PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

FJELLOVASSVEGEN

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Ferdigattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Fjellovassvegen 159, 2881 AUST-TORPA
NORDRE LAND kommune
gnr. 104, bnr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 17.07.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22693-1004 **Eiendomsverdi ref nr:** FK4627

Autorisert foretak: ABACUS TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Kristian Engeseth

ENERGIMERKE

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

ABACUS Takst AS

ABACUS Takst AS er side 2008 sertifisert for verditakst bolig, skade, skjønn og Tilstandsrapport bolig, og påtar oss oppdrag relatert til bygning og fast eiendom.

Takstingeniør Trond Hagen har ca. 50 års praksis som bygningsingeniør innen salg/oppføring av ferdighus, feltutbygging, prosjektleder/byggeplassingeniør større bygg, innen Forvaltning Drift og Vedlikehold av næringseiendommer, og som foreleser ved Fagskolen Innlandet.

Takstingeniør Ole Kristian Engeseth har over 20 års erfaring innen byggebransjen som utførende tømrer og som prosjektleder/fagskoleingeniør på større og mindre prosjekter innen rehabilitering, oppussing og tilbygg på eneboliger og næringslokaler.

ABACUS Takst AS er medlem av Norsk Takst og følger bransjens strenge krav til utdanning, kompetanse og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Ole Kristian Engeseth

Ole Kristian Engeseth
Uavhengig Takstingeniør
ole.kristian.engeseth@abacustakst.no
994 93 320

Medansvarlig

Trond Hagen

Trond Hagen
Uavhengig Takstingeniør
trond.hagen@abacustakst.no
415 08 373

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

BELIGGENHET
Eiendommen ligger i et landlig, rolig og naturskjønt område på Aust-Torpa i Nordre Land kommune. Omgivelsene preges av spredt fritidsbolig bebyggelse, samt store skogs- og utmarksområder med gode muligheter for jakt, fiske og friluftsliv. Det er gode solforhold på eiendommen.
Dagligvarebutikk og lokale servicetilbud finnes i nærliggende områder på Torpa, mens et bredere utvalg av fasiliteter og handelsbysteder finnes på Dokka eller Lillehammer. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig veg og videre inn på privat vei.

BEBYGGELSEN
Bygningen er oppført over en etasje med hems i trekonstruksjoner på støpt plate i betong.
Yttervegger over terreng er utvendig kledd med stående panel.
Vinduer i tre med isolerglass, isolert inngangsdør i tre og dør til platting med isolerglass og samme utseende som vinduene.
Mønet tak er tekket med shingel.
På eiendommen er det oppført et uthus og en utedo.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE
Boligen inneholder entre, 3 soverom, toalettrom, kjøkken, spisestue og stue med adkomst til platting.
På hemsen er det allrom.

STANDARD
Boligen har en normal god standard og er godt vedlikeholdt.
Innvendige overflater er furu på gulv, beiset panel på vegger og i himlinger.
Oppvarming med strøm og vedfyring. Se boligens energiattest.
Naturlig til-luft, men uten avtrekk. Hovedsakelig åpent elektrisk anlegg, og sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEN
Eiet tomt i svakt skrånende terreng som er opparbeidet med gressplen og beplantninger. Det er gruset gårdsplass og adkomstveg.

SAMMENDRAG
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få ett komplett bilde av objektet.

Boligen er fra 2020 og fremstår som fra byggeår.
Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt og tatt vare på.
Kostnader til løpende vedlikehold må likevel påregnes.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk og de krav som var gjeldene på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskrifter og krav til energi, klima, miljø og boligens funksjonalitet er normalt strengere enn de krav som var gjeldene ved oppføringstidspunktet. Boligens tilstand baseres på den visuelle befaringen, enkle målemetoder, stikkprøver av bygning nevnt i rapporten og inngrep i konstruksjon, fremlagt dokumentasjon, opplysninger fra eier og egenerklæringsskjema.

Fritidsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side
Taket er tekket med asfaltshingel. Besiktiget fra bakkenivå.

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 eller observere fra stige. 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.
Takrenner og nedløp er av metall, med utvendige beslag samt vindskier og toppbord i treverk.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.
Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG Gå til side
Gulvet er av børstet heltre furu.
Vegger og himling er kledd med trepanel.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i trekonstruksjoner, gulv mot grunn av plasstøpt betong.
Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon i form av ferdigattest foreligger
Det er isolert stålpipe og vedovn.
Innvendig trapp er en lakkert tretrapp.
Det er profilerte dører innvendig.
Boligen oppvarmes med elektrisitet og vedfyring.

KJØKKEN Gå til side
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat med oppvaskkum av stål. Det er plass til kjøl/fryseskap og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side
Toalettrom med varmekabler og belegg med oppbrett på gulv, beiset panel på vegger og i himling. Innredning med nedfelt servant, urinal og sluk.
Det er naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
De innvendige avløpsrørene er av PP plastrør.
Naturlig tilluft med ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Ventilator på kjøkken.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og det ble installert eller totalt

Beskrivelse av eiendommen

rehabilitert i 2020.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Bygningen har drenerende masser som fuktsikring, utført fra 2020.
Grunnmuren er av betong.
Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kontroll av lovlig bruk av boenheten er for takstmannen avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/boenheten på befaringstidspunktet dersom disse er fremlagt.

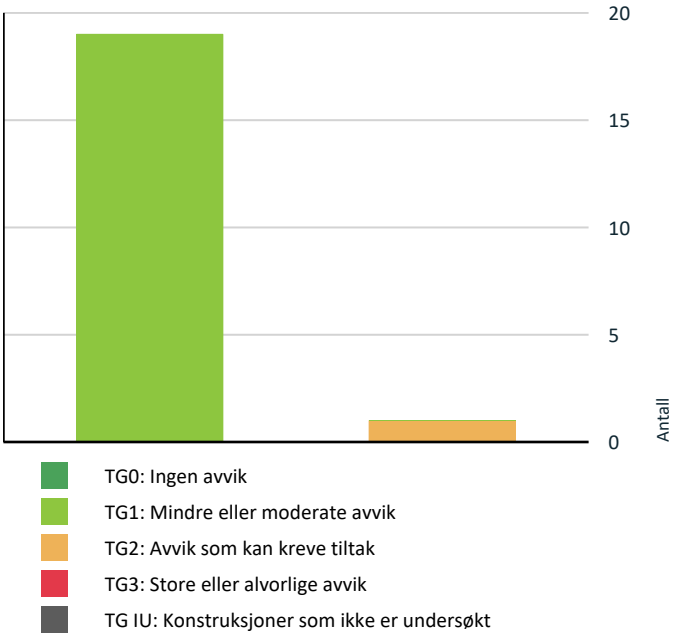
For reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Tekniske krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende og lydisolerende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder for eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Gå til side

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Boligens energimerking



Beskrivelse

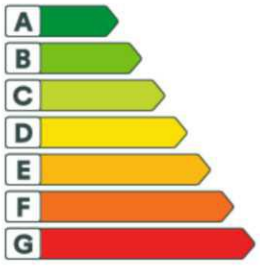
Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår.

ABACUS Takst AS v/samarbeidspartnere er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes som fritidsbolig for eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med asfaltshingel. Besiktiget fra bakkenivå.

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 eller observere fra stige. 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.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, med utvendige beslag samt vindskier og toppbord i treverk.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er av børstet heltre furu.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himling er kledd med trepanel.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i trekonstruksjoner, gulv mot grunn av plasstøpt betong.

Radon

Beskrivelse
Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon i form av ferdigattest foreligger

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er isolert stålpipe og vedovn.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er profilerte dører innvendig.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen oppvarmes med elektrisitet og vedfyring.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat med oppvaskkum av stål. Det er plass til kjøl/fryseskap og komfyr.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med varmekabler og belegg med oppbrett på gulv, beiset panel på vegger og i himling. Innredning med nedfelt servant, urinal og sluk.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig tilluft med ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Ventilator på kjøkken.

Tilstandsrapport

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.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og det ble installert eller totalt rehabilitert i 2020.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen har drenerende masser som fuktsikring, utført fra 2020.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse
Bygningen benyttes til rom for oppbevaring.

Byggeår
2024

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Utedo



Anvendelse
Benyttes som utedo

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

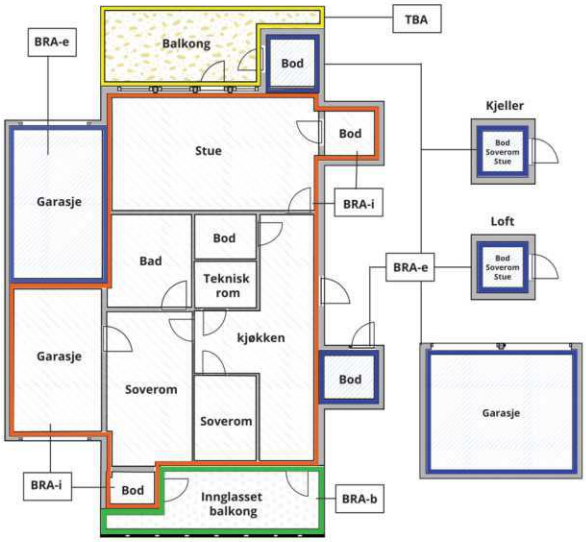
Hva er måleverdig areal?

