PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

BAKKUMSETERVEGEN 26

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

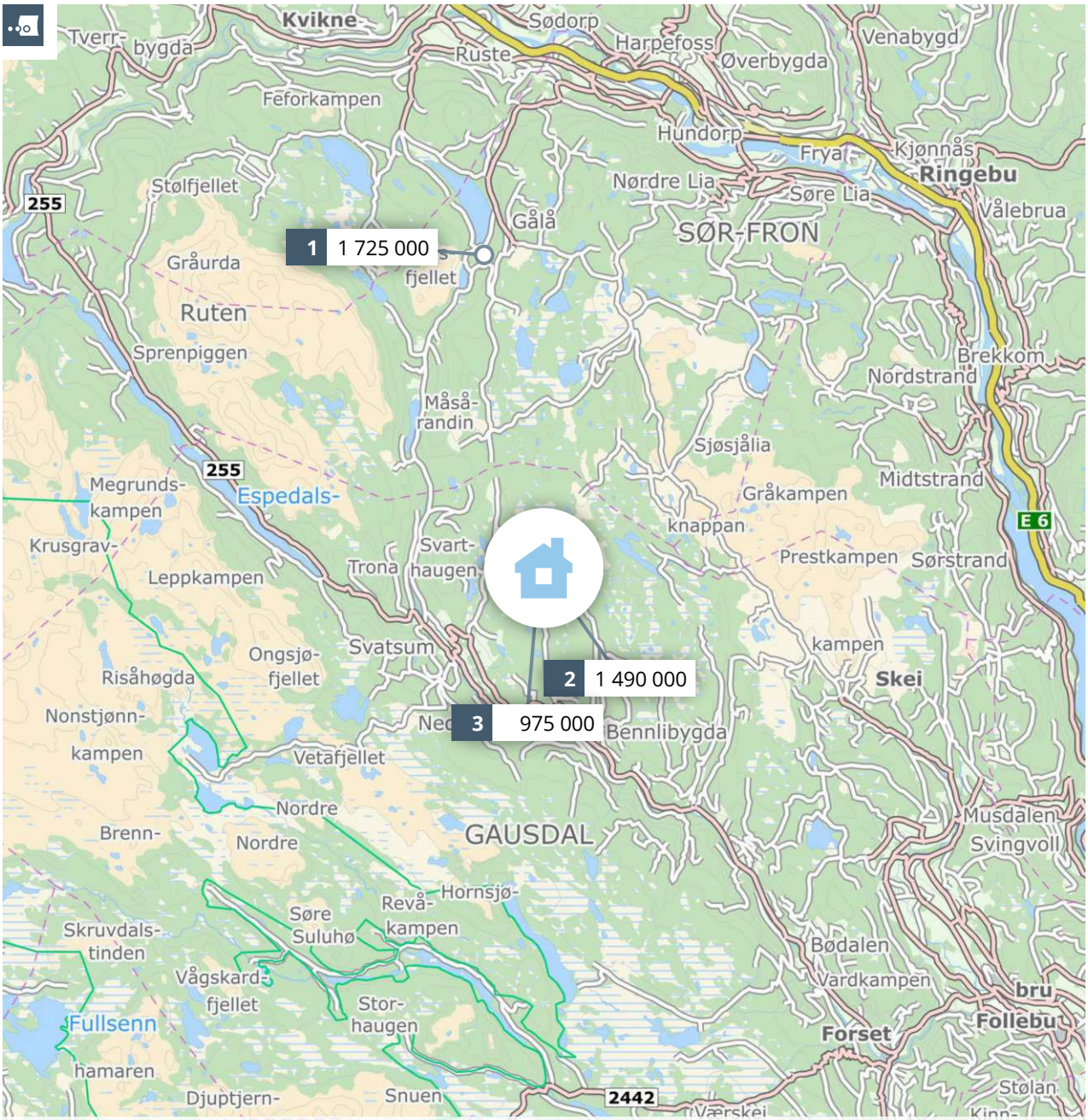
Informasjon fra Gausdal kommune

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BAKKUMSETERVEGEN 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 19.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bakkumsetervegen 26, 2657 SVATSUM

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 87 BNR 49 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3441 GAUSDAL GRUNNKRETS NEDRE SVATSUM

Verdivurdert til

1 650 000

-	1 650 000	23 571
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 579 m²	
Byggeår					2008	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Blåbærvegen 14				27.10.2025	1 850 000	**1 725 000**	0	1 725 000	**24 643**
	70 m²	1994	4 635 m²	3 sov						
2	Bakkumsetervegen 22				15.09.2025	1 490 000	**1 490 000**	0	1 490 000	**22 923**
	65 m²	1986	1 258 m²	3 sov						
3	Bakkumsetervegen 10				21.02.2023	1 100 000	**975 000**	0	975 000	**18 396**
	53 m²	1975	811 m²	3 sov						

Lun og tradisjonell fjellhytte beliggende høyt og fritt ca. 901 moh. Eiendommen byr på usjenert ro, storslått utsikt og svært gode solforhold i åpne, seterpregede omgivelser.

Hytta har en gjennomført hyttestandard med tre soverom, hems og en innbydende stue med flere ildsteder som skaper en varm og hyggelig atmosfære. Åpen kjøkkenløsning gir gode sosiale soner, og på eiendommen finner du også et eget badstuehus.Sanitærløsningen består av dusjrom og separat toalettrom med Jets vakuumtoalett.

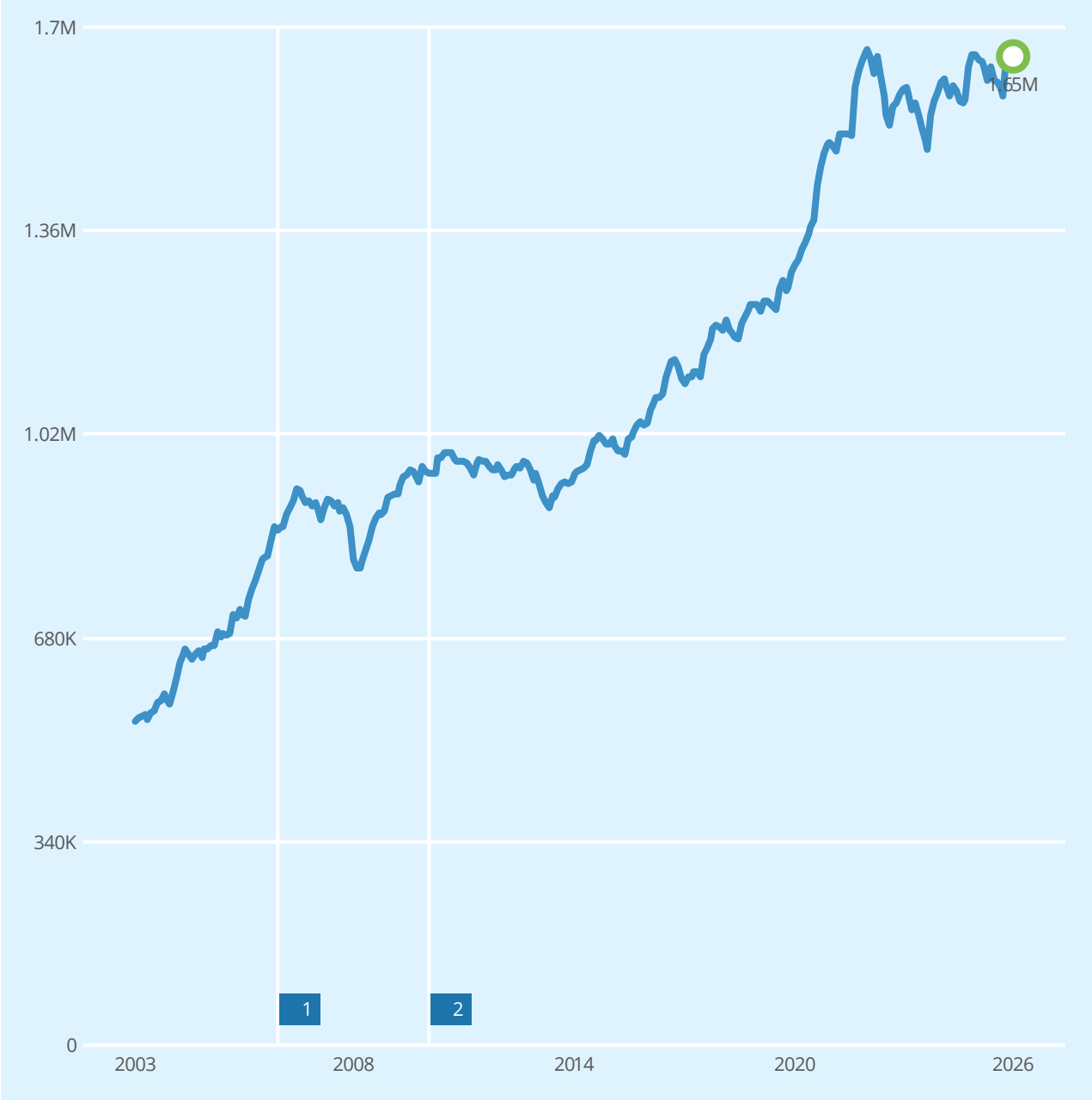
Området er et attraktivt helårsområde med skiløyper like ved hytta og tilgang til et omfattende løypenett på over 500 km. Sommerstid venter flotte turmuligheter, topper som Ongsjøfjellet og Ruten, samt gode fiskevann. Kort vei til servicetilbud i Svatsum og Segalstad Bru.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Fritidsbygg

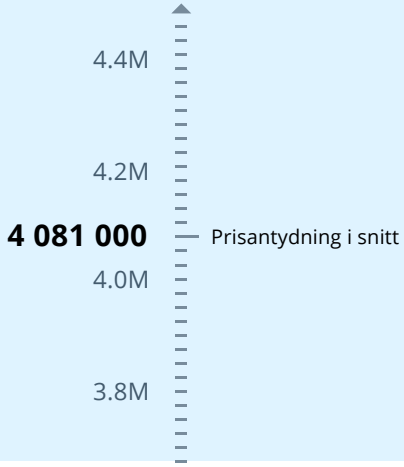
2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.01.2007		29.01.2007	-	25 000	-	25 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Fritidsboliger til salgs i GAUSDAL kommune nå

31
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
116
dager

Fritidsboliger solgt i GAUSDAL kommune siste 3 mnd

15
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
175
dager

for 6.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Bakkumsetervegen 26, 2657 SVATSUM
GAUSDAL kommune
gnr. 87, bnr. 49

Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 20.02.2026 **Rapportdato:** 04.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15921-1573 **Eiendomsverdi ref nr:** JA4999

Autorisert foretak: ICON Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Kirkerud **Vår ref:** ICON TAKST AS Rune Kirkerud

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.

ICON TAKST AS

ICON Takst AS med kontor i Løten kommune. Takstingeniør -Bygningssakkyndig Rune Juvet Kirkerud innehar 42 års erfaring med bred kompetanse innen byggfag/ bygningskonstruksjoner.
Medlem i Norsk takst. Sertifisert takstingeniør i 25år i Norsk takst (Norges TakseringsForbund), og har gjennomført den lengste, offentlig godkjente takstutdanningen i Norge, i den eneste organisasjonen som stiller karakterkrav for å bli medlem, og som stiller høye krav til årlig etter- og videreutdanning. Medlem i Mesterforbundet.

Tilstandsrapport - Verditakst - Forhåndstakst - Tomtetakst - Alle typer eiendommer/bygninger.
Arealoppmålingsrapport basert på NS 3940:2023 - Oppmåling for nybygg/dokumentasjon av areal.
Reklamasjonssaker - Skadesaker - Skjønnsmann-Brannskjønn.
Uavhengig kontroll av våtrom/lufttethet og bygningsdeler.
Konsulentoppdrag bygg og eiendomssaker. Byggelånsoppfølging.
Overtagelsesforretning - Forbefaring - Overtagelse - 1 år`s befaring.

Rapportansvarlig



Rune Kirkerud

Uavhengig Takstingeniør

post@icontakst.no

404 16 350

ICON Takst AS
Østre Bergsveg 2
2340 LØTEN

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

ICON Takst AS
Østre Bergsveg 2
2340 LØTEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen fremstår generelt i en normal standard.
Tilstanden generelt på fritidsboligen ansees som normal, tatt i betraktning alder og av hva som er utført av vedlikehold og oppgraderinger etter opprinnelige byggeår.
Planløsning ser ut til å være fra den tiden det ble oppført.

Snødekte forhold utvendig på befaring med begrensede inspeksjonsmuligheter, og gjelder spesielt for fundamentering, kledning, tak/taktekkinger, terrasse, og terrengbehandling. Det må eventuelt foretas nærmere undersøkelser når det er snøfritt.

Det er bemerkninger pga bla. nyere krav/standarder, og som gir ihht dagens krav/rapportstandard TG 2 og 3.
Rom innredet med dusjkabinett og servant, er ikke vurdert som våtrom, da tilsvarende bruk er vanlig på hytter. Ved en eventuell vurdering av rommet som våtrom/baderom gir dette TG 3 ihht rapportstandarden.
Avløpsvann fra servanter, dusjkabinett og vaskekum på kjøkken går ut til grunnen.
Det er ikke tillatt med avløp/gråvann til grunnen- men er vanlig forekommende på hytter. Dette gir TG 3.

Badstuehus og Uthus:
Fremstår generelt som normalt vedlikeholdte, hensyntatt type bygg, alder og bruk.
Betydelig med snø og observasjoner er ut fra synlige forhold.
Det må eventuelt foretas nærmere undersøkelser når det er snøfritt.

Se forøvrig beskrivelser/detaljer om byggene i rapport.

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Snødekte forhold, og vurdering er basert på alder. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Metall i takrenner og nedløp. Vindskier som er beisede.
Torvstokksbord og kroker i nedkant langs taket. Et torvtak er et ru takmateriale, og snøfangere er ikke krav/nødvendig når takvinkelen er under 27 grader.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning- villmarkspanel. Noe kvaeutfelling (harpiksutslag) på utvendig kledning- solside, og er er et vanlig forekomende. Snødekte forhold i nedkant av fasader rundt bygget, og vurdering er basert på synlige forhold og alder. Det er ingen mulighet for kontroll av musetetting/lusinger.

