trepanel.

Vegger på badet består av trepanel.

Toalettrom med overflater av heltre og trepanel.

DIVERSE UTSTYR:

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Rør i rør vannrør med fordelerskap plassert på gang. Vann er tilkoblet kommunalt nett.

Bygningen har naturlig ventilering.

Bereder er plassert på bad.

El. anlegg fra byggeår. Sikringsskap med automater er montert i hytte.

Septiktank av glassfiber på eiendommen med overløp til grøft.

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.

H ytta blir solgt møblert, med unntak av listen under.

Selger opplyser om at dette ikke medfølger hytta:

- Røde stressless stoler i stuen
- Utemøblene på terrassen foran stuen
- Vaskemaskin

- TV
 - Noe servise
 - Personlige eiendeler
 - Kombiskap i uthuset
 - Diverse verktøy
 - Vedkløyver
 - Overmadrasser
- Snefreser, gressklippere og plenluffer kan eventuelt overtas for kr 10.000

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

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:

Ingen.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE 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.

Nedre del av dekkbord er noe slitte.

Konsekvens/tiltak

- 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:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tretakrenner har noe slitasje og det er løpende behov for vedlikehold av denne typen takrenner.

Forutsatt at takvann dreneres bort i grunnen via drenering i grunn.

Beslag rundt pipe er ikke synlig i sin helhet da det ligger knotteplast utenpå beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt noe svertesopp/overflateslitasje i panel.

Lokalt hull i vegg etter hakkespett, men dette er iht opplyst tettet etter befarings.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av panel må påregnes som nært forestående enkelte steder.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt observert utettheter i undertaksduk/vindsperre. Observert en del ekskrementer av mus på loft som tyder på noe aktivitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring anbefales. Ytterligere undersøkelser og tiltak gjeldende museekskrementer på loft anbefales. TG satt på bakgrunn av alder og nevnte punkter.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert beslag under vinduer, dette medfører økt risiko for slitasje på treverk og krever hyppigere vedlikehold. Observert noe overflateslitasje på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag anbefales montert. Vedlikehold av overflater må påregnes enkelte steder. TG satt ut fra nevnte punkter.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør går mot karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av dør anbefales. TG satt ut fra nevnte punkter.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk er lavere enn dagens krav og dette punktet er vurdert som avvik grunnet at det skal vurderes opp mot dagens krav iht NS3600 uavhengig av krav til høyde ved oppføringstidspunktet.

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverk er montert etter befaring og ut fra bilder som er oversendt er det for store åpninger i rekkverk.

Høyde er ikke målt da det ikke er utført ny befaring og det hensyntas at høyde er minst 90 cm som er dagens krav til rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Undersiden av gulv er vurdert fra luke til krypkjeller. Lokalt observert noe løse stubbeloftsplater på undersiden av gulvkonstruksjon mot krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Lokal utbedring av stubbeloftsplater anbefales.

Innvendig > Krypkjeller

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt observert løse stubbeloftsplater i krypkjeller. Ingen indikasjoner på fuktskader i krypkjeller ut fra det som synes fra lukeområdet ved befaring.

Krypkjeller er på generelt grunnlag ansett som en risikokonstruksjon og har erfaringsmessig hyppigere forekomst av fuktskader.

Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C.

Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon.

Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen.

De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet.

Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten.

I tillegg vil den kalde grunnen i kryperommet kjøle ned gulvkonstruksjonen ved strålingsutveksling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales på generelt grunnlag plast og isolasjon på grunn i krypkjeller.

Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet, og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget.

På oversiden av isolasjonsmaterialene anbefales det å legge fuktsperre. Periodevis høy fuktighet i krypkjeller må påregnes på generelt grunnlag.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er ikke montert sprutplate i vannskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Duroventil montert på bad.

Lokalt motfall på avløpsrør under gulvkonstruksjon i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget mot grunnmur er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terreng skal ha skrånende fall ut fra grunnmur og da med anbefalt fall på min 3 cm pr m og 3 m ut fra konstruksjoner hvor overflatevann ledes bort fra grunnmur.

Der det er mulig å etablere kraftigere fall, så anbefales dette. Løpende vurdering av om terrengforhold skal justeres anbefales på generelt grunnlag.

TG satt ut fra at det ikke er fall på 3 cm pr meter ut fra grunnmur rundt hele hytten.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tomteforhold > Septiktank

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Våtrom > Plan > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj,

badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjdør avgrenser dusjsone mot vindu og det vil vanligvis ikke være stor risiko for fuktskade, men vindu er plassert i våtsone da våtsone pr. definisjon er 1m til siden for dusjdører i våtrom.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Våtrom > Plan > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt noe sprekk i fuge mellom fliser.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Våtrom > Plan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

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

Vegger i deler av våtsone har ikke tettesjikt da det er trepanel inntil dusjsone.

Våtsone er definert som 1m til side for dusjvegger og denne sonen samt dusjsone skal ha tettesjikt for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Dette kan medføre noe kapilærvandring i flislim bak fliser, men dette er likevel liten risiko på hytte da bad i hytter her relativt begrenset bruksbelastning sammenlignet med boliger.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Våtrom > Plan > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy

luftfuktighet og utvikling av skader.

Spesialrom > Plan > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE

TILTAK:

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om at det skal utføres radonmålinger for eneboliger, hytter og leiligheter men dette anbefales på generelt grunnlag for alle eiendommen hvor dette ikke er utført. TG satt ut fra at det ikke er utført målinger av radon.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

SELGER OPPLYSER:

Bruksendringer på soverom og toalettrom godkjent av kommunen i brev av 31/7-25.

Lokalt observert løse stubbloftsplater i krypkjeller. Utbedring utført av snekker 6/8-25.

Tettemuffer er på plass samt sprutplate. Utbedret av rørlegger 5/8-25.

Parkering

Garasje og gårdsplass.

Forsikringsselskap

JBF

Polisenummer

13020

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 i hovedsak av vedfyring og strøm.

Tilsyn og feiling:

Siste tilsyn -06.06.2025. Utført

Siste feiling - 06.06.2025. Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.

Anmerkninger:

Ildsted- Mangler tettesnor rundt røykrør / innføring på Jøtul peisinnsetts.

Ildsted- Ikke påvist røykrørsinnføring. Røykrør flukter med innerrør, murpuss rundt røykrør er utett, det må tettes med ildfast mørtell. Vis ildsted skal byttes må røykrørsinnføring monteres.

Selger opplyser:

Rettet opp av murer 29/7-25. Faktura kan fremlegges.

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.

Info strømforbruk

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

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

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

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 3 600 000

Kommunale avgifter

Kr 17 500

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er opplyst som et årlig ca. beløp, og dekker vann, avløp, renovasjon, feiegebyr og eiendomsskatt.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:

Vann og slamtømming kr. 11000,-

Renovasjon kr. 2187,-

Feiegebyr kr. 220,-

Eiendomsskatt kr. 4030,24,-

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.

Eiendomsskatt

Kr 4 030

Eiendomsskatt år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 553 614

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt
- strøm
- tv/ internett
- forsikring
- generelle vedlikeholdskostnader
- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårdsplass

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

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 78, bruksnummer 84 i Nordre Land kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3448/78/84:

23.12.2003 - Dokumentnr: 9462 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3448 Gnr:78 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1819631 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0538 Gnr:78 Bnr:84

29.01.2004 - Dokumentnr: 672 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:127

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:142

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:150

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:151

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:152

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:153

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:156

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:157

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:159

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:160

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:161

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:162

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:163

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:164

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:165

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:166

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:167

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:168

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:169

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:170

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:171

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:172

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:173

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:174

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:175

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:176

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:177

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:178

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:179

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:180

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:183

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:78 Bnr:185

Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

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.: 19701085 - Fritidsbygg

Bygningsnr.: 300161792 - Garasje

Det foreligger ferdigattest for nybygg fritidsbolig datert 19.04.04

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

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 er mottatt byggetegninger fra kommunen for fritidsboligen. Innholdet i disse er ikke samsvar med dagens bruk.