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)
Hems						22	22
1. Etasje	77			77	31		77
SUM	**77**				**31**	**22**	**99**
SUM BRA	**77**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Allrom		
1. Etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Kontroll av lovlig bruk av boenheten er for takstmannen avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/boenheten på befaringstidspunktet dersom disse er fremlagt.

For reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Tekniske krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende og lydisolerende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder for eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

Utebod

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

Romfordeling

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

Utedo

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

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2026	Ole Kristian Engeseth	Takstingeniør
	Takstmannen var alene på befaringen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	104	51		0	1408.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fjellovassvegen 159

Hjemmelshaver
Lyshaug Gjermund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig, rolig og naturskjønt område på Aust-Torpa i Nordre Land kommune.

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Om tomten

Eiet tomt i lett skrående terreng. Tomten er opparbeidet med gressplen og noe beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	
2	16.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillehammer	Oppdragsnr.	55260296
Addresse	Fjellovassvegen		
Postnr.	2881	Sted	AUST-TORPA
Selgers navn	Gjermund Lyshaug		
Selgers navn	Kristin Lyshaug		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

86414964

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

2020

Når kjøpte du eiendommen?

2020

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest fra 5/5-2020

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	30.09.2026
Signert av	*Gjermund Lyshaug*
Signert av	*Kristin Lyshaug*

Initialer selger:
G L
K L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
, 2881 AUST-TORPA	
Dato for energimerking **11.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-330753**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300739195**
Gårdsnummer **104**	Bruksnummer **51**
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 **2020**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **77,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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
150,22 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
178,07 kWh/m²	**14 421 kWh**



, 2881 AUST-TORPA

Detaljering

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

, 2881 AUST-TORPA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 16.09.2026 16:32

Eiendom 3448-104/51

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	17.08.2018	Andel	
Kommunenr	3448	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	104	Beregnet areal	1408,1	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	51	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
	2881 Aust-Torpa	Valatun	Torpa	Torpa

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
14.06.2018	Oppmålingsforretning	3448-104/46	Berørt	0
		3448-104/12	Avgiver	-1408,1
		3448-104/51	Mottaker	1408,1
01.01.2020	Omnummerering	3448-104/51	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	300739195			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	02.04.2019	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	78,1/88,1	Oppvarming	Annen oppvarming
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	78,1/88,1	Energikilde	Solenergi
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	103,1/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	78	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	78,1/88,1	78,1/88,1

Bygg 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb

Bygningsnr	300739199			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	02.04.2019	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	28.10.2024	Areal, annet (bruk/brutto)	7,8/8,7	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	7,8/8,7	Energikilde	

Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	9/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	7,8/8,7	7,8/8,7

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 16.09.2026 16:32

Eiendom 3448-104/51

Adresser (1)

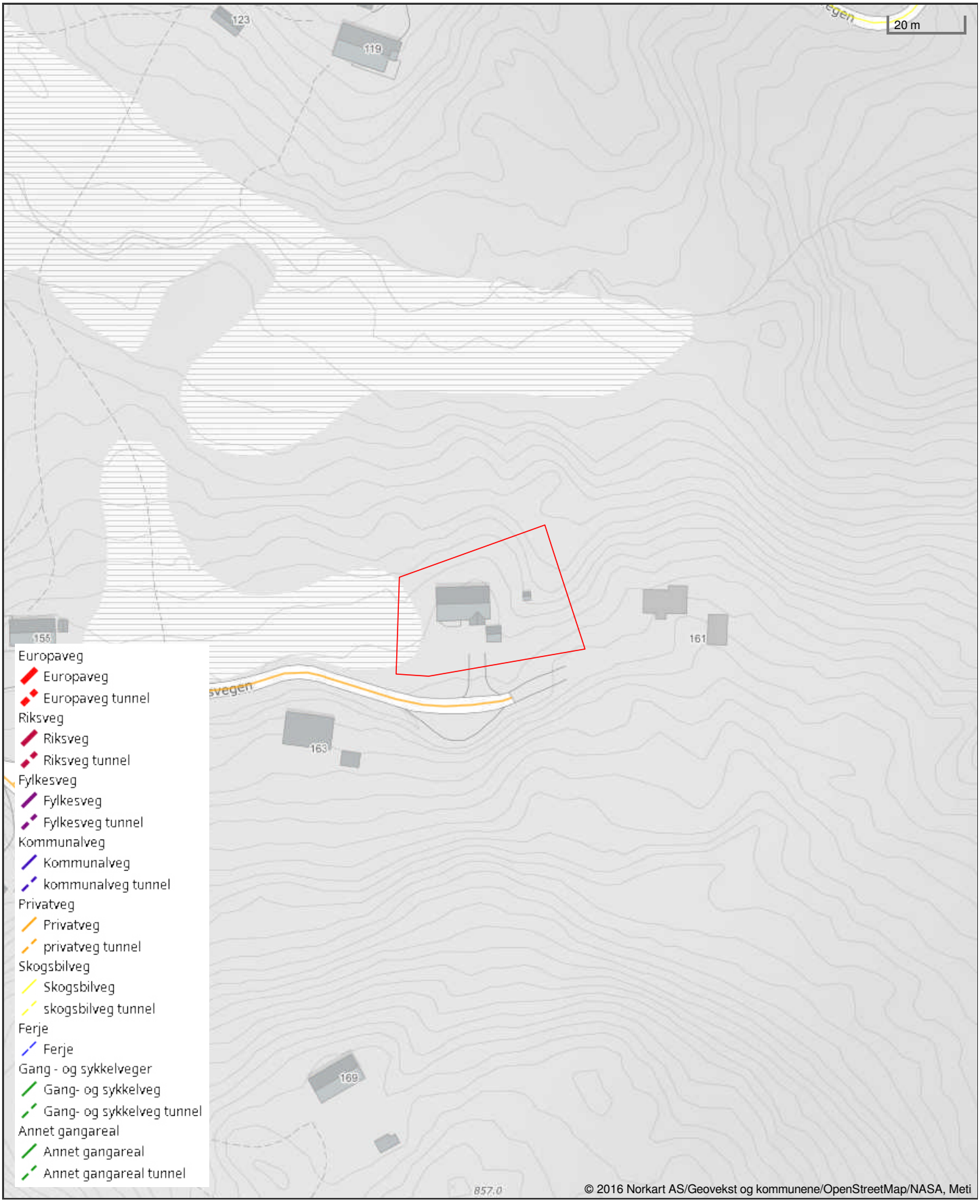
Adresse	Poststed
	2881 Aust-Torpa

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Lyshaug Gjermund Lillehammervegen 1450 2881 Aust-Torpa	170973	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Lyshaug Gjermund Lillehammervegen 1450 2881 Aust-Torpa	170973	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Utskriftsdato: 16.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3448 - 104/51//



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

Utskriftsdato: 16.09.2026

Nordre Land kommune

Adresse: Postboks 173, 2882 Dokka

Telefon: 61 11 60 00

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3448	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	51	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Avtale 10148 (Avgiftsadresse: Fjellrovegen)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 3 enkel
Slukkere	0 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
Stue	1	06.04.2020	06.04.2020	Utenfor rute	Ikke utført

Ingen avvik registrert på avtalen.

Anmerkninger

Objekt	**Anmerkning**	**Kilde**
Enhet	Stålpipe og ildsted kontrollert , monteringa er oppsatt etter oppstillingskrava takstige å platform blir montert	

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

REGULERINGSPLAN FOR FJELLOLIA I NORDRE LAND KOMMUNE

BESKRIVELSE OG BESTEMMELSER VEDTATT AV NORDRE LAND KOMMUNESTYRE I SAK 59/05.

Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for Fjellolia.
I medhold av plan- og bygningslovens §27-2 har Nordre Land kommunestyre i sak 59/05 vedtatt reguleringsplan for Fjellolia med tilhørende bestemmelser.

Bestemmelsene følger i dette dokument slik de er vedtatt av kommunestyret.

Dokka, den_____

_____
Ordfører

PDF created with FinePrint pdfFactory Pro trial version http://www.pdffactory.com

BESKRIVELSE AV OMRÅDET

Området ligger øst for Fjellovatnet med varierende helling. Området har varierende grad av terreng og vegetasjon, noe granskog som tildels er avvirket, noe myrområder mot vatnet og litt innslag av fjellnabber, men for det meste morene. Planområdet strekker seg fra ca 670 til 860 m.o.h. og inneholder utover feltet for ny bebyggelse også, eksisterende hytter, en del skogbruksområder, friområder/tursti og strandsoner samt tidligere felter i nærheten. Adkomst til området skjer fra RV250 via utvidet bruk av eksisterende hovedavkjørsel for Goåsvegen. Hele vegnettet er ferdig opparbeidet og det etableres bare nye små avstikkere i feltene. Veg vil ha noe behov for oppgradering av bærestyrke.