Takkonstruksjonen har plassbygde sperrekonstruksjoner i treverk.
Plassbygget mønesperre forsterket utvendig i mønet ved terrasse med finerplate/OSB plate el. Lukkede konstruksjoner med skråisolerte tak opp mot mønet innvendig. Synlig lufting i utvendige takutstikk. Det gjøres oppmerksom på at skråtak/skrått isolerte tak på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg inspisere.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har foliert hovedytterdør med glass. Terrassedør med 2-lags glass og trekarmer fra 2007.

Terrasse langs fremsiden av hytta, og rundt hytta til badstuehuset. Utgang fra stue til overbygd del av terrasse. Terrasse med impregnert tregulv og levegg, størrelse er rundt 53 m²- (snødekt). Snødekte forhold, og vurdering er basert på synlige forhold og alder. Nærmere undersøkelser må eventuelt gjøres når det er snøfritt.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i hovedsak fra byggeår:
Gulv: Lakkerte tregulv.
Vegger: Beiset panel.
Himlinger: Malt panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Stue: Målt gulv langs front av peis- fra yttervegg bakside til yttervegg fremside: Målt ca. 20 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 14 mm høydeforskjell over hele rommet.
Stue/Kjøkken: Målt fra yttervegg-terassedør til innervegg mot soverom (forbi kjøkken): Målt ca. 13 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 18 mm høydeforskjell over hele rommet.

Hytta har 2 stk elementpiper. Feieluker er observert.
Murt peis med Dovre innsats. Peisen er forblendet med skifer. Det er innluft for peis under peisen. Jøtul peisovn. Parafinovn.

Hytta har malt tretrapp-stige til hems.

Innvendig har hytta heltre beisede fyllingsdører.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, og en glassdør.
Benkeplaten er av laminat, og liten del med heltre plate.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Rom innredet med dusjkabinett og servant. Det er ingen våtromsstandard, noe som er vanlig forekommende i hytter.
Rommet har lakkert tregulv, beiset panel på vegger og malt panel i himling.

Toalettrom med type Jets vakumtoalett, og servant. Rommet har parkettgulv, baderomsplater på vegger, og malt panel i himling.
Spalteventil i vindu, og vindu som kan åpnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Vann fra vanntank, og ingen spesiell stoppekran.
Det er synlige plast (PVC) avløpsrør. Plast avløpsrør i kjøkkeninnredning og i rom med dusjkabinett og servant.
Stakeluke på avløpsrør er ikke observert.

Beskrivelse av eiendommen

Lufting for avløpsanlegg via utslipp fra vvb-gassvarmer.

Hytta har naturlig ventilasjon med noen vinduer med spalteventiler. Diverse rom uten ventilering.

Rørkobling for vann til innvendig vanntank.

Varmtvannstanken av type Vera gassvannvarmer plassert i toalettrom.

Trykkank og gasstank i veggløsning bak toalett.

Solcelleanlegg med 12 V strøm. Batterier og bryterpanel innvendig. Ett 12V anlegg kan hvem som helst installere.
Utvendige solcellepanel på en hyttevegg og en rad med solcellepanel på eget stativ ved uthuset.
Åpent spredenett i hytta. Sikringsskap med automatsikringer. Anlegg med omformer til 230V strøm. Når ett anlegg og forbruket ønskes på 230V skal dette installeres av ett registrert elektroforetak.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering/grunnforhold er ukjent, men ihht Norges Geologiske grunnundersøkelse NGU Nasjonal løsmassedatadase (geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/) er det morenemasser i grunnen i området.

Drenering: Vanlig forekommende på hytter med tilsvarende fundamentering at det ikke er drenering.
Eventuell drenering er ihht byggeår utført med drenerende masser og drensrør. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet. Vurdering basert på alder.

Fundamentert med pilarer. Ihhht eier de fleste fundamenter ned til fjellgrunn. Ihht tidligere boligsalgsrapport (2015) det enkel fundamentering med støpte punkter, steiner og Lecablokker, og det er ikke benyttet markisolering. Betydelig med snødekte forhold rundt bygget, og vurdering er kun basert på alder og eventuell synlige forhold innvendig. Det er ingen mulighet for kontroll av fundamentering.

Bygningen ligger i relativt flatt terreng og det er fallforhold mellom hytta og uthuset. Fallforhold ut fra hytta moe utenfor terrasse. Flatt terreng på baksiden. Betydelig med snødekte forhold rundt bygget, og vurdering er kun basert på synlige forhold.

Utvendig vann- og avløpsledninger:
Det er ikke innlagt vann. Vann fra vanntank/kanner innvendig som påfylles. Vannpost i hytteområdet.
Avløpsledning for avløp i bakken og tett tank, er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder/opplysninger og/eller synlige rør innvendig.
Utvendig avløpsrør fra Jets toalett er av plast og er fra 2021. Det er tett tank for avløp/toalett.
Avløpsvann - Gråvann fra servant i toalettrom, servant og dusjkabinett i dette rommet, og vaskekum på kjøkken går ut til grunnen, og er vanlig forekommende på hytter.
Det er ikke innlagt vann. Små innvendige beholdere/tanker på 20-25 liter oppfattes ikke som innlagt vann. Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensing uten nevneverdig skade eller ulempe fra bygning uten innlagt vann og trenger ikke utslippstillatelse.jf forurensningsloven (info: Miljødirektoratet.no).

Septiktanken er av type Jets tank på 3000 liter, flat type. Septikktank er fra 2021Betydelig med snødekte forhold, og vurdering er kun basert på synlige forhold.

Det er parafinfat i stål plassert i uthuset. Til bruk for parafinbrenner innvendig i hytta, og er opplyst tilkoblet innvendig parafinbrenner/ovn i hytta.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Fritidsbolig:
- Terrasser: Vurdert. Snødekt Det er vurdert å være under 50 cm til bakken fra gulv.
- Utvendig trapp: Ingen synlige trapper: Eventuelt snødekt.
- Innvendig trapp: Det er bratt hemstrapp til hems og ingen rekkverk på hems, og er ikke ihht forskrift ved oppføringstidspunkt (vanlig på hytter med hems).

- Radon: Boligen ligger i ett område med "Moderat til lav" aktsomhetsgrad.

- Brannteknisk: Røykvarslerutstyr/brannslukningsutstyr er i hytta. Alder på slukkeutstyrr er ukjent (når det er 10 år må det skiftes ut.

- Brannceller: Fritidsbolig er en branncelle.

- Rømningsvei: Hovedrømningsvei- Hovedytterdør.
  Alternativ rømningsvei (Terrassedør/Vindu(er).
  Rømning via hoveddør kan være én, mens terrassedør/vindu fungerer som en alternativ vei.

- Forstøtningsmurer: Finnes ikke.
- Flomfare: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.
- Overvann: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.
- Rasfare: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	94 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	70 m²
Totalpris	1 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger i fm befaring/rapport.

Badstuehus - Anneks

• Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger i fm befaring/rapport.

Uthus

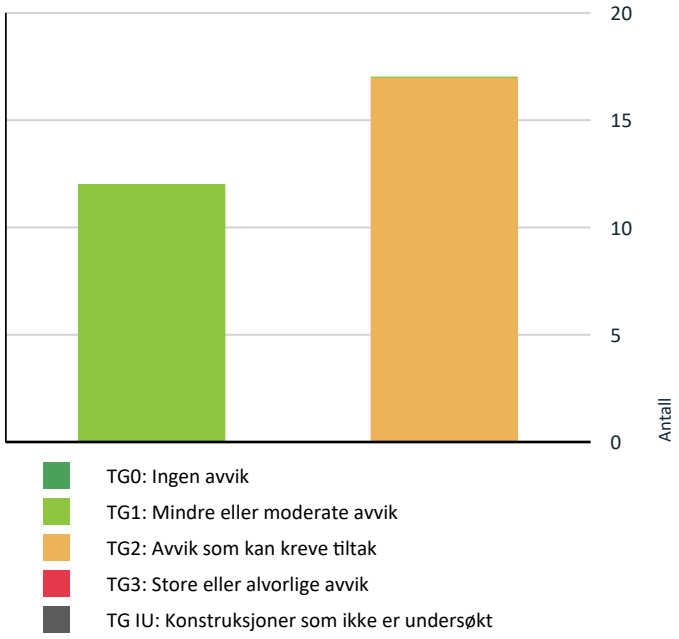
• Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger i fm befaring/rapport.

ICON Takst AS
Østre Bergsveg 2
2340 LØTEN

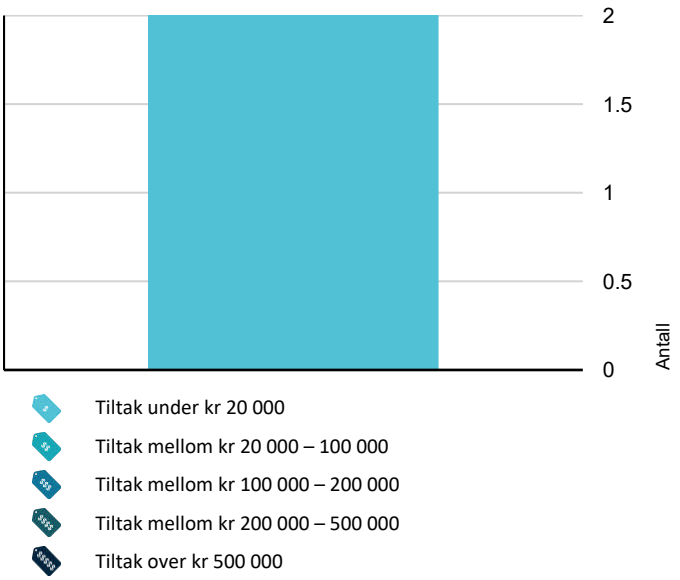
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Rapporten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/byggearkiv ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten.
Arealene er oppmålt etter: Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av bolig.
Det kan være benyttet standard kommentarer på risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dette er generelle tilleggsopplysning for bruker av rapporten, og er ikke spesielt for denne bolig/eiendom.
Opplysninger i rapport ifm påkostninger/oppgraderinger/vedlikehold etc er fra eier/eventuelt eiers representant i fm befaring.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Spesialrom > 1. Etasje > Rom med dusjkabinett > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2008

Kommentar
Igangsatt oppføring 15.10.2006 og tatt i bruk 23.01.2009, ifølge offentlige opplysninger.

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

Vedlikehold
Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekkingen er av torv og knotteplast. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Snødekte forhold, og vurdering er basert på alder. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



Snødekte forhold.



Snødekte forhold.

TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar

Metall i takrenner og nedløp. Vindskier som er beisede. Torvstokksbord og kroker i nedkant langs taket. Et torvtak er et ru takmateriale, og snøfangere er ikke krav/nødvendig når takvinkelen er under 27 grader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke nedløp på takrenne ved terrasse.
En takrenne er høyt opp på vegg.
Torvstokksbord som er synlig under snøen har elde og mosegroing, og skjulte råteskader kan forekomme.
Det er ikke forkantbeslag i overgang tak/takrenne, og er vanlig forekommende.
Generell kommentar: Det er ikke takstige til feier, og det kan variere noe lokalt rundt om i landet hvorvidt det stilles krav fra feier om montering av takstige på torvtak. Noen brannvesen opplyser: Bygninger med torvtak med gesimshøyde 3,5 meter eller lavere har ikke krav til takstige.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.


Ikke nedløp på takrenne.


Takrenne opp på vegg.


Nedkanten av tak


Torvstokksbord

TG 1 Veggkonstruksjon

Kommentar

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning- villmarkspanel. Noe kvaeutfelling (harpiksutslag) på utvendig kledning- solside, og er er et vanlig forekommende i områder som er sterkt eksponert for sollys. Kan feks. skrapes bort med en kniv eller en stiv børste når den er tørr, og er derfor ikke nærmere vurdert. Snødekte forhold i nedkant av fasader rundt bygget, og vurdering er basert på synlige forhold og alder. Det er ingen mulighet for kontroll av musetetting/lusinger.


Noe kvaeutfelling.


Noe kvaeutfelling.

.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Takkonstruksjonen har plassbygde sperrekonstruksjoner i treverk. Plassbygget mønesperre forsterket utvendig i mønet ved terrasse med finerplate/OSB plate el. Lukkede konstruksjoner med skråisolerte tak opp mot mønet innvendig. Synlig lufting i utvendige takutstikk. Det gjøres oppmerksom på at skråtak/skrått isolerte tak på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg inspisere.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Plassbygget mønesperre er bygget sammen av 4 stk 48x198mm vanlige bjelker, men ser ut til å ivareta sin funksjon.
Mønesperren har noen skjevheter, og har utvendig på en side ubeskyttet mot fukt en finerplate/OSB plate.
Sperrer er ikke festet med byggbeslag el utvendig i overganger.
Det er skjærte hakk i taksperrer og spenn/lysåpning lengre en 280 cm i fm overbygget terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må det gjøres noen tiltak. Konstruksjonen har vært slik siden oppføring og fungerer, og det er derfor ikke vurdert tiltak nå. Holdes under oppsyn. Kostnader er derfor ikke vurdert.



Mønsperre



Mønsperre



Hakk i takbjelker. Langt spenn.



Synlig lufting i takutstikk.

TG 2 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er løsning utvendig med vannbrett i treverk uten beslag under vinduer.
Vinduer uten vannbrett og beslag over vinduer.
Vann som renner ned på baksiden av den utvendige kledningen og på vindsperra, må ledes ut på beslag over vinduet. Oppkanten på vannbrettbeslaget må derfor stikke opp bak veggens vindsperre. (dette kan sløyfes der vinduer/dører ligger under skjermende bygningsdeler som takutstikk eller tett terrasse/balkong). Under vinduer må det alltid monteres vanbrettbeslag.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat er kun et ca. beløp.

Kostnadsestimat: Under 20 000


Ikke beslag på vannbrett under vindu.


Ikke beslag på vannbrett under vindu.


Ingen vannbrett/beslag over vindu.


Ingen vannbrett/beslag over vindu.

TG 2 Dører

Kommentar
Bygningen har foliert hovedytterdør med glass. Terrassedør med 2-lags glass og trekarmer fra 2007.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke beslag under terrassedøren utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må beslag monteres.


Terrassedør - ikke beslag.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Kommentar

Terrasse langs fremsiden av hytta, og rundt hytta til badstuehuset. Utgang fra stue til overbygd del av terrasse. Terrasse med impregnert tregulv og levegg, størrelse er rundt 53 m²- (snødekt). Snødekte forhold, og vurdering er basert på synlige forhold og alder. Nærmere undersøkelser må eventuelt gjøres når det er snøfritt.