Ett soverom er bygget der det er tegnet inn bod og ett soverom er utvidet ifht. tegninger. Opprinnelig bod er ombygget til toalettrom. Dette arbeidet er ikke byggsøkt

Selger opplyser om at det foreligger bruksendring fra bod til soverom datert og vedtatt 31.07.2025. Dette har blitt gjort etter at takstmann befarte eiendommen. Dokumenter på dette kan fremvises på forespørsel hos megler.

Selger opplyser om at det foreligger utstedt ferdigattest på oppføring av garasje datert og vedtatt 31.07.2025. Dette har blitt gjort etter at takstmann befarte eiendommen. Dokumenter på dette kan fremvises på forespørsel hos megler.

Vei, vann og avløp

De er privat veg inn til eiendommen. Det må beregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veier og brøyting av privat stikkvei.

Offentlig vann: Ja

Offentlig avløp: Nei

Privat septikanlegg: Ja

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor gjeldende kommunedelplan Synnfjell Øst og

arealformålet er avsatt til Fritidsbebyggelse. Planens bestemmelser og retningslinjer er vedlagt sammen med et kartutsnitt av kommunedelplanen.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone Krav vedrørende infrastruktur (H410) og Krav om felles planlegging (H810_6) hvor ny reguleringsplan for Storslåtte er lagt ut til offentlig ettersyn.

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.

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.

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

3 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

90 000 (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))

91 350 (Omkostninger totalt)

107 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 691 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 707 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 710 050 (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 91 350

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.

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.

Vedlegg til Salgsoppgave

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

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 1,6 % av kjøpesum 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 60.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, foto, kommunal info, forretningsfører, eierskifte, 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 60.000,-, 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

Ida E. Torneby
Eiendomsmeglerfullmektig
ida.torneby@aktiv.no
Tlf: 954 52 523

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

15.08.2025



Koselig stue, med peis som gir en lun og god atmosfære.





Spisestue.



Romslig stue med god plass til møblering.





Kjøkken med profilerte fronter.





Hytta er innredet med fire soverom.













Bad med dusjhjørne.



Bad med opplegg for vaskemaskin.

Gang og trappegang.







Hems med fere soveplasser, og et lite kontorrom.