EIENDOMSFORHOLD

Grunneiere innenfor feltene:

102/12	Geir O. Lyshaug
104/1	Gustav Kjensjord
104/12	Geir O. Lyshaug
107/1	Randi Nordal

Grunneiere i planområdet og inntil feltene:

102/12	Geir O. Lyshaug
104/1	Gustav Kjensjord
104/4	Åge Ulsakerhaugen
104/12	Geir O. Lyshaug
107/1	Randi Nordal

Eksisterende hytter/tomter i planområdet:
Se plankart

TIDLIGERE PLANER

Det er innenfor planområdet ingen ikke utbygde/godkjente tomter, men planområdet dekker i sin helhet tidligere plan "Fjellolia" og deler av tidligere plan "Fjelloa".

ORIENTERENDE TEKST

Planområdet, ca 1087,8 daa utgjør felt F25, F26, F27, og F28 i kommunedelplan for "Aust-Torpaåsen" i Nordre Land, og fordeler seg slikt:

Nye hytter/fritidsbebyggelse	ca 45,1 daa, ca 4,1 % av planområde – 27 hytter
Eksisterende fritidsbebyggelse	ca 20,5 daa, ca 1,9 % av planområde – 12 hytter

Resterende areal utgjør privat veg og parkeringsplass, friluftsområder, område for skogbruk, vannanlegg/brønn og område for privat småbåtanlegg på land.
ca 1022,2 daa,ca 94 % av planområde

REGULERINGSBESTEMMELSER

1 REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte planområdet viser områder med disse reguleringsformål:

PBL § 25.1.1 Byggeområder
- Ny og eksisterende fritidsbebyggelse/hytter

PBL § 25.1.2 Landbruksområder
- Område for jord- og skogbruk

PBL §25.1.6 Spesialområder
- Private veger og parkering
- Privat småbåtanlegg

PDF created with FinePrint pdfFactory Pro trial version http://www.pdffactory.com

- Friluftsområder
- Vannanlegg/brønn
- Infiltrasjonsområde avløp
- Bevaring av landskap

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Det er ikke kjent at det finnes automatiske fredede kulturminner innenfor planområdet. Dersom det ved tiltak i marka blir funnet slike kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnet eller sikringssona omkring på minimum 5 meter, jf. Lov om kulturminner §8. Melding skal sendes kulturminnemyndighetene i Oppland Fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette og evt. vilkårene for dette. Dersom kulturminnemyndighetene krever det, skal det avholdes forhåndsbefaring i planområdet før utbygging kan skje.

2.2 Framføring av kabler for strøm, telefon og annet innenfor planområdet skal skje ved jordkabel og med grøftetraseer som ivaretar det terrengmessige i området på en slik måte at grøftene legges til traseer som allerede er berørt eller allikevel vil bli berørt, dersom dette er praktisk mulig.

2.3 Ingen nye tomter, med unntak av de enkeltvise bestemt i planen, kan overstige 1,50 daa, og ingen tomter kan senere deles ytterligere.

2.4 I forbindelse med utbyggingen kan tillates naturlig masseuttak med dybde inntil 3,0 meter der det ligger til rette for det i tilknytning til veger og plasser. Forutsetningen for at dette kan skje er at det ikke skapes unaturlige formasjoner og at områdene avsluttes med tilpynting og tilsåing. Større masseuttak må være vist i planområdene eller i kommunedelplanen.

2.5 Det er forbudt med private servitutter som bryter med planbestemmelsene.

2.6 De viste tomtegrenser og/eller plassering av eksisterende tomter kan inneholde avvik fra faktiske forhold og er ikke juridisk bindende. Det vil kunne forekomme eksisterende ubebygde/godkjente tomter i planområdet som vi ikke er blitt gjort kjent med. Dersom slikt skulle avdekkes senere vil de, dersom rettigheter blir tilstrekkelig godtgjort, beholde sin status som godkjent og bebyggbar.

3 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

3.1 På tomtene kan det oppføres hytter/fritidshus med bebygd grunnflate inkl. evt. anneks, uthus m.m. inntil 150 m².

3.2 På eiendommer/tomter der det ligger til rette for det kan oppføres inntil 3 bygg – hytte, anneks og uthus/garasje. Der det ligger til rette for det skal byggene være plassert i tunform.

3.3 Bygg skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som passer inn i det lokale bygningsmiljøet.

3.4 Hyttene skal være plassert slik at de er best mulig tilpassa terrenget. Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig utstrekning tas vare på.

3.5 Bygg skal ha saltak mellom 18° og 30°, og tilnærmet samme takvinkel på alle bygg på samme tomt. Det er ikke tillatt med valmet tak eller pulttak. Taktekking skal være torv, bordtak, skifer eller shingelpapp med skiferpreg. Alle bygg på samme tomt skal ha samme tekkemateriale.

3.6 Hovedmøneretning på hovedhytta skal ligge tilnærma parallelt med terrengkotene. Gavlen på hytten skal være vesentlig smalere enn langvegger.

3.7 Hytter kan oppføres i en etasje. Maksimal mønehøyde over planert terreng er 5,5 meter og det kan innredes hems på inntil 25 % av hyttas grunnflate. Synlig grunnmur over planert terreng skal ikke overstige 1,0 meter. Høyde målt i loddlinje fra møne til

PDF created with FinePrint pdfFactory Pro trial version http://www.pdffactory.com

eksisterende terreng skal ikke på noe sted overstige 6,0 meter. Der det blir benyttet støttemurer skal disse utføres som stablesteinsmurer med maksimal høyde 1,5 meter og skråninger skal tilsåes med "naturblanding". Hulrom under bygg skal være forsvarlig tildekket og lukket, slik at det ikke dannes feller for beitedyr.

3.8 Ytre fasadekledning skal tilpasses hvert enkelt bygg. Vinduer skal tilpasses bygninger og vinduer i taket eller karnapp er ikke tillatt. Materialet i eksteriøret skal i hovedsak være stein og tre. Vegger og overflater for øvrig skal males/beises i mørke og malte farger i "jordfarge-spekteret". Skarpe farger på vindskier eller andre brede felter er ikke tillatt. Liggende panel er ikke tillatt. Det godkjennes laftebygg med rundt eller kantet tømmer, men ikke bygg oppført av lafteplank som gir "slette vegger".

3.9 Plan og bygningslovens §70 gjelder ved plassering av bygg på tomta. Situasjonsplan i målestokk 1:1000 eller 1:500 skal sendes sammen med søknad om tillatelse til tiltak, og denne skal vise bygg, evt. planlagte framtidige bygg, adkomst, parkering og annen terrengbehandling. Byggegrenser med varierende avstand fra tomtegrense er vist på planen. Garasje og uthus mindre enn 30 m² kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense.

3.10 Det skal opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser på egen tomt.

3.11 Flaggstenger er ikke tillatt. Det tillates inngjerdet inntil 150 m² pr. tomt, eller inntil 50 meter gjerde pr. tomt. Gjerdet skal ikke på noe sted stå mer enn 10 meter fra bygning. Gjerdene skal utformes i tre og grinder skal slå utover. Gjerder som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Parabolantenne skal ha samme farge som hytta og ikke gå over mønehøyde på bygget.

3.12 Hyttene beregnes oppført med enkel sanitærteknisk standard uten innlagt vann, men kommunen kan tillate innlagt vann og avløp under forutsetning av at utslippstillatelse er gitt eller annen ordning er godkjent. Dersom det søkes om rammetillatelse for utslippstillatelse med infiltrasjon i grunnen enkeltvis eller for bebyggelsesgruppe, må det foretas kvartærgeologiske undersøkelser av spesielt sakkyndige konsulenter og opparbeidelsen skje i samsvar med godkjenning og rammevilkår. Det må foreligge tinglyst avtale med grunneier. Dersom et samlet felt eller en gruppe av hytter skal bygges ut med høg standard, må vann- og avløpsspørsmålet avklares samlet før utbygging eller opparbeiding av feltet starter.

3.13 Avfall skal bringes til godkjent oppsamlingssted fastsatt av kommunen og i samsvar med de fastsatte vilkår.

Spesielt for tomtene F28-14 og F28-15

3.14 For disse tomtene gjelder bestemmelsene 3.1 til 3.13 med unntak av bebygd grunnflate, mønehøgde, taktekking og antall bygg på tomta. Her kan tillates oppført bebyggelse med samlet grunnflate 200 kvm og inntil 4 bygg. Mønehøgden kan være maksimalt 4,5 meter over planert terreng, og det tillates ikke oppstugu. Taket skal tekkes med torv.

Spesielt for tomtene F28-7 til F28-13 og F25-1 til F25-4

3.15 For disse tomtene gjelder bestemmelsene 3.1 til 3.13 med unntak av mønehøgde og taktekking. For disse tomtene tillates det mønehøgde 4,5 meter og taket skal tekkes med torv. Det tillates ikke oppstugu.