Terrasse på fremsiden, overbygd del - og mot badstuehuset



Terrasse, overbygd del - og mot badstuehuset

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Innvendige overflater i hovedsak fra byggeår:
Gulv: Lakkerte tregulv.
Vegger: Beiset panel.
Himlinger: Malt panel.

Den generelle slitasjegraden på overflater er ikke utover det en kan forvente alder tatt i betraktning.
Hems: Sprekk i panelbord ved pipe.



Hems - Pipe.



Hems. Sprekk i panelbord.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Stue: Målt gulv langs front av peis- fra yttervegg bakside til yttervegg fremside: Målt ca. 20 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 14 mm høydeforskjell over hele rommet.
Stue/Kjøkken: Målt fra yttervegg-terassedør til innervegg mot soverom (forbi kjøkken): Målt ca. 13 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 18 mm høydeforskjell over hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er diverse skjevheter, noe som er "normalt" på hytter fundamentert med pilarer.

Tilstandsrapport

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Kommentar

Hytta har 2 stk elementpiper. Feieluker er observert.
Murt peis med Dovre innsats. Det er innluft for peis under peisen. Peisen er forblendet med skifer. Jøtul peisovn. Parafinovn.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Avstand fra røykrørene til peisovn og parafinovn- til brennbart materiale, er ikke i henhold til forskriftskrav.
Den ene pipen er upusset på hems.

Konsekvens/tiltak
• Større avstand til brennbart materiale må lages.

Kostnadsestimat er kun et ca. beløp..

Kostnadsestimat: Under 20 000



Feieluke på den ene pipen.



Peisovn og parafinovn.



Upusset pipe på hems.



Skiferpeis med innsats på stue.

TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Hytta har malt tretrapp-stige til hems.

Tilstandsrapport



Hemstrapp/stige.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har hytta heltre beisede fyllingsdører.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, og en glassdør. Benkeplaten er av laminat, og liten del med heltre plate.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Toalettrom med type Jets vakumtoalett, og servant. Rommet har parkettgulv, baderomsplater på vegger, og malt panel i himling. Spalteventil i vindu, og vindu som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

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

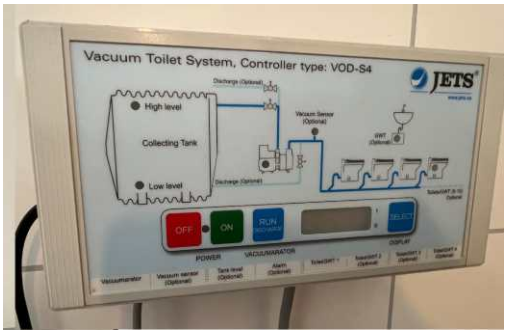
Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



Jets toalett.



Veggpanel for Jets toalett.

1. ETASJE > ROM MED DUSJKABINETT

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Rom innredet med dusjkabinett og servant. Det er ingen våtromsstandard, noe som er vanlig forekommende i hytter.
Rommet har lakkert tregulv, beiset panel på vegger og malt panel i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ingen våtromsstandard, noe som er vanlig forekommende i hytter, og er derfor vurdert med TG 2.
Rommet er ikke vurdert som våtrom. Ved en eventuell vurdering av rommet som våtrom/baderom gir dette TG 3 ihht rapportstandarden.
Rommet har kun naturlig ventilering via vindu og spalteventil i vinduet.
Ingen tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rommet er ikke vurdert som våtrom, da tilsvarende bruk er vanlig på hytte. Benytte rommet som idag. Avløp fra dusjkabinett, servant, og vannrør må jevnlig kontrolleres.



Rom med dusjkabinett og servant.



Rom med dusjkabinett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Vann fra vanntank, og ingen spesiell stoppekran.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Rør-i-rør er koblet åpent uten fordelerstokk eller rørskap, noe som er vanlig forekommende i tilsvarende anlegg i hytter.
Ingen spesiell stoppekran, da det ikke er innlagt vann/vanninntak.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Plassbygd løsning (rør i rør) kontrolleres jevnlig for eventuelt lekkasjevann.

Tilstandsrapport



Røropplegg bak toalett



Åpne plastrør (rør i rør) i rom med dusjkabinett.



Kjøkkeninnredning.



Åpne forniklede kobberør i rom med dusjkabinett.

TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Det er synlige plast (PVC) avløpsrør. Plast avløpsrør i kjøkkeninnredning og i rom med dusjkabinett og servant.
Stakeluke på avløpsrør er ikke observert.
Lufting for avløpsanlegg via utslipp fra vvb-gassvarmer.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

• Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Stakeluke: For å lukke avviket må stakeluke påvises og være tilgjengelig, eller det må etableres stakeluke på avløpssrør i denne boenheten for å få TG 1.
Det kan i fm dette stakes via synlige avløpsrør ved eventuelt behov og er fortsatt TG 2.

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Hytta har naturlig ventilasjon med noen vinduer med spalteventiler. Diverse rom uten ventilering.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilering kun via vinduer gir ihht rapportstandarden TG 3 (vanlig forekommende på hytter). Det er imidlertid mekanisk avtrekk på kjøkken og noen vinduer med spalteventiler uten regulerings-deksel. Naturlig ventilering gir TG 2 ihht rapportstandarden, og er vanlig på hytter, og er ikke etter dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det er ikke krav om endringer/utbedring opp til dagens krav.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Kommentar

Tilstandsrapport

Rørkobling for vann til innvendig vanntank.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Utett løsning gjennom vegg.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Rørkobling for vann.



Innvendig.

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken av type Vera gassvannvarmer plassert i toalettrom.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke sluk i rommet eller vannstoppesystem der varmtvannsbereder er plassert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Vera Gassvannvarmer



TG 1 Andre installasjoner

Kommentar

Trykkank og gasstank i veggløsning bak toalett.

Tilstandsrapport



Trykktank og gasstank bak toalett.



Trykktank.

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.

Tilstanden 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.

Kommentar

Solcelleanlegg med 12 V strøm. Batterier og bryterpanel innvendig. Ett 12V anlegg kan hvem som helst installere.
Utvendige solcellepanel på en hyttevegg og en rad med solcellepanel på eget stativ ved uthuset.
Åpent spredenett i hytta. Sikringsskap med automatsikringer. Anlegg med omformer til 230V strøm. Når ett anlegg og forbruket ønskes på 230V skal dette installeres av ett registrert elektroforetak.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ett 12V anlegg kan hvem som helst installere. Det er opplyst at anlegg for 230V strøm er utført av ett elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   2021

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Ett 12V anlegg kan hvem som helst installere.
Når ett anlegg og forbruket ønskes på 230V skal dette installeres av ett registrert elektroforetak.
Eventuelt bruk av aggregat skal rapporteres til DSB (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap).



Diverse anlegg og sikringsskap i toalettrom. Bryter i nedkant.



Utvendige solcellepaneler ved uthuset.



Solcelle- sikringspanel.



Batterier

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering/grunnforhold er ukjent, men ihht Norges Geologiske grunnundersøkelse NGU Nasjonal løsmassedatadase (geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/) er det morenemasser i grunnen i området.

Tilstandsrapport



NGU Nasjonal løsmassedatadase



NGU Nasjonal løsmassedatadase

TG 1 Fuktsikring og drenering

Kommentar

Drenering: Vanlig forekommende på hytter med tilsvarende fundamentering at det ikke er drenering.
Eventuell drenering er ihht byggeår utført med drenerende masser og drensrør. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet. Vurdering basert på alder.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Fundamentert med pilarer. Ihhht eier de fleste fundamenter ned til fjellgrunn. Ihht tidligere boligsalgsrapport (2015) det enkel fundamentering med støpte punkter, steiner og Lecablokker, og det er ikke benyttet markisolering. Betydelig med snødekte forhold rundt bygget, og vurdering er kun basert på alder og eventuell synlige forhold innvendig. Det er ingen mulighet for kontroll av pilarer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er sprekk mellom brannmur og pipe i 1. etasje, og noe skjevheter innvendig.
Årsak kan være telehiv når det ikke er benyttet markisolering, og det fører til bevegelser etter årstidene.
Observerte forhold er vanlig forekommende på hytter med tilsvarende fundamentering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må eventuelt foretas nærmere undersøkelser av fundamenter når det er snøfritt.
Tiltak kan ikke utelukkes. Sprekker bør tettes- holdes under oppsyn.



Sprekk mellom pipe/mur.



Soverom: Sprekk mellom pipe/mur.

TG 2 Terrengforhold

Kommentar

Bygningen ligger i relativt flatt terreng og det er fallforhold mellom hytta og uthuset. Fallforhold ut fra hytta moe utenfor terrasse. Flatt terreng på baksiden. Betydelig med snødekte forhold rundt bygget, og vurdering er kun basert på synlige forhold.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra bygninger/grunnmur med fall minst 1:50 i 3 meters lengde ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Ingen umiddelbare tiltak/kostnader er vurdert, men det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra bygninger.



Mellom hytte og uthuset



Fremsiden.



Terrassesiden mot badstuehuset.



Baksiden.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendig vann- og avløpsledninger:
Det er ikke innlagt vann. Vann fra vanntank/kanne innvendig som påfylles. Vannpost i hytteområdet.
Avløpsledning for avløp i bakken og tett tank, er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder/opplysninger og/eller synlige rør innvendig.
Utvendig avløpsrør fra Jets toalett er av plast og er fra 2021. Det er tett tank for avløp/toalett.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger - 2

Kommentar

Avløpsvann - Gråvann fra servant i toalettrom, servant og dusjkabinett i dette rommet, og vaskekum på kjøkken går ut til grunnen, og er vanlig forekommende på hytter.
Det er ikke innlagt vann. Små innvendige beholdere/tanker på 20-25 liter oppfattes ikke som innlagt vann. Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensing uten nevneverdig skade ller ulempe fra bygning uten innlagt vann og trenger ikke utslippstillatelse.jf forurensningsloven (info: Miljødirektoratet.no).

Tilstandsrapport



Servant i rom med dusjkabinett.



Vaskekum på kjøkken.

TG 2 Septiktank

Kommentar

Septiktanken er av type Jets tank på 3000 liter, flat type. Septikktank er fra 2021. Betydelig med snødekte forhold, og vurdering er kun basert på synlige forhold.

Vurdering av avvik:

• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Oljetank

Kommentar

Det er parafinfat i stål plassert i uthuset. Til bruk for parafinbrenner innvendig i hytta, og er opplyst tilkoblet innvendig parafinbrenner/ovn i hytta.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.

• Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Generell informasjon: Oljefyring i private hjem/hytter ble i utgangspunktet forbudt etter 2020.
Hytter MED innlagt strøm: Det er forbudt å bruke fossil fyringsolje eller parafin til oppvarming.
Hytter UTEN innlagt strøm: Det er fortsatt lov å bruke parafinovn og oljekamin.
Bioolje/bioparafin: Det er tillatt å fyre med biofyringsolje eller bioparafin, da dette ikke er fossil olje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetanken dersom den fortsatt skal brukes.

Hytta har 12V strøm fra solcelleanlegg med omformer til 230V. Dvs at det ikke er tillatt ved bruk av 230V strøm i kombinasjon med bruk av parafinbrenner.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Fritidsbolig:
- Terrasser: Vurdert. Snødekt Det er vurdert å være under 50 cm til bakken fra gulv.
- Utvendig trapp: Ingen synlige trapper: Eventuelt snødekt.
- Innvendig trapp: Det er bratt hemstrapp til hems og ingen rekkverk på hems, og er ikke ihht forskrift ved oppføringstidspunkt (vanlig på hytter med hems).

- Radon: Boligen ligger i ett område med "Moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Tilstandsrapport

- Brannteknisk: Røykvarslerutstyr/brannslukningsutstyr er i hytta. Alder på slukkeutstyrr er ukjent (når det er 10 år må det skiftes ut.
- Branncceller: Fritidsbolig er en branncelle.

- Rømningsvei: Hovedrømningsvei- Hovedytterdør. Alternativ rømningsvei (Terrassedør/Vindu(er).
  Rømning via hoveddør kan være én, mens terrassedør/vindu fungerer som en alternativ vei.

- Forstøtningsmurer: Finnes ikke.
- Flomfare: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.
- Overvann: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.
- Rasfare: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.

Vurdering av avvik:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Hems: Det er ikke rekkverk/sikring ifm åpning mot 1. etg ihht oppføringstidspunkt og dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Fremsiden: Ingen trapp. Terrasse under 50 cm til bakken.



Hemstrapp.



NGU Nasjonal Radon aktsomhetskart. Norges Geologiske Undersøkelse.



NGU Nasjonal Radon aktsomhetskart. Norges Geologiske Undersøkelse.

Bygninger på eiendommen

Badstuehus - Anneks



Anvendelse

Byggeår
2011

Kommentar
Ifølge eier. Meldingssak tiltak fullført ifølge offentlige opplysninger.

Standard
Normal standard i relasjon til bruken.

Vedlikehold
Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende badstuehus.
Fundamentert med Leca ringmur. Ny fundamentering i 2021.
Trevegger med stående utvendig kledning.
Saltak med trekkonstruksjoner og skråtak innvendig.
Taket er tekket utvendig med torvtekking.
Innredet med: ytterdør/terrassedør med isolerglass fra 2008, vinduer, stålpipe med Jøtul vedovn, malt tregulv, malt panel på vegg og himling.
Badstue: Badstuedør i glass, sittebenk, tregulv, fliser på gulv ved ovn, panel på vegger og himling, vedfyrt badstueovn type Harvia.

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type bygg, alder og bruk.
Betydelig med snød og observasjoner er ut fra synlige forhold.
Det må eventuelt foretas nærmere undersøkelser når det er snøfritt.

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



Uthus



Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar
Tatt i bruk 05.10.2010, ifølge offentlige opplysninger.

Standard
Normal standard i relasjon til bruken.

Vedlikehold
Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende uthus.
Fundamentert med støpt såle og Leca ringmur. Støpt dekke i boden.
Trevegger med stående utvendig kledning.
Saltak med plassbygde trekkonstruksjoner.
Taket er tekket utvendig med torvtekking.
Innredet med dør.