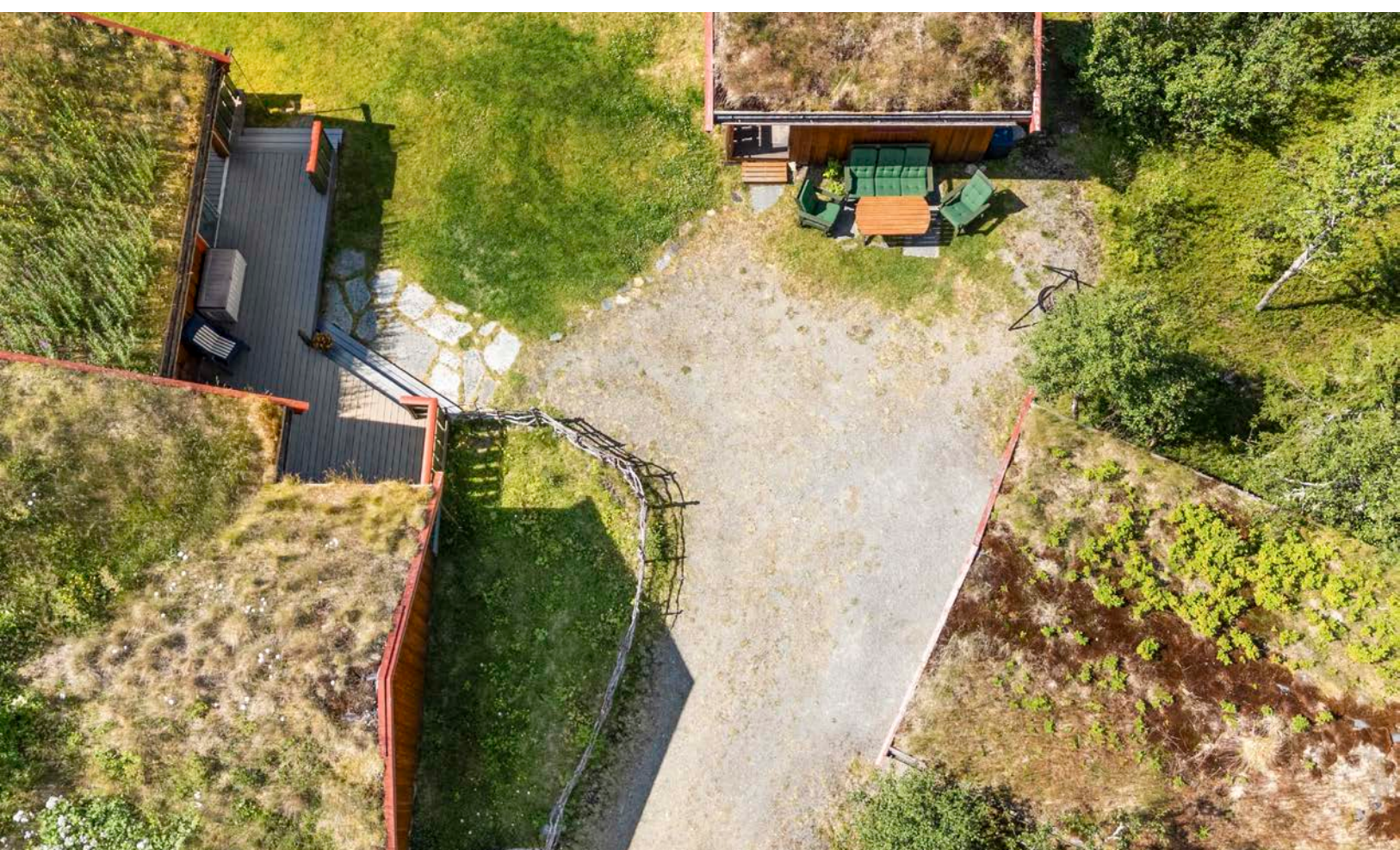


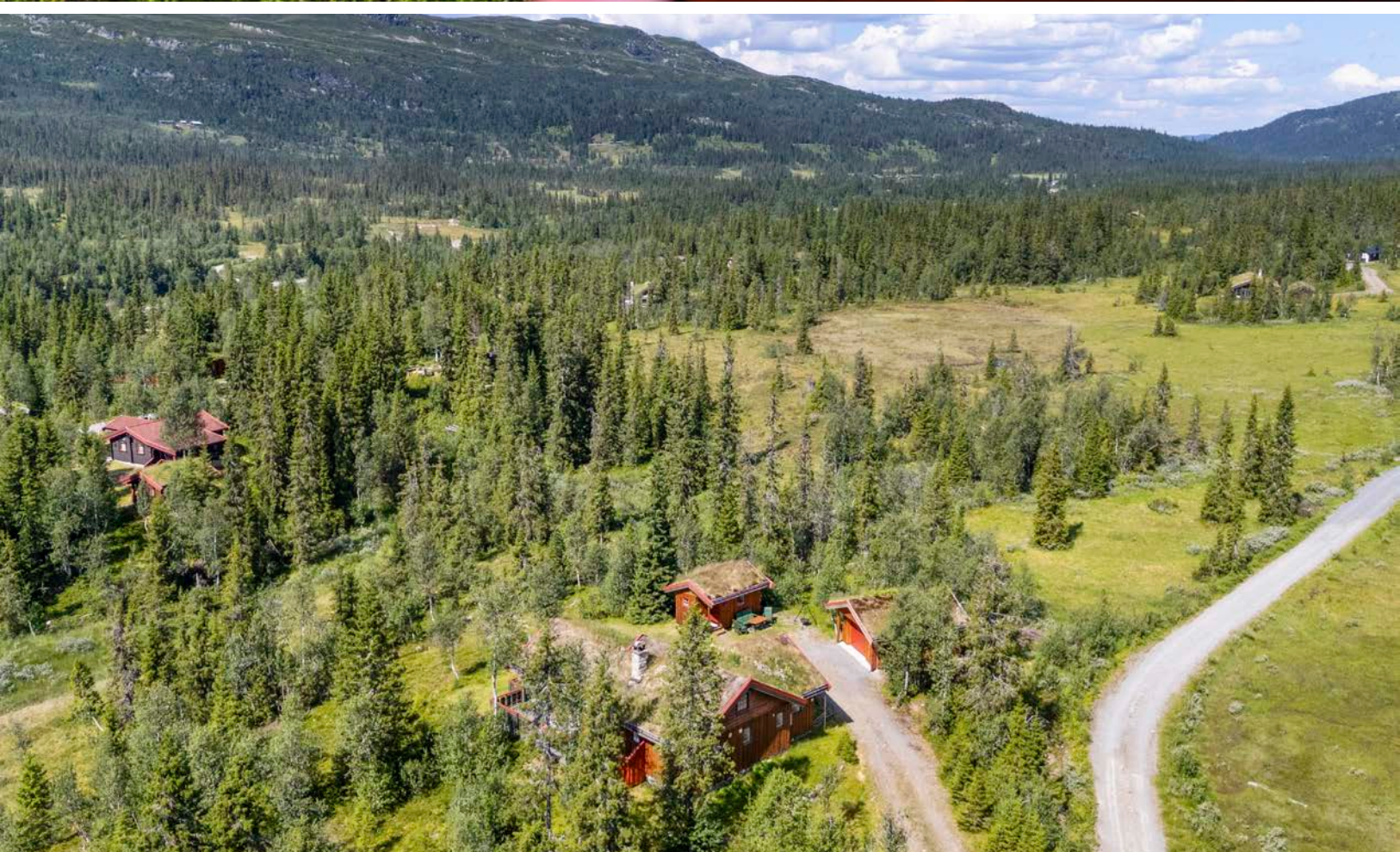
Anneks og garasje.



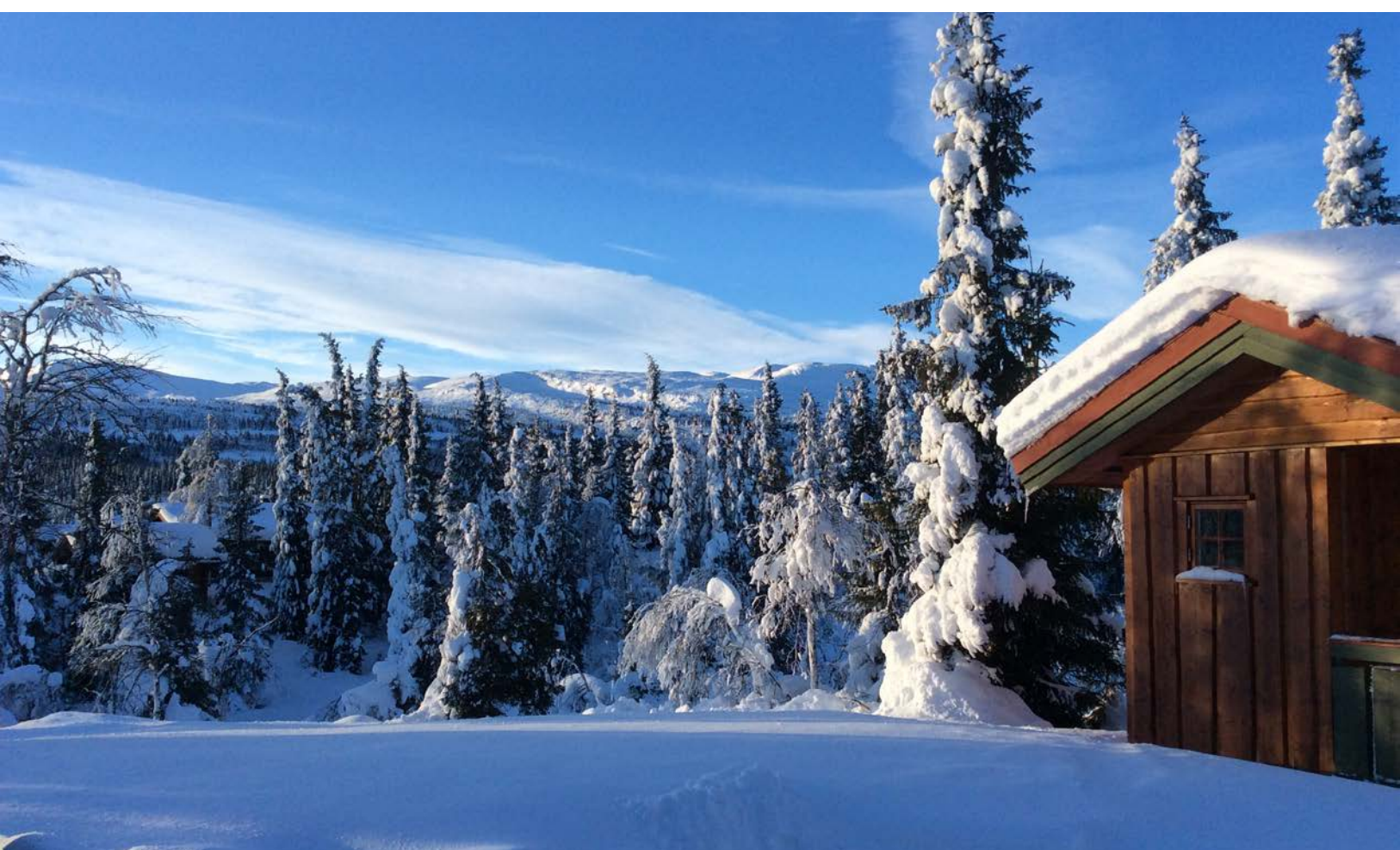














Vinterparadis, med skiløyper rett utenfor hytteveggen. Vinterbildene er selgers private bilder.

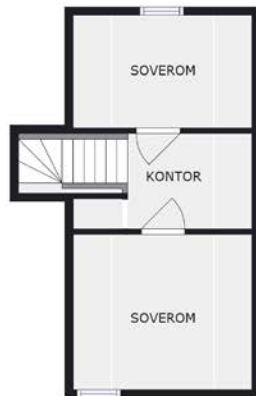
Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Søndre Sveomstræta 7, 2880 NORD-TORPA

 NORDRE LAND kommune

 gnr. 78, bnr. 84

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 02.07.2025

Rapportdato: 31.07.2025

Oppdragsnr.: 20279-1823

Referansenummer: NI1324

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Håkon Schjørlien

Vår ref:



LIE
BYGG
& TAKST AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.

Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.

Takstingeniør Tor Håkon Schjørlien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

Takstingeniør Egil Sjøengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.

Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst, Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og

Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig

Tor Håkon Schjørlien

Uavhengig Takstingeniør

tor@lietakst.no

470 43 802



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

BELIGGENHET OG GENERELT OM EIENDOMMEN:

Fritidseiendom beliggende på Nordrumssætra hyttefelt i Synnfjellet.
Området er bebygget med hytter og er et populært område i Synnfjellet med kort veg til skiløyper og merkede turstier.
Eiendommen ligger på ca 780 moh.
Det er fine turmuligheter i området sommer og vinter.
Hytten inneholder blant annet 4 soverom, flislagt bad og toalettrom. Funksjonelt kjøkken med åpen løsning mot stue.
Hems med sengeplasser som har adkomst via trapp fra 1. Etg.
Biloppstillingsplass på eiendommen.

STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:

Hytten har standard hovedsaklig fra byggeår og fremsto som løpende vedlikeholdt etter behov for eier selv om det må påregnes noe vedlikehold/reperasjoner av enkelte bygningsdeler.
Enkelte punkter i rapporten er vurdert opp mot dagens krav og kan derfor ha et avvik der det ikke nødvendigvis er behov for umiddelbare tiltak.
Se rapportens enkelte punkter for ytterligere beskrivelse og detaljer.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE:

Hytten er oppført i 2003.
Bygningen er oppført over 1 etasje + hems som ikke har tellende areal.
Ringmur av betong.
Gulvkonstruksjon av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår.
Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel.
Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater. Kaldloft med adkomst via luke i himling.

OPPVARMING: Hytten varmes opp med ved og strøm.
Varmekabler i gulv på gang og bad.

ADKOMSTVEG:

Felles privat adkomstveg. Årlige kostnader med adkomstveg må påregnes.
Kostnader med brøyting/strøing tilkommer etter nedbørsmengder og behov.

VANN:

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann via private stikkledninger.

AVLØP:

Privat lukket avløpsanlegg på eiendommen fra byggeår iht opplyst av eier.

TOMT:

Areal av tomt er iht kommunens webkart. Noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må påregnes.
Tomten er tilnærmet flat/slakt skrånet på overflater.
Opparbeidelse med naturtomt, plen og grus.
Biloppstillingsplass på eiendommen.

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.

Ett soverom bygget der det er tegnet inn bod og ett soverom er utvidet ifht tegninger. Opprinnelig bod er ombygget til toalettrom. Dette arbeidet er ikke byggsøkt og det må påregnes omsøking av disse arbeider eller i ytterste konsekvens tilbakeføring til opprinnelig bruk.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger for denne bygningen er ikke gjennomgått.

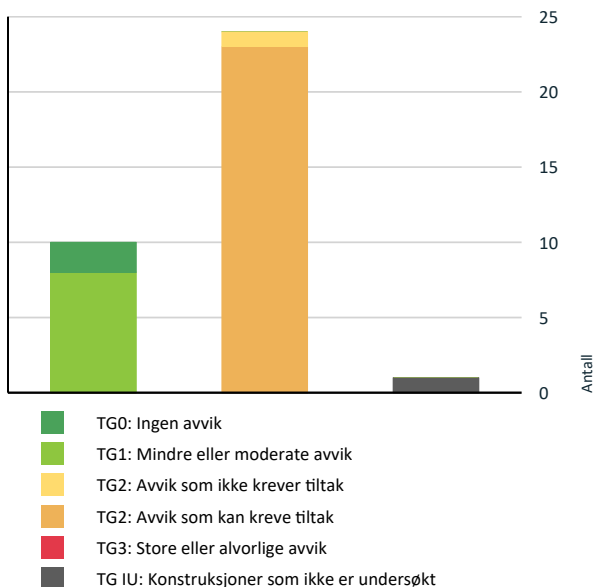
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger for denne bygningen er ikke gjennomgått.

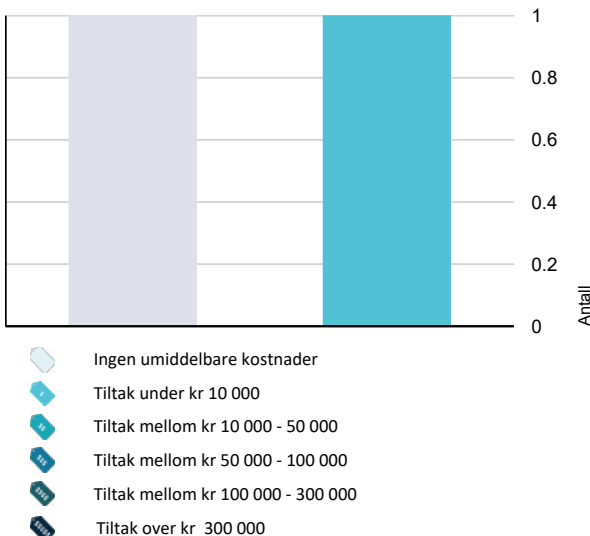
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der det er gitt TG 2 som ikke krever umiddelbare tiltak er dette basert på at bygningsdelen fungerte ved befaring. Dette medfører ingen garanti for at det ikke kan oppstå skader i kort tid etter takstbefaring eller hjemmelsovergang. Kostnadsestimater er beregnet på skjønn ut fra det som var synlig ved befaring. Avvik i kostnadsestimater må påregnes da alle forhold ikke er kjent samt at evt. standard på tiltaket vil medføre variasjoner i kostnadsestimat. Det er kun punkter som er gitt TG 3 som er kostnadsestimert. Punkter som er gitt TG 2 kan likevel måtte påregnes kostnader som nært forestående. Tilleggsbygninger er ikke omfattet av avhendingsloven og disse bygninger er derfor kun generelt beskrevet og ikke gitt tilstandsgrad pr. bygningsdel slik som hovedbygning. Bilder som er satt inn i rapporten er kun for å vise enkelte skader. Dette betyr ikke nødvendigvis at bilde av skadet bygningsdel er eneste skade på nevnt bygningsdel. Dette er kun for å vise noen av skader og vedlikeholdsbehov som er observert ved befaring. Undertegnede er ikke fagmann på elektriske anlegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring. For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med EI-Takstmann. Undertegnede er ikke fagmann på VVS/røropplegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring. For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med fagkyndig. Kontroll av planhetsavvik på gulv er ikke utført i alle rom. Det er kun 2 rom som er vurdert og det kan derfor forekomme skjevheter utover det som er kommentert i takst da det ikke er flyttet på møbler eller annet inventar for å måle skjevheter i alle rom.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Plan > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2003

Anvendelse
Hytte

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen er løpende vedlikeholdt etter behov for eier, men må påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger som nært forestående bla. grunnet alder.

Kommentar

Opplyst byggeår av eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med torv.

Undertak er ikke vurdert da dette ikke er tilgjengelig for besiktigelse.

Dekkbord av tre montert. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå grunnet at det ikke var etablert sikker adkomst til tak ved befarung. Tilstand er derfor vurdert ut fra det som synes fra bakken.

Vurdering av avvik:

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

Nedre del av dekkbord er noe slitte.

Konsekvens/tiltak

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

TG satt ut fra alder og noe slitasje i dekkbord.