Eksisterende fritidsbebyggelse/hytter

3.16 For de eksisterende bebygde og ubebygde tomtene innenfor planområdet gjelder de samme bestemmelser 3.1 til 3.13 som for nye tomter, men dersom det er eksisterende tomter mindre enn 750 m² skal samlet bebygd grunnflate ikke overstige 90 m² pr. tomt og begrenses til maksimalt 2 bygg pr. tomt.

PDF created with FinePrint pdfFactory Pro trial version http://www.pdffactory.com

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Utbygging av tomtene F28-1 til F28-14 med tilførselsveier kan ikke starte før tomtene F26-1 til F26-2 og F28-15 til F28-18 er utbygd.

5 OMRÅDER FOR JORD- OG SKOGBRUK

5.1 For områder avsatt til landbruksområder skal jord- og skogloven gjelde.

6 SPESIALOMRÅDER – PRIVATE VEGER OG PARKERING

6.1 Vegene skal opprustes i takt med utbygginga i planområdet og alle vegene skal i forbindelse med utvidet bruk av avkjøring fra RV 250 opprustes i samsvar med retningslinjene til Vegkontoret i Oppland fylke. Imidlertid er RV250 nylig ombygget og ut fra dette regnes det med at for de avkjørsler som ble berørt av dette er disse opparbeidet og godkjent av Vegkontoret i Oppland fylke, slik at det bare vil bli utvidet bruk som berører dette. Dette gjelder her Goåsvegen.

6.2 Opparbeidet vegbredde skal være min. 3,5 meter inkludert skulder og det skal opparbeides grøfter og stikkrenner som sikrer borttransport av overflate-, grunn- og smeltevann i tilstrekkelig grad. Stigningsforholdene skal tilpasses terrenget og gjennomsnittelig stigning anbefales ikke brattere enn 1:10. Ingen parti på veg skal være brattere enn 1:8 og da bare for kortere rettparti.

6.3 Vegkvaliteten skal tilfredsstille nødvendig tungtransport for utbygging og senere vedlikehold av tomter og bebyggelse.

6.4 Område avsatt til privat parkeringsplass til parkeringsdekning utover det som skal være på den enkelte tomt. Arealene opparbeides i takt med behov og skal av grunneier være disponible til drift av sin eiendom

7 SPESIALOMRÅDER – FRISIKTSONER

7.1 Det skal i forbindelse med utvidet bruk og opprustning av private veger også sikres frisiktsoner i vegkryss mot RV250 i samsvar med reglementet Vegkontoret i Oppland fylke har fastsatt. Dette gjelder her Goåsvegen.

8 SPESIALOMRÅDE – PRIVAT SMÅBÅTANLEGG

8.1 Dette er eksisterende båthus som kan benyttes og evt. gjenoppbygges i det samme omfang som eksisterende.

9 SPESIALOMRÅDER – FRILUFTSOMRÅDER

9.1 I friluftsområdene kan det drives tradisjonelt skogbruk, tilpasset friluftslivet.

9.2 Dette er områder avsatt til friluftsområder i forbindelse eksisterende stier, naturlige turveger, skiløyper og i tilknytning til hyttefeltene. I samarbeid med landbruksmyndigheten tillates hogst i områdene, men på en slik måte at områdene ikke forringes som friluftsområder.

9.3 Det kan opparbeides stier, løyper og arealer av enkel standard til friluftsaktiviteter, som f.eks. ridning, treningsaktiviteter til fots og på ski, sykling og lignende.

10 SPESIALOMRÅDER – BEVARING AV LANDSKAP

10.1 Dette er en del av landskap bestående av område med ur, bratt li, skrenter som framstår spesielt synlig. Her tillates ikke terrenginngrep/masseuttak eller andre inngrep som medfører vesentlige endringer i preget. Ved samarbeid med landbruksmyndigheten tillates hogst i områdene, men slik at områdenes preg ikke forringes.

PDF created with FinePrint pdfFactory Pro trial version http://www.pdffactory.com

11 SPESIALOMRÅDER – VANNANLEGG/BRØNN

11.1 I forbindelse med utbygging av tomtene kan anordnes felles brønn/borebrønn i de avmerkede områder. Disse skal sikres tilstrekkelig mot forurensning. Områdene kan flyttes dersom det finnes mer hensiktsmessige steder og antall vurderes av grunneiere og tomtekjøpere. Dersom det skal være innlagt vann i bebyggelsen bør det fortrinnsvis etableres flere steder for å unngå lengre strekk med tilførselsgrøfter.

12 SPESIALOMRÅDER – INFILTRASJONSOMRÅDE AVLØP

12.1 Tomtene er i utgangspunktet ment som "lavstandardtomter" uten innlagt vann og avløp. I forbindelse med utbygging av tomtene kan det åpnes for etablering av infiltrasjonsanlegg for avløp dersom forholdene ligger til rette for det og under forutsetning av at det gis utslippstillatelse. Dersom det søkes om rammetillatelse for utslippstillatelse med infiltrasjon i grunnen enkeltvis eller for bebyggelsesgruppe, må det foretas kvartærgeologiske undersøkelser av spesielt sakkyndige konsulenter og opparbeidelsen skje i samsvar med godkjenning og rammevilkår. Det må foreligge tinglyst avtale med grunneier. Det er på planen vist forslag til infiltrasjonsområde, men endelig plassering av dette avklares i forbindelse med de kvartærgeologiske undersøkelser. Evt. slikt område skal vise helhetlig løsning.

PDF created with FinePrint pdfFactory Pro trial version http://www.pdffactory.com

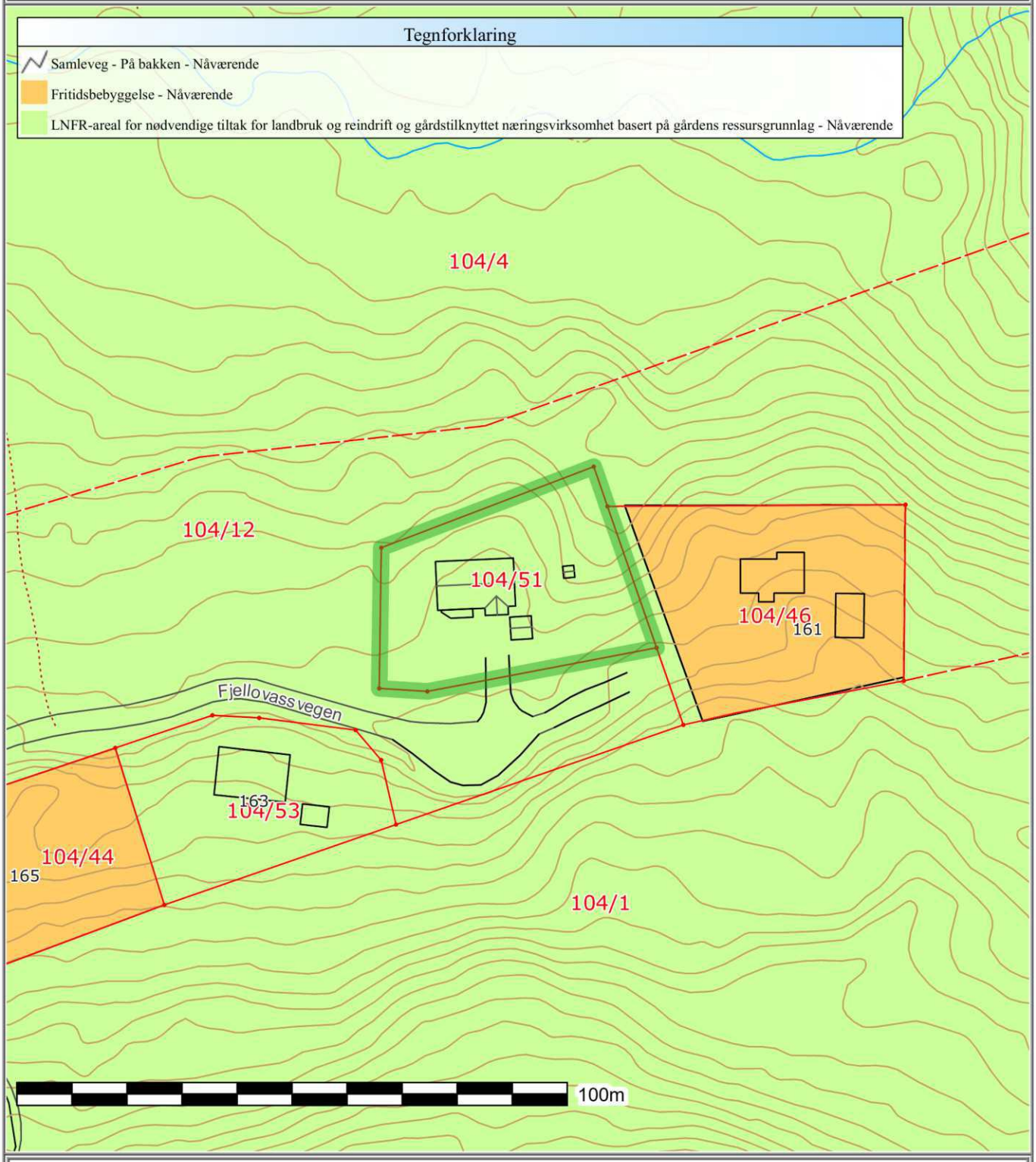
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 51	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: 2881 AUST-TORPA			
Hj.haver/Fester:				

NORDRE LAND KOMMUNE

Dato: 17/9-2026 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.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00359674	16.09.2026	55260296

Ident
1987/8482/20

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

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

"Dokumentavgift er betalt med kr. 1.250,-
Gebyr er betalt med kr. 310,-
Hadeland og Land sorenskriverembete

DAGBOKFØRT
08.OKT87 08482
SORENSKRIVEREN I
HADELAND OG LAND

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer [2]	Kommune
G. nr. 104 - Br. nr. 35.	Nordre Land.