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type bygg, alder og bruk.
Betydelig med snød og observasjoner er ut fra synlige forhold.
Det må eventuelt foretas nærmere undersøkelser når det er snøfritt.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
70 m²/70 m²	Kr 1 800 000

Fritidsbolig: Entré, Gang, Stue, Kjøkken, 2 Toalettrom, 4 Soverom

Andre bygg: Badstuehus - Anneks, Uthus
Bruksareal andre bygg: 24 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 800 000**

Markedsvurdering
Beliggende i naturskjønne og seterslige omgivelser i ett område med spredt hyttebebyggelse ved Holesetra - Gausdal kommune.
Det er ca. 15 km til Svatsum med dagligvarebutikk, bensinutsalg og kiosk. Det er ca. 35 km til Segalstad Bru hvor det er flere servicetilbud.
Meget fne turmuligheter i nærmiljøet sommer og vinterstid, oppkjørte skiløyper, noen småvann i området m.m.
Eiendommen har normalt gode lys-og solforhold.
Beliggenhet ca. 900 meter over havet.
Det er fin utsikt fra eiendommen over omkringliggende landskap.

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning:
standard, størrelse og beliggenhet.

Det er benyttet hjelpemiddelet www.eiendomsverdi.no med registrering av gjennomsnittspriser for solgte eiendommer, for beregning av antatt markedsverdi.

Sammenlignbare salg

ICON Takst AS
Østre Bergsveg 2
2340 LØTEN

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sanatorievegen 8 ,2652 SVINGVOLL 69 m² 2009 2 sov	11-01-2026	2 450 000	**2 400 000**	332	2 400 332	**34 787**
2	Sanatorievegen 3 ,2652 SVINGVOLL 69 m² 2009 2 sov	05-10-2025	2 480 000	**2 380 000**		2 380 000	**34 493**
3	Blåbærvegen 31 ,2646 GÅLÅ 67 m² 2019 3 sov	23-10-2025	2 400 000	**2 325 000**		2 325 000	**33 696**
4	Bakkumsetervegen 22 ,2657 SVATSUM 65 m² 1986 3 sov	14-09-2025	1 490 000	**1 490 000**		1 490 000	**22 923**
5	Gåsøyvegen 459 ,2657 SVATSUM 54 m² 1950 2 sov	16-09-2025	1 400 000	**1 150 000**		1 150 000	**21 296**
6	Lonhaugvegen 609 ,2657 SVATSUM 60 m² 1983 3 sov	23-07-2020	1 290 000	**1 245 000**		1 245 000	**20 750**
7	Gåsøyvegen 337 ,2657 SVATSUM 51 m² 1971 2 sov	26-08-2018	1 200 000	**1 000 000**		1 000 000	**19 608**
8	Bakkumsetervegen 10 ,2657 SVATSUM 53 m² 1975 3 sov	20-02-2023	1 100 000	**975 000**		975 000	**18 396**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.		6 266
Kommunale avgifter	Kr.		3 145
Eiendomsskatt	Kr.		3 839
Brøyting ca.	Kr.		2 500
Normale årlige vedlikeholdskostnader - kun et ca. beløp	Kr.		10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**26 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	400 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**2 000 000**

Badstuehus - Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Badstuehus - Anneks	Kr.		**300 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**50 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 350 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 550 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

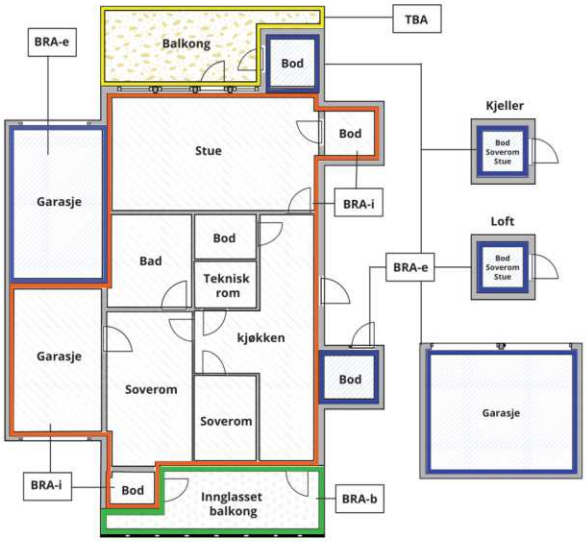
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	70			70	53		70
Hems						17	17
SUM	**70**				**53**	**17**	**87**
SUM BRA	**70**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gangareal, stue, kjøkken, toalettrom, rom med dusjkabinett, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Hems			

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

TBA: Ikke bruksareal: Terrasser, balkonger, åpen veranda, utvendig overbygd areal, altan ol.
Terrasse på (avrundet) 53 m², er oppgitt som TBA. Snødekte forhold og er kun et ca. areal.

ALH: Areal med lav takhøyde (Ikke målbart areal - Areal under 190 cm).
Hems/Sovehems: Areal på (avrundet) 17 m² som ikke er målbart pga for lav takhøyde/skråtaks-regel.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ingen tegninger i fm befaring/rapport.

Nyere håndverkstjenester

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

Badstuehus - Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Stue/soverom, badstue	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

BRA-e: Bruksareal utenfor boenheten som tilhører denne.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ingen tegninger i fm befaring/rapport.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

BRA-e: Bruksareal utenfor boenheten som tilhører denne.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ingen tegninger i fm befaring/rapport.

Nyere håndverkstjenester

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

ICON Takst AS
Østre Bergsveg 2
2340 LØTEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Rune Kirkerud	Takstingeniør
	Kjell Syversen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3441 GAUSDAL	87	49		0	1579.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bakkumsetervegen 26

Hjemmelshaver

Syversen Kjell, Syversen Vibeke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i naturskjønne og seterslige omgivelser i ett område med spredt hyttebebyggelse ved Holesetra - Gausdal kommune.
Det er ca. 15 km til Svatsum med dagligvarebutikk, bensinutsalg og kiosk. Det er ca. 35 km til Segalstad Bru hvor det er flere servicetilbud.
Meget fne turmuligheter i nærmiljøet sommer og vinterstid, oppkjørte skiløyper, noen småvann i området m.m.
Eiendommen har normalt gode lys-og solforhold.
Beliggenhet ca. 900 meter over havet.
Det er fin utsikt fra eiendommen over omkringliggende landskap.

Adkomstvei

Privat. Bomvei til hytteområdet.
Privat veisystem i hytteområdet, brøyting og vedlikehold betales gjennom en veiavgift.

Tilknytning vann

Det er vannpost i hytteområdet. Det er ca. 250 meter til vannposten.
Privat opplegg i hytta med vann fra vanntank.

Tilknytning avløp

Privat opplegg i hytta. Tett tank for toalett. Vakumtoalett type Jets.
Kjøkkenkum, servant og dusjkabinett med avløp ut til grunnen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

(Snødekte forhold) Tomten er opparbeidet med bla: naturtomt, trær m.m.
Parkeringsforhold på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Ingen opplyste forhold.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
959 700	2026	Grunnlag oppgitt av eier. Eiendomsskatt betales gjennom kommunale avgifter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF forsikring				6 266

Kommentar
Selskap og årlig sum ifølge eier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	23.02.2026	Kommunens portal/situasjonskart.	Gjennomgått	2	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	03.07.2015		Gjennomgått	16	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	
2	06.03.2026	Ny info: Årstall for avløpsanlegg/toalett.

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

ICON Takst AS
Østre Bergsveg 2
2340 LØTEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JA4999

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
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55260050

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kjell Syversen	Vibeke Syversen

Gateadresse
Bakkumsetervegen 26

Poststed	Postnr
SVATSUM	2657

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: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 0297642

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260050

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Hytte uten våtrom. Tett dusjkabinett

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tett septik tank ble utført av Ole Jakob Søgård- montert Jetz toalett.
Arbeid utført av	Ole Jakob Søgård

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mår i veggen. Forsikringssak. Utbedret av forsikringsselskap i 2016.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Solcelleanlegg - ikke relevant spørsmål

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260050

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utført av Kjell Syversen eier av Murerfirma Kjell Syversen AS
Arbeid utført av	Murerfirma Kjell Syversen AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Taket må måkes ved mye og tung snø.

Document reference: 55260050

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55260050

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Syversen	2b33487a6b9494578e173c0041b23ee4d761de35	19.02.2026 08:50:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vibeke Syversen	aa2ebfeae6fda13c7fe1e7b758699ad27f29de3f	19.02.2026 08:51:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55260050

→ 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

enova

Energiattest



Adresse **Bakkumsetervegen 26, 2657 SVATSUM**	
Dato for energimerking **18.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272200**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18066866**
Gårdsnummer **87**	Bruksnummer **49**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Olje, Sol, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **228,78 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **302,92 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 374 kWh**



Bakkumsetervegen 26, 2657 SVATSUM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Ja**	

Bakkumsetervegen 26, 2657 SVATSUM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny olje/parafinkamin alternativt pelletskamin alternativt gasspeis/gassovn

Dersom det er en gammel olje/parafinkamin med dårlig virkningsgrad kan den skiftes ut med en ny olje/parafinkamin som gir en mer effektiv forbrenning. I tillegg reduseres utslipp av sot og partikler. Enkelte olje/parafinkaminer har også termostat- og tidsstyring av temperaturen. Alternativt kan det installeres en ny pelletskamin. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning. Alternativt kan det installeres en ny gasspeis / gassovn. Den har vanligvis fjernkontroll med termostat og tidsstyring (nattsenkning). Merk: Som en oppfølging av klimameldingen vurderer Kommunal- og regionaldepartementet å innføre forbud mot å ersatte gamle oljekjeler med nye i eksisterende bygg.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

REGULERINGSPLAN
FOR
HOLESETRA
i GAUSDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

DATO: 04.05.2012 **REVIDERT: 02.09.13 LKH GODKJENT:26.09.13**

1. INNLEDNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder for reguleringsområdet "Holesetra" i Gausdal. Planområdet er vist som F3-a, F3-b, F3-c for framtidige fritidsboliger, samt E2 eksisterende fritidsboliger, i Kommunedelplan for Nyseterkjølen og Kjølen i Svatsum.

Innenfor området er arealene regulert til disse formålene iht. plan- og bygningslovens §§ 12-5 og 12-6:

1. Bebyggelse og anlegg: — Fritidsboliger (eksisterende og ny) — Midlertidig deponi	**5. Landbruks-, natur- og friluftsområder** — Friluftsformål
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur — Veg — Parkering — Vannforsyning / vannpost	(6. Bruk og vern av vassdrag)
(3. Grønnstruktur)	**§ 12-6 Hensynssoner** — Grøntstruktur

2. FELLES BESTEMMELSER

Felles bestemmelser

1. Det tillates ikke innlagt vann i hyttene, med unntak av områder hvor det foreligger gyldig utslippstillatelse. Det skal opparbeides felles godkjent vannanlegg med frostsikre utendørs tappeposter. Vannpostene skal sikre hyttene tilgang til hygienisk sikker og tilstrekkelig drikkevann.
2. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Tomteeierne har ansvar for å sette i stand og så til på tomtene etter hvert som utbyggingen blir ferdig. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbyggingen blir ferdig ellers i feltet. Det faste utvalg for plansaker kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.
3. Eventuell hogst skal utføres skånsomt i henhold til gjeldende vernskogbestemmelser og det skal tas hensyn til utsikt og solgang til hyttene.
4. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner som ikke er kjente, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller sikringssonene deres på fem meter, jf lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkåra for dette.
5. Før byggetillatelse kan gis må de i planen forutsatte fellesløsninger med tilhørende adkomst/parkering og vann/avløp være opparbeidet og godkjent av kommunen.

Plankrav

1. I forbindelse med søknad om tiltak skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som skal vise plassering av bygningene, høyde på fundament, ev. støttemurer, avkjøring og parkeringsareal. Likeledes skal behandling av terrenget vises med terrengprofiler som viser opprinnelig og ferdig terreng. Oppstillingsplasser for biler skal opparbeides samtidig med bygningene, det samme gjelder terrengutformingen av hele tomta.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG, PBL § 12-5.1

1. Etter at planen er godkjent, kan ikke tomtene deles i flere tomter enn det planen viser.
2. Grad av utnytting regnes i tråd med T-1459, men slik at de to første parkeringsplassene ikke inngår i utnyttelsesgraden BRA.

Fritidsboliger

1. I området kan det oppføres fritidsbolig/hytte med tilhørende anneks og uthus. På hver tomt kan det bare føres opp 1 (en) fritidsbolig. Evt. anneks kan inneha alle funksjoner og utgjøre boenhet nr. to. Anneks skal være frittstående og tilfredsstille reguleringsplanens øvrige krav. Jfr. pbl §12-7 nr. 1

2. Tillatt bebygd areal på hver tomt skal ikke overstige 120 m^2 BRA pr. tomt. Anneks og uthus er inkludert i samla bebygd areal og kan hver for seg være inntil 25 m^2 BRA og bør plasseres med tunvirkning. Jfr. pbl §12-7 nr. 1

3. Bygningenes gesimshøyde må ikke overstige 3,0 m målt fra skjæring mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, til overkant grunnmur. Mønehøyde må ikke overstige 5,0 m, målt fra overkant grunnmur. På hovedbygningen kan det tillates oppstue med maksimalt mønehøyde inntil 5,5 m (målt fra overkant grunnmur). Bruksarealet på oppstua kan maksimalt utgjøre 1/3-del av bruksarealet av hyttas plan 1. Dersom det velges løsning med oppstue, kan denne plasseres midtstilt eller mot bygningens endevegger. Kommunen godkjenner endelig plassering av bebyggelse på tomta. Bebyggelsen skal i størst mulig grad plasseres så lavt i terrenget at de ikke blir eksponert mot horisont eller hindrer utsikt. Jfr. pbl §12-7 nr. 1

4. For hytter uten underetasje skal synlig grunnmur og pilarer ikke overstige 70 cm. I særlige tilfeller der hytta ligger i bratt terreng kan kommunen ved skjønn tillate hytter med underetasje og dermed en utvidelse av synlig grunnmur og pilarer. Jfr. pbl §12-7 nr. 1

5. For å sikre god terrengtilpasning på bratte tomter, kan bebyggelsen, der kommunen mener det er hensiktsmessig, kreves avtrappet i plan eller oppført med underetasje. Der det bygges underetasje skal gesims- og mønehøyde måles fra etasjeskiller. Det må spesielt påses at hytter med underetasje skal plasseres lavt i terrenget. Terrenginngrepene skal ikke overstige 1,0 m for fylling og 1,5 m for skjæring og overskuddsmasse må påregnes bortkjørt. Jfr. pbl §12-7 nr. 1

6. Der det bygges hytte med underetasje skal arealet i underetasje multipliseres med en faktor på 0,3 ved arealberegningen. Jfr. pbl §12-7 nr. 1