Slitasje i nedre del av dekkbord

Nedløp og beslag

Renner av tre og kjetting nedløp. Fotbeslag montert på pipe.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tretakrenner har noe slitasje og det er løpende behov for vedlikehold av denne typen takrenner.
Forutsatt at takvann dreneres bort i grunnen via drenering i grunn.
Beslag rundt pipe er ikke synlig i sin helhet da det ligger knotteplast utenpå beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Løpende vedlikehold av tretakrenner må påregnes.
TG satt ut fra nevnte punkter og alder.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av trebindingsverk.
Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket og det ikke er foretatt inngrep i konstruksjonen.
Utvendige fasader er kledd med trepanel.
Konstruksjonen er vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig ved befarung.

Vurdering av avvik:

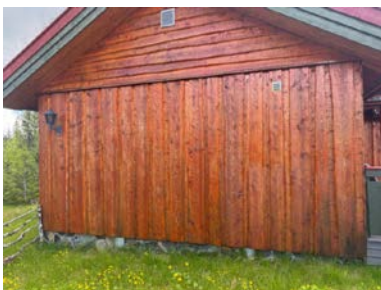
- Det er avvik:

Lokalt noe svertesopp/overflateslitasje i panel.
Lokalt hull i vegg etter hakkespett, men dette er iht opplyst tettet etter befarung.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av panel må påregnes som nært forestående enkelte steder.
TG satt ut fra nevnte punkter.



Noe slitasje i nedre del av panel

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen er oppbygget av sperrer i tre.
Skråtak innvendig i bygningen med synlige åser.
Konstruksjonen er lukket og isolering kan derfor ikke vurderes.

Tilstandsrapport

Eksakt tilstand lar seg ikke vurdere uten inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TGIU satt på bakgrunn av at konstruksjonen er lukket.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av takstoler i tre med kryploft på midten og kneloft på sidene i deler av hytte. Over gang og 2 soverom er det loft der det ikke er etablert adkomstmulighet. Kneloft besiktiget på en side via luke i knevegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt observert utettheter i undertaksduk/vindsperre. Observert en del ekskrementer av mus på loft som tyder på noe aktivitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring anbefales. Ytterligere undersøkelser og tiltak gjeldende museekskremer på loft anbefales. TG satt på bakgrunn av alder og nevnte punkter.



Utett undertaksduk/vindsperre



Ekskrementer av mus

TG 2 Vinduer

Koblede trevinduer med enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert beslag under vinduer, dette medfører økt risiko for slitasje på treverk og krever hyppigere vedlikehold. Observert noe overflateslitasje på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag anbefales montert. Vedlikehold av overflater må påregnes enkelte steder. TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Ikke beslag under vindu og noe slitasje på overflater

Dører

Ytterdør av tre fra byggeår til gang og soverom (opprinnelig bod) og terrassedør til stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør går mot karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av dør anbefales. TG satt ut fra nevnte punkter.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av tre oppført utenfor stue og inngang. Oppført på pkt fundamenter med trebjelkelag over.

Tregulv over bjelkelag og rekkverk av tre montert.

Ytre del av terrasse bygget på i 2008 og det ble da også montert skyvedører med glass på sidene som levegg på deler av terrasse.

Vurdering av avvik:

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

Råteskader gjelder rekkverk på terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk er lavere enn dagens krav og dette punktet er vurdert som avvik grunnet at det skal vurderes opp mot dagens krav iht NS3600 uavhengig av krav til høyde ved oppføringstidspunktet.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Utvendige trapper

Trapp av tre til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverk er montert etter befaring og ut fra bilder som er oversendt er det for store åpninger i rekkverk. Høyde er ikke målt da det ikke er utført ny befaring og det hensyntas at høyde er minst 90 cm som er dagens krav til rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Overflater

Gulv har overflater av heltre og skifer.

Tilstandsrapport

Vegger har overflater av trepanel.
Himlinger har overflater av trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på overflater innvendig i boligen og ut fra det som var synlig fra undersiden i krypkjeller. Eldre trekonstruksjoner kan på generelt grunnlag ha skjulte feil og skader da spesielt i overgang til grunnmur. Eksakt tilstand kan ikke beskrives uten inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Undersiden av gulv er vurdert fra luke til krypkjeller. Lokalt observert noe løse stubbeloftsplater på undersiden av gulvkonstruksjon mot krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Lokal utbedring av stubbeloftsplater anbefales.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Enkelte løse stubbeloftsplater

TG 2 Radon

Bygget er oppført før krav om radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om at det skal utføres radonmålinger for eneboliger, hytter og leiligheter men dette anbefales på generelt grunnlag for alle eiendommen hvor dette ikke er utført. TG satt ut fra at det ikke er utført målinger av radon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Området som er merket med grått i kart er usikker sone ifht radonkonsentrasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe som er sentrert i boligen.

Sotluke plassert i stue.

Vedovn og peis med innsats i stue.

Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder og pipe/ildsted er ikke funksjonstestet, kun vurdert ut fra det som var synlig ved befarings og evt. opplyst av eier.

Oversendt faktura for utbedring av avvik med pipe og ildsteder fra 29.07.2025. Det er på bakgrunn av dette gitt TG 1 på pipe og ildsteder.



Ikke montert tettesnor



Sprekk i overflate

TG 2 Kryp Kjeller

Kryp Kjeller med adkomst via luke i gulv på soverom. Plast på grunn i kryp kjeller. Kryp Kjeller er besøkt fra lukeområdet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt observert løse stubbeloftsplater i kryp kjeller. Ingen indikasjoner på fuktskader i kryp kjeller ut fra det som synes fra lukeområdet ved befarings.

Kryp kjeller er på generelt grunnlag ansett som en risikokonstruksjon og har erfaringsmessig hyppigere forekomst av fuktskader.

Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten. I tillegg vil den kalde grunnen i kryperommet kjøle ned golvkonstruksjonen ved strålingsutveksling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales på generelt grunnlag plast og isolasjon på grunn i kryp kjeller.

Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet, og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget.

På oversiden av isolasjonsmaterialene anbefales det å legge fuktsperre. Periodevis høy fuktighet i kryp kjeller må påregnes på generelt grunnlag.

TG satt ut fra nevnte punkter og konstruksjonstype.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige tredører montert i hytten.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG satt ut fra nevnte punkter.

VÅTROM

PLAN > BAD

Generell

Badet er fra byggeår.

Overflater på gulv av fliser.

Vegger har overflater av fliser i dusjsone og ellers trepanel.

Badet er innredet med servant med skap, WC og dusjsone med skyvedører.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.

Ventilasjon via ventil i yttervegg.

Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

PLAN > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av fliser i dusjsone og ellers trepanel. Vegger på badet består av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjdør avgrenser dusjsone mot vindu og det vil vanligvis ikke være stor risiko for fuktskade, men vindu er plassert i våtsone da våtsone pr. definisjon er 1 m til siden for dusjdører i våtrom. TG satt ut fra nevnte punkter.



Vindu i våtsone

PLAN > BAD

Overflater Gulv

Gulv har overflater av fliser.

Fallforhold er målt med laser.

Overflater i rommet er vurdert ut fra det som var synlig ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt noe sprekk i fuge mellom fliser.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Med dagens bruk fungerer rommet med nevnte avvik ut fra det som synes og hva som er opplyst av eier/rekvirent. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til fall mot sluk for byggeår er strengere enn hva som er målt i rommet. TG satt ut fra nevnte punkter.