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Geir Ottar Lyshaug, 2884 Aust-Torpa.	21 09 45 [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Karin Gjertsen, Lilloe Olsens vei 1, 0492 Oslo 4.	13 07 33 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 50.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Til eiendommen hører vei og vannrett.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Aust-Torpa — Sted

19/9-87 — Dato

Geir Ottar Kyrkhaug — Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

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

Vitneunderskrift

ERLING SPAKRUD
HOLSV. 18, HAMAR
18.01.35 [redacted]

Gjentas med blokkbokstaver

Vitneunderskrift

Nils Skårholen
Stavsberg
2300 Hamar
110630 [redacted]

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00359673	16.09.2026	55260296

Ident
1988/11152/20

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

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
12.12.88 11152
SORENSKRIVEREN I
HADELAND OG LAND

Dokumentavgift er betalt med kr. 1250,-
Gebyr er betalt med kr. 350,-
Hadeland og Land sorenskriverembete

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer[2]	Kommune
G.nr. 104 - Br.nr. 36	i Nordre Land.

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
Geir Ottar Lyshaug 2884 Aust Torpa.	21 09 45 [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
Fred Jørgensen, Nepthunvn. 12, 1700 Sarpsborg.	07 05 45 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 50.000,- **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Til eiendommen hører vei og vannrett

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

— Jeg er ugift.

☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Sted: Aust Torpa

Dato: 10.12.88.

Utstederens underskrift: Geir Ottar Lyshaug

Ektefellens underskrift[5]: Olga Pavel Lyshaug

Fødselsnr.[6]: 031048 [redacted]

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

Vitneunderskrift: Erling Spakrud

ERLING SPAKRUD
HOLSV. 18, HAMAR
18.01.35.457.38
Gjentas med blokkbokstaver

Vitneunderskrift: Nils Skårholen

Nils Skårholen
Stavsberg
2300 Hamar
[redacted]
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

	Nordre Land kommune Kommunenr.: 3448 Postadresse: Postboks 173 Postnr./-sted:2882 DOKKA Telefon: 61 11 60 00 Telefaks: 61 11 60 01 Email: postmottak@nordre-land.kommune.no Hjemmeside: http://www.nordre-land.kommune.no/	17.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	104	Bnr.:	51	Fnr.:	Snr.:
Adresse:					

1350 Gjeldende regulering/kommuneplan med bestemmelser

Eiendommen ligger der reguleringsplan for Fjellolia og kommuneplanens arealdel er gjeldende og er avsatt til LNF (Landbruk natur og fritid)

Gjeldende planbestemmelser og retningslinjer er vedlagt sammen med kartutsnitt

Kommentarer

Reguleringsplan for Fjellolia fra 2005 gjelder så langt den ikke er i uoverensstemmelse med kommuneplanens arealdel som er nyere, se retningslinje R26. Det er altså kommuneplanens arealdel som gjelder først, og Reguleringsplan for Fjellolia gjelder for ting arealdelen ikke sier noe annet om.

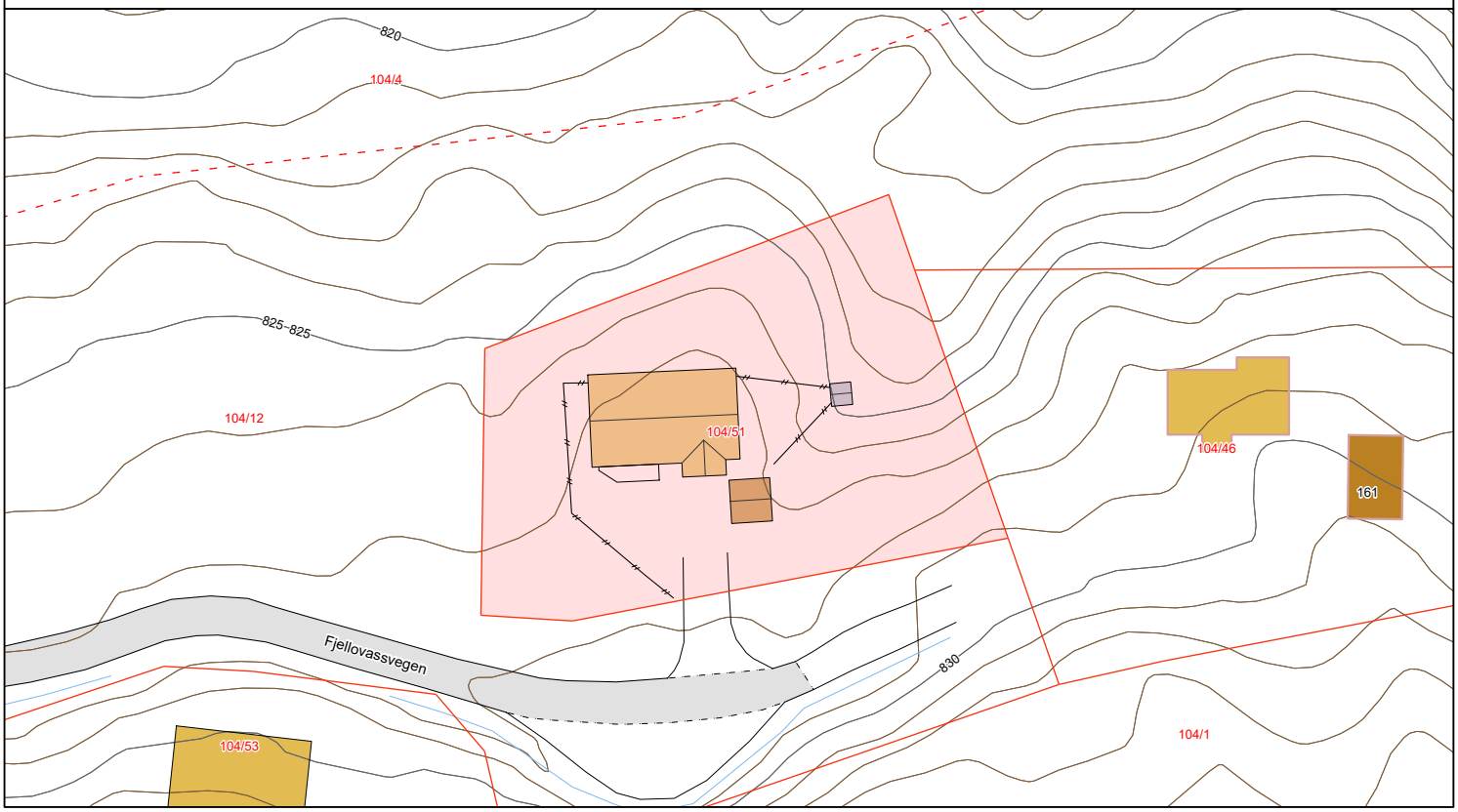
Nordre Land kommune tar forbehold om eventuelle feil eller mangler i grunnlagsdata.