7. Taket skal være saltak med takvinkel 20 - 30 grader og skal ha en ikke-lysreflekterende overflate, for eksempel torvtak, impregnert tre, takpapp og skifer. Bygningene skal ha tradisjonell takutstikk på minimum 50 cm. Jfr. pbl §12-7 nr. 1

8. Alle nybygg og tilbygg skal tilpasses tradisjonell byggeskikk på stedet når det gjelder hovedform, materialbruk og farger. Farge på bygninger skal være mørke naturfarger. Skarpe kontrastfarger tillates ikke på bygg eller bygningsdetaljer. Jfr. pbl §12-7 nr. 1

9. Vindusåpninger skal være av moderat størrelse og antall, og skal være oppdelt i flere ruter. Brystning på vinduer skal i hovedsak være minimum 80 cm. Enkelte vinduer kan likevel ha brystning ned til 50 cm. Jfr. pbl §12-7 nr. 1

10. Det kan gjerdes inn et areal på inntil 200 m^2 for hver hytteeiendom. Det kan gjerdes inn inngangsparti, biloppstillingsplass og eventuell terrasse. Gjerder skal oppføres med en høyde på inntil 1,2 meter og skal settes opp av trematerialer. Gjerding skal skje slik at beitedyr ikke kommer til skade. Grinder skal vende utover. Gjerder skal vedlikeholdes slik at de ikke utgjør en felle eller fare for beitedyr. Gjerder som ikke vedlikeholdes skal rives. De skal utføres slik at stier, råk, skiløyper og lignende ikke stenges. Jfr. pbl §12-7 nr. 1

11. Bebyggelsen skal tilpasse seg terrenget og naturpreget i området, og gis en enkel, helhetlig og god utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Overdreven bruk av utskjæringer eller andre bygningselementer som er fremmed for lokal bygningstradisjon tillates ikke. Jfr. pbl §12-7 nr. 1

12. Hovedmøneretning skal tilpasses terreng og omgivelser.

13. Parkering skal skje på egen tomt. Det skal opparbeides minst 2 parkeringsplasser på hver tomt. Jfr. pbl §12-7 nr. 7

14. Som privetløsning er tillatt biologisk toalett basert på formuldringsprinsippet og som har merkingstillatelse fra Statens forurensingstilsyn. Alternativt tillates vakuumtoalett-system til tett tank. Slamtømming skal skje i henhold til gjeldende forskrifter gitt av Gausdal kommune.
15. Det er ikke anledning til å sette opp flaggstenger eller skjemmende antenner. Jfr. pbl §12-7 nr. 1

Rekkefølgebestemmelse:

Før tiltak kan igangsettes, skal skiløype gjennom området legges om, slik som den er illustrert på plankartet. Jfr. pbl §12-7 nr. 10

Midlertidig deponi

1. Området skal brukes til massedeponi av overskuddsmasse i byggeperioden. Under og etter avsluttet drift skal området være forsvarlig sikret. Deponerte masser skal være rene, og skal ikke inneholde miljøgifter. Etter at bruken av deponiet er avsluttet skal området ha en trygg terrengmessig utforming og kan benyttes til velteplass/snuplass for tømmerbil og/eller gjesteparkering for besøkende i området. Største tillatte skråning er 1:1,5 uten at denne er sikret med steinplastring eller annet tiltak.
2. Massedeponiet skal være avsluttet og området ferdig oppusset innen 10 år etter at reguleringsplanen er godkjent. Området for deponi kan forlenges utover 10 år etter godkjenning av fast utvalg for plansaker

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTURTUR, PBL §12-5.2

Veg

1. Alle veier i planområdet er private og skal anlegges mest mulig skånsomt i terrenget. Detaljert tilpasning av vegføringen i forhold til eksisterende terreng gjøres i forbindelse med utstikkingen.
2. Veiene har en generell reguleringsbredde på 10 eller 8 meter hvor regulert vegbane skal være 5,0 meter inkl. 0,5 meter skulder på hver side av veien.
3. Alle veger skal vinterbrøytes og gi helårs atkomst til tomtene.
4. Veglys skal ikke installeres i feltet.
5. Innenfor området regulert til veg skal det avsettes areal til vegskulder og grøft langs vegene. Det skal sikres tilstrekkelige grøfter for overflatevann og eksisterende bekker langsmed vegene. Vegskråning skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 uten at denne er sikret med steinplastring eller annet tiltak. Evt. støttemur skal utføres som stablesteinmur. Vegskråning skal såes til med "naturblanding".

Parkering

1. Reguleringsplanen viser eksisterende utfartsparkering. Området skal være tilgjengelig for allmennheten og benyttes som utfartsparkering til skiløypenettet. Ved utbedringer skal parkeringsarealet tilpasse seg landskapet og planeres med

fallforhold tilnærmet eksisterende terreng. Det skal ikke legges fast dekke. Jfr. pbl §12-7 nr. 7

Vannforsyning/Vannpost

1. Vannforsyningen skal sikres ved hjelp av dypvannsbrønner og for øvrig i samsvar med bestemmelsen i plan- og bygningsloven. Vannforskyningsanlegget skal utføres på en slik måte at det sikrer tilfredsstillende adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig med drikkevann både sommer og vinter. Det kan føres opp brønnhus ved vannpostene.

5. LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER, PBL §12-5.5

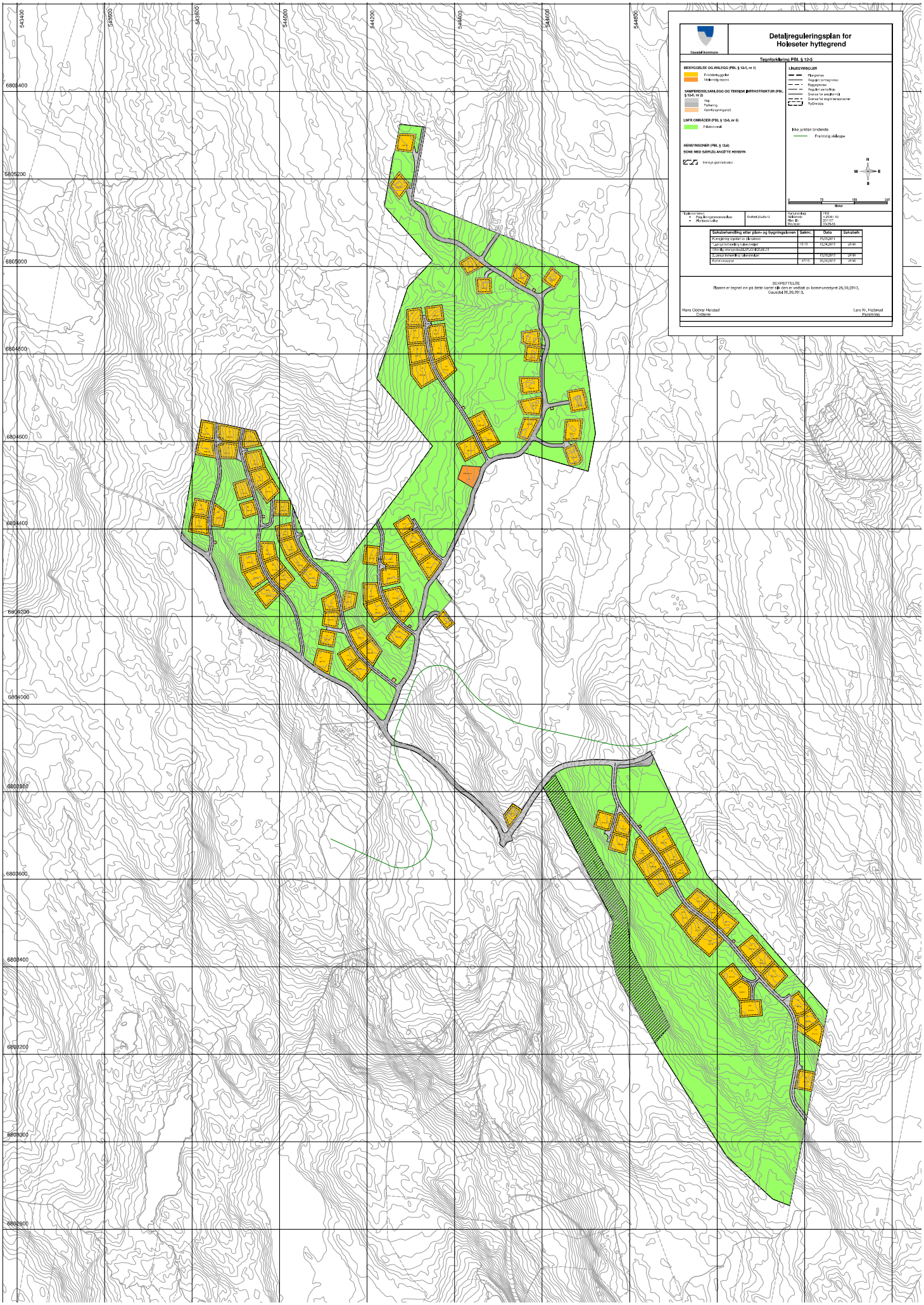
Friluftsformål

1. Jordlova og skogbrukslova skal fortsatt gjelde i LNF-områdene.
2. I områder avsatt til LNF kan det ikke foretas inngrep eller plasseres bygningsmessige konstruksjoner som er i strid med områdets funksjon som LNF-område med hovedvekt som friluftsformål. Eventuell hogst skal utføres skånsomt og det skal tas spesielle hensyn til utsikt og solinngang til hyttene. Flatehogst tillates ikke.
3. Eksisterende turstier skal så langt det er mulig sikres og beholdes.
4. Mindre tilpasninger av terrengets overflate og tilpasninger for maskinpreparering (skiløype) er tillatt.
5. Mindre lek- og aktivitetsområder kan opparbeides i samråd med grunneier og hytteeierorganisasjon.

6. HENSYNSSONER PBL §12-6

Grøntstruktur

1. I hensynssonen vist på plankartet skal vegetasjonen skjerme visuelt Holesetra fra fremtidig hyttebebyggelse. Evt. inngrep i hensynssonen som kan redusere levevilkårene for vegetasjonen er ikke tillatt. Tynning av mindre trær er tillatt. Ordinær hogst i området kan bare skje dersom hyttene skjermes visuelt av skog utenfor hensynssonen.


Detaljreguleringsplan for
Holeseter hyttegrend
Tegnforklaring PBL § 12-5
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)
Fritidsbebyggelse
Holeseter hytte
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)
Veg
Parkering
Vannforsyningsnett
LNFR OMRÅDER (PBL § 12-5, nr 5)
Fritidsformål
HENSYNSONER (PBL § 12-6)
SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
Hensyn gammelvei
LINJESYMBOLER
Plangrense
Regulert kommunegrense
Regulert samferdsle
Grense for arealformål
Grense for angitt hensynsone
Rp Grense
Ikke juridisk bindende
Fremtidig skiløype
N
W
E
S
0
75
150
225
Meter
Kartgrunnlag:
Målestokk:
Plan ID:
Revidert:
FKB
1:2000 / A3
201107
09.09.13
Saksbehandling etter plan- og bygningsloven
Saksnr.
Dato
Saksbeh.
Kunngjøring oppstart av planarbeid
15.05.2011
Tydelig kommunal bekjentgjørelse
16-13
02.04.2013
UHM
Offentlig ettersyn fra 02.07.2013 til 29.08.13
Tydelig bekjentgjørelse
15.08.2013
UHM
Kommunestyret
47/13
26.09.2013
UHM
BEKREFTELSE
Planen er tegnet inn på dette kartet slik den er vedtatt av kommunestyret 26.09.2013,
Gausdal 26.09.2013.
Hans Oddvar Heistad
Ordfører
Lars Ry Hatterud
Planlegger
544400
544600
544800
545000
545200
545400
545600
545800
6804400
6804600
6804800
6805000
6805200
6803800
6804000
6803600
6803400
6803200
6803000
6802800

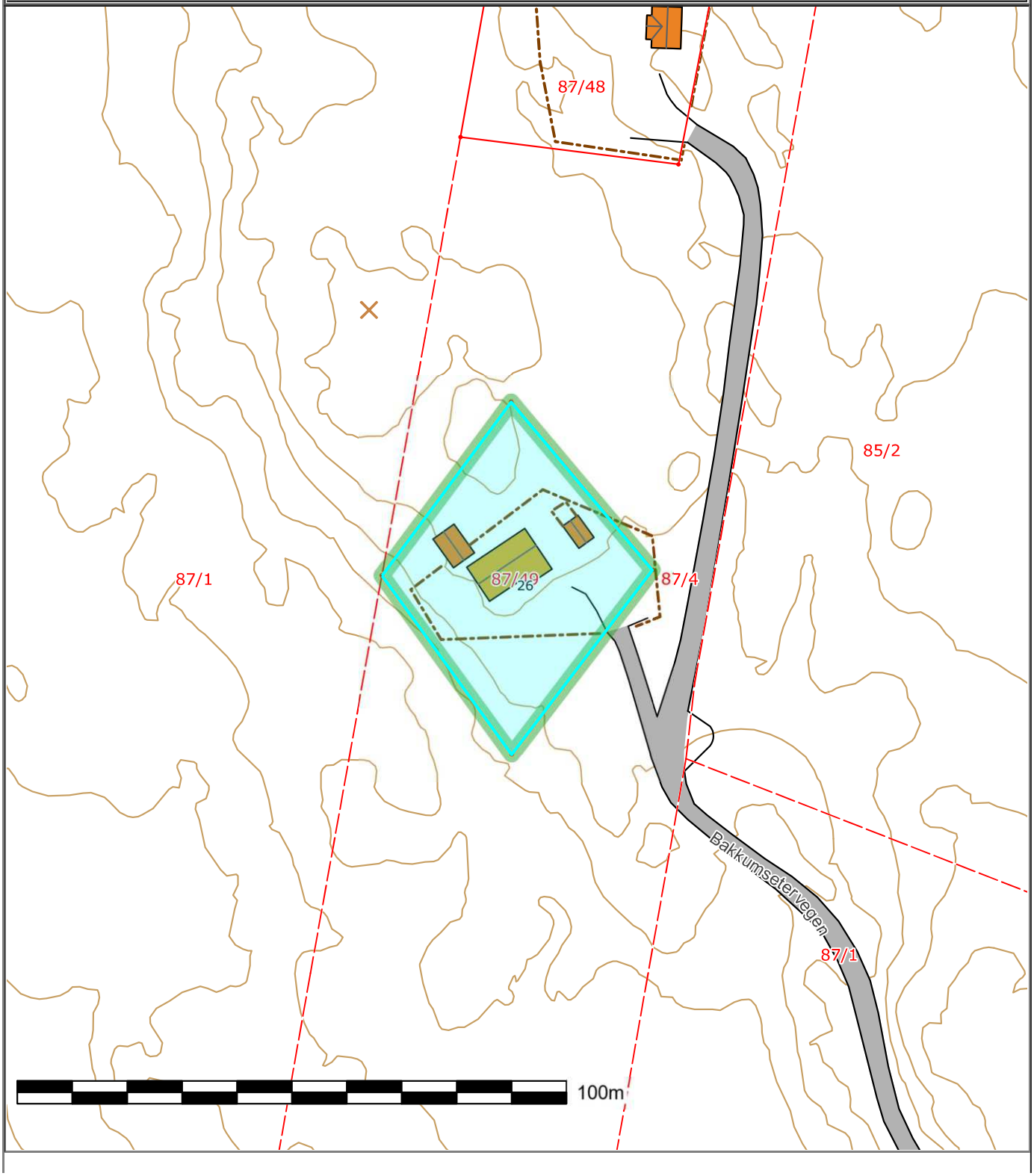
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 87	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Bakkumsetervegen 26, 2657 SVATSUM			
Hj.haver/Fester:	SYVERSEN KJELL, NARUDVEGEN 302, 2386 BRUMUNDDAL, med flere			