Sprekk i fuge mellom fliser

PLAN > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone. Tettesjikt i rommet er av ukjent type og utførelse da det ikke er fremlagt dokumentasjon samt at det ikke er indikasjoner på membran ved gjennomføringer rundt rør eller under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vegger i deler av våtsone har ikke tettesjikt da det er trepanel inntil dusjsone. Våtsone er definert som 1m til side for dusjvegger og denne sonen samt dusjsone skal ha tettesjikt for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Dette kan medføre noe kapilærvandring i flislim bak fliser, men dette er likevel liten risiko på hytte da bad i hytter her relativt begrenset bruksbelastning sammenlignet med boliger.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

TG 2 satt ut fra alder samt at det ikke er synlig membran under klemring i sluk og deler av våtsone ikke har tettesjikt.



PLAN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

WC montert på gulv, servant med skap og dusjsone med skyvedører.

PLAN > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

TG satt grunnet at det er naturlig ventilering av våtrommet.

PLAN > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull. TG satt på bakgrunn av det som var synlig via 73 mm hull boret fra tilstøtende rom ved befaring.



KJØKKEN

PLAN > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Innredningen har under og overskap med profilerte fronter.
Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.
Oppvaskemaskin, stekeovn og kjøleskap montert på kjøkken.

PLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

PLAN > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med overflater av heltre og trepanel.
WC, servant med skap og opplegg for vaskemaskin i rommet.
Naturlig ventilering av WC rom.
Panelovn montert på vegg for oppvarming av rommet.
Det er i toalettrom montert opplegg for vaskemaskin, men rommet er ikke av den grunn definert som vaskerom(våtrom) da det ikke er innredet som et fullverdig våtrom.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TG 2 gitt grunnet at det er naturlig ventilering av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør vannrør med fordelerskap plassert på gang.
Rørskap besiktiget innvendig og drenering til gulv med sluk påvist på bad.
Stoppekran plassert i vannskap.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er ikke montert sprutplate i vannskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Sprutplate i vannskap må påregnes montert.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Vannskap plassert i gang



Ikke montert tettemuffe i enden av ytterør

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Duroventil montert på bad.

Lokalt motfall på avløpsrør under gulvkonstruksjon i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Lufting av avløp skal føres ut i friluft med mindre annen dokumentert tilfredsstillende løsning er utført.

Lokal utbedring av innfesting av rør i krypkjeller slik at dette ikke har motfall.

TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Lokalt motfall på avløpsrør i krypkjeller



Durgoventil montert på bad

Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilering. Ingen indikasjoner på at ventilering av bygget ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk av bygningen ut fra det som synes ved befarng. Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk.

Varmtvannstank

Bereder er plassert på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG satt ut fra alder.

Elektrisk anlegg

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

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

El. anlegg fra byggeår.

Sikringsskap med automater er montert i hytte.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid en grundig gjennomgang av el. anlegger i boliger ved salg. Dette må utføres av el.takstmann eller godkjent el. kontrollør. Dette for å avdekke evt feil som må påregnes utbedret. Undertegnede har kun visuelt besiktiget el. anlegg der overflater er synlige ved befarings og det er ikke foretatt målinger.

Branntekniske forhold

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

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

Pulverapparat og røykvarsler var montert ved befarings. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav. Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarslers i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslers i bolig(Gjelder eldre og nyere boliger):

-En røykvarslers i hver etasje.

-En i sone utenfor soverom.

-En i sone kjøkken/stue.

-En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarslers på soverom – bruk gjerne en varslers som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslers er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:

-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver

-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter

-Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A etter NS-EN 3-7:2004+A1:2007.

-Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Slokkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom.

Eieren skal sørge for at utstyret kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger.

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Drenering er fra byggeår og det har iht opplyst av eier ikke vært problemer med drenering på eiendommen. Ingen indikasjoner på sviktende drenering befaringdagen, men likevel gitt TG 2 grunnet alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av betong. Evt. fundamenter er ikke vurdert grunnet at dette ikke er synlig der overflater var tilgjengelige ved befaring.

Naturstein er iht opplyst av eier limt på utsiden av mur og enkelte småsprekker mellom disse er ikke vurdert som setningsskader da det ikke er observert indikasjoner på setninger i grunnmur fra innsiden i krypkjeller der denne ble vurdert fra lukeområdet. Da det er påvist noe skjevheter i gulv kan det likevel ha forekommet noe setninger, men disse skjevheter kan også ha vært slik siden byggeår og derfor gitt TG1 for grunnmur.



Sprekker ved fasadestein utvendig på grunnmur

TG 2 Terrenghorhold

Terreng på eiendommen er terrassert og slakt skrånet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget mot grunnmur er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terreng skal ha skrånende fall ut fra grunnmur og da med anbefalt fall på min 3 cm pr m og 3 m ut fra konstruksjoner hvor overflatevann ledes bort fra grunnmur. Der det er mulig å etablere kraftigere fall, så anbefales dette. Løpende vurdering av om terrenghorhold skal justeres anbefales på generelt grunnlag. TG satt ut fra at det ikke er fall på 3 cm pr meter ut fra grunnmur rundt hele hytten.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør av plast ut fra det som synes som er fra byggeår.
Avløpsrør av plast ut fra det som synes som er fra byggeår.
Vann er tilkoblet kommunalt nett.
Avløp er tilkoblet privat lukket anlegg på eiendommen.
Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG satt ut fra alder.

TG 2 Septiktank

Septiktank av glassfiber på eiendommen med overløp til grøft.
Det er ikke opplyst om nedsatt funksjon på avløpsanlegget, men ut fra alder må det ved økt eller endret bruk påregnes oppgradering/vedlikehold av anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG satt ut fra alder.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lager

Byggeår

2003

Kommentar

Opplyst byggeår av eier ved befaring

Standard

Bygningen har en enkel standard.

Vedlikehold

Bygget fremsto som jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod er oppført på pkt fundamenter av leca. Gulvkonstruksjon av trebjelkelag med laminatgulv innvendig i bygningen. Vegger er oppført i bindingsverk av tre med utvendig trepanel. Vinduer og dør fra byggeår. Vegger og himlinger innvendig er kledd med trepanel.

Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med torv fra byggeår. Takrenner av tre.

Bygningen er enkelt fundamentert og dette kan medføre noe bevegelse etter årstider.

TG ikke gitt for tilleggsbygning og denne er ikke vurdert på likt nivå med hovedbygning med tanke på tilstand. Ytterligere feil utover det som er opplyst kan derfor forekomme.

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



Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2010

Kommentar

Opplyst byggeår av eier ved befaring.

Standard

Bygningen har en enkel standard.

Vedlikehold

Bygget fremsto som jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje er oppført med støpt plate på mark der det er observert noe setningssprekker i betongplate.

Vegger er oppført i bindingsverk av tre med utvendig trepanel. Vinduer fra byggeår, gangdør og leddport til garasjerom fra byggeår.

Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med torv. Renner av tre montert.

TG ikke gitt for tilleggsbygning og denne er ikke vurdert på likt nivå med hovedbygning med tanke på tilstand. Ytterligere feil utover det som er opplyst kan derfor forekomme.