Oversiktskart

Adresse: **3448-104/51, 2881 Aust-Torpa**
Gnr/Bnr: **3448/104/51/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1408 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.09.2026

N



Matrikkelkart

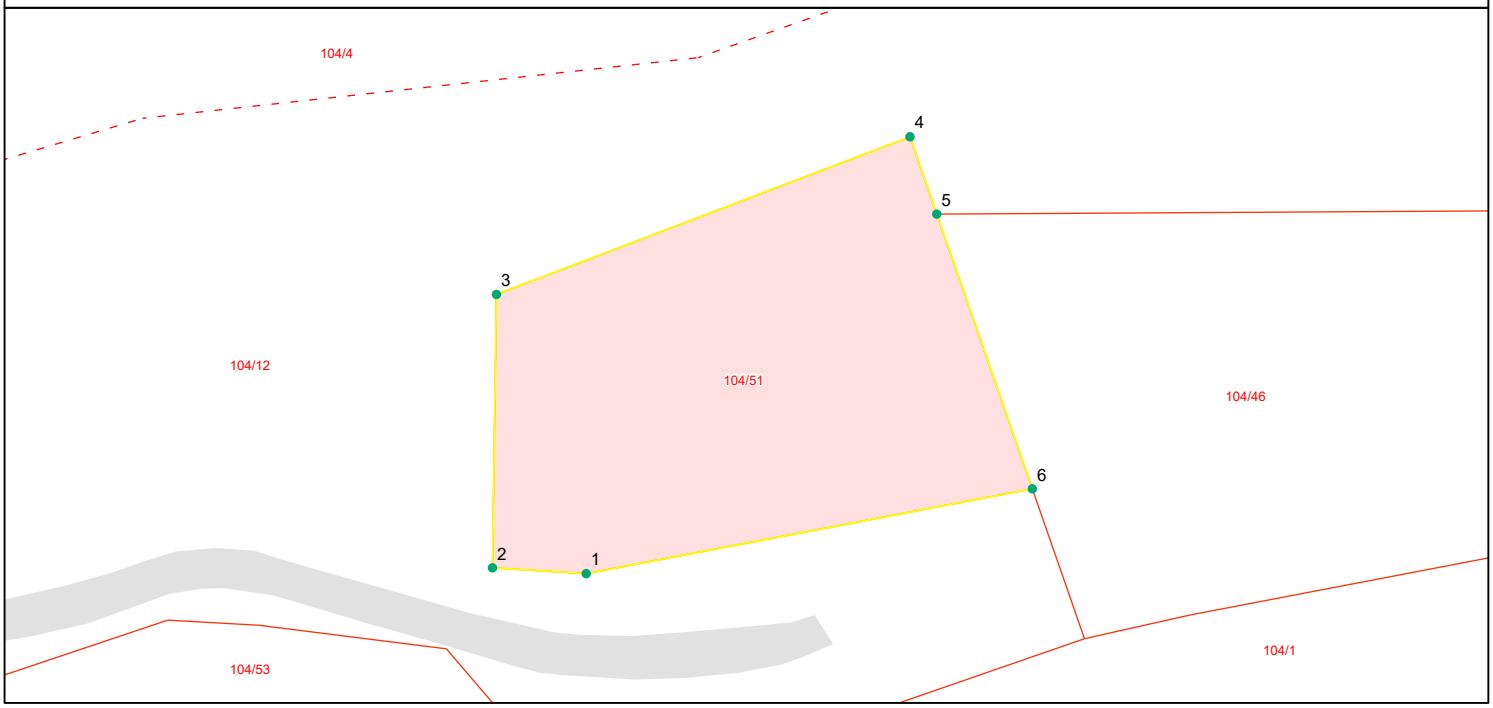
Adresse: **3448-104/51, 2881 Aust-Torpa**
Gnr/Bnr: **3448/104/51/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1408 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.09.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1408 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6767428.11	564081.22	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	8.78	0
2	6767428.66	564072.47	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	25.58	0
3	6767454.22	564072.84	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	41.36	0
4	6767468.96	564111.44	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	7.65	0
5	6767461.73	564113.94	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	27.21	0
6	6767436.04	564122.86	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	42.42	0

Gjermund Lyshaug
Lillehammervegen 1450
2881 AUST-TORPA

Vedtaket er fattet i hht. delegeringsreglement, K-sak 13/17 - 21.02.17 Vedtaket refereres i utvalg:	Saksnr.
Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk	D-132/20

Deres ref.: Vår ref.: 19/1135 6/HAH Vedtaksdato, 05.05.2020

Gbnr. 104/51 - Ferdigattest til oppføring av nybygg fritidsbolig - Fjellovassvegen, Tomt F 26-3

Plan- og bygningsloven av juni 2008 § 21-10

Adresse	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr.	Seksjonsnr.
Fjellovassvegen - Tomt F 26-3	104	51		

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
Gjermund Lyshaug Lillehammervegen 1450 2881 AUST-TORPA	Gjermund Lyshaug Lillehammervegen 1450 2881 AUST-TORPA

Tiltaketsart

21	Nybygg	161, 182	Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.) og Garasje, uthus, anneks knyttet til fritidsbolig

Bygningsnr.: 300739195 - Fritidsbolig

Tiltakets størrelse

BYA: 103,12 m^2 / BRA: 78,12 m^2

Renovasjon	Vann- og avløp	Antall piper
Hytterenovasjon	**Ikke tillatt med innlagt vann eller utslipp fra fritidsboligen før det foreligger godkjent utslipps-/ områdetillatelse**	**1 stk. ett løps pipe og ildsted**

Andre opplysninger

Den 07.04.2020 mottok kommunen en rapport for tilsyn med skorstein og ildsted fra Feiervesenet. Her blir det kommentert at stålpipe og ildsted er kontrollert, og monteringa er oppsatt etter oppstillingskrava, men at takstige å plattform blir montert.

I mottatt søknad blir det oppgitt at det gjenstår følgende arbeider i tillegg til godkjent uthus med bygningsnr. 300739199:

Type arbeider	Det gjenstår å legge takshingel på hytta, og få satt opp en utedo. Dette og oppmaling vil bli utført når snøen er borte. Stige til pipa vil bli satt opp etter avtale med feier.
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen:	Dato juni 2020

Tillatelsen det søkes om ferdigattest til:	
Vedtaksdato	**Saksnr**
Igangsettingstillatelse av 02.04.2019	D-86/19
Dato for søknad om ferdigattest:	27.04.2020

Ansvarlig utførende:	Gjermund Lyshaug – Selvbygger for hele tiltaet

Da det i søknaden er krysset av for at tiltaket ikke tilfredstiller kravet til ferdigattest skulle kommunen ha gitt midlertidig brukstillatelse. Men ettersom gjenstående arbeider ikke går utover HMS vil likevel kommunen gi ferdigattest for fritidsboligen jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Bekreftelse på at gjennstående er utført etter at snøen er borte skal sendes kommunen innen **01.07.2020**.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften § 8-1. Gitte vilkår skal fortsatt gjelde ved framtidig bruk.

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

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning jf. pbl. § 20-3.

Klagerett
Vedtaket kan påklages til overordnet forvaltningsorgan i medhold av Forvaltningslovens §§ 28-36. En eventuell klage må framsettes skriftlig til Nordre Land kommune. Klagefristen er tre uker fra det tidspunkt vedtaket er gjort kjent for Dem.

Med vennlig hilsen

Halvor Askvig
driftsenhetsleder Plan, bygg og landbruk

Hallgeir Hovdet
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Brann- og feiervesenet	postboks 173	2882	DOKKA
John Løvmoen	Eiendomskatt		
Kari Tørmoen	saksbehandler		



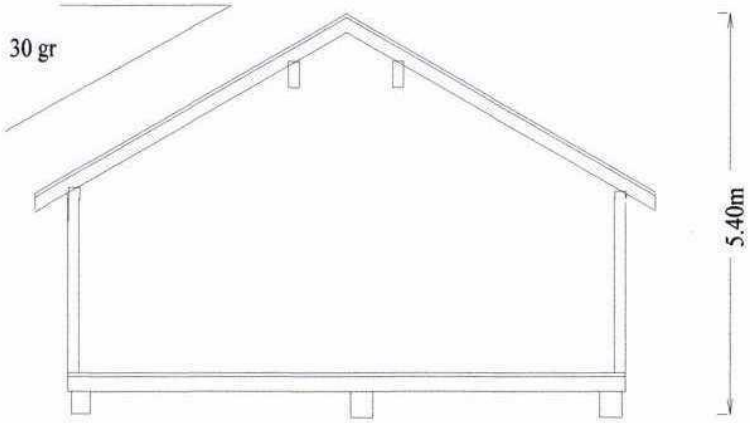
HYTTE GJERMUND LYSHAUG

TOMT F26-3 PLAN M 1:50

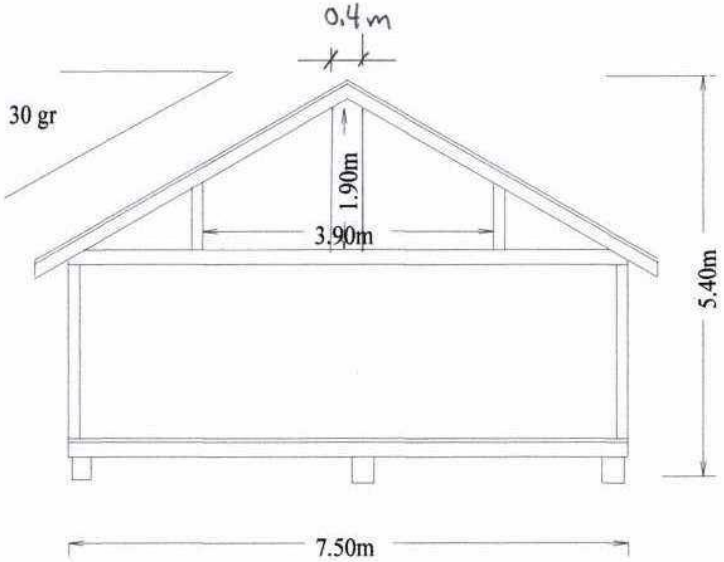
25/2-2018 bjb.