GAUSDAL KOMMUNE

Dato: 23/2-2026 Sign:

Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

GAUSDAL KOMMUNE
Offensiv og spennende

Teknisk enhet

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 87 Bnr 49 Fnr _____ Snr _____

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER , LEGALPANT:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :

Årlige kommunale avgifter er:		6 671,90 inkl mva
Hvor mange terminer faktureres avgiftene:		4
Det årlige beløpet inneholder følgende avgifter:		
Vann : Abonnement og forbruk:		
Avløp: Abonnement og forbruk:		
Tømming av slamavskiller	x	
Renovasjon:	x	
Brannsyn, feiing:	x	
Eiendomsskatt:	x	
Vannmålerleie:		

INFORMASJON OG LEGALPANT:

Ventes det endringer i avgiftene kommende år:	Nei		Ja	
	Dersom ja spesifiseres ca beløp og hvilke avgift:			
Foreligger det restanse beløp på kommunale avgifter:	Nei	x	Ja	
	Dersom ja spesifiseres beløp:			

Ytterligere informasjon om hvor offentlig ledninger ligger i og i nærheten av eiendommen. Informasjon om vannmåler, samt informasjon om ny planlagt offentlig vann og avløp, og om eiendommen kan medregne å bli tvunget tilkoblet kan bestilles i tillegg gjennom Infoland.

Evt andre kommentarer: 1.kvartal har forfall 20.03.26.

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Monica Brenden Olsen Dato: 23.02.2026

GAUSDAL KOMMUNE
Offensiv og spennende

Teknisk enhet

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 87 Bnr 49 Fnr _____ Snr _____

KONSESJONSOPPLYSNINGER:

Konsesjonsopplysninger		Kommentarer:
Det kreves konsesjon for kjøp		
Det kreves egenerklæring om konsesjonsfrihet på grønt skjema		
Det kreves ikke konsesjon eller egenerklæring	x	

Boenheter			Kommentarer:
Det er registrert og godkjent 1 enhet på etterspurte eiendom/feste/seksjon:	Ja		
Det er registrert flere enheter på etterspurte eiendom/seksjon/feste som er godkjent og kan benyttes til utleie :	Ja	Ant. Enheter :	

(Kopi av gjeldende plan med bestemmelser, samt informasjon om reguleringsformålet kan bestilles i annen vare i Infoland, og medfølger i generell eiendomsmeglerpakke)

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Monica Brenden Olsen Dato:23.02.2026

GAUSDAL KOMMUNE
Offensiv og spennende

Teknisk enhet

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 87 Bnr 49 Fnr _____ Snr _____

TILKNYTNING / OPPLYSNINGER OM VANN OG KLOAKK FOR EIENDOMMEN:

OFFENTLIG VANN OG AVLØP:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann:	Nei: x	Ja:
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp:	Nei: x	Ja:
Eiendommen har installert vannmåler:	Nei: x	Ja:

DERSOM EIENDOMMEN IKKE ER TILKNYTTET OFFENTLIG VANN OG AVLØP:

Har eiendommen mottatt utslippstillatelse	Nei:		Ja:	x		
Har kommunen kart over plassering av avløpsanlegget:	Nei:		Ja:			
	Dersom ja vedlegges kopi av kartet.					
Foreligger det opplysninger om eiendommens avløp er tett tank eller synkekum og infiltrasjonsgrøfter.	Nei:		Ja:	x		
	Beskriv:	JETS VAKUUMTOALETT				
Har eiendommen fått pålegg om utbedring av eksisterende avløpsanlegg.	Nei:	x	Ja:		Vet ikke:	
Har eiendommen fått mulighet til å tilknytte seg offentlig vann og avløp:	Nei:	x	Ja:		Vet ikke:	

Evt tilleggsopplysninger om vann og avløp for eiendommen:	

Ytterligere informasjon om hvor offentlig ledninger ligger i og i nærheten av eiendommen, samt informasjon om ny planlagt offentlig vann og avløp evt om eiendommen kan medregne å bli tvunget tilkoblet kan bestilles i tillegg ved henvendelse i Infoland.

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Monica Brenden Olsen Dato: 23.02.2026

Gausdal kommune
Teknisk enhet
2651 Østre Gausdal

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 87 Bnr 49 Fnr _____ Snr _____

Opplysninger om veg og avkjørsel til eiendommen:

Eiendommen har avkjørsel fra følgende veg:	Navn:	Bakkumsetervegen				
Vegen er	Privat veg		x			
	Fylkesveg					
	Kommunal veg					
	Riksveg					
Er avkjøringstillatelse gitt	Ja		Nei		Vet ikke	
Er det gitt noen dispensasjoner for eiendommen i forhold til veg, som evt medfører forbehold/ krav el:	Ja		Nei		Beskrivelse	

Evt andre kommentarer:

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Monica Brenden Olsen Dato: 23.02.2026

Returneres til:

TINGLYST
18 JULI 2003
SØR-GUDBRANDSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 5953

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunnr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0522	Gausdal	87	4			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: ☒ Nei ☐ Ja
Overdragelsen omfatter transport av festerett: ☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale: ☐ Nei ☐ Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☒ **1.** Bebygd ☐ **2.** Ubebygd

Bruk av bolig
☐ **B** Bolig-eiendom ☐ **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/kontor ☐ **I** Industri ☒ **L** Landbruk ☐ **K** Off. vei ☐ **A** Annet

Type bolig
☐ **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomanns-bolig ☐ **RK** Rekkehus/kjede ☐ **BL** Blokk-leilighet ☒ **AN** Annet

2. Kjøpesum

Kr 0.-

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☐ **1** Fritt salg ☒ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspropriasjon ☐ **4** Tvangsauksjon ☐ **6** Skifteoppgjør ☐ **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 700.000.-

Doknr: 5953 Tinglyst: 18.07.2003 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
29.09.26. [redacted]	Martin Finsveen	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
11.04.57. [redacted]	Ole Simen Finsveen	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses.

I tillegg til kjøpesummen forplikter kjøper seg til å yde følgende kår til selger og hans ektefelle Aslaug Finsveen Fnr. 25.09.23.[redacted], for deres levetid.

A. Borett, det vil si full disposisjonsrett over våningshuset på gården.
B. Ved til eget forbruk. (ferdig tillaget og tørr) Produksjonen av ved skal foregå i samarbeid med eier.
C. Vinter brøytet veg.
D. Rett til å disponere seterhusene i samråd med eier.

Egenerkl. pkt 4,5,6 og 7

Dato	Kjøpers underskrift	Selgers underskrift
	Ole S. Finsveen	Martin Finsveen

allinfo.as, Skien

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses):

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [5]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utstedere?

☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Gausdal 17.06.2003

Utsteders underskrift [6] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Martin Finsveen

Martin Finsveen

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen.

Dato | Ektefellens/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

17.06.2003 Aslaug Finsveen.

Aslaug Finsveen

[7] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Øystein Finsrud

Øystein Finsrud

Adresse

2653 V Gausdal

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Per Kokslien

Per Kokslien

Adresse

2625 Fåberg

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato	Kjøpers underskrift	Selgers underskrift
	Ole S. Finsveen.	Martin Finsveen

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [6]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen.

Dato | Ektefelle/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[7] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tingslysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut, skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt etter dokumentavgiftsvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

6) Dersom utsteder ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

7) Dersom utsteder/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger, mv.:

Dato	Kjøpers underskrift	Selgers underskrift
	Ole S. Frisvoll	Marit Frisvoll

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00163968	19.02.2026	55260050

Ident
2003/5953/17

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

GAUSDAL KOMMUNE
Offensiv og spennende

Byggesak

Arkiv fysak

Kjell Syversen og Vibeke Olsen
Narudvegen 302

2380 BRUMUNDDAL

ØSTRE GAUSDAL, 23.01.2009

Arkivkode	*Vår ref.(oppgis ved svar)*	*Deres ref.*
GNRE 87/49	06/1167-5	

FERDIGATTEST FOR OPPFØRT HYTTE PÅ GNR 87 BNR 49 PÅ KJØLEN NEDRE SVATSUM. TILTAKSHAVER: KJELL SYVERSEN OG VIBEKE OLSEN.

Tiltakshaver:	***Kjell Syversen og Vibeke Olsen***
Ansvarlig kontrollerende:	***Murfirma Kjell Syversen AS***

Med hjemmel i PBL § 99 gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse i del sak 316/06 datert 06.10.2006.

Tiltaket er kontrollert av ansvarlige. Kontrollerklæringer foreligger.
Ferdigattesten fritar ikke ansvarlige for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldene bestemmelser.

Byggesaksavdelingen har ikke foretatt befaring.

Med vennlig hilsen
Gausdal kommune
Gausdal kommune
Signe-Marit Brattås

Signe-Marit Brattås
Saksbehandler
dir.tlf. 61 22 45 33
e-post: signe.marit.brattas@Gausdal.kommune.no

Kopi til: Byggesaksbehandler, her.
Eiendomskatt v/Paul Martin Berg, her.
Likningskontoret, Postboks 43, 2601 LILLEHAMMER
Murerfirma Kjell Syversen AS, Narudvegen 302, 2380 BRUMUNDDAL
Teknisk drift v/ Gunhild S. Kveine, her.

Kommunens saksnr.

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	87	49				
	Adresse: Svatsum				Postnr. 2657	Poststed: Svatsum

GAUSDAL KOMMUNE
199/09 BJNY
- 9 JAN. 2009
Sak/dok.nr. 06/1167-4
88/49
Kopi:

Det anmodes om

- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] *Hele* tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:
- [ ] *Deler* av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[ ] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[ ] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[x] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[x] Biobrensel (ved, fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	–	X
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	–	X
Kontrollerklæringer	G	–	X
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	X
Andre vedlegg	J	–	X

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Murerfirma Kjell Syversen AS

Dato: 4/1-09 Underskrift: Kjell Syversen

Gjentas med blokkbokstaver: KJELL SYVERSEN

© Standard Norge. Byggblankett 5167 aug. 2005
Nr. 705167 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 8-2005

v/Sluttf.

Vedlegg nr. G-

Kommunens saksnr. 06/01167

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune

Gausdal
v/Torbjørn Furuhagen

- **Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse**
- **Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
87	49		

Adresse: Svatsum — Postnr.: 2657 — Poststed: Svatsum

Foretak

Foretak: Murerfirma Kjell Syversen AS — Organisasjonsnr.: 981937588 (9)

Adresse: Narudvegen 362 — Postnr.: 2380 — Poststed: Brumunddal

Telefon: 95749462 — Telefaks: — Kontaktperson: Kjell Syversen — Mobiltelefon: 95749462

Ansvarlig kontrollerendes fagområder knyttet til tiltaket

Kjell Syversen

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett av dato 15/9-06 og kontrollplanen av dato 15/9-06

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

X Pipe og ildsted
Fundament
Reisverk
Isolasjon

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

GAUSDAL KOMMUNE
Løpenr | Sakebeh
- 9 JAN. 2009
Sakdok nr. 06/1167-4
Ank P | Ank S
Avskriving | Kassasjon
Kopi

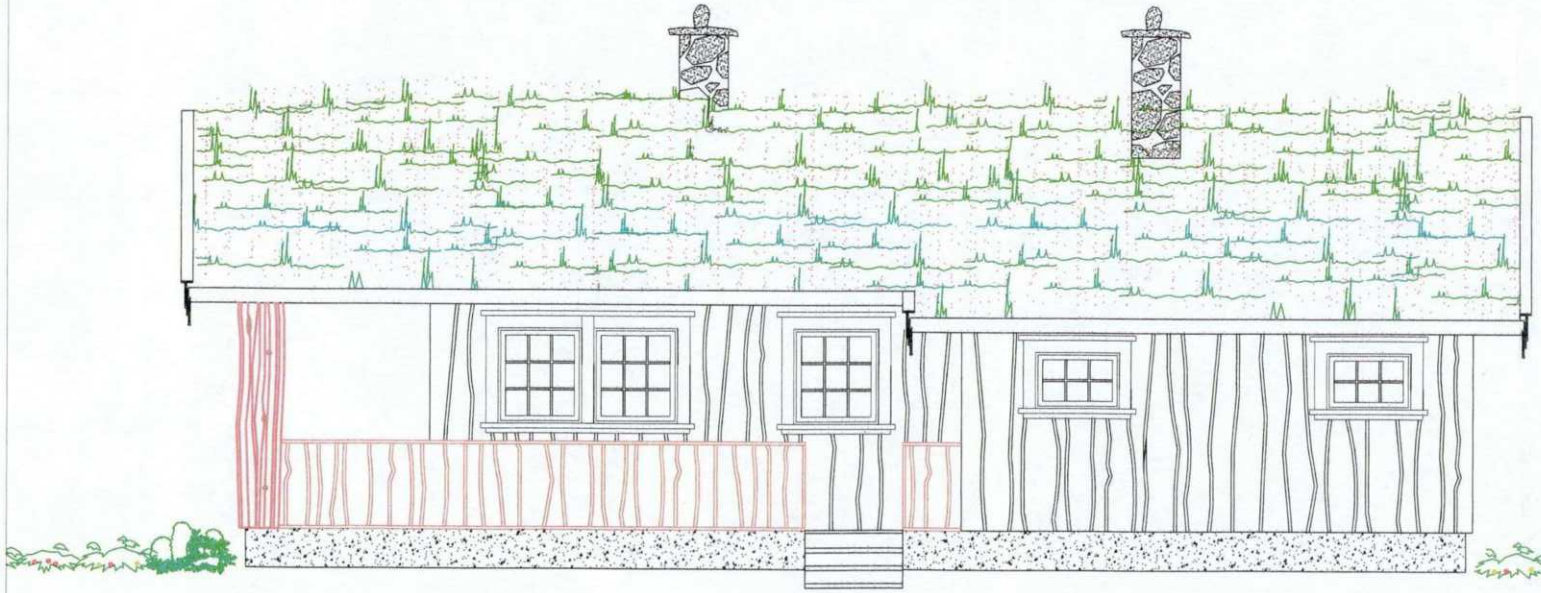
X ☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
4/1-09		Kjell SYVERSEN