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

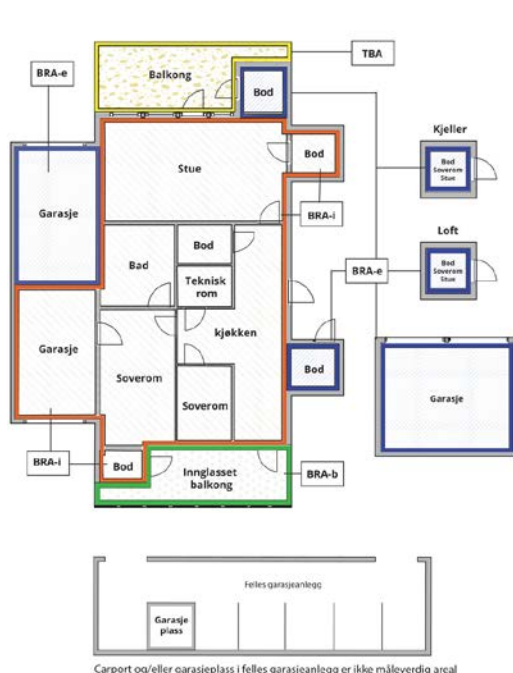
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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)				
Plan	75			75	53		75
Hems						23	23
SUM	75				53	23	98
SUM BRA	75						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan	Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Soverom 4, Gang		
Hems			

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst. Her er innvendige arealer med adkomst fra inne i boligen definert som BRA-i. Arealer som har adkomst fra utenfor boligen eller fra fellesarealer, men som likevel tilhører denne enhet er definert som BRA-e. Åpent areal gjelder terrasser ol., dette er definert som TBA. Arealer som er definert som TBA i denne takst gjelder terrasse og platting ved inngang. Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring. Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt. Der arealer har takhøyde under 1,9 m. regel er gulvflateareal medtatt under pkt. ALH. Dette er ikke tellende areal, men gulvflateareal. Rom i hems er ikke definert med romnavn da disse ikke har tellende areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ett soverom bygget der det er tegnet inn bod og ett soverom er utvidet ifht tegninger. Opprinnelig bod er ombygget til toalettrom. Dette arbeidet er ikke byggsøkt og det må påregnes omsøking av disse arbeider eller i ytterste konsekvens tilbakeføring til opprinnelig bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Plan		12		12	1
SUM		12			1
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan		Bod, Bod 2, Bod 3	

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst.
Arealer av tilleggsbygninger som garasje, uthus, anneks ell. er definert som BRA-e i ny standard så lenge bygningen ikke innehar alle bruksfunksjoner.
TBA gjelder platting ved inngang.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger for denne bygningen er ikke gjennomgått.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Plan		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst.
Arealer av tilleggsbygninger som garasje, uthus, anneks ell. er definert som BRA-e i ny standard så lenge bygningen ikke innehar alle bruksfunksjoner.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger for denne bygningen er ikke gjennomgått.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	75	0
Bod	0	12
Garasje	0	23

Kommentar

Fritidsbolig

Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale og evt godkjenning fra bygningsmyndigheter.

Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA). Det er bruken av rommene ved befaring som definerer om rommene medtas som P-rom eller S-rom. Dette uavhengig av hva rommene er godkjent som.

Bod

Rom er medtatt som S-rom da dette ikke er rom for varig opphold.

Garasje

Rom er medtatt som S-rom da dette ikke er rom for varig opphold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2025	Tor Håkon Schjørlien	Takstingeniør
	Christen Møglestue	Kunde
	Liv Hauger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	78	84		0	1721.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Søndre Sveomstræta 7

Hjemmelshaver

Møglestue Christen, Hauger Liv

Kommentar

Tomteareal som er opplyst er innhentet fra kommunens webkart og er beregnet areal. Noe avvik mellom opplyst areal og faktisk areal må derfor påregnes.

Eiendomsopplysninger

Regulering

Vedtatt kommunedelplan Synnfjell øst er gjeldende for eiendommen iht det som fremkommer i kommunens webkart. Krav om infrastruktur og felles planlegging i kommunedelplan. Se vedlegg i salgsoppgave for ytterligere informasjon og detaljer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
200 000

År
2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått og dette må leveres før takst er gyldig for bruk i salgsoppgave.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger fremlagt ved befaring av hytte	Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Informasjon gitt av eier ved befaring			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2025	Tilstandsrapport er godkjent av eier/oppdragsgiver pr. mail etter gjennomlesning av rapportutkast.
2	31.07.2025	Tilstandsrapport er godkjent av eier/oppdragsgiver pr. mail etter gjennomlesning av rapportutkast.
3	31.07.2025	Nye endringer gjeldende rekkverk i utvendig trapp og rekkverk med tidligere råteskader som er skiftet etter befaring.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/N11324>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209250116	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christen Møglestue	Liv Hauger
Gateadresse	
Søndre Sveomstræta 7	
Poststed	Postnr
NORD-TORPA	2880
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	22
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	JBF
Polise/avtalnr.	Kundenr. 13020

Document reference: 1209250116

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CM, LH

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fikk installert toalettrom i tidligere bod med toalett, vaskeservant og opplegg til vaskemaskin samt sluk i gulv i 2019.

Arbeid utført av

Rørlegger Øyvind Hasvold

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ferdigattest foreligger i brev av 31/7-25

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vil bli kommentert i salgsrapporten

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Garasjen er oppført av fagfolk i 2010 i regi av byggherre Kristian Koll - byggemeldt - D-sak 242/10. Utvidet terrassen foran stuen i 2008 og har satt inn glassvegger mot trekk/ vind i 2018. Arbeidet utført av eier.

Arbeid utført av

Byggherre Kristian Koll

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fullisolert bod ved inngangsparti med egen dør er tatt i bruk som soverom etter at det ble satt opp uthus i 2004. Liten bod gjort om til toalettrom med toalett, vaskeservant og opplegg for vaskemaskin, sluk i gulv.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent av kommunen i brev av 31/07 2025 - kan fremlegges ved visning. Ferdigattest på selve hytta foreligger.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bruksendringer på soverom og toalettrom mangler brukstillatelse. Ferdigattest på selve hytta foreligger.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1209250116

Tilleggs kommentar

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: 1209250116

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christen Møglestue	90397f4339325a557a8c3 33ef5f95f74f657666e	15.08.2025 13:48:25 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liv Hauger	3b771a02e3754ce61e5fe7 a43ae2c26a36624177	15.08.2025 13:49:45 UTC	Signer authenticated by One time code

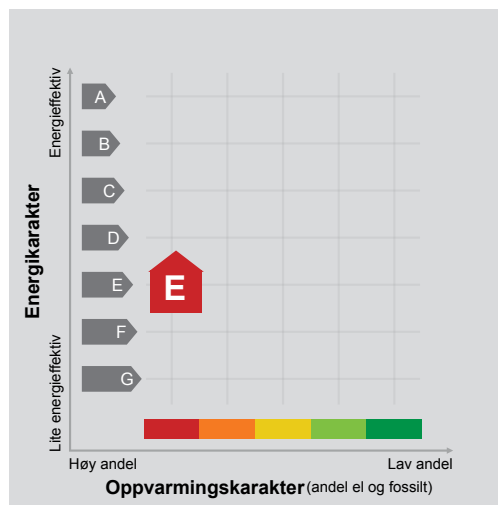
Document reference: 1209250116

- 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	Søndre Sveomstræta 7
Postnummer	2880
Sted	NORD-TORPA
Kommunenavn	Nordre Land
Gårdsnummer	78
Bruksnummer	84
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19701085
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-143470
Dato	03.07.2025



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

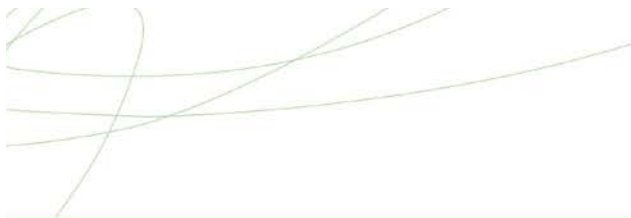
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner

- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Redusér innnetemperaturen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2004
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 75
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs**Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