E-1

F-2



SNITT STUEDEL



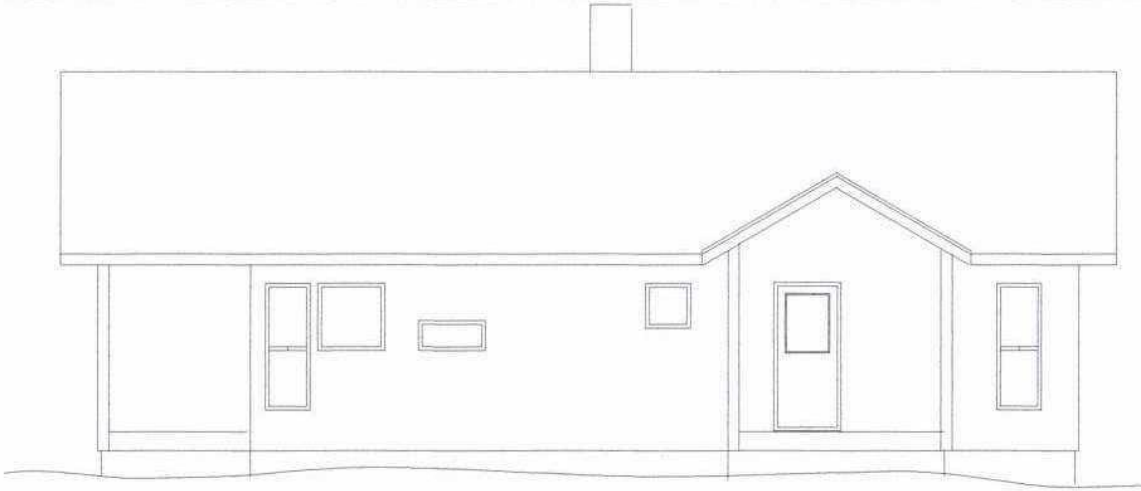
SNITT SOVEROMSDEL

HYTTE Gjermund Lyshaug

Tomt F 26-3 Snitt M1:100

25/2-2017 bjb.

F-3



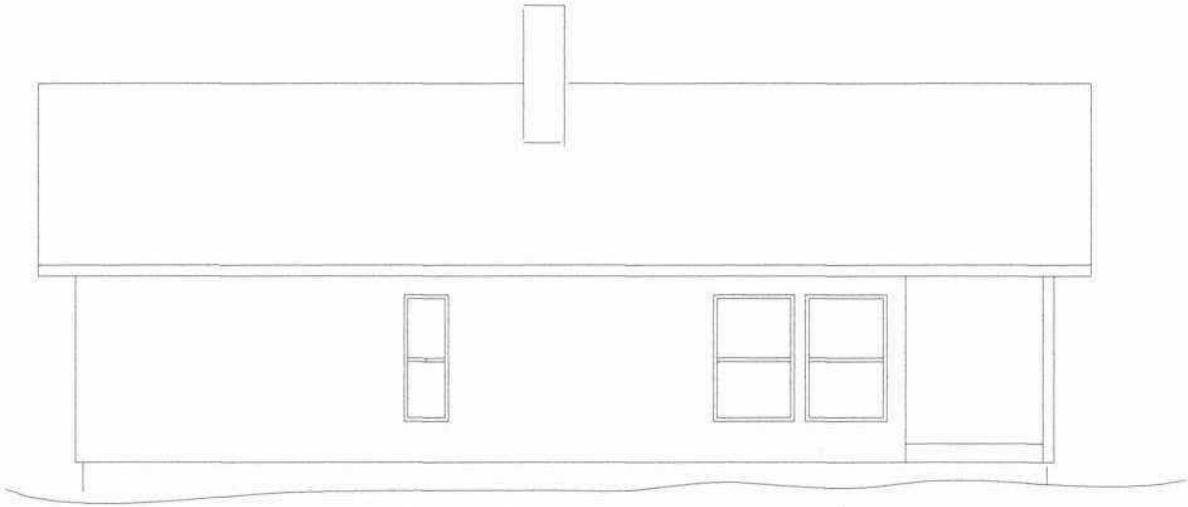
FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST



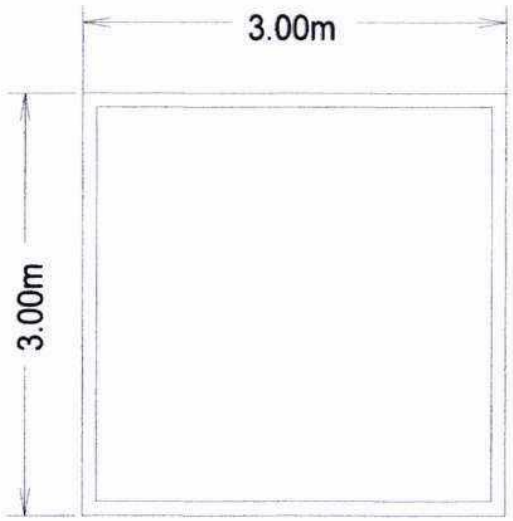
FASADE MOT ØST



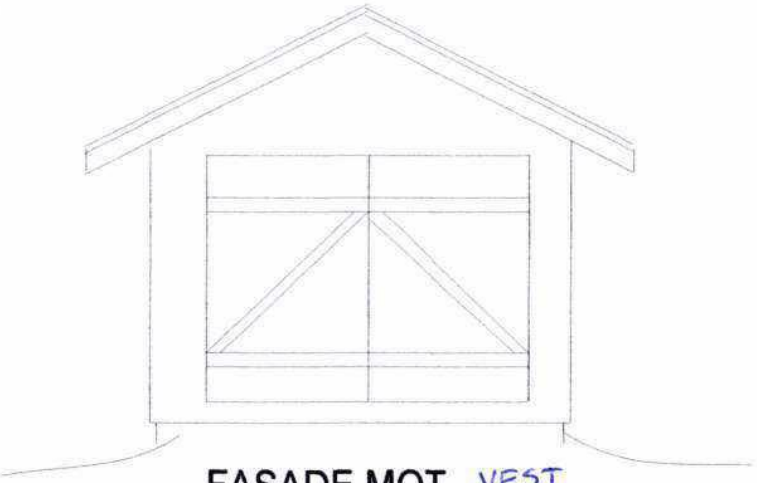
FASADE MOT NORD

HYTTE Gjermund Lyshaug
Tomt F26-3 Fasader M1:100
25/2-2018 bjb.

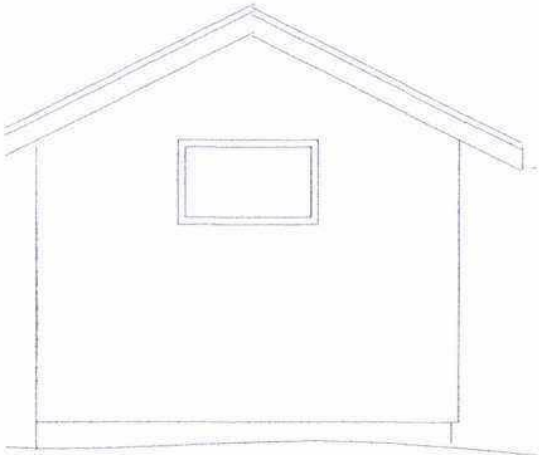
E-4



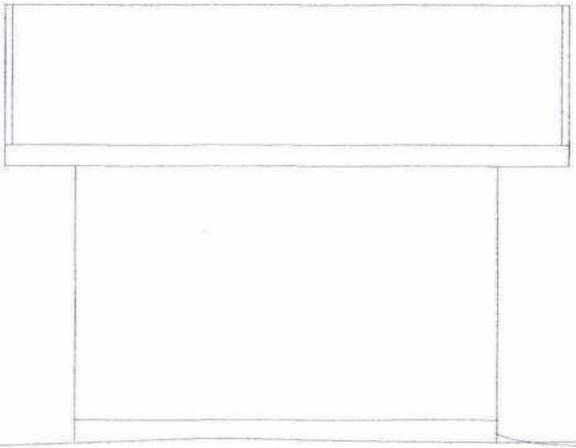
PLAN



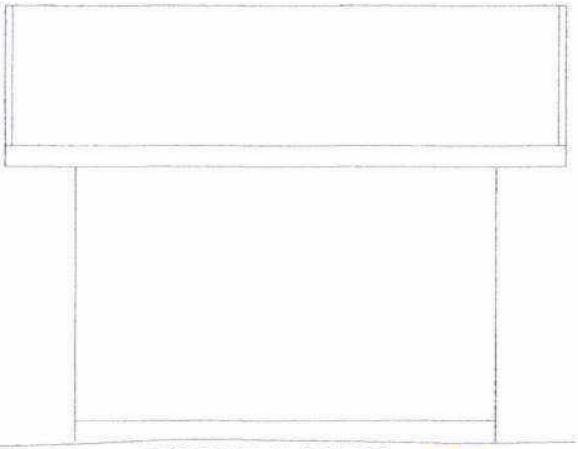
FASADE MOT...VEST.....