© NBR nr. 5149 6-2001 Nr. 705149 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-2001



Fasade Øst

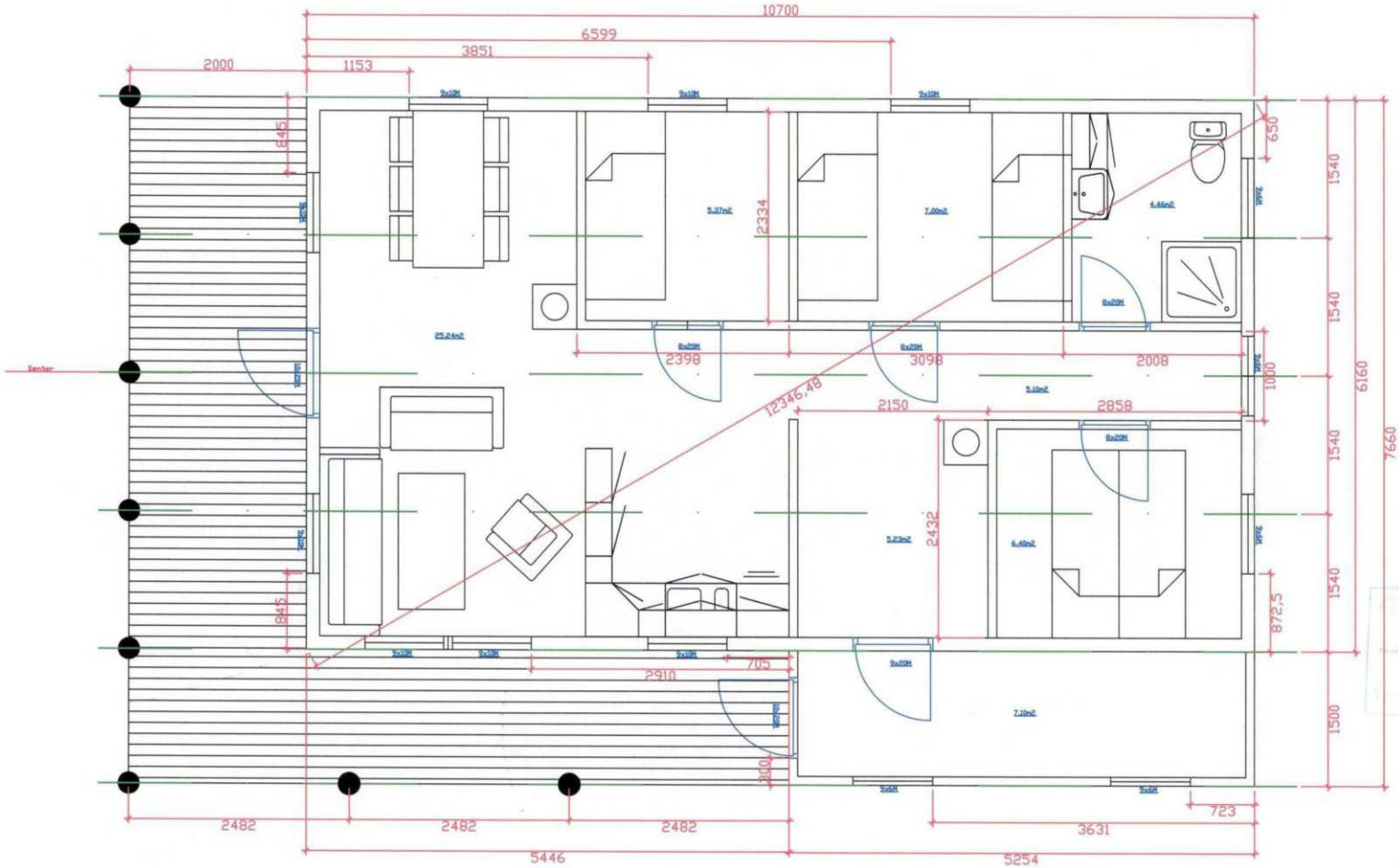
GAUSDAL KOMMUNE

Løpenr.	Saksbeh.
19 SEPT. 2006	
Sak/dok.nr. 06/01167	
Ark.P.	Ark.S.
Avskriving	Kassasjon
Kopi.	

1/906 Godkjent Kjell Syversen

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

TILTAK:	Hytte Svalsum Gausdal	SIGN.	K.A.Ø.
GNR./BNR.:	-	DATO	31.08.06
ADRESSE:	Lomhaugen	TE.NR	
TILT.HAVER:	Kjell Syversen		
TEGNING:	**Fasade Øst**	Byggmester Kurt Arne Øvsthy Løvetvegs 9d, 2360 Brumunddal Tlf: 97198052	
MÅLESTOKK:	1:50		



GAUSDAL KOMMUNE

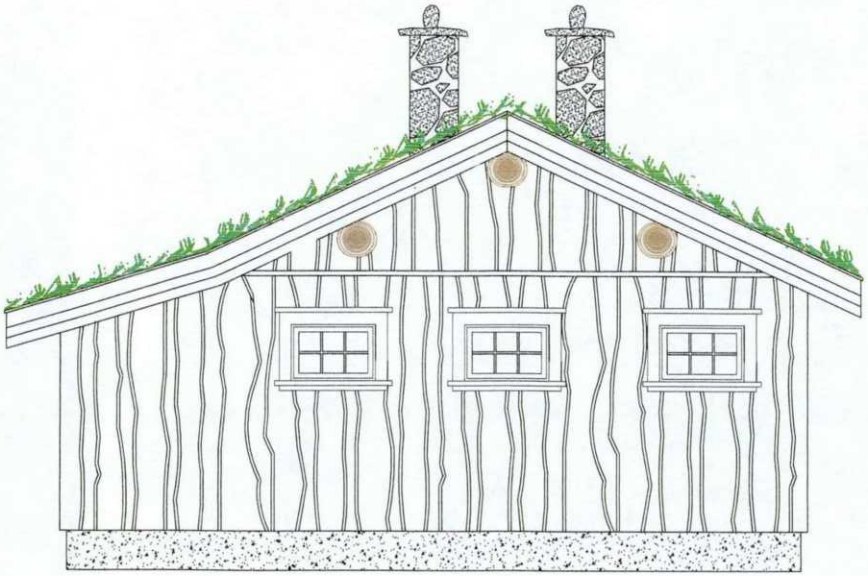
Løpenr.	Saksbeh.
19 SEPT. 2006	
Sak/dok.nr. 06/01167	
Ark.P.	Ark.S.
Avskriving	Kassasjon

Kopi:

1/2 06 Godkjent
Kjell Syversen

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

TILTAK:	Hytte Svatsum Gausdal	SIGN.	K.A.Ø.
GNR./BNR.:	-	DATO	31.08.06
ADRESSE:	Lomhaugen	TE.NR.	
TILT.HAVER:	Kjell Syversen		
TEGNING:	Plan	Byggmester Kurt Arne Øverby Løvenga 9d. 2380 Brumunddal Tlf: 97195052	
MÅLESTOKK:	1:50		



Fasade Nord



Fasade Sør

0610 2006

GAUSDAL KOMMUNE

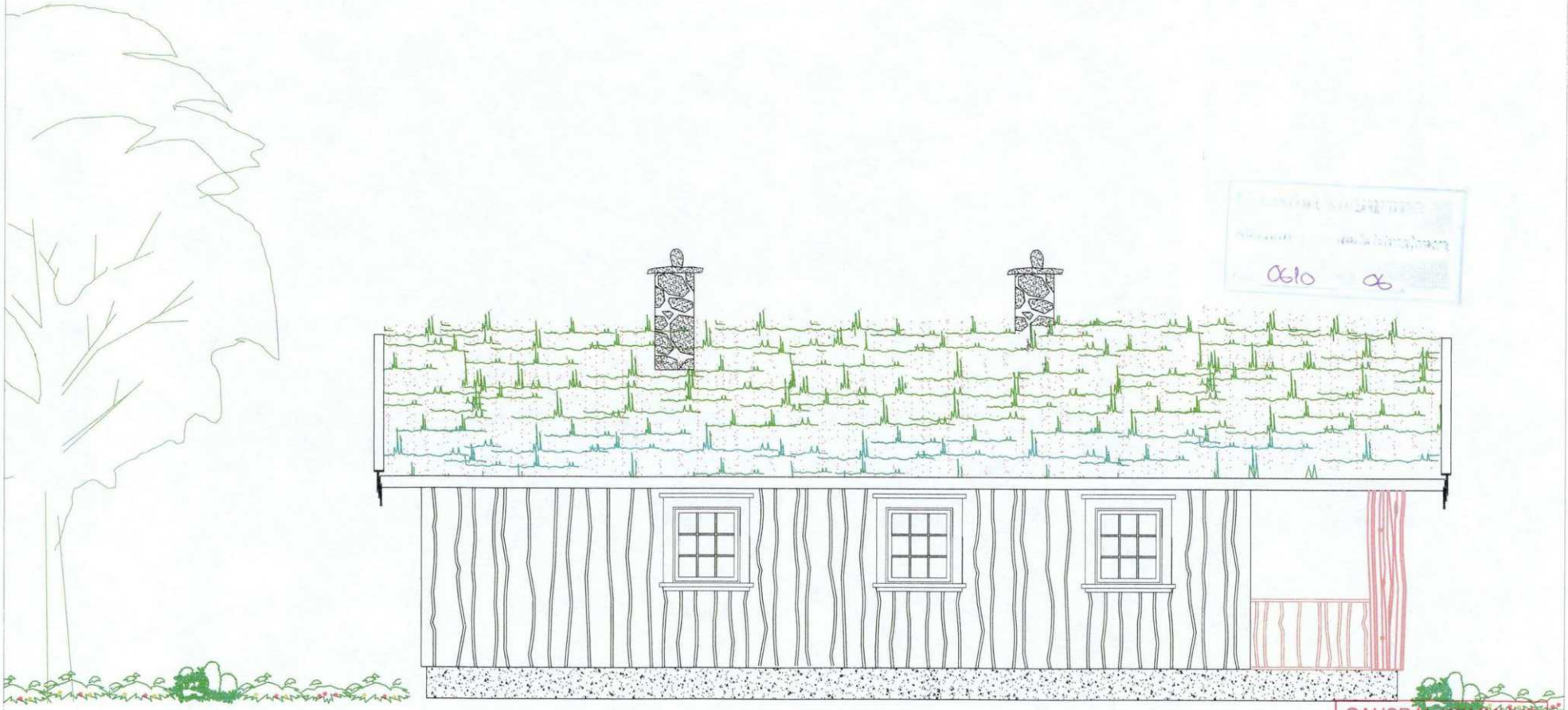
Løpenr.	Saksbeh.
19 SEPT. 2006	
Sak/dok.nr. 06/01167	
Ark P.	Ark S.
Avskriving	Kassasjon

Kopi:

1/906
Godkjent
Kjell Syversen

REV.	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

TILTAK:	Hytte Svatsum Gausdal	SIGN.	K.A.Ø.
GNR./BNR.:	-	DATO	31.08.06
ADRESSE:	Lomhaugen	TE.NR.	
TILT.HAVER:	Kjell Syversen		
TEGNING:	**Fasade Nord og Sør**	Byggmester Kurt Arne Øverby Løvenga 9d. 2380 Brumunddal Tlf: 97198052	
MÅLESTOKK:	1:50		



0610 06

GAUSDAL KOMMUNE

Løpenr.	Saksbeh.
19 SEPT. 2006	
Sak/dok.nr. 06/01167	
Ark P	Ark S
Avskriving	Kassasjon
Kopi	

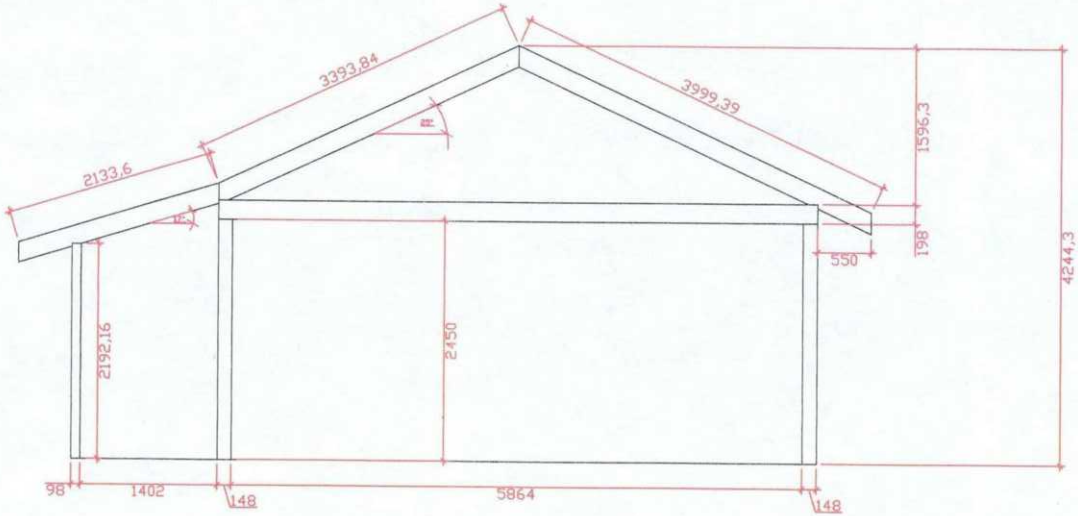
Fasade Vest

1/906
Godkjent
Kjell Syversen

REV. ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

TILTAK:	Hytte Svatsum Gausdal	SIGN.	K.A.Ø.
GNR./BNR.:	-	DATO	31.08.06
ADRESSE:	Lomhaugen	TE.NR	
TILT.HAVER:	Kjell Syversen		
TEGNING:	**Fasade Vest**	Byggmester Kurt Arne Øverby Levningja 96, 2380 Brumunddal Tlf: 97195052	
MÅLESTOKK:	1:50		

GAUSDAL KOMMUNE
Løpenr.: Saksbeh.
19 SEPT. 2006
Sak/dok nr.: 06/01167
Ark: P | Ark: S
Avskrivning | Kassasjon
Kopi:



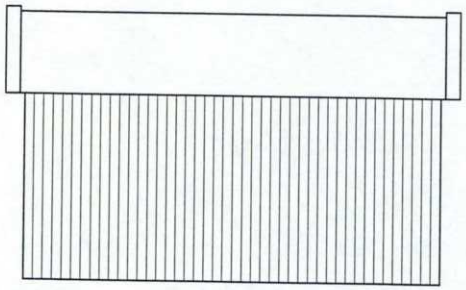
Gausdal kommune
Saksnr. 06/01167-06
Dok.nr.