Nabolagsprofil

Søndre Sveomstræta 7

Høyde over havet

782 m



Offentlig transport

🚏 Nysætra Linje 412	5 min 🚗 5.4 km
🚏 Strømsgrenda Linje 412	6 min 🚗 7.6 km

Avstand til byer

Lillehammer	48 min 🚗
Hamar	1 t 17 min 🚗
Oslo	2 t 31 min 🚗
Skien	209.5 km
Molde	234.1 km
Bergen	261.8 km
Trondheim	262 km

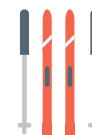
Ladepunkt for el-bil

🚗 Spåtind fjellstue	6 min 🚗
🚗 Nørstelien Landhandleri, Nord Torpa	16 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 50 m
- 468 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Gamlestølen
- Kjøretid: 39 min
- Skitrekk i anlegget: 1

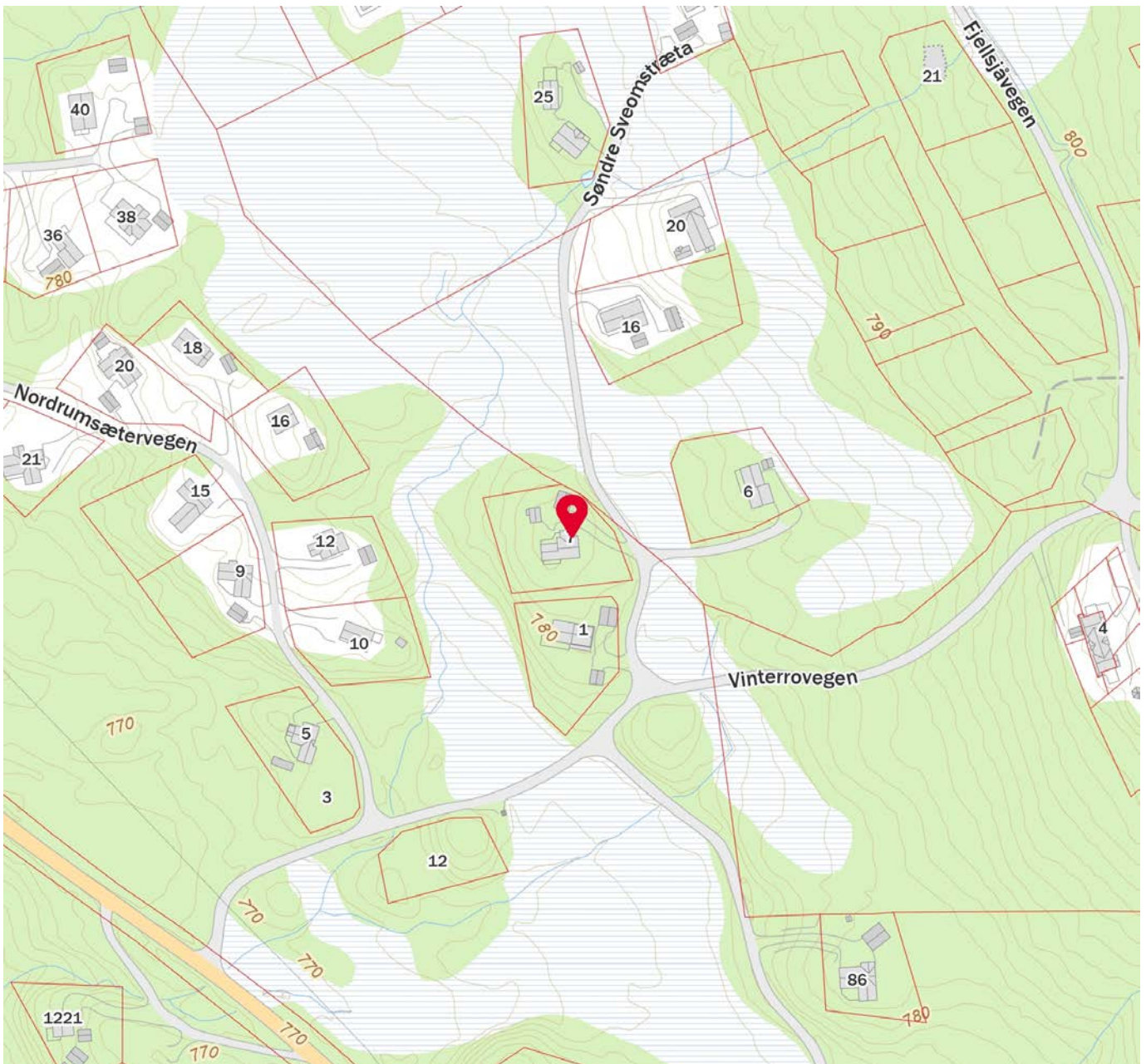
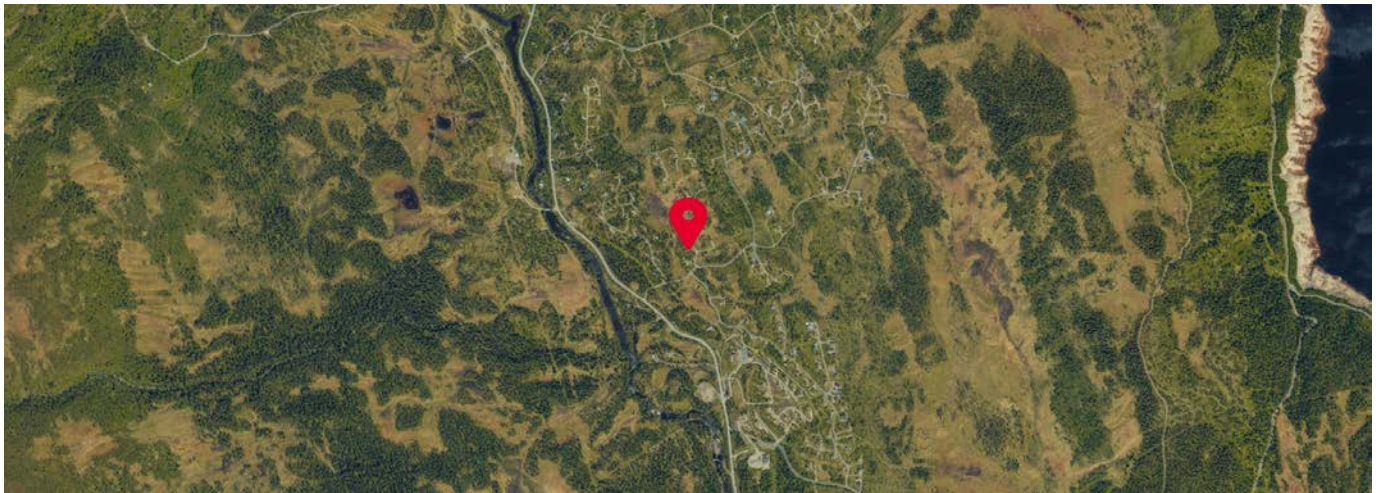


Sport

⚽ Åmodt ballbane Fotball	15 min 🚗 16.5 km
⚽ Torpa barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	16 min 🚗 19.1 km

Dagligvare

Joker Torpa Søndagsåpent	10 min 🚗 12.6 km
Nærbutikken Nørstelien Post i butikk, PostNord	16 min 🚗 19.4 km







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. AVTREKKSVENTILATORER 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. **PLUS**dekningen 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: Søndre Sveomstræta 7
2880 NORD-TORPA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ida E. Torneby

Telefon: 954 52 523
E-post: ida.torneby@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