FASADE mot...ØST.....



FASADE MOT...NORD.....



FASADE MOT...SØR...

Gjermund Lyshaug	
Uthus G-nr.104..Br.nr .51...	
M 1:50	bjb

Utskriftsdato: 16.09.2026

Nordre Land kommune

Adresse: Postboks 173, 2882 Dokka

Telefon: 61 11 60 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3448	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	51	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 16.09.2026

Nordre Land kommune

Adresse: Postboks 173, 2882 Dokka
Telefon: 61 11 60 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3448	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	51	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt - fritid	3 686,00 kr
Hytterenovasjon container	2 303,76 kr
Feie- og tilsynsavgift fritid	230,00 kr
Sum	**6 219,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Hytterenovasjon container	25%	1	2500.00	1/1	0 %	2 500,00 kr	1 250,00 kr
Feie- og tilsynsavgift fritid	0%	1	240.00	1/1	0 %	240,00 kr	120,00 kr
Eiendomsskatt - fritid	0%	1535843	2.40	1/1	0 %	3 686,00 kr	1 843,00 kr
					Sum	**6 426,00 kr**	**3 213,00 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

3448-104/51/0/0

HØYDE OVER HAVET

831 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 2.2 km
- 356 km preparert løype innenfor 15 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vingrom	18 min
Joker Torpa	21 min

AVSTAND TIL BYER

Lillehammer	28 min
Hamar	57 min
Oslo	2 t 10 min

AKTIVITETER

Vingrom skole	17 min
Torpa barne- og ungdomsskole	17 min
Åmodt ballbane	20 min
Vingnes, balløkke	24 min
Busmoen ytre treningsfelt	25 min
Heimtun balløkke	26 min
Mosodden, fotballøkke	25 min
Vingar idrettspark	27 min

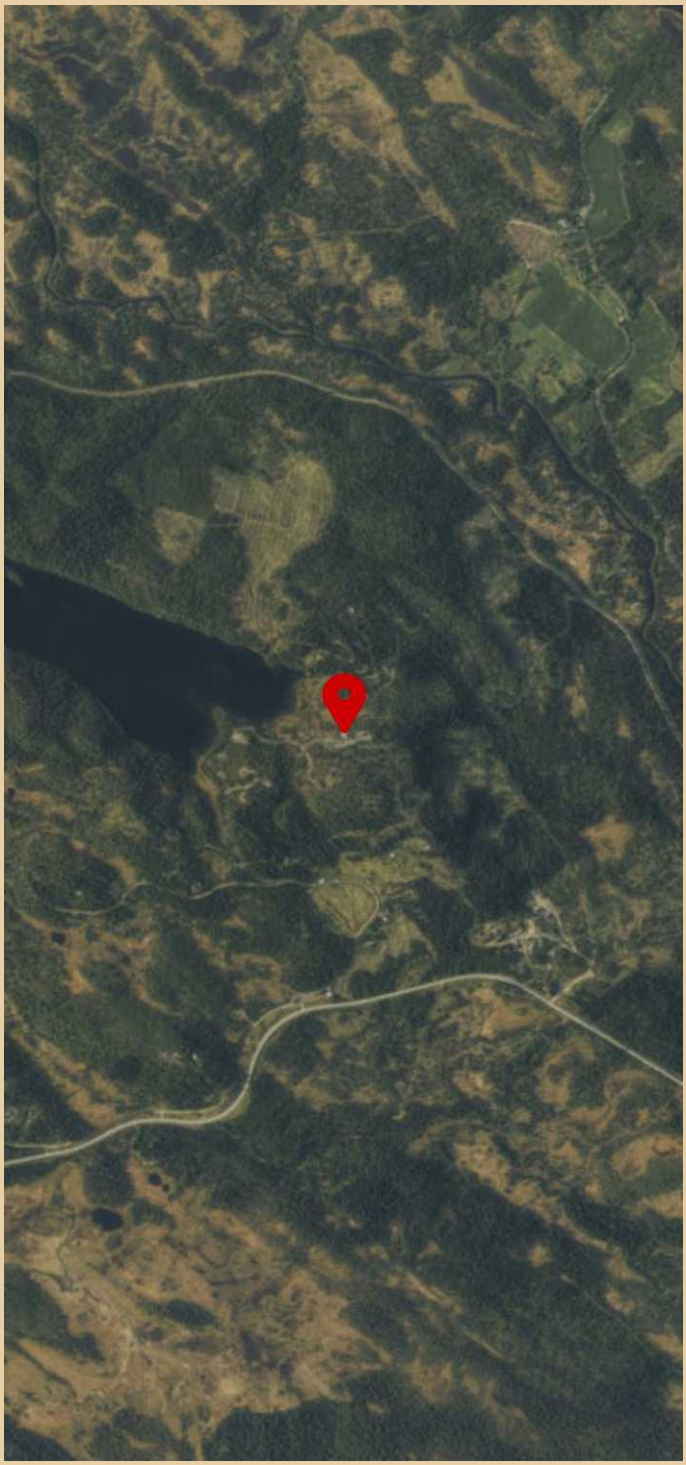
SPORT

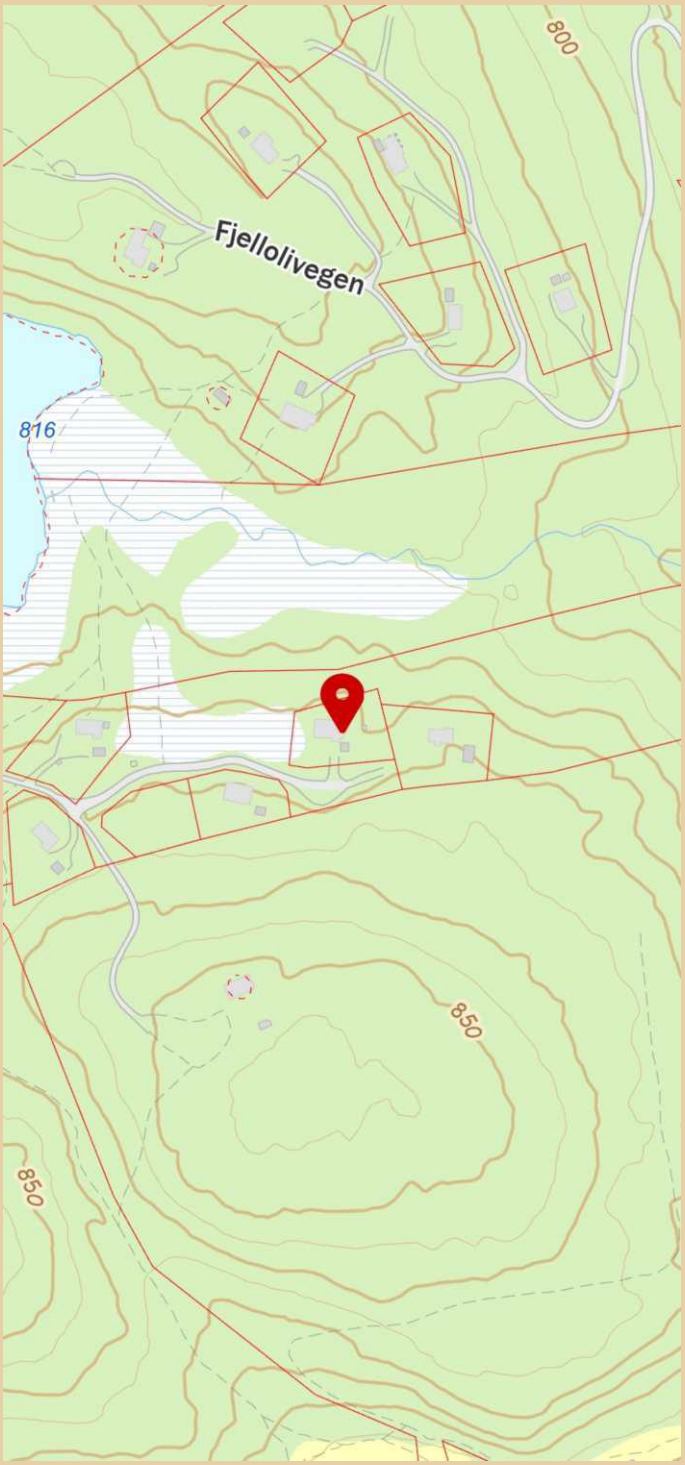
Vingrom skole	17 min
Torpa barne- og ungdomsskole	17 min
Mudo Lillehammer	26 min
Fitnesspoint Lillehammer	29 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	27 min 26.2 km
Fjelloa Linje 111	18 min 1.6 km
Storlondammen Linje 111	6 min 3 km

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:
Fjellovassvegen, 2881 Aust-torpa
Gnr. 104, Bnr. 51, Nordre Land kommune.

Oppdragsnummer:
55260296

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Hege Mjølstad

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 951 02 304

E-post: hege.mjolstad@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.