1/9 06
Godkjent
Kjell Syversen

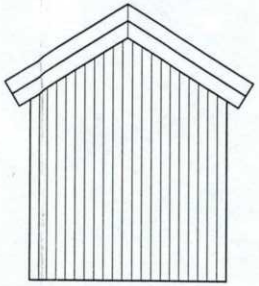
REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

TILTAK:	Hytte Svatsum Gausdal	SIGN.	K.A.Ø.
GNR./BNR.:	-	DATO	31.08.06
ADRESSE:	Lomihaugen	TE.NR	
TILT.HAVER:	Kjell Syversen		
TEGNING:	Snitt	Byggmeister Kurt Arne Øverby Løvenga 8d 2380 Brumunddal Tlf: 97195052	
MÅLESTOKK:	1:50		

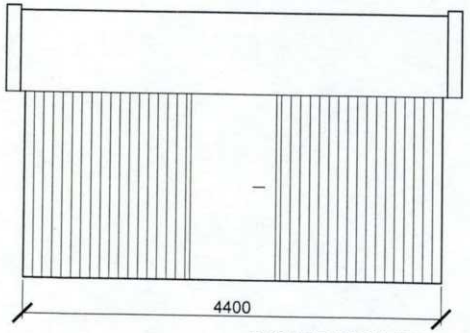
Vedlegg F2



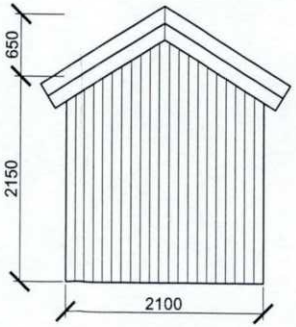
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

VEDSKJUL

GAUSDAL KOMMUNE
Løpenr. | Saksbeh.
1 b SEPT. 2010
Sak/dok.nr 10/1270-1
Ark B | Ark S
Avskriving | Kassasjon
Kopi

PROSJEKTNR. TKE:

Tittel:
VEDSKJUL
BAKKUMSETERVEGEN
GAUSDAL
GNR/BNR_87/49

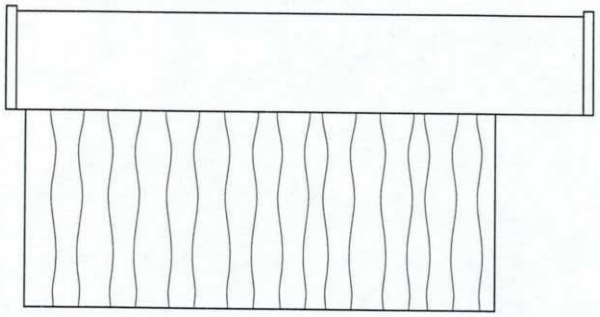
Godkjent BTL
Kontroll prosjekt Sign. BTL | Kontroll RMO
Filnavn 000000000000000.DWG
Dato 02.09.10
Målestokk 1:50
Kontroll utført dato 20/10
Sign. K.NORM | Kontroll MM
Prosjektnr. for prosjekterende/tlev.

Tegningsnummer:
Komplekskummer | Bygningsnummer | Etasje | Fag | Systemkode | Type tegn. | Løpenr. | Prosj.fase | Rev. | Status
- --- -- - --- -- --- -- - -

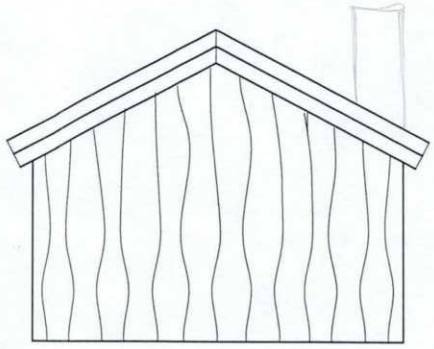
Gausdal kommune
Behandlet av administrasjonen
Den 20/10

Pipe - venstre side bakerst

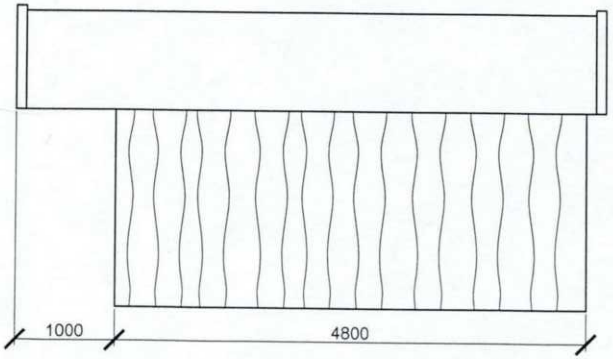
Vedlegg F2



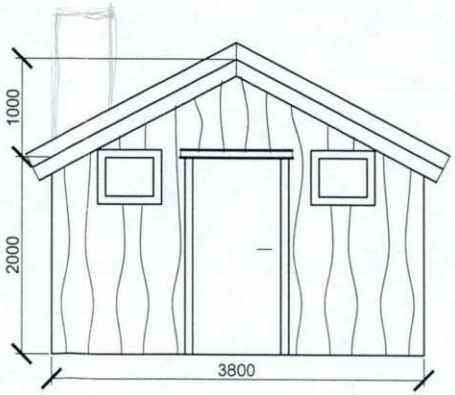
FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD

BADSTU

GAUSDAL KOMMUNE
Løpenr. | Saksbeh.
1 D SEPT. 2010
Sak/dok.nr. 10/1270-1
Ark P | Ark S
Avskriving | Kassert
Kopi

PROSJEKTNR.

Tittel:
BADSTU
BAKKUMSETERVEGEN
GAUSDAL
GNR/BNR_87/49 26/10

Gausdal kommune
Behandlet av administrasjonen
Den 20 10

Godkjent BTL
Kontroll prosj.kt.
Sign. BTL | Kontroll RMO
Filnavn
Dato 02.09.10
Målestokk 1:50
Kontroll utførende
Sign. K.NORM | Kontroll MM
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Tegningsnummer:
Kompleksnummer | Byggnummer | Etasje | Fag | Systemkode | Type tegn. | Løpenr. | Pros.fase | Rev. | Status
- --- -- - --- -- --- -- - -

Bakkumsetervegen 26

HØYDE OVER HAVET

901 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 504 m
- 584 km preparert løype innenfor 15 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Svatsum	20 min

AVSTAND TIL BYER

Lillehammer	1 t
Hamar	1 t 38 min
Oslo	2 t 52 min

AKTIVITETER

Svatsum skole	20 min
Heimly bygdahus	20 min
Bødal bygdahus	27 min
Jettegrytene i Helvete	26 min

SPORT

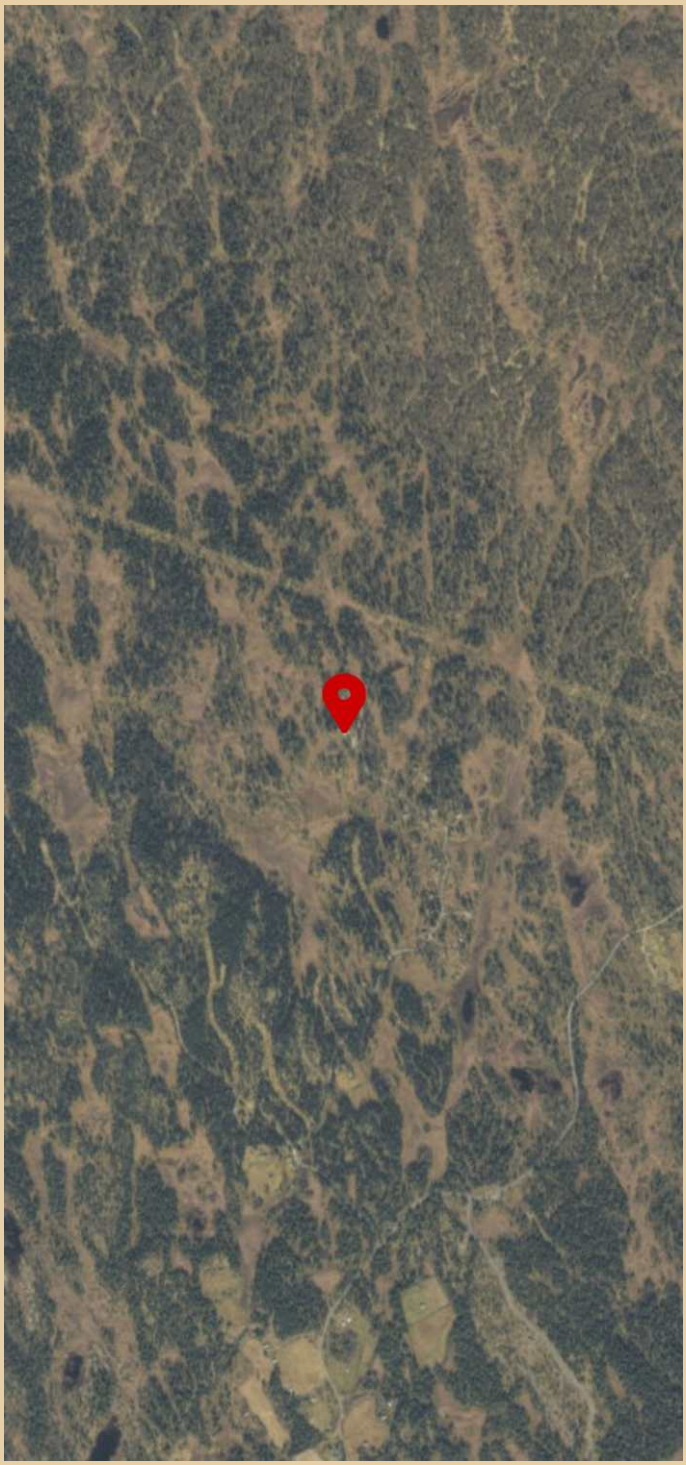
Svatsum skole	20 min
Heimly bygdahus	20 min

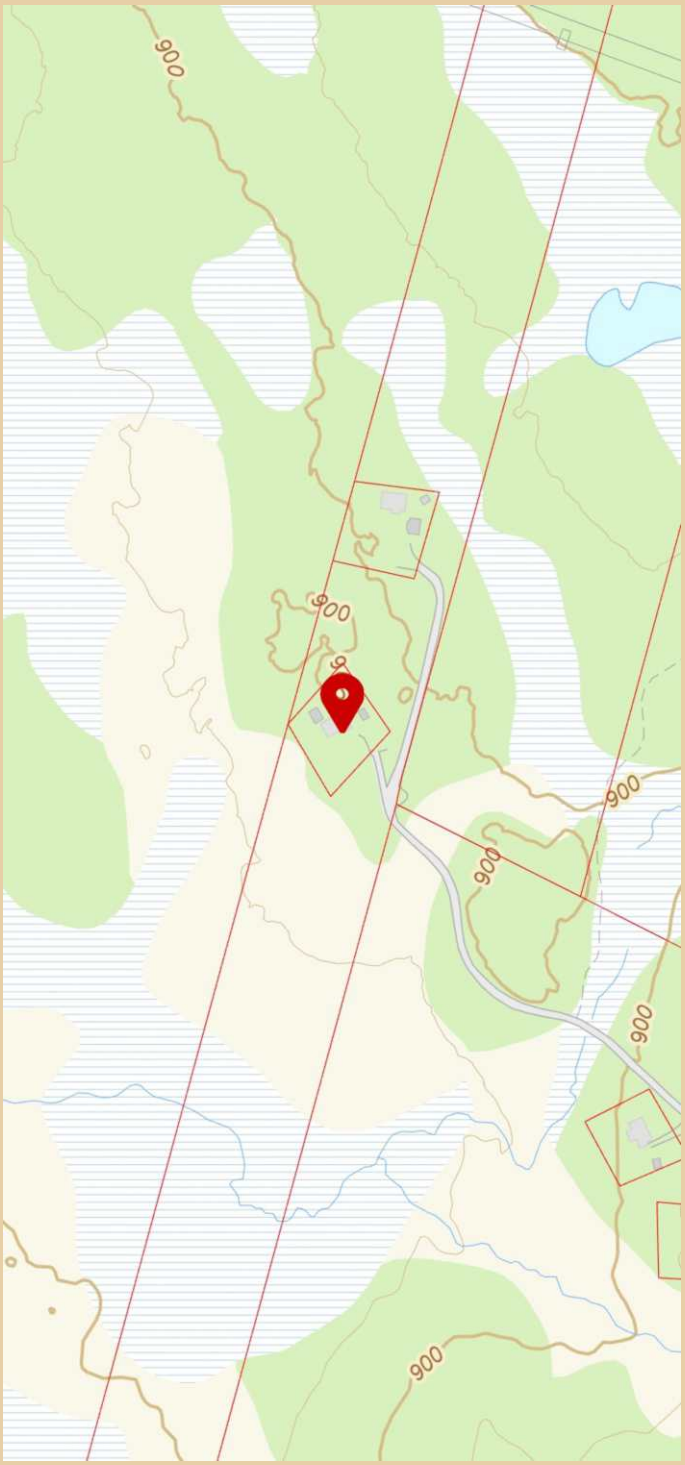
OFFENTLIG TRANSPORT

Hestehagen Linje 504	13 min 6.3 km
Vesllia Linje 504	13 min 7 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bakkumsetervegen 26, 2657 Svatsum
Gnr. 87, Bnr. 49, Gausdal kommune.

Oppdragsnummer:
55260050

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Pernille Enger Lunn

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 478 83 373

E-post: pernille.lunn@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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